

Zusammenfassende Erklärung

Aufgrund der konkreten Absicht eines ortsansässigen Gewerbetreibenden, eine Betriebserweiterung, planerisch umzusetzen ist die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplans notwendig. Im Zuge der Planung wird die konkrete Absicht der Stadt Vilsbiburg den Straßenraum an der Kreisstraße LA 13 im Bereich der Ortsdurchfahrt in Gaindorf auf Bebauungsplan Ebene neu zu regeln und den unterbrochenen öffentlichen Rad- und Fußweg zu ergänzen, umgesetzt.

Es erfolgt im Parallelverfahren die Änderung des Flächennutzungsplan und Landschaftsplan mit Deckblatt Nr. 16. Somit entwickelt sich der Bebauungs- und Grünordnungsplan aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan.

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans „GE Gaindorf“ umfasst insgesamt 18.108 m² auf den die Grundstücken Fl.Nrn. 62 Tfl., 64, 64/3, 127 Tfl., 127/1, 127/2, 127/10, 128, 128/2, und 140/1 Tfl., Gemarkung Gaindorf. Die Erschließung erfolgt über die Kreisstraße LA 13 von Osten.

Die Art der baulichen Nutzung wird für den **westlichen Teilbereich** als **Gewerbegebiet** nach § 8 BauNVO gegliedert in drei Quartiere GE 1, GE 2 und GE 3 mit unterschiedlichen Gebäude- bzw. Lagerhöhen vorgesehen. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Gewerbegebiet mit max. 0,8 festgesetzt. Für die Quartiere GE 1 und GE 2 ist eine Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 1,6 zulässig. Im Quartier GE 3 sind ausschließlich Lagerflächen bzw. Stellplätze für PKW und LKW zulässig. Die traufseitige Wandhöhe im Quartier GE 1 ist mit maximal 7,5 m, die Firsthöhe mit maximal 10 m zulässig. Im Quartier GE 2 sind eine Wandhöhe von max. 6,5 m und eine Firsthöhe von max. 7,5 m erlaubt. Im Quartier GE 3 ist ausschließlich eine Lagerhöhe bis max. 4 m möglich. Bezugshöhe für alle Quartiere ist die Höhenkote 442,5 müNN. Als Dachformen sind im Gewerbegebiet wahlweise Flachdach (mit Begrünung, Kies oder harter Bedachung) sowie Sattel- und Pultdach bis maximal 25 ° Dachneigung vorgesehen. Im Gewerbegebiet sind Dachgauben unzulässig.

Für den **östlichen Teilbereich** werden die genehmigten Bestandsgebäude über jeweils definierte Wand- und Firsthöhen als **Mischgebiet** nach § 6 BauNVO festgesetzt. Bezugshöhe ist auch hier die Höhenkote 442,5 müNN. Für die Wohngebäude auf den Fl.Nrn. 64/3 und 128, Gemarkung Gaindorf werden maximal zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude festgesetzt. Die Dachneigung der Gebäude im Mischgebiet ist zwischen 5° und 40° für Satteldächer und für Pultdächer bis max. 15 ° variabel. Dachgauben sind im Mischgebiet zulässig. Es ist im Mischgebiet ein grundstücksgrenzüberschreitender Dachüberstand von max. 0,50 m zulässig. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind im Mischgebiet nur in den jeweiligen dafür festgesetzten Bauräumen zulässig. Grenzanbau ist in beiderseitigem Einverständnis bis 30 % der gemeinsamen Grenze zulässig. Am Übergang zwischen dem Mischgebiet und dem Gewerbequartier GE 1 eine Brandschutzwand mit einer max. zulässigen Höhe von 0,6 m über Oberkante Dachhaut zulässig.

Der Ausgleichsbedarf wird außerhalb des Geltungsbereiches auf einer **externen Ausgleichsfläche** nachgewiesen. Diese wird an der **Vils-Hangleite in 800 m im Osten** auf Fl.Nr. 247/2, Gemarkung Wolferding, zugeordnet. Hier wird ein extensives Grünland, genauer eine Salbei-Glatthaferwiese (G 214), entwickelt. Die Entwicklungsdauer beträgt 25 Jahre. Hierfür ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit nach § 1090 BGB zu erbringen.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Es erfolgt eine Einstufung in eine dreiwertige Skala hoch – mäßig – gering. Die wesentlichen Auswirkungen der Bauleitplanung liegen im Bereich Boden und Fläche mit der Einstufung hoch, auch unter Berücksichtigung von Ausgleichs- und Minderungsmöglichkeiten (aufgrund Verlust ertragsfähiger landwirtschaftlich genutzten Böden). Das Schutzgut Mensch ist v. a. aufgrund von Lärmemissionen als mäßig zu beurteilen. Beim Schutzgut Landschaft ist neben der großmaßstäblichen Bebauung eine Einsehbarkeit von Westen gegeben. Durch die Vorbelastung, u. a. die Lagerflächen im Außenraum, und die Ordnungsfunktion der Bauleitplanung sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft in der Zusammenschau jedoch nur als gering zu bewerten.

Tabelle 8 Gesamtwirkungsbeurteilung – Ebene Bebauungs- und Grünordnungsplan –

Schutzgut bzw. Wirkfaktor	Bestand bzw. Ausgangssituation	Umweltauswirkungen in der Bauphase	Umweltauswirkungen anlage- / betriebsbedingt	Vermeidungsmaßnahmen (Festsetzungen)	Beurteilung
Arten und Lebensräume	Grünland und Ackerfläche, bereits versiegelte Betriebsfläche im Osten	Störung durch Lärm und Staubentwicklung	Überbauung der Grünland- und Ackerfläche, Baum-Strauchpflanzungen	Ortsrandausbildung, Gehölzpflanzungen und naturnahe Wisenmulden),	gering
Boden	Löß, Lößlehm, Decklehm, z.T. Fließerde - vorwiegend Schluff bzw. Lehm	in Teilflächen Versiegelung, Verdichtung und Störung der Bodenfunktionen	0,87 ha Bebauung und großflächige Erschließungsflächen, Verlust der Bodenfunktionen	---	hoch

Schutzgut bzw. Wirkfaktor	Bestand bzw. Ausgangssituation	Umweltauswirkungen in der Bauphase	Umweltauswirkungen anlage- / betriebsbedingt	Vermeidungsmaßnahmen (Festsetzungen)	Beurteilung
Fläche, Nachhaltigkeit	Ostteil bereits stark versiegelt, weitere Bauten und Befestigung (Fahr- Stell- und Lagerflächen)	Verdichtung und Versiegelung, Einbringen von Natursteinbruch (Produktionsreste) als Unterbau	Hochregallager zum effizienteren Lagern von Natursteinen und Materialien, Lagerung in die Höhe	---	hoch
Wasser	Grundwasserflurabstand von 4-7 m	erhöhter Abfluss / ggf. Einschwemmung von Feinteilen	Versickerung des auf den überbauten Flächen anfallenden Regenwassers über Wiesenmulden u. Rigolen	wasserdurchlässige Beläge bei untergeordneten Verkehrsflächen	gering
Klima und Luft, Folgen des Klimawandels	Verlust einer Freifläche am Siedlungsrand, bebaute Fläche bleibt unverändert	Staubeträge in Nachbarflächen aufgrund Bodenarbeiten	Aufheizung durch Gebäude und großflächige Erschließungsflächen	Erhöhung des Gehölzanteils, Klimaausgleichsfunktion (Kronenvolumen)	gering
Landschaft	Acker- bzw. Grünlandflächen, Hälfte des Geltungsbereichs bebaut mit Wohnhäusern, Lagerhallen, Werkstätten, Verkaufsgebäude, Ausstellungsflächen sowie einer Gaststätte	Baustellenbetrieb	Wegfall der Fernsicht in die freie Landschaft für einzelne unmittelbar angrenzende Wohngebäude	Beschränkung der Wandhöhe auf 7,5 m und Firsthöhe auf 10 m, Randeingrünung und Großbaumpflanzungen Richtung Siedlungsbereich	gering
Kulturelles Erbe und Sachgüter	--	--	ggf. geringfügige Auswirkung auf Sichtachsen zur Kirche St. Petrus		gering
Mensch, Wohnumfeld, Lärm, Verkehr	Wohngebäude im Geltungsbereich und unmittelbar außerhalb	Staub- und Lärmemissionen	Lärm v. a. durch Liefer-, Schwerlast-, Personalverkehr, Verlagerung d. Entladeflächen	Lärmemissionskontingente, Begrenzung auf Tagbetrieb, max. 10 Stunden Stapler	mäßig
Abfälle und Abwässer	Oberflächenwasserableitung im MI in Regenwasserkanal	Abfälle bei der Verarbeitung von Materialien zum Bau	Entstehung von Produktionsresten	--	gering
Sicherheitsbetrachtung (schwere Unfälle u. Katastrophen)	Teilflächen werden bereits als Gewerbeflächen genutzt	Gefahren in der Bauphase durch schweres Gerät und Maschinen	bei Lager-, Fahr- und Abladetätigkeiten sowie bei der Bearbeitung der Natursteine, Befahren der Stellplatzflächen	--	gering
eingesetzte Techniken und Stoffe	Einsatz von schweren Fahrzeugen (Lastenkran, Gabelstapler), Maschinen in Werkstatthallen	Einbringen von Natursteinbruch (Produktionsreste) als Frostschutz Unterbau der Neubauten	Einbringen von Natursteinbruch (Produktionsreste) als Frostschutz / Unterbau der Neubauten	--	gering

Die Auswirkungen auf das Schutzgut **Arten und Lebensräume** (= Wildpflanzen bzw. Wildtiere und ihre Lebensräume) werden als **gering negativ** beurteilt. Das Planungsgebiet selbst enthält keine floristisch bedeutsamen Landschaftselemente und keine gefährdeten Arten von Fauna und Flora. Das Planungsgebiet stellt einen strukturarmen Teillebensraum / Wanderungskorridor für Tiere dar. Auswirkungen auf die Biodiversität sind somit nicht zu erwarten. Durch grünordnerische Festsetzungen werden raumwirksame Gehölzstrukturen vorgesehen, die v. a. für die Tierwelt eine Vernetzungsstruktur darstellen. Das Grünkonzept sieht leistungsfähige Baum-Strauchpflanzungen vor. Alle **sonstigen Schutzgüter** einschließlich der Belange des Trinkwasserschutzes, der Belange des Grundwasserschutzes und zum Gesichtspunkt Klima und Luft, für die faktische oder potenzielle Auswirkungen der Bauleitplanung nicht gänzlich auszuschließen sind, sowie amtliche Pläne und Programme werden nur **gering** von der Bauleitplanung betroffen. Die betreffenden Auswirkungen der Bauleitplanung sind daher als unkritisch zu beurteilen.

Besondere **kumulative negative Wirkungen** des Standortes in Bezug auf die im Raum gegebenen Vorbelastungen durch die vorhandene Ortsdurchfahrt (LA 13), die vorhandene und zukünftige Gewerbenutzung, die Gaststätte und Wohngebäude im Umfeld, v. a. durch Lärm, sowie besondere **Wechselwirkungen**, die nicht bereits mit der Untersuchung der einzelnen Schutzgüter erfasst wurden, haben sich nicht ergeben.

2. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten (Ebene Bebauungsplan)

Die verschiedenen Planungsalternativen innerhalb des Geltungsbereichs lassen sich anhand von drei Grundmerkmalen unterscheiden: die grundsätzliche Erschließung, die Größe der Parzellen (Körnigkeit, Parzellengröße) und die Grüngliederung. Alternativen sind hier nur eingeschränkt möglich, da die grundsätzliche Erschließung über die Kreisstraße LA 13 am Ostrand vorgegeben ist und die Grünflächen an den Rändern bevorzugt anzuordnen sind. Die Zufahrt der Erweiterungsflächen erfolgt über das bestehende Betriebsgelände.

Im Zuge der Bauleitplanung verfolgt die Stadt Vilsbiburg, die Absicht, dass der Straßenraum an der Kreisstraße LA 13 im Bereich der Ortsdurchfahrt neu geregelt und verkehrssicherer wird und zugleich der hier bisher noch unterbrochene öffentliche Rad- und Fußweg geschlossen wird. Nach diversen Alternativen zur Abgrenzung des Geltungsbereiches zwischen 1 ha (nur Gewerbeerweiterung) bis hin zu 2 ha (Gewerbe- und Mischgebiet) ist neben der betriebsinternen Logistik mit Zu- und Abfahren und Ladezonen v. a. die Anordnung der entsprechenden Hallen-Baukörper und die Ausbildung abschirmender randlicher Grünflächen wesentlich. Der derzeitige Entwurf kommt hierbei mit moderaten Eingrünungsmaßnahmen zurecht, die sich auch an den Vorgaben des Entwässerungsplaners azusrichten (siehe Anlage zur Begründung auf Bebauungsplan-Ebene).

3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die **Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung** wurden berücksichtigt und sind im Einzelnen auf der Gemeindeverwaltung einsehbar. Im Rahmen der **Öffentlichkeitsbeteiligungen** nach § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Einwände oder Anregungen von Bürger eingegangen.

Wesentliche Anregungen durch die **Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange** erfolgten in den Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB:

Landratsamt Landshut – untere Immissionsschutzbehörde

- Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen keine Einwände. Der Nachweis über die Einhaltung der immissionsschutzfachlichen Auflagen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Baugenehmigungsverfahren beachtet.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

- Die Abstände zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen im Umfeld sind einzuhalten, um eine uneingeschränkte landwirtschaftliche Nutzung zu gewährleisten. Weiterhin erfolgen Hinweise zu Festsetzungen, nach denen die Pflanzabstände für Sträucher und Bäume berücksichtigt und die Pflege der Randeingrünung gewährleistet sein sollten sowie die Umzäunung einen ausreichenden Abstand zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche aufzuweisen hat. Die Erreichbarkeit und Zuwegung zu den landwirtschaftlichen Flächen muss gewährleistet bleiben.

Die Hinweise und Anregungen werden berücksichtigt. Die Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen im Umfeld ist auch weiterhin gegeben. In die Textlichen Festsetzungen wird aufgenommen, dass auf der West- und Nordwestseite des Geltungsbereiches zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen der Zaun von der Grundstücksgrenze nach innen versetzt auf der Innenseite der privaten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu führen ist. Die Hinweise zur regelmäßigen Pflege der Randeingrünung werden in der Begründung näher ausgeführt und auch in den textlichen Festsetzungen redaktionell ergänzt.

Bayernwerk Netz GmbH

- Es besteht grundsätzlich Einverständnis mit der Aufstellung des Vorhabens. Es wird auf die Möglichkeiten zum Netzausbau und den dann erforderlichen Flächen und Trassen sowie den allgemeinen Vorschriften zu Erdarbeiten im Bereich von Leitungstrassen hingewiesen. Der Planungsbereich der Ausgleichsfläche befindet sich im Versorgungsgebiet der Stadtwerke Vilsbiburg und wird von Netzanlagen nicht berührt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung in Kapitel 9 aufgenommen sowie beim Bauvollzug beachtet und umgesetzt.

Bayerischer Bauernverband

- Anmerkung, dass von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen in Form von Lärm, Staub und Geruch ausgehen können. Die Bauwerber sind hiervon in Kenntnis zu setzen. Diese Emissionen können auch an Sonn- und Feiertagen auftreten. Zu der in der Planung vorgesehenen Randbegrünung ist anzumerken, dass sofern die Begrünung direkt an die landwirtschaftlichen Nutzflächen angrenzt, darauf zu achten ist, dass die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Fläche nicht durch Schattenwirkung, überhängende Äste oder Wurzelwerk behindert wird. Auch die Pflege der Begrünung muss geregelt werden.

Die Stellungnahme wird beachtet. Es wird ein planlicher Hinweis aufgenommen, der auf die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auch an Sonn- und Feiertagen aufmerksam macht. Die Hinweise zur regelmäßigen Pflege werden in der Begründung näher ausgeführt und die textliche Festsetzung zur Randeingrünung um die regelmäßige Pflege dementsprechend redaktionell ergänzt.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

- Es wird auf die im Umfeld befindlichen Bau- und Bodendenkmäler hingewiesen.

Die Hinweise des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege werden berücksichtigt. Die im Umfeld des Geltungsbereichs liegenden Bau- und Bodendenkmäler werden mit Planlichem Hinweis in der Planzeichnung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan dargestellt und sind in der Begründung in Kapitel 10 beschrieben.

Landratsamt Landshut – untere Bauaufsichtsbehörde

- Anmerkungen zu den textlichen Festsetzungen, dass der Ausschluss der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen ist zu streichen ist und die Nutzungsschablonen zu ergänzen sind. Ebenso wird darauf hingewiesen, dass die Festsetzung von Lärmkontingenten im Rahmen einer Gliederung gem. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO erfolgt. Macht eine Gemeinde von dieser Norm Gebrauch und verzichtet auf eine baugebietsübergreifende Gliederung, muss gewährleistet bleiben, dass vom Typ her nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art im Gewerbegebiet ihren Standort finden können. Es muss zum Immissionschutz ein weiterer Absatz in der Begründung angefügt werden, dass, entsprechend der aktuellen Rechtsprechung, die Gliederung mit einem anderen Gewerbegebiet, das keine Kontingentierung beinhaltet, erfolgt. Es ist eine gebietsübergreifende Gliederung mit einem Gewerbegebiet ohne Gliederung ausreichend, die Gliederung mit zwei Gewerbegebieten ist nicht erforderlich.

Den Anregungen und Einwänden der unteren Bauaufsichtsbehörde wird in Teilen nachgekommen. Die separate Festsetzung zu den Betriebsleiterwohnungen wird gestrichen und die Nutzungsschablonen ergänzt. Die Kontingentierung der Gewerbeflächen wird unverändert belassen, weil im Stadtgebiet von Vilsbiburg diverse andere beschränkte und unbeschränkte Gewerbe- oder Industriegebiete ausgewiesen sind. Nach § 1 Absatz 4 Satz 2 BauNVO ist es ausreichend, ein (weiteres) Gewerbe- oder Industriegebiet ohne Emissionsbeschränkungen zu haben, um für ein anderes insgesamt ohne Gliederung einheitliche Emissionsgrenzwerte festsetzen zu dürfen. Eine entsprechende textliche Erläuterung ist bereits in der Begründung auf Seiten 7-8 im Kapitel 4.2 Grundzüge der Planung enthalten. Als redaktionelle Änderung wird die Begründung umformuliert, so dass nur noch ein ungegliedertes Gewerbegebiet zugeordnet ist.

Wasserwirtschaftsamt Landshut

- Die Auseinandersetzung mit der Niederschlagswasserbeseitigung schon auf Bebauungsplanebene wird ausdrücklich begrüßt. Es wird auf die Eigenvorsorgepflicht bezüglich der allgemeinen Wassergefahren hingewiesen. Aus fachlicher Sicht wird eine wasserdichte Bauweise von Gebäuden bis zu 50 cm über der maßgeblichen Geländeoberkante empfohlen.

Die Hinweise und Anregungen des Wasserwirtschaftsamts Landshut werden zur Kenntnis genommen. An der bisherigen Planung wird unverändert festgehalten, da aufgrund der bereits auf Straßenniveau aufgeschütteten bestehenden Gebäude und der zulässigen Aufschüttungen von bis zu 1,0 m im westlichen Teilbereich davon aufzugehen ist, dass der Geltungsbereich flächig über den umgebenden landwirtschaftlichen Flächen liegen wird. Zusätzlich werden an der West- und Nordwestseite des Geltungsbereichs flächige Gehölzpflanzungen mit Retentionsräumen zur Regenwasserrückhaltung geplant, die auch eine Barrierewirkung mit sich bringen. Der Hinweis zur wasserdichten Bauweise von Gebäuden bis zu 50 cm über der maßgeblichen Geländeoberkante wird in die Begründung aufgenommen.

Unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf alle Schutzgüter und der gegebenen Ausgleichsmöglichkeiten sind die Auswirkungen der Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewerbegebiet „GE Gaindorf“ insgesamt als **gering** und die geplanten Maßnahmen als **umweltverträglich** einzustufen.

Die Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewerbegebiet „GE Gaindorf“ wurden einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB gemäß der in § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter und Kriterien unterzogen. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde im Einzelnen bezüglich seiner Auswirkungen auf die Umwelt beurteilt. Die Ergebnisse sind im vorliegenden Umweltbericht enthalten. Es wurden, insgesamt betrachtet, **keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen** festgestellt.

Insgesamt ist die Bauleitplanung am vorgesehenen Standort aufgrund des Untersuchungsrahmens des Umweltberichts als umweltverträglich zu beurteilen.

- Die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind auszugleichen.
- Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist möglichst landschaftsverträglich auszuführen.
- Die Gebäude, Anlagen, Betriebseinrichtungen sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen und straßenseitige Erschließungen sind so zu bauen und zu betreiben, dass vermeidbare Belastungen des Wohnumfeldes und der Umwelt unterbleiben.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch die Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewerbegebiet „GE Gaindorf“ sind unter diesen Bedingungen **nicht gegeben**.

Vilsbiburg, den 18.03.19


Helmut Haider, 1. Bürgermeister