

Bebauungs- und Grünordnungsplan „Kleinheid“ Deckblatt Nr. 1

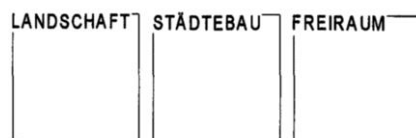
Stadt Mainburg
Landkreis Kelheim
Regierungsbezirk Niederbayern

Auftraggeber Stadt Mainburg
Marktplatz 1-4
84048 Mainburg
Tel. 08751 – 704-0
Fax 08751 – 704-25

Planung Trathnigg Planungsgruppe
Hochgartenstraße 20
84091 Walkertshofen

M A R I O N L I N K E
K L A U S K E R L I N G
L A N D S C H A F T S A R C H I T E K T E N B D L A

PAPIERERSTRASSE 16 84034 LANDSHUT
Tel. 0871/273936
e-mail: kerling-linke@t-online.de



Bearbeitung Dipl. Ing. Marion Linke
B. Eng. David Vogg
B. Eng. Florian Zweckl

Landshut, den 01.03.2016

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass	3
2. Umgriff und Beschreibung des Planungsgebietes	3
2.1 Abgrenzung Geltungsbereich	3
2.2 Lage im Raum und Geländere relief	3
3. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung	5
4. Städtebauliche Aspekte und Zielsetzung	5
4.1 Planungsauftrag	5
4.2 Grundzüge der Planung	5
4.3 Städtebauliche Gründe und Nutzungskonzept	6
5. Wesentliche Inhalte des Deckblatts Nr.1 – Veränderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Kleinheid“ –	9
5.1 Umgriff des Deckblatts Nr. 1	9
5.2 Deckblatt Nr.1 „Kleinheid“ – inhaltliche Festsetzungen –	9
5.3 Grünordnerische Festsetzungen	10
6. Umweltbericht nach § 2a und ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB	10
7. Hydrogeologie und Wasserwirtschaft	11
8. Ver- und Entsorgung	11
9. Immissionsschutz	12
10. Nachrichtliche Übernahmen	12
11. Flächenbilanz	14

ANLAGEN

- **Anhang zu den textlichen Festsetzungen 0.2.3 Artenliste für Gehölzpflanzungen**..... 15
- **Umweltbericht nach § 2 a BauGB**
zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durch Deckblatt Nr. 122 und Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Kleinheid“ der Stadt Mainburg (28 Seiten) mit
 - Bestandssituation Skizze M 1 : 2.000
 - Ausgleichskonzept Fl.Nr. 909 Tfl., 910 Tfl., Gemarkung Mainburg M 1 : 1.000
 - Ausgleichskonzept Fl.Nr. 109 Tfl., Gemarkung Meilenhofen M 1 : 1.000
 - Ausgleichsfläche Fl.Nr. 1692/2 Tfl., Gemarkung Steinbach..... M 1 : 1.000

1. Anlass

Im Stadtgebiet Mainburg besteht im Süden südlich des Gewerbegebietes „Straßäcker“ und der Staatsstraße St 2049, zwischen Krematorium im Westen und der Auffahrt zur St 2049 bzw. der B 301 im Osten, das rechtskräftige Gewerbegebiet „Kleinheid“.

Aufgrund der konkreten Absicht eines ortsansässigen Gewerbetreibenden soll nun das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Kleinheid“ aufgestellt werden. Die bisher geplante Erschließungsstraße mit Wendepunkt entfällt. Es wird eine 18.666 m² große Gewerbe-parzelle geschaffen. Die Baugrenzen am Ost- und Westrand werden geringfügig verändert und die privaten Grünflächen insgesamt flächengleich – aber lagemäßig neu – angeordnet.

Die zulässigen Gebäudehöhen werden im Detail geringfügig erhöht, um die Parzellen für eine großflächige Bebauung (Logistikhalle, Hochregallager) nutzbar zu machen. Als Bezugshöhe für die Wand- und Firsthöhen wird nun die Höhenkote 443,00 müNN festgesetzt.

Im westlichen Bereich sollen **Abgrabungen des bestehenden Geländes** bis zu 1,50 m erfolgen, um eine flachere **Zufahrt für den LKW-Lieferverkehr** zu erreichen. In den Quartieren GE 1a und GE 2 sind Abgrabungen bis zu 3,50 m zulässig (v. a. für einen Ladehof), im Quartier GE 1b weiterhin Abgrabungen bis zu 1,40 m. Die Bezugshöhe für die Abgrabungen stellt das bestehende Gelände dar.

Aufgrund der Abgrabungen im Zufahrtsbereich wird die bestehende Trafostation um etwa 30 m in Richtung Westen verschoben.

Momentan ist eine Energieversorgung durch Gas vorgesehen. Weiterhin ist zu prüfen ob ein Fernwärmeschluss realisierbar ist.

Gegenüber dem Vorentwurf mit 20.995 m² Geltungsbereich wird dieser nun im Westen um 1.201 m² vergrößert auf 22.196 m² (Stand Entwurf). Hierdurch wird die Erschließung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (Fl.Nrn. 1696 und 1696/3) durch Absenkung des öffentlichen Feldweges (Fl.Nr. 1696/6) gewährleistet.

Zeitgleich wird im Parallelverfahren die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durch das Deckblatt Nr. 122 durchgeführt. Somit entwickelt sich der Bebauungs- und Grünordnungsplan aus dem Flächennutzungsplan.

2. Umgriff und Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Abgrenzung Geltungsbereich

Im Deckblatt Nr. 1 wird der Planungsumgriff des ursprünglichen, rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes verkleinert. Die öffentlichen Grünflächen am Südrand und die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Retentionsraum zur Oberflächenwasserableitung – Ausbildung von naturnahen Rückhaltebecken mit bewachsenem Bodenfilter und extensiver Grünlandnutzung – am Ostrand liegen nun außerhalb des Geltungsbereichs. Hier finden keine Veränderungen statt. Die wasserrechtliche Genehmigung der Oberflächenwasserbeseitigung liegt mit Schreiben des Landratsamt Kelheim vom 09.10.2012 vor.

Das Planungsgebiet liegt am südwestlichen Siedlungsrand der Stadt Mainburg im Landkreis Kelheim. Der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 1 umfasst die Fl.Nrn. 1696/2, 1729, 1731, 1732, 1734 und 1734/2 sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 1693/3, 1696/6, 1700, 1729/3, 1729/4 und 1733, Gemarkung Steinbach. Der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 1 umfasst mit gesamt 2,2 ha somit nur einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes (3,2 ha), siehe Skizze Bestandssituation M 1 : 2.000.

2.2 Lage im Raum und Geländere relief

Der Geltungsbereich befindet sich westlich des Gewerbegebietes „Auhof“ bzw. südlich des Gewerbegebietes „Straßäcker“. Östlich des Planungsgebietes ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Retentionsraum zur Oberflächenwasserableitung“ geplant. Östlich verläuft die Bundesstraße B 301, die sich unmittelbar nordöstlich des Planungsgebietes mit der Staatsstraße St 2049 kreuzt. Die Zufahrt erfolgt von Norden mit einer Anbindung an die Auffahrtsrampe zur Staatsstraße St 2049.

Westlich angrenzend besteht das Krematorium innerhalb des ausgewiesenen Gewerbegebietes. Auf der privaten Grünfläche des Krematoriums (Fl.Nr. 1729/4) innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine Ausgleichsfläche mit dem Entwicklungsziel: Extensiv-Grünland mit Gehölzpflanzungen.

Im näheren Umfeld erstrecken sich westlich und südlich des Planungsgebiets landwirtschaftlich genutzte Flächen, auch einzelne Hopfengärten, sowie ab 160 m im Westen ein großflächiger Nadelwald, das Haidholz. Zu beachten ist die 40 m südlich des Geltungsbereiches außerhalb liegende Altlastenfläche, die derzeit als Grünland genutzt wird.

Die nächstliegenden Wohngebäude befinden sich 175 m nordöstlich des Geltungsbereichs in Straßacker bzw. 300 m westlich in Kleinheid. Der Siedlungsrand beginnt mit den Allgemeinen Wohngebieten „Wohnen am Hopfenweg“ und „Wohnen am Hopfenweg Süd“ 450 m nördlich. Der Ortsrand von Sandelzhausen liegt mit dem Allgemeinen Wohngebiet „Neumühle“ 600 m entfernt im Osten.

Das Planungsgebiet zählt zum Naturraum „Donau-Isar-Hügelland“ am Rande des Abenstals. Das Planungsgebiet reicht noch kleinflächig in den wassersensiblen Bereich der Abens, liegt jedoch nicht in ihrem Überschwemmungsgebiet. Die Abens fließt in ca. 400 m Entfernung von Süden nach Norden (Quelle: Informationssystem Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) in Bayern, LfU).

Das **ursprüngliche Gelände vor 1995** verlief von Osten nach Westen stetig als **flacher Hang** ansteigend. Der Taleinzug am Südrand entspricht noch dem ursprünglichen Geländeverlauf. Der im Flächennutzungs- und Landschaftsplan dargestellte Feldweg am Südrand ist im Gelände nicht ablesbar.

Innerhalb des Geltungsbereiches wurde **1995 eine Kieshalde bzw. Erddeponie in technischer Bauweise aufgeschüttet**, die seither ungenutzt blieb. Zu allen Seiten bestehen steile, bis zu 8-9 m hohe Böschungen. Die größten Höhensprünge sind im Osteck zu finden. Hier besteht ein spitzer, in den Talraum der Abens hineinragender Geländesporn (siehe Abbildung auf Seite 4).

Am Westrand des Quartiers GE 2 ist eine 4-5 m hohe ostexponierte Böschung vorhanden. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen weiter westlich liegen hier höher als der Geltungsbereich. Dies werden über den städtischen Feldweg Fl.Nr. 1696/6 erschlossen.



Geländeerelief – Auszug aus dem Geoportal

Quelle: Geoportal Bayern

Mittlerweile hat sich **Pioniervegetation in verschiedenen Stadien** entwickelt, wobei in Teilen großflächig noch offene, vegetationsfreie Kies- und Rohbodenflächen vorhanden sind.

Das bestehende Gelände im Bereich der Verfüllung befindet sich laut Aufmaß vom Ingenieurbüro Martin Huber, Mainburg, vom 22.11.2007, in einer Höhenlage von 436 müNN im Osten und steigt auf etwa 443 müNN Richtung Nordwesten und bis zu 446 müNN im Südwesten. Das Gelände fällt Richtung Norden zur Staatsstraße St 2049 bis zu 5 m, nach Osten um 8-9 m. Im Südwesten wird die Böschung niedriger mit 3 m Höhe.

Hieraus leitet sich der niedrigste Grundwasserflurabstand im Südosteck außerhalb des Planungsgebiets im Bereich der geplanten Retentionsbecken mit nur 2,5 m ab. Der höchste Grundwasserflurabstand besteht im Südwest-Eck (Höhenlage) mit 22,5 m.

3. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung

Das **Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013)** weist darauf hin, dass die Zersiedelung der Landschaft zu verhindern ist (Grundsatz 3.3), auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild geachtet wird (Begründung zu Grundsatz 5.1.) und Neubauf Flächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten (Ziel 3.3) ausgewiesen werden. Die Innenentwicklung ist zu stärken (Ziel 3.2).

Im **Regionalplan** der Region 13 Landshut sind für das Planungsgebiet Darstellungen enthalten. Hier wird in der Karte Siedlung und Versorgung (gem. 3. Verordnung: in Kraft getreten am 28. 11. 2009) im Bereich zwischen dem Gewerbegebiet „Straßacker“ und dem Planungsgebiet das **Trenngrün Nr. 2** „zwischen Straßhof und Auhof“ ausgewiesen.

Ausgangsbasis ist der gültige **Flächennutzungs- und Landschaftsplan** mit Deckblatt Nr. 108 vom 05.07.2011. Für den Geltungsbereich sind im Flächennutzungsplan eine Gewerbefläche mit Erschließungsstraße und Wendepflanzung dargestellt. Gliedernde Grünflächen sowie bestehende und geplante Baumstrukturen entlang des Feldweges Fl.Nr. 1694/2 im Süden rahmen das Gewerbegebiet ein.

4. Städtebauliche Aspekte und Zielsetzung

4.1 Planungsauftrag

Die Änderung mit Deckblatt Nr. 1 wird erforderlich, um die veränderten Gegebenheiten aufgrund der konkreten Absicht eines ortsansässigen Gewerbetreibenden für eine Logistikhalle planerisch umzusetzen. Hierbei handelt es sich um die Errichtung eines automatischen Kleinlagers mit Hochregalsystem in drei Abschnitten bis 2025. Die Nähe zum Hauptsitz des Unternehmens an der Auhofstraße, im Gewerbegebiet „Mooswiesen“ östlich der B 301, war hierbei für die Standortentscheidung maßgeblich. Der Stadtrat hat hierzu am 29.07.2015 einen Aufstellungsbeschluss gefasst. Der Entwurf wurde am 08.12.2015 vom Bau- und Umweltausschuss der Stadt Mainburg gebilligt.

Die Art der baulichen Nutzung wird weiterhin als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO gegliedert in drei Quartiere 1a, 1b und 2 mit unterschiedlichen Gebäudehöhen vorgesehen. Die Wand- und Firsthöhen werden geringfügig geändert, um den in den Parzellen 1a und 1b geplanten Hochregalen zu entsprechen. Es sollen dort bis zu 25 neue Arbeitsplätze im Bürobereich und fünf Arbeitsplätze in der Kommissionierung an diesem Standort entstehen.

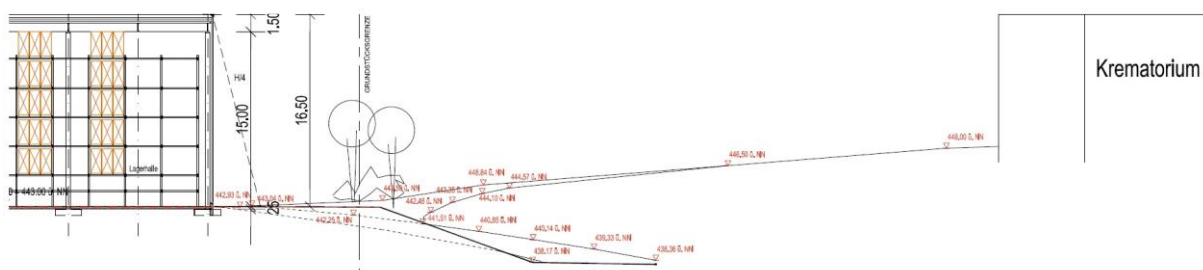
Die Planung entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan und berührt keine agrarstrukturellen Belange. Sie trägt der Innenentwicklung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung. Hier sind insbesondere die 0,4 ha festgesetzter extensiver Dachbegrünung im Quartier GE 1b zu nennen (hier voraussichtlich Verwaltung/Bürogebäude).

4.2 Aufgabenstellung – Grundzüge der Planung

Planungsziel ist der Entfall der Erschließungsstraße mit Wendepflanzung und diese 0,2 ha große Fläche nun ebenfalls als Gewerbefläche auszuweisen. Der Zuschnitt der drei Gewerbequartiere 1a, 1b und 2 zueinander sowie die Baugrenzen am Ost- und Westrand werden untergeordnet angepasst.

Die zulässigen Gebäudehöhen werden im Detail geringfügig erhöht, um die Parzellen für ein Logistikzentrum mit Hochregallager nutzbar zu machen. Hier erfolgt gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplan im Quartier GE 1a eine geringfügige Erhöhung der zulässigen Wand- und Firsthöhen von 15,0 m auf 16,5 m, die sich im Rahmen von max. 10 % befindet. Diese Höhenentwicklung befindet sich hiermit noch unterhalb der bestehenden Firsthöhe des Krematoriums.

Schemaschnitt – Höhenentwicklung Quartier GE 1a in Zusammenschau mit dem Krematorium Quelle: busl.ppm, München



In Bezug auf das Krematorium sind darüber hinaus v. a. folgende Gesichtspunkte zu würdigen:

- vorhandener Gemeinwohlbezug,
- Bestattungskultur, hier Feuerbestattung,
- Verpflichtung der Kommune eine schickliche Beerdigung sicherzustellen,
- Beachten weiterer kultureller Vorgaben der Sterbekultur bzw. Pietät.

Die Grünflächen werden insgesamt flächengleich – aber lagemäßig geringfügig verändert – angeordnet. Hier sind v. a. minimale Abweichungen am Ost- und Westrand, genauer Mehrungen am Ostrand und Minderungen am Westrand, geplant.

Insgesamt werden die Gebote der folgenden Aspekte erfüllt:

- des Immissionsschutzes auf umgebende Nutzungen,
- der Regelung des Wasserabflusses und Hochwasserschutzes,
- des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und damit den Anliegen der Raumordnung und Landesplanung,
- des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- des Landschaftsbildes.

Zusammenfassend ist das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Kleinheid“ nach städtebaulichen Gesichtspunkten sinnvoll und erzeugt wesentliche Impulse für die weitere Entwicklung der gewerblichen Wirtschaft in der Stadt Mainburg. Gleichzeitig ist das geplante Gewerbegebiet als ökologisch tragfähig zu beurteilen.

Die ökologischen Risiken sind bewältigbar. Die Auswirkungen auf die Biodiversität sind nicht gegeben. Die Nachweise hierzu werden im Umweltbericht erbracht. Darüberhinaus sind die Vorgaben der wasserrechtlichen Genehmigung der Oberflächenwasserbeseitigung vom 09.10.2012 zu beachten und umzusetzen: Retentionsvolumen von 370 m³, gedrosselte Einleitungsmenge von 60 l/s in die Abens.

4.3 Städtebauliche Gründe und Nutzungskonzept

In der 18.666 m² großen Gewerbebarzelle wird in drei Bauabschnitten bis zum Jahre 2025 ein Logistikzentrum entstehen. Es werden hier voraussichtlich bis zu 25 neue Arbeitsplätze im Bürobereich und fünf Arbeitsplätze in der Kommissionierung entstehen.

Die **Verwaltung** befindet sich mittig. Im Erdgeschoss sowie im ersten Stock sind hier Büroflächen und Pausenräume und dazugehörige Sanitäreinrichtungen vorgesehen (siehe mittlere Abbildung Seite 7: Aufsicht der geplanten Gebäude – Stand Vorentwurf). Durch die Anordnung des Bürotrakts wird ein Gelenk zwischen den Baukörpern und zugleich eine repräsentative Eingangssituation geschaffen. Dieser Bereich soll eine extensive Dachbegrünung erhalten. Ein interner Fahrweg bzw. Hauptgang mit Tortrennung zwischen den Gebäudekörpern (siehe hellgrüne Darstellung im Plan) sichert kurze Wege. Zum Entwurf wurde der Verwaltungstrakt und die Beladestationen nochmals lagemäßig angepasst und optimiert (siehe Seite 8: Aufsicht der geplanten Gebäude – Stand Entwurf).

In **Bauabschnitt I im Nordwesten** soll bereits im Jahr 2016 ein 102 m langer und bis zu 16,5 m hoher, eingeschossiger Baukörper für Logistik- und Lagerung errichtet werden. Hierin befindet sich ein automatisches Kleinlager (Hochregalsystem) und Flächen zur Kommissionierung und Warenverpackung. Im Südosten vorgelagert schließt unmittelbar ein zweigeschossiger Baukörper mit bis zu 11,50 m Höhe für den Wareneingang und -ausgang an. Hierzu werden drei Laderampen für den Wareneingang und fünf Laderampen für den Warenausgang vorgesehen.

In **Bauabschnitt II und III** im Osten sollen bis zum Jahr 2025 zwei weitere anschließende Gebäudekörper entstehen. Diese sind in das Gelände eingegraben und ermöglichen somit geringere Gebäudehöhen. Auf der Fläche des Bauabschnittes II soll ein weiteres automatisches Kleinlager mit bis zu 11,50 m Höhe entstehen. Im Bauabschnitt III folgen langfristig noch weitere Lagerflächen.

Die **Erschließung** erfolgt von Nordwesten über die Zufahrtsstraße „Am Haidholz“. Das Wenden des Schwerlastverkehrs erfolgt auf großzügig dimensionierten Erschließungsflächen auf dem Firmengelände im Südwesteck. Die PKW-Stellflächen für Mitarbeiter werden voraussichtlich am Westrand angeordnet.

Im Plan wird die **Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen**, v. a. Fl.Nrn. 1696 und 1696/3 über den öffentlichen Feldweg Fl.Nr. 1696/6 ermöglicht.

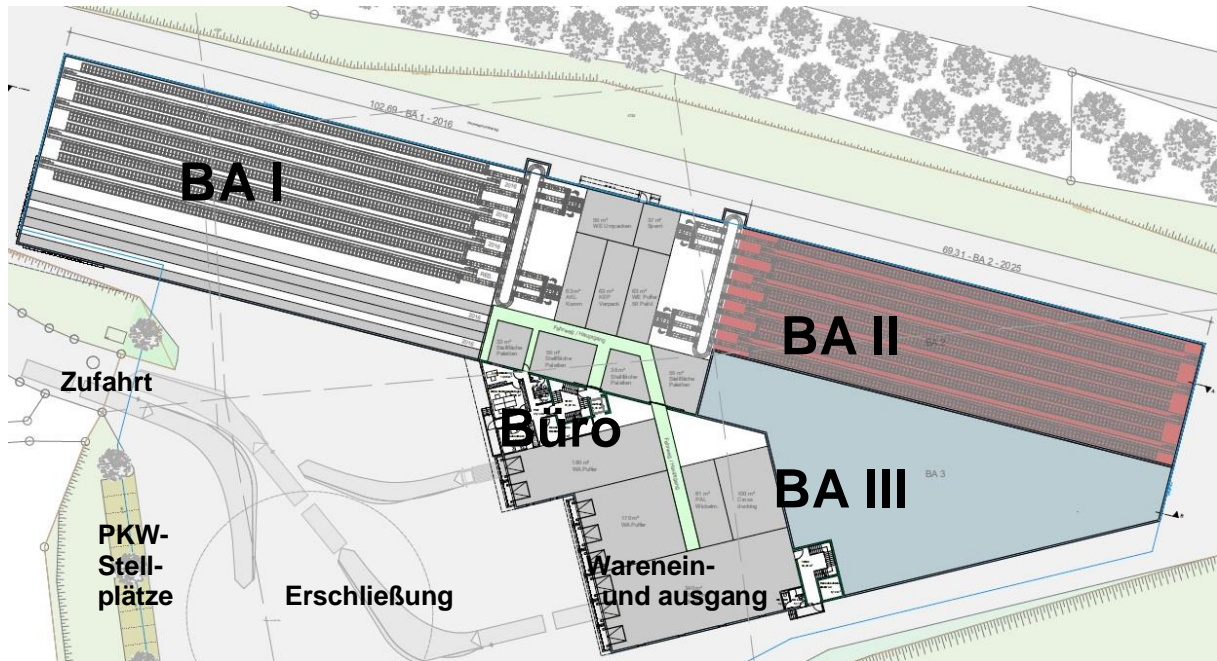
Blick von Norden auf die geplanten Gebäude (Stand Vorentwurf)

Quelle: Trathnigg Planungsgruppe, Walkertshofen



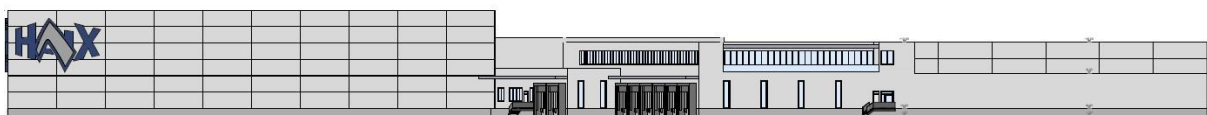
Aufsicht der geplanten Gebäude – Erdgeschoss – (Stand Vorentwurf)

Quelle: Trathnigg Planungsgruppe, Walkertshofen



Blick von Süden auf die geplanten Gebäude (Stand Vorentwurf)

Quelle: Trathnigg Planungsgruppe, Walkertshofen



Der Standort ist aufgrund der Lagegunst (Verkehrsanbindung, Kreuzungspunkt von B 301 und St 2049 sowie Nähe zur A 93 in 5 km) als besonders geeignet für eine gewerbliche Nutzung als Logistikhalle einzustufen. Für den konkreten Gewerbetrieb ist die direkte Nähe zum Stammsitz im Gewerbegebiet „Mooswiesen“ ein ausschlaggebender Gesichtspunkt.

Durch die Lage nahe der bestehenden großflächigen Gewerbeflächen im Osten und im Anschluss an die geplanten Flächen im Süden (vgl. Flächennutzungs- und Landschaftsplan) sowie die Vorbelastung durch das veränderte Relief, die technischen Großstrukturen und maßstabssprengenden Gewerbebauten und die vorhandenen raumwirksamen Gehölzstrukturen im Süden und am Nordrand eignet sich das Planungsgebiet für die Errichtung von Gewerbeflächen, auch wenn es sich um eine Höhenlage handelt. Der Gewerbestandort ist hier für das Orts- und Landschaftsbild verträglich. Es erfolgt eine Festlegung der maximalen Gebäudehöhen. Diese sind geringfügig höher als bisher.

Die Konfliktfreiheit gegenüber anderen Nutzungen – insbesondere dem Wohnen – ist ein weiterer wesentlicher Gesichtspunkt. Eine ordnungsgemäße Erschließung ist mit der Zufahrt am Krematorium vorbei bereits gegeben.

Die vorliegende städtebauliche Konzeption der Stadt Mainburg beruht auf der Stärkung der Wirtschaftskraft der Gemeinde und des Landkreises und der Verbesserung der Arbeitsplatzsituation, sowie der Möglichkeit einer Entwicklung eines ortsansässigen Unternehmens.

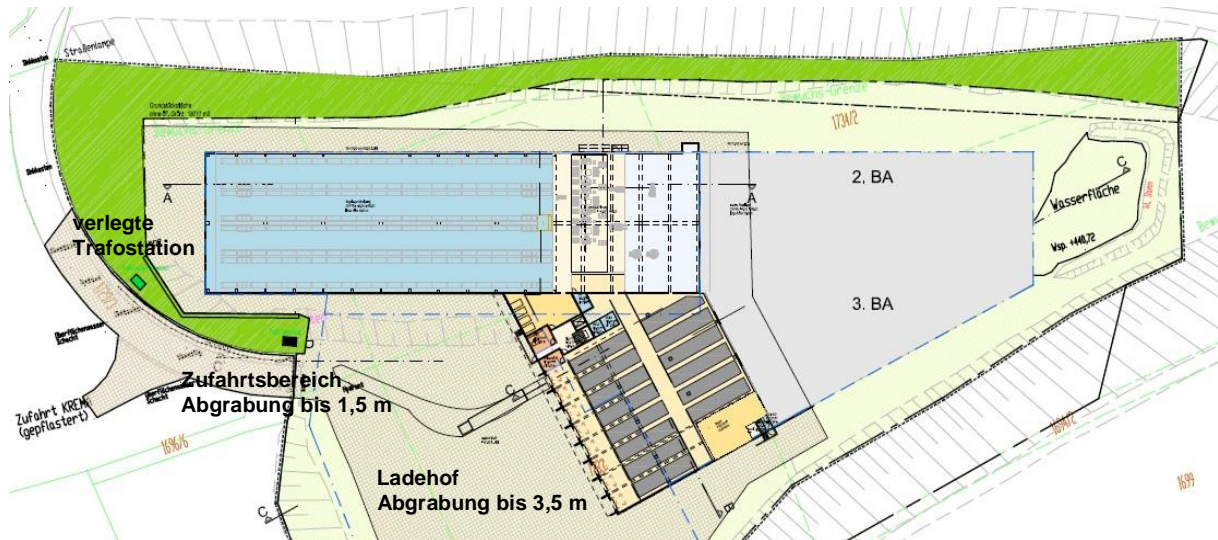
Die Planung ist mit den übergeordneten Planungsvorgaben des Regionalplans Landshut – hier v. a. dem Trenngrün am Nordrand – vereinbar. Diesem Gesichtspunkt wird in Form von vielfältigen Grünflächen Rechnung getragen.

Zusammenfassung der Änderungen zum Planungsstand Entwurf

- Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde um 1.201 m² gegenüber dem Vorentwurf auf 22.196 m² vergrößert.
- Betriebsleiterwohnungen werden ausgeschlossen.
- Als Bezugshöhe für die Wand- und Firsthöhen wird nun die Höhenkote 443,00 m^{üNN} festgesetzt.
- Im westlichen Bereich sind Abgrabungen des bestehenden Geländes vorgesehen, um eine zweckmäßige nicht zu steile Zufahrt für den LKW-Lieferverkehr zu erreichen. Im Quartier GE 1a und GE 2 sind Abgrabungen bis zu 3,50 m zulässig. Im Quartier GE 1b weiterhin 1,40 m. Als Bezugshöhe für die Abgrabungen wird weiterhin das bestehende Gelände festgesetzt.
- Aufgrund der Abgrabungen im Zufahrtsbereich wird die bestehende Trafostation um etwa 30 m in Richtung Westen verschoben.
- Die öffentlichen Grünflächen wurden aufgrund der vorgesehenen Abgrabungen im Zufahrtsbereich nochmals flächengleich angepasst bzw. den öffentlichen Grünflächen am Nordrand zugeschlagen.
- Die Abgrenzung der Dachbegrünung wurde angepasst (vollflächig im GE 1b). Es wird ein textlicher Hinweis aufgenommen, dass die Dachbegrünung bis zu 50 % ihrer Fläche als private Grünfläche im Rahmen der baugenehmigungsverfahren anrechenbar ist.
- Momentan ist eine Energieversorgung durch Gas vorgesehen. Weiterhin ist zu prüfen ob ein Fernwärmeanschluss möglich ist.

Aufsicht der geplanten Gebäude (nachfolgende Objektplanung zum Stand Entwurf)

Quelle: busl.ppm, München



Blick von Süden auf die geplanten Gebäude (nachfolgende Objektplanung zum Stand Entwurf)

Quelle: busl.ppm, München



Blick von Westen auf die geplanten Gebäude (nachfolgende Objektplanung zum Stand Entwurf)

Quelle: busl.ppm, München



5. Wesentliche Inhalte des Deckblattes Nr. 1 – Veränderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Kleinheid“ –

5.1 Umgriff des Deckblattes Nr. 1

Der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 1 umfasst die Fl.Nrn. 1696/2, 1729, 1731, 1732, und 1734, 1734/2 sowie Teilflächen der Fl.Nr. 1693/3, 1696/6, 1700, 1729/3, 1729/4 und 1733, Gemarkung Steinbach. Im Gegensatz zum rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplan mit 3,2 ha Umgriff wird im Deckblatt Nr. 1 ein reduzierter Geltungsbereich mit 2,2 ha festgelegt. Die öffentlichen Grünflächen im Süden und Osten sowie die Retentionsflächen im Osten sind nicht Bestandteil des Deckblattes Nr. 1. Im Süden wird der Planungsumgriff eingerahmt von den außerhalb liegenden Gehölzstrukturen auf der Fl.Nr. 1694/2 und südlich davon von landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Im Westen schließt die Zufahrtsstraße „Am Haidholz“ auf Fl.Nr. 1729/3 und das Krematorium an. Im Norden erstreckt sich der Gehölzbestand entlang der Staatsstraße St 2049 auf Fl.Nr. 264/1 und 1726/12 an und im Osten auf Fl.Nr. 1700 eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Retentionsraum zur Oberflächenwasserableitung“.

5.2 Deckblatt Nr. 1 „Kleinheid“ – inhaltliche Festsetzungen –

Das Deckblatt Nr. 1 enthält im Wesentlichen folgende Änderungen:

- 22.196 m² Geltungsbereich,
- 18.666 m² Gewerbeflächen (= Gewerbeparzelle),
- Entfall der bisher dargestellten Erschließungsstraße mit Wendepplatz zu **Gewerbefläche (0,2 ha)**,
- **Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen**,
- neuer Zuschnitt der einzelnen Gewerbequartiere mit **Erhöhung der Wand- und Firsthöhen** (s. u.),
- geringfügige Verschiebung der Baugrenze am Ost- und Westrand,
- **flächengleiche Verschiebungen der öffentlichen Grünflächen**, hier v. a an den Nordrand,
- Flächenminderung der lagemäßig festgesetzten privaten Grünflächen (aber weiterhin insgesamt je Parzelle 20 % privates Grün zu erbringen, siehe textliche Festsetzung 0.2.4),
- Festsetzung **der Dachbegrünung im GE 1b**, davon 50 % anrechenbar als private Grünfläche,
- neue Definition der **Festsetzung der Werbeanlagen**, max. 6 Flächen 4x15 m, max. 2 je Fassade,
- **Verlegung der bestehenden Trafostation**, etwa um 30 m Richtung Westen,
- **Bezugshöhe** der Wand- und Firsthöhen stellt die **Höhenkote 443,00 müNN** dar,
- **Abgrabungen im GE 1a und GE 2 nun bis 3,50 m** zulässig, im GE 1b bis 1,40 m,
- Bezugshöhe für Abgrabungen ist jeweils das bestehende Gelände,
- **Prüfung einer alternativen Energieversorgung** mittels **Fernwärme-Anschluss**.

Im **Quartier GE 1a** werden die **zulässigen Wand- und Firsthöhen auf 16,5 m** festgesetzt (bisher 15,0 m, Bezugshöhe nun 443,00 müNN). Abgrabungen sind hier bis 3,50 m zulässig. Die Bezugshöhe ist das bestehende Gelände.

Im **Quartier GE 1b** wird die zulässige **Wand- und Firsthöhe mit 11,5 m** festgesetzt (bisher 7 m Wand- und 10 m Firsthöhe, Bezugshöhe nun 443,00 müNN). Die Abgrenzung zwischen GE 1a (bis 16,5 m) und GE 1b (bis 11,5 m) wird hierbei **um rund 60 m nach Osten verschoben**. Abgrabungen sind bis 1,40 m zulässig. Die Bezugshöhe ist hier das bestehende Gelände.

Im **Quartier GE 2** werden die zulässige Wandhöhe von 7 m und die Firsthöhe von 10 m auf **einheitliche 10,5 m für Wand- und Firsthöhe** geändert (Bezugshöhe nun 443,00 müNN). Abgrabungen sind hier bis 3,50 m zulässig. Die Bezugshöhe ist das bestehende Gelände. Sollte auffälliges Aushubmaterial gefunden werden, erfolgt das weitere Vorgehen in Abstimmung mit dem Landratsamt Kelheim.

Weiterhin werden die **Vorgaben für Werbeanlagen** auf sechs Schriftzüge mit bis zu 4 m Höhe und 15 m Länge, maximal zwei je Fassade konkretisiert.

Auf **0,4 ha** der bebaubaren Flächen – hier das gesamte Quartier GE 1b – wird eine **extensive Dachbegrünung** festgesetzt. Diese ist mit 50 % der Fläche im Rahmen der Baugenehmigung als private Grünfläche anrechenbar (vgl. textlicher Hinweis 0.3.1). Unter anderem kann hierdurch der private Grünflächenanteil von 20 % sicher eingehalten werden.

5.3 Grünordnerische Festsetzungen

Die Veränderungen der grünordnerischen Konzeption im Rahmen des Deckblattes Nr. 1 sind untergeordnet:

- Festsetzung von **flächigen Gehölzpflanzen** als geschlossene Bestände. Maximal zulässiger Eingriff: **Stockhieb von 10 %** (nur zwischen 01.10. und 28.02. eines Jahres). Der Stockhieb muss in jährlichen wechselnden Abschnitten durchgeführt werden, d.h. ein bereits bearbeiteter Abschnitt darf frühestens nach zehn Jahren wieder auf den Stock gesetzt werden (textliche Festsetzung 0.2.1).
- **Erhöhung der Anzahl der zu pflanzenden Großbäume** H 4 x v StU 20-25 durch Verringerung der Flächenvorgabe pro Großbaum von 500 m² auf 400 m² privater Grünfläche (textliche Festsetzung 0.2.4).

Bei den planlichen Festsetzungen entfallen durch die Veränderung des Planungsumgriffs die außerhalb des Geltungsbereichs liegenden grünordnerischen Festsetzungen. Somit befinden sich im Geltungsbereich außer der „öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Randeingrünung – Entwicklung eines geschlossenen Gehölzbestandes (Sukzession)“, siehe Planzeichen 9.1, keine weiteren öffentlichen Grünflächen mehr. Der Anteil der öffentlichen Grünflächen bleibt unverändert, wird lagemäßig jedoch geringfügig verändert (Entfall im Westen, im Gegenzug Mehrung am Nordrand).

Die „privaten Grünflächen – Randeingrünung“, siehe Planzeichen 9.2, bleiben weiterhin als planliche Festsetzung bestehen.

6. Umweltbericht nach § 2a und ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB

Der als Anlage beigefügte Umweltbericht nach § 2a BauGB ist Bestandteil dieser Begründung. Er enthält detaillierte Aussagen zu den übergeordneten Planungsvorgaben, der Bestandssituation und deren Bewertung sowie ernsthaft in Betracht kommende Planungsmöglichkeiten.

Für den Bebauungsplan maßgeblich sind hierbei v. a. die Kapitel 4, 5.4-5.6, 6.2 und 9.

Nachdem es sich um eine Nutzungsänderung aber keine Mehrung des Baurechts im Sinne des § 1a BauGB handelt, ist **durch das Deckblatt Nr. 1 kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf** gegeben. Daher ist im Zuge der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung überprüft worden, dass sich die **Eingriffsfläche nicht erhöht** hat (vgl. Kapitel 5.4 im Umweltbericht).

Für den rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Kleinheid“ erfolgte die Zuordnung des Ausgleichsbedarfs bereits im Jahr 2011 im Zuge des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplans auf **externen Ausgleichsflächen**. Ein Teil des Ausgleichsbedarfes wurde auf der **Fl.Nr. 1692/5, Gemarkung Steinbach**, unmittelbar 200 m südlich des Geltungsbereichs geleistet. Diese Ausgleichsfläche ist als extensives Grünland mit Obstbaumpflanzung bereits hergestellt gewesen. Als weiterer externer Ausgleich wurde auf den **Fl.Nrn. 909 und 910, Gemarkung Mainburg**, westlich des Gymnasiums, eine Ausgleichsmaßnahme durchgeführt. Zudem wird eine Teilfläche auf der **Fl.Nr. 109, Gemarkung Meilenhofen, im Abenstal**, zugeordnet (Entwicklung der Hochstaudenfluren zu einem extensiven, artenreichen Feuchtgrünland). Die drei detaillierten Ausgleichsflächenkonzepte im M 1 : 1.000 sind dem Umweltbericht als Anlagen beigefügt.

Das **Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan** Gewerbegebiet „Kleinheid“ der **Stadt Mainburg** wurde einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB gemäß der in § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter und Kriterien unterzogen. Die Festsetzungen für das Vorhaben wurden im Einzelnen bezüglich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt beurteilt. Die Ergebnisse sind im vorliegenden Umweltbericht enthalten. Es wurden, insgesamt betrachtet, **keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen** festgestellt.

Insgesamt ist das geplante Vorhaben 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 der Festsetzungen im Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Kleinheid“ sind unter diesen Bedingungen nicht gegeben.

7. Hydrogeologie und Wasserwirtschaft

Sämtliches auf den Gewerbeparzellen anfallendes, unverschmutztes Dach- und Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu sammeln und zu den öffentlichen Rückhalteflächen außerhalb des Geltungsbereiches im Osten zu leiten (siehe Textliche Festsetzung 0.1.7). Auf die wasserrechtlichen Anzeige- bzw. Genehmigungspflichten insbesondere beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie für das Einleiten von Produktionswässern in die Sammelkanalisation wird hingewiesen.

Darüber hinaus sind die **Vorgaben der wasserrechtlichen Genehmigung der Oberflächenwasserbeseitigung** vom 09.10.2012 zu beachten und umzusetzen: Retentionsvolumen von 370 m³, gedrosselte Einleitungsmenge von 60 l/s in die Abens. Der wasserrechtlichen Genehmigung liegt ein „Lageplan Becken 1b Regenwasserrückhaltebecken RRB Kleinhaid Süd“ im Maßstab 1 : 200 / 1 : 20 von SiwaPlan Ingenieurgesellschaft mbH, München, vom 21.05.2012, zugrunde. Nach dieser Planung ist ein naturnahes Regenrückhaltebecken mit einer Sohle von 436,10 müNN und einer Einstauhöhe bis 437,60 müNN vorgesehen. Der Auslauf vor der Drossel im Osten ist hierbei mittels Pflaster zu befestigen. Die 1 : 2,5 geneigten Böschungen liegen im Westen bereits innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen. Eine Absicherung des Retentionsbeckens ist im Rahmen des städtebaulichen Vertrages vorzusehen.

Im Zuge der Eingabeplanung wird das Retentionsvolumen durch das IB Martin Huber, Mainburg, nachgewiesen. Allerdings können sich lage- und höhenmäßige Verschiebungen der bisher in der Bauleitplanung dargestellten Retentionsflächen sowie abweichende Kubaturen ergeben. Auch ist eine teilweise Einbeziehung der privaten Grünflächen im Osten zu überdenken

Altlasten

Für die beiden im Süden außerhalb angrenzenden Fl.Nrn. 1694 und 1697/2, Gemarkung Steinbach, liegt ein Umwelttechnischer Bericht des Büros Dr. Schott & Dr. Straub GbR, Bründlwiese 6, 82319 Starnberg, vom November 2008 vor. In diesen orientierenden Untersuchungen im Auftrag des Wasserwirtschaftsamtes Landshut an der Altlastenverdachtsfläche MAIN 6.16 Auhof Kat.Nr. 273 000 13 wurden Verfüllungen mit hohem Müllanteil (Bauabfall, Hausmüll) vorgefunden.

Die Bodenuntersuchungen ergaben im Feststoff für Schwermetalle PAK und KW vielfache Überschreitungen der Hilfwerte 1 und 2. Vor allem bei den Kohlenwasserstoffen und PAK ergibt sich ein hohes Emissionspotenzial. Es besteht für den Wirkungspfad Boden – Gewässer die Erforderlichkeit weiterer Detailuntersuchungen durch die Stadt Mainburg (vier Rammkernbohrungen bis zum Grundwasser und Ausbau als Messstellen, Beprobung der Messstellen). Auch der Wirkungspfad Boden – Pflanze ist weiter zu untersuchen (Beprobungen in drei Teilzonen 0-30 cm und 30-60 cm Tiefe bzw. 0-10 cm, 10-30 cm Tiefe).

Aus Sicht des staatlichen Abfallrechts muss jedoch ergänzt werden, dass bezüglich Gefährdungspfad Boden-Grundwasser, aufgrund der hohen Schadstoffbelastungen, davon ausgegangen werden muss, dass im Grundwasserabstrom durch Schadstoffverfrachtungen im Grundwasserschwankungsbereich benachbarter Flächen ebenso Schadstoffbelastungen auftreten/anzutreffen sind. Dies kann dazu führen, dass in Nachbargrundstücken im Grundwasserabstrom bei Aushubmaßnahmen im Grundwasserschwankungsbereich schadstoffbelasteter Aushub anzutreffen ist. Mit Schadstoffen belastetem Grundwasser im Grundwasserabstrom ist mit hoher Wahrscheinlichkeit zu rechnen. Dies kann jedoch erst nach Vorlage der Ergebnisse einer Detailuntersuchung bewertet werden, insbesondere mit welcher Ausdehnung zu rechnen ist.

Bei der Altlastenfläche im Süden wurde die **Detailuntersuchung** inzwischen abgeschlossen (siehe **Umwelttechnischer Bericht vom 10. März 2014**, Büro Dr. Schott & Dr. Straub GbR, Bründlwiese 6, 82319 Starnberg). Vom Landratsamt Kelheim wurde vorgeschlagen, das Grundwasser im Bereich der Altlasten mit vier Probenahmekampagnen im Abstand von zwei Monaten durchzuführen. Dafür hat die Stadt Mainburg einen Zuwendungsantrag bei der GAB gestellt, welcher positiv vorbeschrieben worden ist (vgl. Vertrag über Detailuntersuchung „Teil B“ vom 06.11. / 18.11.2015).

8. Ver- und Entsorgung

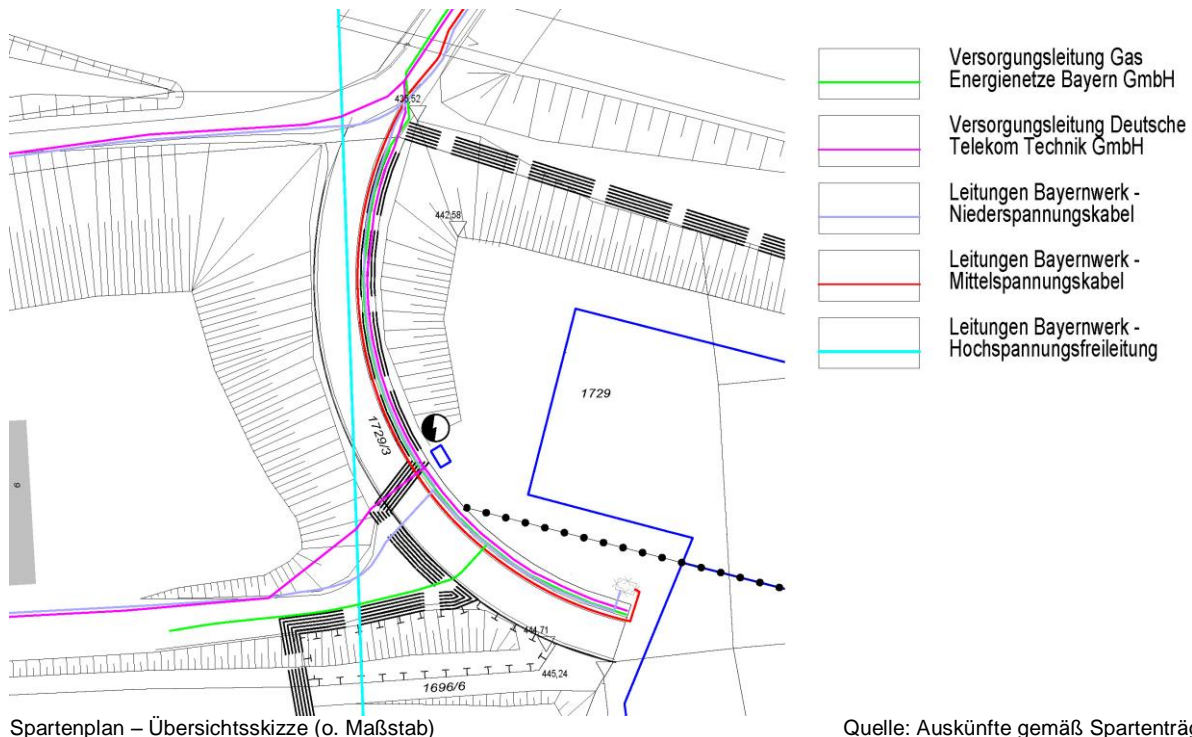
Trink- und Brauchwasser

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser wird durch den Zweckverband Wasserversorgung Hallertau sichergestellt.

Elektroversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Netzbetreiber Bayernwerk AG. Die Verlegung der Trafostation um 30 m nach Westen wird vom Vorhabenträger mit dem Netzbetreiber im

Zuge der Objektplanung abgestimmt, ebenso sich hieraus ergebende Verlegungen von 20 kV-Leitungstrassen (u. a. auch aufgrund der Tieferlegung des Zufahrtsbereichs). Es erfolgt eine Verankerung im Städtebaulichen Vertrag (u. a. zur Kostenübernahme).



Gasversorgung

Eine Erdgas-Hochdruckleitung der Erdgas Südbayern GmbH befindet sich östlich der Bundesstraße B 301. In der Erschließungsstraße „Am Haidholz“ ist nordseitig eine Gasleitung zum Ende der Straße in den Geltungsbereich, in etwa bis zum Standort der bestehenden Trafostation, verlegt.

Die Energienetze Bayern GmbH beabsichtigen, das Planungsgebiet mit Erdgas zu erschließen. Die Versorgung kann durch eine Weiterführung des Versorgungsnetzes ab dem Leitungsende in der Straße „Am Haidholz“ sichergestellt werden.

Die Details für die Trassenführung sind im Rahmen der Objektplanung noch festzulegen. Aufgrund der **Tieferlegung des Zufahrtsbereichs** (Abgrabung hier bis ca. 1,50 m) werden die sich hieraus ergebenden erforderlichen Verlegungen von Leitungstrassen vom Vorhabenträger mit dem Netzwerkbetreiber abgestimmt.

Fernwärmeanschluss

Es ist zu prüfen, ob ein **Fernwärmeanschluss** realisierbar ist.

Fernmeldeanlagen

Bauliche Anlagen der Deutschen Telekom AG sind im Planungsgebiet vorhanden. Am Nordrand der Zufahrtsstraße verläuft eine Telekommunikationslinie der Deutschen Telekom Technik GmbH in den Geltungsbereich bis in etwa auf Höhe der bestehenden Trafostation (Straßenende).

Abwasserbeseitigung

Es erfolgt ein Anschluss an die Kanalisation im Trennsystem. Das Oberflächenwasser wird gezielt gesammelt und über das Regenrückhaltebecken gedrosselt abgeleitet.

Abfallbeseitigung

Die Müllabfuhr ist auf Landkreisebene zentral geregelt.

9. Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall sind insbesondere die Auswirkungen auf nächstgelegene Siedlungsbereiche zu berücksichtigen.

Aufgrund der gegebenen Vorbelastung durch Lärmemissionen im Gewerbegebiet nördlich und östlich des Planungsgebiets, sind bereits Emissionsquellen im Umfeld vorhanden.

Die ersten Wohnhäuser innerhalb des Anwesens Kleinheid liegen rund 300 m westlich bzw. 175 m nordöstlich in Straßäcker. Allgemeine Wohngebiete sind erst am südlichen Stadtrand von Mainburg zu finden, hier „Wohnen am Hopfenweg“ und „Wohnen am Hopfenweg Süd“ in 450 m sowie das Wohngebiet „Neumühle“ in 600 m in Sandelzhausen im Osten.

Die Festsetzung 1.1 Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO wurde im Entwurf zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Kleinheid“ Deckblatt Nr. 1 ergänzt, so dass Betriebsleiterwohnungen ausgeschlossen sind. Somit werden keine weiteren Immissionsorte im Gewerbegebiet geschaffen.

In der Bauleitplanung sind die zusätzlichen verkehrlichen Auswirkungen auf die bestehenden Wohngebiete bzw. Wohngebäude im Umfeld nicht näher ermittelt worden, da der durch das geplante Gewerbegebiet verursachte Liefer-, Ziel- und Quellverkehr direkt zu überörtlichen Straßen führt und keine Wohngebiete berührt.

Durch die bereits bestehende Erschließung, die unmittelbar an überörtliche Straßen anschließt, werden keine Siedlungsbereiche bzw. Wohngebiete im Stadtgebiet durch Durchgangsverkehr zusätzlich belastet. Daher wurde auf eine schalltechnische Untersuchung auf Bebauungsplan-Ebene verzichtet.

Der Nachweis der schalltechnischen Beurteilung erfolgt im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren und begründet sich in der TA-Lärm. Es ist nachzuweisen, dass an allen relevanten Immissionsorten im Umfeld die zulässigen Schallimmissionen nach TA-Lärm sicher eingehalten werden. Auf der nachfolgenden Baugenehmigungs-Ebene (objektbezogen) wird zeitnah vom Vorhabenträger ein Ingenieurbüro für ein Schallschutzgutachten beauftragt.

Somit wird der schalltechnische Nachweis im Einzelbaugenehmigungsverfahren dargelegt. Um dies sicherzustellen, wird mittels textlicher Festsetzung 0.1.9 ein Ausschluss des Genehmigungsfreistellungsverfahrens nach Art. 58 Abs.1 Satz 2 BayBO vorgegeben.

10. Nachrichtliche Übernahmen

Strom- und Gasleitungen

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Netzbetreiber Bayernwerk AG. Die bestehende Trafostation am Westrand nördlich der Zufahrt wird um 30 m nach Westen versetzt (vgl. S. 11).

Den Geltungsbereich von Nord- nach Süd am Westrand tangierend, verläuft eine 110 kV-Freileitung der Bayernwerk AG. Hier ist beiderseits der 30 m breite Schutzstreifen dargestellt. Ein Maststandort befindet sich 30 m westlich des Geltungsbereichs. Die Planung beeinträchtigt die Freileitung nicht. Die geplanten Wand- und Firsthöhen sind realisierbar.

Gasleitungen verlaufen am Nordrand der Zufahrtsstraße „Am Haidholz“ in den Geltungsbereich, bis zum Straßenende, in etwa bis zum Standort der bestehenden Trafostation. Aufgrund der Verlegung der bestehenden Trafostation in Richtung Westen und der Abgrabungen im Zufahrtsbereich bis zu 1,5 m werden die Anpassungen der Leitungen (Gas, Strom, Telekom, usw.) zwischen den Spartenträgern, dem Vorhabenträger und der Stadt Mainburg abgestimmt. Regelungen hierzu erfolgen im Städtebaulichen Vertrag.

Wasserleitung und das Steuerkabel DN 300 (Brunnenleitung)

Das Planungsgebiet wird durch die Wasserleitung und das Steuerkabel DN 300 (Brunnenleitung) des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau gequert. Vor Jahren wurde die besagte Trinkwasserleitung DN 300 mit Erdaufschüttungen von mehreren Metern überdeckt.

Die **bestehende Wasserleitung** und das Steuerkabel im Ostteil werden **vor einer Bebauung außerhalb der Bauflächen verlegt**. Die Verlegung der Wasserleitung erfolgt nach Auskunft der Stadt Mainburg spätestens im Rahmen der Erschließungsarbeiten in Abstimmung mit dem Zweckverband Wasserversorgung Hallertau. Regelungen hierzu erfolgen im Städtebaulichen Vertrag.

Schreiben des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau, eingegangen am 16.02.2016:

„Wie mit ... besprochen, wird der Zweckverband die Wasserleitung DN 300 samt Steuerkabel umlegen. Die Kosten übernimmt die Stadt Mainburg. Somit sind die Bedenken von Seiten des Zweckverbandes gegen die Bebauung des Grundstückes ausgeräumt. Verhandlungen über eine Grunddienstbarkeit für den Zweckverband müssen mit dem Eigentümer noch geführt werden.“

Bauverbot entlang der randlichen Bundes- und Staatsstraßen

Eine Ausnahmefreiung von der Anbauverbotszone von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand, kann ausschließlich für die Errichtung von Lärmschutzanlagen (Wall, Wand, Wall-Wand-Kombination) und deren Bepflanzung erteilt werden.

Bäume und Lärmschutzanlagen dürfen nur mit einem Mindestabstand von 7,5 m vom Fahrbahnrand der Straße errichtet werden (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB, Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS bzw. RAS-Q).

Anpflanzungen entlang der Straße sind im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Landshut (Sachgebiet P 20) vorzunehmen.

Denkmalschutz

Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher bislang unbekannte Bodendenkmäler befinden. Es wird deshalb für den Fall, dass bei Erdarbeiten Keramik-, Metall- oder Knochenfunde etc. zutage kommen, auf Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz hingewiesen.

Denkmalschutzgesetz Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

11. Flächenbilanz

Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan „Kleinheid“ Deckblatt Nr. 1	Fläche in m²	in %
Multifunktionsfläche öffentlich – mit Trafohaus	15	1
öffentliche Grünflächen – Randeingrünung	2.315	10
Verkehrsfläche öffentlich	350	1
Feldweg öffentlich	157	1
landwirtschaftliche Nutzfläche – Acker	373	2
private Grünfläche – Nachbargrundstück Fl.Nr. 1729/4	320	1
Nettobaugebiet	18.666	84
GELTUNGSBEREICH GESAMT	22.196	100,0

Zeichnerische Festsetzungen innerhalb der Gewerbeparzelle (18.666 m ² entsprechen 100 %)	Fläche in m²	in %
bebaubare Fläche (= Umgriff der Baugrenze)	11.598	62
private Erschließungsflächen	4.372	23
private Grünfläche – Randeingrünung	2.696	15

Anhang zu den textlichen Festsetzungen Punkt 0.2.3

0.2.3 ARTENLISTE FÜR GEHÖLZPFLANZUNGEN

Gehölzspektrum zur Auswahl für Pflanzungen in den privaten Grünflächen

Großbäume in privaten Grünflächen (siehe textliche Festsetzung 0.2.4) Pflanzqualität: H 4 x verpflanzt, StU. 20-25

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus calleryana	Chinesische Wild-Birne
'Chanticleer'	
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Randeingrünung Heckengehölze (siehe textliche Festsetzung 0.2.4) freiwachsende Laubhecken, Anteil der Heister mind. 10 %, Pflanzung im Dreiecksverband 1,5 x 1,5 m Pflanzqualität: verpflanzte Heister 200/250 cm, verpflanzte Sträucher, mind.3-5 Grundtriebe, 60/100 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus *	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare *	Liguster
Lonicera xylosteum *	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra *	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana *	Wolliger Schneeball

In Teilen giftige Sträucher sind mit * gekennzeichnet.

Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung

Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Pharthenocissus	Wilder Wein
tricuspidata 'Veitchii'	Wilder Wein
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt