

# B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

## GEWERBEGEBIET KLEINVELDEN DECKBLATT 3

MARKT

VELDEN

LANDKREIS

LANDSHUT

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN



### PLANUNGSTRÄGER:

Markt Velden  
Rathausplatz 1  
84149 Velden

\_\_\_\_\_  
1. Bürgermeister

### PLANUNG:

**KomPlan**  
Ingenieurbüro für kommunale Planungen  
Leukstraße 3 84028 Landshut  
Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29  
Mail info@komplan-landshut.de

\_\_\_\_\_  
Projekt-Nr. 25-1671\_BBP\_D



Stand: 24.09.2025



# INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE.....	5
--------------------------	---

## TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

1	LAGE IM RAUM.....	7
2	INSTRUKTIONSGEBIET.....	7
3	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....	9
3.1	Veranlassung.....	9
3.2	Bestand.....	10
3.3	Entwicklung.....	11
4	RAHMENBEDINGUNGEN.....	12
4.1	Rechtsverhältnisse.....	12
4.2	Umweltprüfung.....	12
4.3	Planungsvorgaben.....	13
4.3.1	Landesentwicklungsprogramm.....	13
4.3.2	Regionalplan.....	14
4.3.3	Flächennutzungsplan.....	15
4.3.4	Arten- und Biotopschutzprogramm.....	15
4.3.5	Biotopkartierung.....	15
4.3.6	Artenschutzkartierung.....	15
4.3.7	Aussagen zum speziellen Artenschutz.....	16
4.3.8	Schutzgebiete.....	16
4.3.9	Sonstige Planungsvorgaben.....	16
4.4	Gelände/ Topographie/ Bodenverhältnisse.....	16
4.5	Wasserhaushalt.....	16
4.5.1	Grundwasser.....	16
4.5.2	Oberflächengewässer.....	16
4.5.3	Hochwasser.....	16
4.6	ALTLASTEN.....	17
4.7	DENKMALSCHUTZ.....	17
4.7.1	Bodendenkmäler.....	17
4.7.2	Baudenkmäler.....	17
5	KLIMASCHUTZ.....	18
6	STÄDTEBAULICHES KONZEPT.....	19
7	ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN.....	20
7.1	Vorbemerkung.....	20
7.2	Nutzungskonzept.....	20
7.3	Höhenentwicklung.....	21
7.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	21
7.5	Örtliche Bauvorschriften.....	21
7.6	Innere Verkehrserschließung.....	22
7.7	Grünflächen.....	22
8	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....	23
8.1	Verkehr.....	23
8.1.1	Bahnanlagen.....	23
8.1.2	Straßenverkehr.....	23
8.1.3	Öffentlicher Personennahverkehr.....	23
8.1.4	Geh- und Radwege.....	23
8.2	Abfallentsorgung.....	23
8.3	Wasserwirtschaft.....	23
8.3.1	Wasserversorgung.....	23
8.3.2	Abwasserbeseitigung.....	23
8.4	Energieversorgung.....	24
8.5	Telekommunikation.....	25
9	BRANDSCHUTZ.....	26
10	IMMISSIONSSCHUTZ.....	27
10.1	Verkehrslärm.....	27
10.2	Gewerbelärm.....	27
10.3	Sport- und Freizeitlärm.....	27
10.4	Sonstige Immissionen.....	27
11	FLÄCHENBILANZ.....	28
12	ERSCHLIESSUNGSKOSTEN.....	28
13	VERFAHRENSVERMERKE.....	29

## TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

14	VERANLASSUNG.....	30
15	BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG.....	30
15.1	Naturräumliche Lage .....	30
15.2	Geländeverhältnisse.....	30
15.3	Potentielle natürliche Vegetation.....	30
15.4	Reale Vegetation .....	30
15.5	Boden.....	31
15.6	Wasser .....	31
15.7	Klima/ Luft .....	31
15.8	Landschaftsbild/ Erholungseignung.....	31
16	GRÜNORDNERISCHES KONZEPT.....	32
17	ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN.....	32
17.1	Verkehrsflächen.....	32
17.2	Nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	32
17.3	Gestaltungs-/ Pflegemaßnahmen .....	33
	17.3.1 Öffentliche Grünflächen .....	33
	17.3.2 Private Grünflächen .....	33
18	EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG .....	33
19	QUELLEN.....	34

### ANLAGEN

Anlage 1: Erläuterungsbericht mit Lageplan „Einleitung von Niederschlagswasser“, Ferstl Ing.-GmbH, Landshut, Stand Oktober 2022

### Hinweis:

In allen nicht angesprochenen Punkten bleiben die Aussagen des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „GE Kleinvelden“ sowie seine Deckblätter 1 & 2 unberührt.

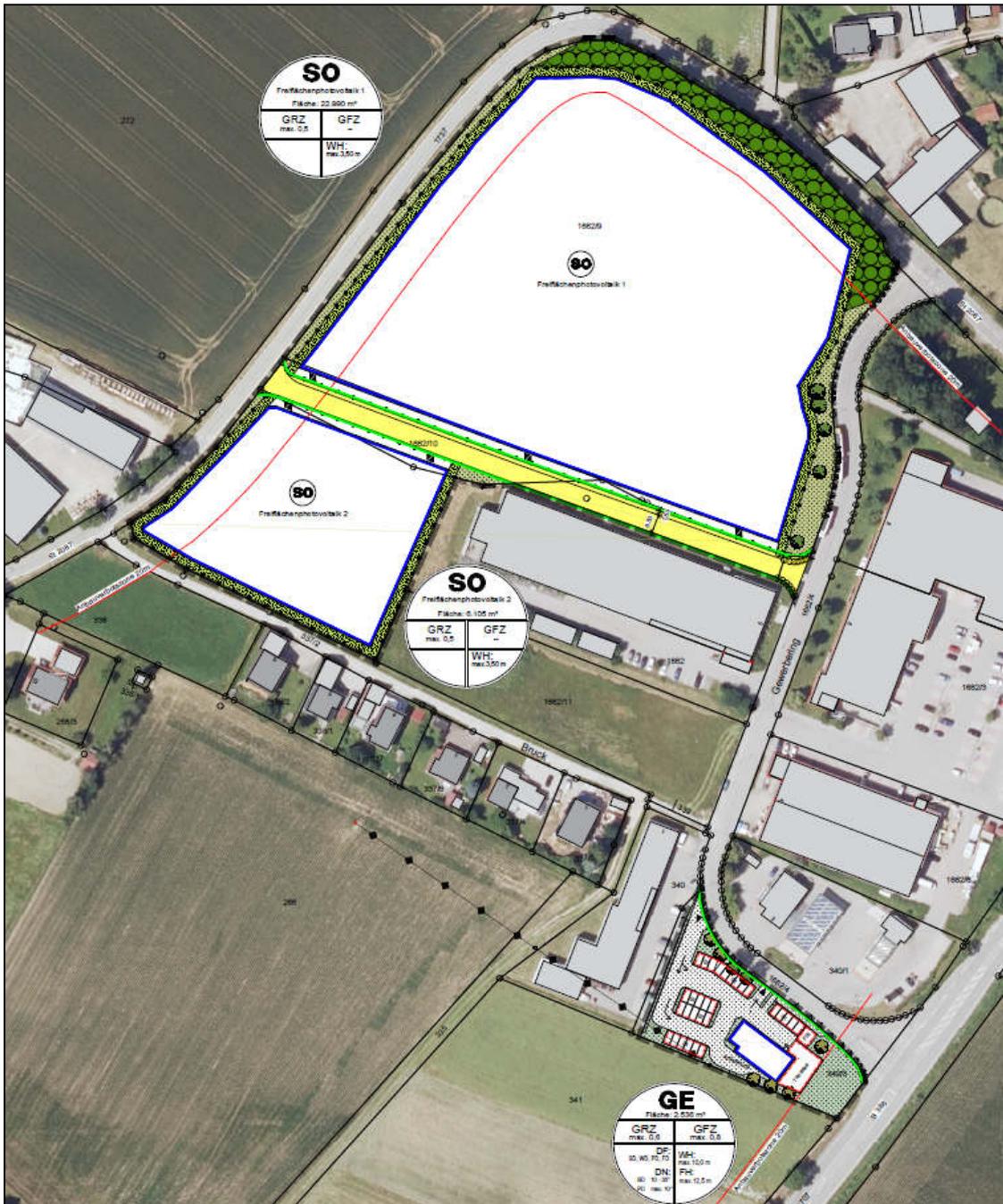
## ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE

### Lage des Bearbeitungsgebietes



Quelle: [www.geoportal.bayern.de/BayernAtlas-plus](http://www.geoportal.bayern.de/BayernAtlas-plus); verändert KomPlan.

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung / Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet. (Darstellung unmaßstäblich)

## TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

### 1 LAGE IM RAUM

Der Markt Velden liegt im südlichen Bereich des Landkreises Landshut und ist raumordnerisch der Region Landshut (13) zuzuordnen. Zusammen mit den Gemeinden Neufraunhofen und Wurmsham bildet der Markt Velden die Verwaltungsgemeinschaft Velden mit Stiz in Velden.

Der Markt Velden ist über die Bundesstraße B 388 verkehrlich günstig an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Der vorliegende Planungsbereich befindet sich im Ortsteil Kleinvelden, direkt westlich von Velden.

### 2 INSTRUKTIONSGEBIET

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Kleinvelden und umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 340/3, 1662/4 TF, 1662/9, 1662/10, 1662/12 und 1662/13 der Gemarkung Neufraunhofen mit einer Gesamtfläche von ca. 31.631 m<sup>2</sup>. Das Planungsgebiet teilt sich in zwei Geltungsbereiche die folgenderweise begrenzt werden:

#### Sonstiges Sondergebiet:

Im Norden: Staatstraße 2087 Fl.Nr 1737 der Gemarkung Neufraunhofen;

Im Westen: Staatstraße 2087 Fl.Nr. 1738, der Gemarkung Neufraunhofen;

Im Süden: Wohnbebauung Fl.Nrn. 338, 338/2, 338/1, 1662/11 der Gemarkung Neufraunhofen;

Im Osten: Erschließungsstraße Gewerbering Fläche Fl.Nr. 1662/4 der Gemarkung Neufraunhofen

#### Gewerbegebiet:

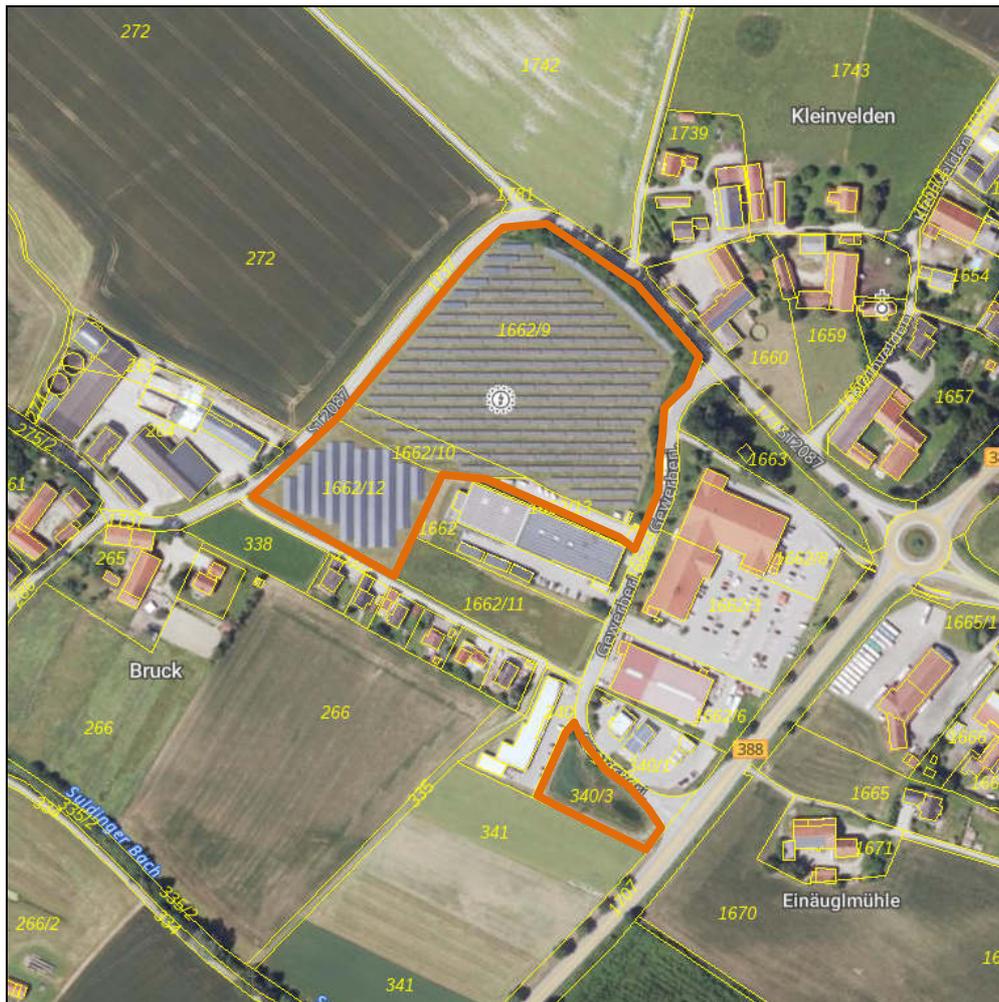
Im Norden: Erschließungsstraße Gewerbering Fl.Nr 1662/4 der Gemarkung Neufraunhofen;

Im Westen: Gewerbegebiet Fl.Nr. 340, der Gemarkung Neufraunhofen;

Im Süden: Landwirtschaftliche Nutzfläche Fl.Nr. 341 der Gemarkung Neufraunhofen;

Im Osten: Bundesstraße 388 Fläche Fl.Nr. 1707 der Gemarkung Neufraunhofen

Luftbildausschnitt mit Geltungsbereich



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung / Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet. Darstellung unmaßstäblich).

### 3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

#### 3.1 Veranlassung

Anlass für die Erstellung des Bebauungsplanes ist die Erweiterung der Gewerbegebietsflächen Kleinvelden. Dabei soll auf der derzeitig genutzten Fläche der Regenrückhaltung eine zusätzliche Fläche geschaffen werden. Außerdem soll die Stichstraße bei den bereits bestehenden Freiflächenphotovoltaikanlagen erweitert und als Verbindungsstraße zwischen den Gewerbering und der Staatsstraße 2087 von Osten nach Westen ausgebaut werden. Die bestehenden Freiflächenphotovoltaikanlagen bleiben weitestgehend erhalten. Angrenzend an das gesamte Planungsgebiet befinden sich bereits Gewerbegebietsflächen.

Wichtig für den Markt Velden ist dabei, die Flächen in einer verträglichen Größenordnung zur weiteren Entwicklung in dieser Hinsicht bereitzustellen. Im Ergebnis lässt sich die geplante Entwicklung dabei problemlos an die vorhandene Infrastruktur anbinden und führt diese städtebaulich verträglich fort.

Der nördliche Geltungsbereich des Planungsgebietes ist als Gewerbegebietsfläche deklariert. Um den rechtlichen Anforderungen gerecht zu werden und die Belange des Städtebaus und der Landschaftsplanung in Einklang zu bringen, ist es erforderlich entsprechend den gesetzlichen Vorgaben das Gebiet als Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaik“ auszuweisen.

Bei der Planung wird zudem im Besonderen darauf geachtet, die bestehenden Gehölzstrukturen zu erhalten und durch Neupflanzungen zu erweitern und den Standort insgesamt aufzuwerten. Dies soll im Sinne eines integrierten Grünordnungsplanes, ergänzend zum Bebauungsplan, erwirkt werden.

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan des Marktes Velden als Sondergebiet dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan erfolgt im Wege der Anpassung nach Abschluss des Bebauungsplans.

### 3.2 Bestand

Das Planungsgebiet teilt sich in zwei Geltungsbereiche. Der nördliche Teil beinhaltet bereits bestehende Freiflächenphotovoltaikanlage. Im nord-östlichen Teil dieses Geltungsbereiches befindet sich eine Baumstrauchhecke. Der südliche Geltungsbereich stellt sich zum derzeitigen Stand als Regenrückhaltebecken, als Muldenform, dar. Entlang der vorhandenen Erschließungsstraße Gewerbering befinden sich mehrere Laubbäume.

#### Fotodokumentation

##### Bereich Gewerbegebiet



Planungsgebiet Gewerbegebiet entlang der Erschließungsstraße Gewerbering Blickrichtung Osten Bundesstraße 388



Planungsgebiet in Richtung Süden entlang der angrenzenden Stützmauer des vorhandenen Gewerbegebietes



Blick von der bestehenden angrenzenden Gewerbefläche im Westen in Richtung Osten Bundesstraße 388



Planungsgebiet in Blickrichtung Norden mit angrenzender Gewerbeflächen

##### Bereich Sonstiges Sondergebiet



Blick an der Straße Bruck der südlich bestehenden PV-Freiflächenanlage nach Osten



Planungsgebiet in Blickrichtung Westen

Quelle: KomPlan, Ortseinsicht Februar, August 2025

### 3.3 Entwicklung

Durch die vorliegende Planungsmaßnahme sollen ausschließlich an den Bedarf angepasste Flächen geschaffen werden. Zielgerichtet werden in der Bauleitplanung Festsetzungen verankert, die entsprechende Nutzungen zulassen.

Das Planungsgebiet kann durch seine Lage in Kleinvelden direkt angebunden werden. Grundsätzlich kann für die Entwicklung das landesplanerisch erforderliche Anbindegebot gewahrt werden. Der Standort grenzt direkt an die vorhandenen Gewerbegebietsflächen an.

Der nördliche sowie der südliche Geltungsbereich kann jeweils direkt über den Gewerberg angebunden werden. Im nördlichen Geltungsbereich wird dabei die vorhandene Stichstraße zur Verbindungsstraße ausgebaut. Von dieser erfolgt die Erschließung der beiden Freiflächenphotovoltaikanlagen.

Das Planungsgebiet des sonstigen Sondergebietes „Freiflächenphotovoltaikanlage“ befindet sich bereits im Bestand und soll, abgesehen vom Rückbau der für die Erweiterung der Erschließungsstraße notwendig ist, erhalten und gesichert werden. Der Bereich des Gewerbegebietes im Süden umfasst die Schaffung einer Fläche einer Baufläche inkl. ausreichender Parkflächen.

Durch die integrierte Grünordnung in Form von Vorgaben zu Pflanzmaßnahmen soll das Planungsgebiet bestmöglich durch- und eingegrünt werden. Außerdem bleiben die bestehenden reizvollen Gehölzbestände erhalten.

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt über eine dezentrale Entwässerung mit oberirdischen Becken oder Mulden bzw. als Rigolen.

Im Ergebnis erfolgt somit im Ortsteil Kleinvelden des Marktes Velden eine bauliche Weiterentwicklung in einem begrenzten Umfang. Diese lassen sich städtebaulich problemlos in das Umfeld integrieren und führen die Entwicklung des vorhandenen Bereiches entsprechend verträglich fort.

## 4 RAHMENBEDINGUNGEN

### 4.1 Rechtsverhältnisse

Entsprechend den Novellierungen der Gesetzgebung im Baugesetzbuch (BauGB) im Jahr 2007 ist der Vorrang der Innenentwicklung ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Um diesen Vorrang zu stärken wurde 2013 mit § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB eine Begründungspflicht für die Umwandlung von landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen eingeführt.

Bauleitpläne sollen die natürlichen Lebensgrundlagen erhalten, den Klimaschutz und die Klimaanpassung ausreichend berücksichtigen und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickeln. Die Innenentwicklung ist zu fördern und die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel). Im Ergebnis ist durch die jeweilige gemeindliche Planung eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.

Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

Bei den Gewerbegebietsflächen des Marktes Velden ist auch weiterhin eine starke Nachfrage zu verzeichnen. Diesen Ausbaudruck ist der Markt bestrebt in einem angemessenen Verhältnis durch kontinuierliche Weiterentwicklung zu begegnen. Dabei soll jedoch behutsam mit den Entwicklungspotentialen umgegangen werden und Flächenausweisungen in einem angemessenen Verhältnis in Abhängigkeit von der jeweiligen Nachfrage erfolgen. Im vorliegenden Fall erfolgt eine kleinflächige Neuausweisung sowie eine Teilweise Überplanung einer Bestands Freiflächenphotovoltaikanlage im Ortsteil Kleinvelden.

### 4.2 Umweltprüfung

Bei dieser Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, welcher im Verfahren nach § 13a BauGB abgewickelt wird.

Im Bebauungsplan ist eine zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Auch beträgt die Größe der Grundfläche des Bebauungsplanes sowie der Bebauungspläne, welche in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt wurden, weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Daher kann auf eine Vorprüfung der Umweltauswirkungen gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB verzichtet werden.

Vor dem Aufstellungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplans hat die Gemeinde die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Arten und Lebensräume - Fauna, Arten und Lebensräume - Flora, Boden/ Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild/ Erholungseignung sowie Kultur- und Sachgüter fachlich prüfen lassen. Dabei wurde festgestellt, dass bei vorliegender Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen vorliegen.

Im Verfahren nach § 13a BauGB kann von der allgemeinen Umweltprüfungspflicht nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 2 und 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Bei der Billigung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird (§ 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

## 4.3 Planungsvorgaben

### 4.3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.06.2023 enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns konkretisieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im Zuge der Regionalplanung konkretisiert werden. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein.

Das Landesentwicklungsprogramm ordnet den Markt Velden nach den Zielen der Raumordnung dem *allgemeinen ländlichen Raum* zu.

Dem Markt Velden ist die gesetzliche Verpflichtung, Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen, bekannt. Da es sich bei diesen Zielen um verbindliche Vorgaben handelt, die eine abschließende Abwägung enthalten, sind sie somit üblicherweise einer weiteren Abwägung nicht zugänglich.

Konkret ist zielbezogen i. W. Folgendes zu berücksichtigen:

#### 3.1 **Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen**

(G) *Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.*

(G) *Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

Im Zuge der Planung wird die Versiegelung auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt. Auf die Aussagen des *grünordnerischen Konzeptes* unter Ziffer 14 der Begründung wird hierzu im Detail verwiesen.

#### 3.2 **Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

(Z) *In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*

Die Fläche befindet sich unmittelbar direkt am bestehenden Gewerbegebiet.

#### 3.3 **Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot**

(G) *Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*

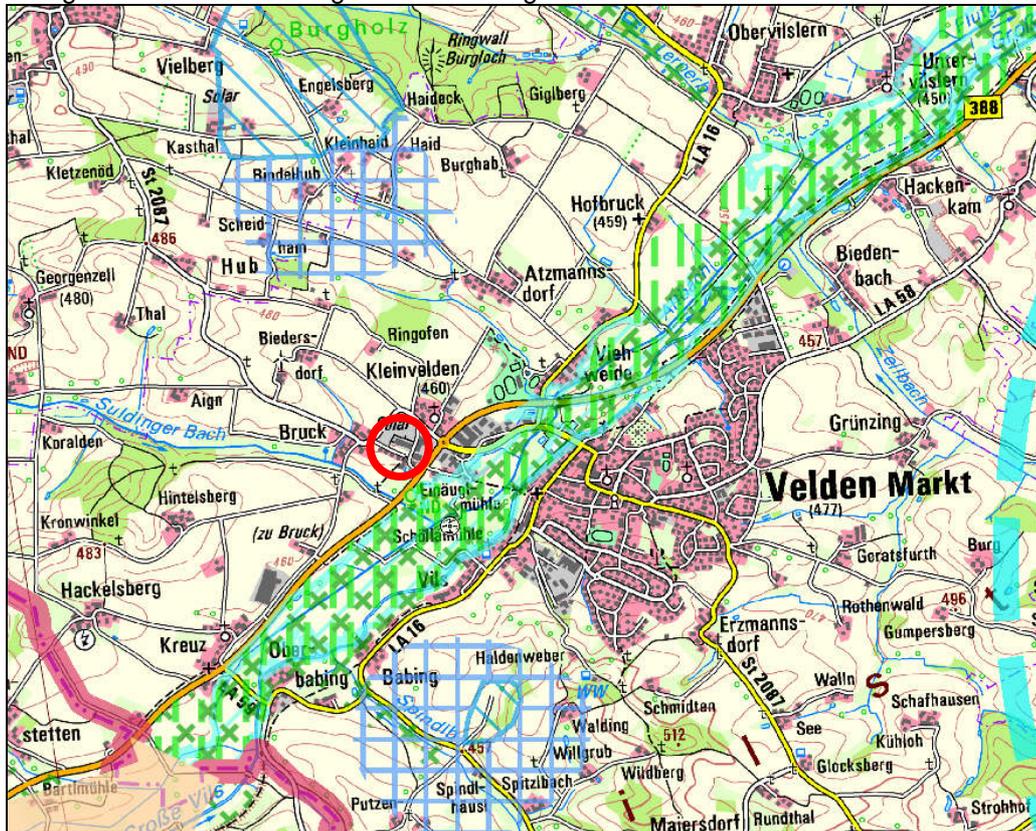
(Z) *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.*

Bei der Planung handelt es sich um einen angebundenen Standort.

#### 4.3.2 Regionalplan

Der Regionalplan der Region 13 – Landshut ordnet den Markt Velden nach der Raumstruktur dem *allgemein ländlichen Raum* zu.

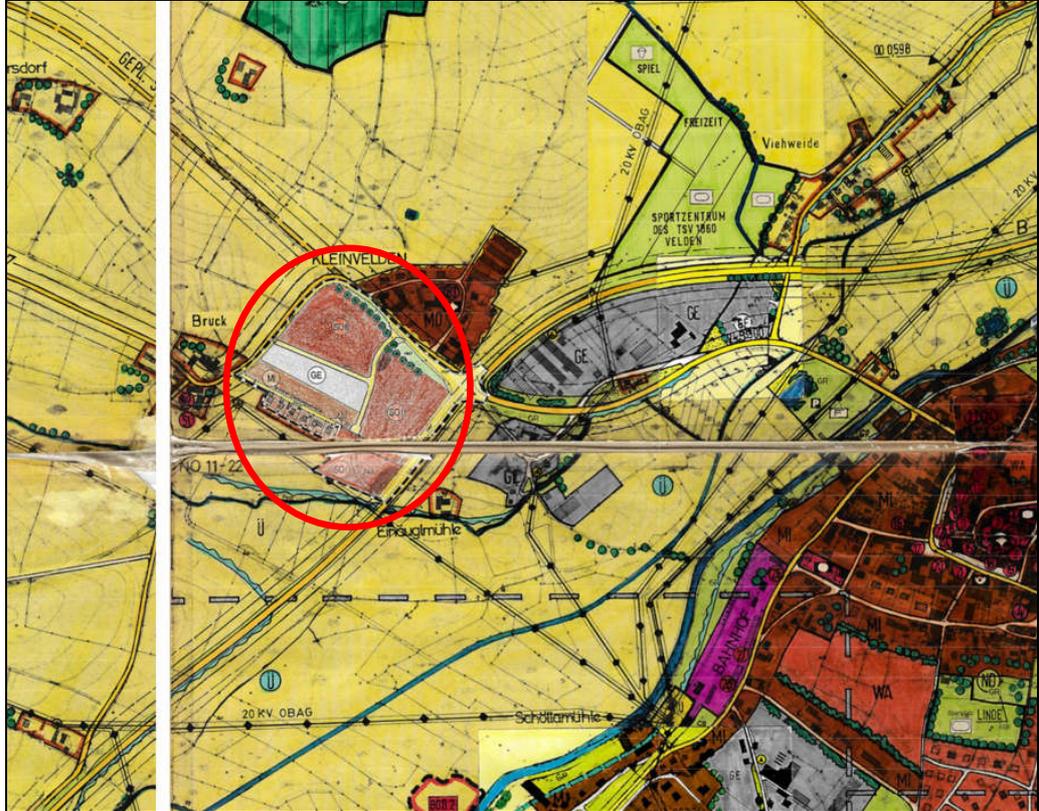
Das Planungsgebiet grenzt direkt an die B388 an, auf gegenüberliegender Straßenseite befinden sich ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet, das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet 23 sowie der Regionalen Grünzug 10 – Vilstäler.



Quelle: [www.risby.bayern.de](http://www.risby.bayern.de), aufgerufen am 30.07.2025

#### 4.3.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Velden ist der betreffende Bereich gegenwärtig als Sondergebiet, Gewerbegebiet und Mischgebiet dargestellt. Eine Flächennutzungsplanänderung wird im Rahmen eines 13a-Verfahrens nicht notwendig. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung an die angestrebte Nutzung angepasst.



Quelle: Markt Velden

#### 4.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Der Planungsbereich liegt in der naturräumlichen Untereinheit 060 A – *Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn*.

Für den Geltungsbereich des Planungsareals werden im Arten- und Biotopschutzprogramm keine konkreten Aussagen aufgeführt.

#### 4.3.5 Biotopkartierung

Innerhalb des Planungsbereiches sowie im unmittelbaren Umfeld gibt es keine amtlich kartierten Biotope.

#### 4.3.6 Artenschutzkartierung

Artnachweise sind für den Geltungsbereich und das nähere Umfeld in der Artenschutzkartierung (ASK) nicht verzeichnet.

#### 4.3.7 Aussagen zum speziellen Artenschutz

Eine faunistische Kartierung im Zuge des vorliegenden Planaufstellungsverfahrens zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange wurde nicht durchgeführt.

Aufgrund der standörtlichen Bedingungen wird davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG vorliegen. Rodungsarbeiten von Gehölzen dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ausschließlich in den Wintermonaten zwischen 1. Oktober und 1. März erfolgen, da Gehölzstrukturen ein Nahrungs- und potentiell Bruthabitat für Garten- und Heckenbewohner darstellen. Rodungen sind im Planungsgebiet nicht vorgesehen.

Bei Einhaltung dieser Zeiten wird davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG erfüllt werden. Für die naturschutzfachlichen bedeutsamen Strukturen im weiteren Umfeld wird aufgrund der Entfernung sowie Geringfügigkeit der zu erwartenden Auswirkungen nicht von Beeinträchtigung durch das vorliegende Projekt ausgegangen.

#### 4.3.8 Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

#### 4.3.9 Sonstige Planungsvorgaben

Es sind keine weiteren Planungsvorgaben zu beachten.

### 4.4 Gelände/ Topographie/ Bodenverhältnisse

#### Gelände/ Topographie

Das Gelände innerhalb des nördlichen Geltungsbereiches ist leicht südostexponiert und fällt im Mittel von Nord nach Süd von ca. 464,7 m ü. NN auf ca. 459,3, m ü. NN ab. Zudem fällt es in Richtung Südosten auf ca. 460,5 m ab.

Das Gelände innerhalb des südlichen Geltungsbereiches wird derzeit als Regenrückhaltebecken genutzt und fällt somit in Richtung der Flächenmitte von 453,8 m auf 452,2 m ab.

#### Bodenverhältnisse

Nach der Übersichtsbodenkarte (M 1: 25.000) liegt im Planungsgebiet *überwiegend Pseudogley-Braunerde und verbreitet pseudovergleyte Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm)* vor.

### 4.5 Wasserhaushalt

#### 4.5.1 Grundwasser

Detaillierte Aussagen über die Grundwasserverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden, da keine Berechnungen bzw. wasserwirtschaftlichen Nachweise vorliegen.

Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Dies gilt auch für die Bauzeit.

Bei der Freilegung von Grundwasser besteht eine Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG bzw. eine Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG.

Der Vorhabenbereich liegt nicht innerhalb eines amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes.

#### 4.5.2 Oberflächengewässer

Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

#### 4.5.3 Hochwasser

Im Betrachtungsraum selbst sind keine permanent oder periodisch wasserführenden natürlichen Oberflächengewässer vorhanden.

Der Planungsbereich befindet sich weder innerhalb eines amtlich ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes noch wird er von wassersensiblen Bereichen tangiert.

#### 4.6 ALTLASTEN

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind dem Markt Velden nicht bekannt.

Sollte bei Baugrunduntersuchungen oder Aushubmaßnahmen ein Hinweis auf Auffüllungen bzw. Aushubmaterial mit schädlichen Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist das Landratsamt Landshut, Sachgebiet Abfallrecht, zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass Aushubmaterial nach den einschlägigen Vorgaben einer dafür zulässigen ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen ist.

#### 4.7 DENKMALSCHUTZ

##### 4.7.1 Bodendenkmäler

Die Erfassung der Bodendenkmäler hat zum Ziel, noch vorhandene Spuren und Objekte menschlichen Lebens und Handelns früherer Generationen in der Landschaft zu dokumentieren und zu erhalten. Eine Gefährdung der Bodendenkmäler liegt grundsätzlich in der baulichen Veränderung und den damit im Zuge der Gründungsmaßnahmen erforderlichen Bodenumlagerungen sowie der Überbauung.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, dokumentiert für den vorliegenden Geltungsbereich **keine** Bodendenkmäler.

Das nächstgelegene, amtlich erfasste Bodendenkmal befindet sich in einer Entfernung von ca. 100 m im Norden. Da jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich im Geltungsbereich oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, sind die Bauträger und die ausführenden Baufirmen ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 bis 2 BayDSchG hinzuweisen:

Denkmalnummer	Beschreibung
D-2-7639-0068	Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Kirche St. Lambertus in Kleinvelden und ihrer Vorgängerbauten.

##### *Art. 8 Abs. 1 BayDSchG*

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 die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

##### *Art. 8 Abs. 2 BayDSchG*

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.

##### 4.7.2 Baudenkmäler

Die Unterschutzstellung von Baudenkmalern ist erforderlich, um vielfältige, aus anderen Geschichtsquellen zum Teil nicht erschließbare Informationen über die Entstehungszeit des Denkmals und über die später auf es wirkenden Epochen zu erhalten. Baudenkmalere stellen auf Grund der Originalität ihrer Substanz, den unverkennbaren Merkmalen alter handwerklicher oder historischer Fertigung und den erkennbaren Altersspuren einer meist wechselvollen Biographie, aussagekräftige Geschichtszeugnisse dar, die ein öffentliches Interesse an der Erhaltung begründen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan selbst sind keine Baudenkmalere registriert, jedoch im Norden sowie im Westen in einer Entfernung von ca. 100 m.

Denkmalnummer	Beschreibung
D-2-74-183-32	Hakenhof; Wohnstallhaus, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss, Wirtschafts- und Stallteil zweigeschossiger Ziegelbau, 19. Jh.; Bundeswerkstadel, Satteldachbau mit teilweise ausgemauertem Erdgeschoss, im Dachraum Schüttboden, Ende 18./ Anfang 19. Jh.
D-2-74-183-58	Filialkirche St. Lambertus, Saalkirche, spätgotischer Backsteinbau mit Westturm, Gliederung durch umlaufenden Sockel und Dachfries, Turm fünfgeschossig mit Satteldach, um 1500; mit Ausstattung

## 5 KLIMASCHUTZ

Die Bekämpfung des globalen Klimawandels ist eine der größten Herausforderung dieser Zeit. Die Bundesrepublik hat deshalb klare Ziele definiert, die Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990 schrittweise zu mindern. Bis zum Zieljahr 2030 gilt entsprechend dem Nationalen Klimaschutzziel eine Minderungsquote von mind. 55 %.

In den Kommunen wird durch die unterschiedliche Nutzung des Gemeindegebiets (Private Haushalte, Gewerbe/ Industrie, kommunale Liegenschaften und Verkehr) der Großteil der Emissionen erzeugt, zum anderen befinden sich jedoch auch dort die Potenziale zur Energieeinsparung und Erhöhung der Energieeffizienz sowie zum Ausbau der erneuerbaren Energien.

CO<sub>2</sub>-Emissionen können im Energiebereich auf zwei Arten reduziert werden:

- Energieverbrauch senken,
- erneuerbare Energieträger ausbauen.

Ein Umstieg auf fossile Energieträger mit geringerem CO<sub>2</sub>-Faktor (z.B. von Heizöl auf Erdgas) kann eine Option sein, wenn sich keine Möglichkeit der Nutzung erneuerbarer Energien auftut.

Im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens tragen folgende Maßnahmen zur Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes bei:

- Auf den Dächern sind die Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikmodulen zulässig.
- Bei der Planung der Gebäude und Außenanlagen wird empfohlen auf nachhaltiges Bauen Wert zu legen.

## 6 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das vorliegende Konzept basiert zunächst darauf den konkreten Bedarf an Bauflächen entsprechend der wirtschaftlichen Anforderungen zu ermöglichen und hierfür eine entsprechende Gebietsentwicklung zu ermöglichen. Durch die exponierte Lage des Standortes im Ortsteil Kleinvelden sowie der unmittelbar im Bestand angrenzenden Gewerbeflächen, bietet sich das Gebiet gut für die Erweiterung an. Dabei werden die bestehenden Abgrenzungen am Ort durch die vorhandenen Gewerbegebietsnutzungen sowie der überörtlichen Verkehrsstrasse der Staatstraße und der Bundesstraße aufgegriffen. Diese dienen auch weiterhin als Begrenzungen der Ortsentwicklung.

Im Ergebnis kann hierdurch das erforderliche Anbindegebot vollständig erfüllt werden und lässt eine derartige Entwicklung auch unter den Gesichtspunkten der Raumordnung und Landesplanung problemlos zu.

Das vorliegende Konzept orientiert sich dabei vorrangig am Bedarf und der Nachfrage eines zukünftigen Betriebes sowie an der Erhaltung der bestehenden Freiflächenphotovoltaikanlage.

Die Planung im Gewerbegebiet erlaubt die Bebauung von einem Gebäude mit ausreichenden Stellplätzen. Die Nutzung in diesem Bereich ist entsprechend dem Bedarf beschränkt. In Bezug der baulichen Nutzungen von GRZ und Wandhöhe wird sich am bestehenden umliegenden Bestand orientiert.

Weiterer Ausgangspunkt der städtebaulichen Überlegungen ist die Sicherstellung der Erschließung. Diese geschieht über die Anbindung an den bestehenden Gewerbering. Die Stichstraße im Bereich der Freiflächenphotovoltaikanlagen wird, in Zusammenhang mit diesem Konzept, zu einer Verbindungsstraße ausgebaut und dient der Erschließung der Freiflächenphotovoltaikanlagen. Ebenso ist die Errichtung eines Entwässerungssystems im südlichen Gebiet im Hinblick der Niederschlagswasserbeseitigung geplant. Diese soll mittels einer dezentralen Entwässerung erfolgen in Form von oberirdischen Becken oder Mulden bzw. als unterirdische Zisternen oder Rigolensysteme.

Die Gebietsränder des nördlichen Geltungsbereiches bei den bestehenden Freiflächenphotovoltaikanlagen sind bereits entsprechend mittels Gehölzpflanzungen eingegrünt. Im südlichen Geltungsbereich bleiben die bestehenden Gehölzpflanzungen ebenfalls erhalten, außerdem werden diese durch weitere Gehölze ergänzt.

Im Ergebnis ist mit dieser Planung eine maximal verträgliche Entwicklung an diesen Standort aufgezeigt.

## 7 ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN

### 7.1 Vorbemerkung

Im Zuge der vorliegenden, qualifizierten Bauleitplanung werden nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes gemäß den gesetzlichen Vorgaben geschaffen. Dazu werden Festsetzungen durch Text und Planzeichen getroffen, die nun im Einzelnen nachstehend erläutert werden.

### 7.2 Nutzungskonzept

#### Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Planungsgebiet bezieht sich hauptsächlich zur Sicherung und Erweiterung einer zusätzlichen Gewerbegebietsfläche im Südosten, die sich dem umliegenden Standort anpasst und einfügt. In Zusammenhang mit dem nordwestlichen Bereich sind hier die Erschließung und der Bestand sicherzustellen. Welche durch die entsprechende Änderung als Sondergebiet mit Zweckbestimmung Freiflächenphotovoltaik gewahrt wird.

#### Nordwestlicher Geltungsbereich (Sonstiges Sondergebiet – Freiflächenphotovoltaik)

Entsprechend der geplanten Nutzung ist eine Ausprägung des Geltungsbereiches auf ein Sondergebiet für erneuerbare Energien entsprechend § 11 BauNVO ausgerichtet mit der Zweckbestimmung Freiflächenphotovoltaik. Zulässig sind hier somit lediglich Anlagen und Einrichtungen für die Nutzung von Sonnenenergie zur Stromerzeugung in Form von Photovoltaikmodulen sowie für Gebäude und bauliche Anlagen als Übergabe-/ Wechselrichter-/ Trafostation / Batteriespeicher.

Nach dauerhafter Nutzungsaufgabe ist im Anschluss das Gelände wieder landwirtschaftlich zu nutzen.

#### Südöstlicher Geltungsbereich (Gewerbegebiet)

Die Ausprägung des Geltungsbereiches ist ausschließlich auf ein Gewerbegebiet entsprechend § 8 BauNVO ausgerichtet.

Dabei werden nachfolgende Nutzungen als zulässig festgesetzt:

- Gewerbebetriebe aller Art,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften.

Für unzulässig erklärt werden

- Tankstellen,
- anlagen für sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten aller Art,
- Logistikbetriebe,
- Lagerhäuser und Lagerplätze,
- großflächige Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung.

Die angeführten unzulässigen Nutzungen stellen nach Ansicht der Gemeinde keine geeigneten Entwicklungen am Standort dar, die ein verträgliches und aufeinander abgestimmtes Nutzungskonzept zulassen würden und werden deshalb aus städtebaulichen Gesichtspunkten ausgeschlossen. Auch aus immissionsschutzrechtlichen Gründen sind diese nicht mit dem angestrebten Nutzungskonzept vereinbar.

#### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Geltungsbereich durch die Definition von Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) geregelt. Festgesetzt wird dabei eine GRZ von maximal 0,6 und eine GFZ von maximal 0,8 im Gewerbegebiet sowie eine GRZ von max. 0,5 im Sonstigen Sondergebiet. Hierdurch wird gewährleistet, dass die vorgesehenen Entwicklungsmöglichkeiten zielführend umgesetzt werden.

#### Baustruktur

Das gewählte Baukonzept ist durch die vorhandene Ortsbebauung geprägt, an der sich neben dem Erschließungskonzept auch die Bebauung orientiert.

### 7.3 Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe für Gebäude und bauliche Anlagen definiert.

Die Definition der Wandhöhe im Gewerbegebiet bemisst sich von der FFOK-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Gebäude und bauliche Anlagen dürfen mit einer Wandhöhe von max. 10,00 m ausgeführt werden.

Die Wandhöhe bzw. Modulhöhe im sonstigen Sondergebiet ist zu messen ab natürlicher Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. der Modulkonstruktion. Betriebsgebäude für Trafostationen, Wechselrichter, Übergabestationen und Batteriespeicher dürfen dabei in einer max. Höhe von 3,50 m ausgeführt werden. Die Modulhöhen dürfen max. 3,50 m bei der Moduloberkante und max. 0,80 m bei der Modulunterkante (Modulkonstruktion einschl. Aufständigung) betragen.

Auf die dazu im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird Bezug genommen.

### 7.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen stellt die Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen ein zwingendes Erfordernis für die Planung dar.

Innerhalb des Geltungsbereiches gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Eine Grenzbebauung ist nur für Nebenanlagen (Garagen/ Carports/ Nebengebäude) entsprechend der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geregelt.

#### Private Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Einfahrten und Ausfahrten zu erfolgen.

#### Stellplätze

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen anzuordnen.

### 7.5 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu örtlichen Bauvorschriften stellen ergänzende Maßnahmen für die Bebauung der Grundstücke dar. Sie wurden allerdings auf die tatsächlich erforderlichen Maßnahmen beschränkt. Diese betreffen nachfolgende Festlegungen:

#### Gestaltung der baulichen Anlagen

Es sind unterschiedliche Dachformen wie Satteldach, Pult- und Flachdach zulässig. Diese orientieren sich an der umliegenden Bebauung. Um eine insgesamt ruhige und homogene Dachlandschaft zu erzielen, sind Dachaufbauten nicht zulässig. Mit einer maximalen Dachneigung von 25° und einem maximalen Dachüberstand bei Ortsgang und Traufe von einem Meter ist ebenfalls der umliegende Bestand Vorbild.

An Dachdeckungen sind alle harten Dachdeckungen erlaubt. Im Gewerbegebiet sind zusätzlich Foliendach und Gründach zulässig. Im Bereich des Sonstigen Sondergebietes sind Zink-/Blei- und Kupferbedachung unzulässig.

Die Gestaltung der baulichen Anlagen teilt sich in zwei Kategorien, die des Gewerbegebietes und die des Sonstigen Sondergebietes.

#### Regenerative Energien

Zur Förderung regenerativer Energiegewinnung sind Solar- und Photovoltaikmodule innerhalb des Geltungsbereiches des Gewerbegebietes auf den Dachflächen der jeweiligen Gebäude und baulichen Anlagen zulässig. Bei geneigten Dachformen sind Anlagen ausschließlich entsprechend der ausgebildeten Dachneigung zu errichten. Aufgeständerte Modulkonstruktionen sind ausschließlich bei Flachdachausbildung mit einem Mindestabstand von 1,00 m zur Außenwand zulässig.

#### Abstandsflächen

Die Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereiches bemessen sich ausschließlich gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

Ausnahmen hierfür bilden die grundstücksnahen Einfriedungen im Bereich des sonstigen Sondergebietes. Diese dürfen grundsätzlich bis zu einer Höhe von 2,50 m auch innerhalb der Abstandsflächen zu liegen kommen.

#### Einfriedungen und Sichtschutz

Als Einfriedungen sind Metallzäune, Maschendrahtzäune, Industriezäune sowie lebende Zäune möglich. Die Höhe der Einfriedung liegt im Sondergebiet Freiflächenphotovoltaik bei max. 2,50 m und im Bereich des Gewerbegebietes bei 1,20m. Maßgebend ist hierbei das fertige Gelände der Verkehrsfläche. In jedem Fall ist bei der Ausführung darauf zu achten, dass ein Bodenabstand von 15 cm gewahrt wird, um Wanderbewegungen von Kleinsäugetieren zu ermöglichen. Demzufolge dürfen auch keine Sockel errichtet werden.

#### Gestaltung des Geländes

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis max. 1,50 m erlaubt. Ein direktes Aneinander grenzen von Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m ab fertigem Gelände gestattet. Größere Höhendifferenzen sind in jedem Fall als natürliche Böschungen auszubilden. Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen sind unzulässig.

Damit soll ein Beitrag für das Orts- und Landschaftsbild geleistet werden, indem hochaufragende, weithin sichtbare Stützmauern vermieden werden. Bei aneinanderstoßenden Grundstücksgrenzen sind deshalb auch etwaige Geländeunterschiede aufeinander abzustimmen.

Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen. Die Geländeänderungen dürfen dabei gemäß § 37 WHG nicht zu nachteiligen Veränderungen des Oberflächenwasserabflusses (wild abfließendes Wasser) für Dritte führen.

### 7.6 Innere Verkehrserschließung

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die eingezeichneten Ein- und Ausfahrten direkt über den bestehenden Gewerbering.

Das Sonstige Sondergebiet wird mittels einer geplant öffentlichen Erschließungsstraße mit einer Breite von insgesamt 8,00 m (inkl. 1,50 m Parkstreifen/ Gehweg) angebunden. Diese erfolgt direkt als Verbindung zwischen Gewerbering und St 2087.

### 7.7 Grünflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich lediglich öffentlichen Grünflächen in Form von Straßenbegleitgrün.

## 8 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

### 8.1 Verkehr

#### 8.1.1 Bahnanlagen

Bahnanlagen sind im Geltungsbereich und näheren Umfeld nicht vorhanden.

#### 8.1.2 Straßenverkehr

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über den Gewerbering. Dieser wird außerdem durch eine weitere Erschließungsstraße hin zur St 2087 zwischen den geplanten Freiflächenphotovoltaikanlagen erweitert.

#### 8.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt westlich direkt am Geltungsbereich an der Kreuzung St 2087 - Bruck.

#### 8.1.4 Geh- und Radwege

Die geplante Erschließungsstraße wird nicht von einem Geh- und Radweg begleitet.

### 8.2 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung bzw. -verwertung ist über den Landkreis geregelt. Es sind ausreichende Flächen für Abfallbehälter bereitzustellen.

### 8.3 Wasserwirtschaft

#### 8.3.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist über das Wasserwerk Velden sichergestellt.

Die Baumaßnahmen und Erschließungsarbeiten sowie vorhandene und erforderliche Hausanschlüsse sind rechtzeitig mit dem Leitungsträger abzustimmen.

#### 8.3.2 Abwasserbeseitigung

##### Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung im Gebiet ist grundsätzlich im Trennsystem vorgesehen.

Im Zuge der Planungsmaßnahmen wurde hierzu eine Tektur zum Bericht zum Antrag auf Erteilung einer gehobenen wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Gebiet 18, GE „Kleinvelden“, über ein Regenrückhaltebecken zum Suldinger Bach Fl. Nr. 335/2, Gemarkung Neufraunhofen im Jahr 2022 durch das Ingenieurbüro Ferstl, Landshut, durchgeführt.

Dieser Erläuterungsbericht sowie der zugehörige Lageplan des Einzugsgebietes 18 befinden sich im Anhang.

##### **Schmutzwasserbeseitigung**

Das anfallende Schmutzwasser wird über einen Anschluss an die bestehende Ortskanalisation abgeleitet und ist somit sichergestellt. Ausreichende Kapazitäten in der gemeindlichen Kläranlage stehen hierfür noch zur Verfügung.

##### **Niederschlagswasserbeseitigung**

Der Erläuterungsbericht ergab, dass Teilbereiche des Gewerbegebietes „Kleinvelden“ nicht an das Regenrückhaltebecken angeschlossen und Teilbereiche mit einer deutlich geringeren Flächenversiegelung erstellt wurden. Das Regenrückhaltebecken ist dadurch überdimensioniert. Das Becken soll nun aufgelassen und durch ein unterirdisches Rückhaltebecken ersetzt werden.

Die Beurteilung ergab weiterhin, dass der Drosselablauf der Regenwassereinleitungsstelle 18 in den Suldinger Bach entsprechend dem maßgebenden Drosselabfluss  $Q_{dr}$  auf eine Ablaufmenge von 516 l/s festgelegt wird. Die neue Rückhaltung wird als unterirdische Rückhaltung mit Rigolen geplant. Dabei wurden alle Flächen mit möglichen Erweiterungen in die Berechnung einbezogen.

Die derzeit unbebauten Flächen (Grünflächen) können unter den errechneten Vorgaben bebaut werden, allerdings darf nur 15 % der Fläche abgeleitet werden. Darüber hinaus gehende Befestigungen müssen auf den privaten Flächen zurückgehalten werden (dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung). Die Rückhalteeinrichtungen im südlichen Planungsgebiet sind in Form von oberirdischen Becken oder Mulden bzw. als Rigolen auszubilden.

#### Hinweise

Die Grundstücksentwässerung hat grundsätzlich nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 zu erfolgen.

Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und privaten Verkehrsflächen sowie PKW-Stellflächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten (z. B. Rasengitterstein, rasenverfugtes Pflaster, Schotterrassen, Porenpflaster, Betonpflaster mit Fuge u. ä.).

Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtfläche von 50 m<sup>2</sup> überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich.

Aufgrund der Geländeneigungen kann es zu wild abfließendem Wasser kommen, dies darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

## 8.4 Energieversorgung

### Elektrische Versorgung

Die elektrische Versorgung des Baugebietes erfolgt durch:

*Bayernwerk AG – Netzservice Altdorf, Eugenbacher Straße 1, 84032 Altdorf*

Die elektrische Versorgung ist bereits bis zu den angrenzend bebauten Bereichen sichergestellt.

Eine rechtzeitige Abstimmung mit dem Energieträger zur Erschließung der zusätzlichen Bauquartiere mit elektrischer Energie ist vorzunehmen. Eventuell zusätzlich erforderliche Trafostationen zur Versorgung der neu geplanten Bauflächen sind im Einvernehmen mit dem Energieträger festzulegen.

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel, bei der Errichtung der Bauten sind Kabeleinführungen vorzusehen.

#### Hinweis

Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich.

Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann. *Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen*, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsweisen, ist zu beachten.

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE - Bestimmungen sind einzuhalten.

## 8.5 Telekommunikation

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planungsbereich der

*Deutschen Telekom Technik GmbH, Siemensstraße 20. 84030 Landshut*

so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, beim zuständigen Ressort, schriftlich angezeigt werden.

### Hinweise

Außerdem muss sichergestellt werden, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden,
- dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit der Deutschen Telekom GmbH im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern
- das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

## 9 BRANDSCHUTZ

Bezüglich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den geltenden Vorschriften der DIN 14090 sowie der BayBO einzuhalten.

Insgesamt gesehen ist der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (BayFwG) durch die vorhandenen bzw. geplanten Anlagen als erfüllt zu betrachten.

Der kommunalen Feuerwehr stehen insgesamt ausreichende Möglichkeiten zur Verfügung, um den Anforderungen der gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden.

Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:

- Bauliche Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein
- Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken, sowie Aufstell- und Bewegungsflächen, einschließlich der Zufahrten müssen entsprechend ausgeführt werden. (Richtlinie Flächen für die Feuerwehr- DIN 14090)
- Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass der sogenannte Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar ist (Durchmesser 18 Meter)
- Jeder Aufenthaltsraum muss bei Gefahr auf zwei Wegen verlassen werden können. Wenn die Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8 Meter über dem Gelände liegt, müssen entweder mindestens zwei voneinander unabhängige Treppenräume oder ein Sicherheitstreppehaus vorgesehen werden.
- Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr anleiterbar sein. Bei liegenden Dachfenstern bestehen Bedenken.
- Die Wasserversorgung ist so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benutzung von zwei nächstliegenden Hydranten (Über- oder Unterflur) ein Förderstrom von mindestens 800 ltr/min über 2 Std. bei einer Förderhöhe von 1.5 bar erreicht wird.
- Die Hydranten sind außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand zu errichten.
- Die Ausrüstung und Ausbildung der Feuerwehr muss jeweils den Erfordernissen angepasst sein.
- Bereitstellung ausreichender Möglichkeiten zur Gewährleistung des Brandschutzes für die gemeindliche Feuerwehr. Die Ausrüstung und Ausbildung der Feuerwehr muss jeweils den Erfordernissen angepasst sein.
- Sicherstellung der Rettungswege
- Einhaltung von Hilfsfristen
- Ausreichende Löschwasserversorgung (Richtwerte 13,3/s bis 26,6 l/s über 2 Std. und mind. 15 m Vordruck)
- Hydranten sind gemäß DIN 3222 mit B-Abgängen zu versehen. Der Abstand der Hydranten soll im Bereich zwischen 100-200 Meter liegen
- Bereitstellung ausreichender Erschließungsflächen
- Wechselbeziehungen im Planungsbereich zu anderen Gebieten
- Minimierung brandschutztechnischer Risiken im Planungsbereich
- Weitere Forderungen, die anhand der vorgelegten Unterlagen nicht erkennbar waren, bleiben auf Grund der besonderen Vorkommnisse vorbehalten.
- Bei Feuerwehruzufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind auch auf Privatgrundstücken und Privatwegen entsprechend der Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB) Ausgabe Oktober 2018 (vgl. AIIMBI Nr. 12/2018 Lfd. Nr. A 2.2.1.1) die Vorgaben der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ einzuhalten.

## 10 IMMISSIONSSCHUTZ

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Nachfolgend werden daher verschiedene Immissionsquellen und ihre etwaigen Auswirkungen auf das Planungsgebiet näher betrachtet.

### 10.1 Verkehrslärm

Das Planungsgebiet fügt sich in ein bestehendes Gewerbegebiet ein. Angrenzend verläuft die Bundesstraße 388 sowie die Staatsstraße 2087. Die Auswirkungen daraus wurden bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan *Gewerbegebiet Kleinvelden* und seinen Deckblättern 1 & 2 behandelt. Mit weiteren Auswirkungen wird nicht gerechnet.

### 10.2 Gewerbelärm

Gewerbebetriebe oder gewerblich genutzte Flächen befinden sich im Umfeld des Planungsgebietes. Für alle innerhalb des Gewerbegebietes zur Ausführung kommenden Nutzungen ist zum Bauantrag, ein schalltechnischer Nachweis vorzulegen, welcher entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien die Einhaltung der angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel Lw- bezogen auf die überbaubare Fläche S des jeweiligen Grundstückes bestätigt (s.a. Untersuchung des Ing.-büros Sehlhoff vom 27.05.1999). Unabhängig von diesen Festlegungen dürfen Geräuschimmissionen (Beurteilungspegel) eines Betriebes auf den benachbarten Grundstücken im Gewerbegebiet die diesbezüglich geltenden Immissionsrichtwerte der TA-Lärm nicht überschreiten.

### 10.3 Sport- und Freizeitlärm

Es bestehen im näheren und weiteren Umfeld keine entsprechenden Anlagen, eine Beurteilungsrelevanz ist somit nicht gegeben.

### 10.4 Sonstige Immissionen

Die Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen und die damit unter Umständen verbundenen zeitlich auftretenden Emissionen, die durch Staub bzw. Lärm während der Bodenbearbeitungs- und Erntezeiten, wie auch durch die Ausbringung von Gülle entstehen können – auch an Sonn- und Feiertagen – sind zu dulden. Die Bauwerber sind hiervon von der Gemeinde entsprechend in Kenntnis zu setzen.

## 11 FLÄCHENBILANZ

### Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches - Gewerbegebiet

ART DER NUTZUNG	FLÄCHE IN M <sup>2</sup>	
<b>Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches</b>	<b>100 %</b>	<b>2.536</b>
abzgl. Erschließungsflächen		
- Öffentlicher Multifunktionsstreifen	2,1 %	54
- Private Verkehrsflächen	38,1 %	967
abzgl. Grünflächen		
- Öffentliche Grünflächen - Straßenbegleitgrün	27,8 %	705
<b>Nettobaufläche</b>	<b>32,0 %</b>	<b>810</b>

### Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches – Sonstiges Sondergebiet

ART DER NUTZUNG	FLÄCHE IN M <sup>2</sup>	
<b>Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches</b>	<b>100 %</b>	<b>30.745</b>
abzgl. Erschließungsflächen		
- Öffentliche Verkehrsfläche	5,3 %	1.633
abzgl. Erschließungsflächen		
- Private Grünfläche – außerhalb Zaun	4,2 %	1.305
- Private Grünfläche – innerhalb Zaun	6,0 %	1.841
- Gehölzgruppe	4,4 %	1.344
<b>Nettobaufläche</b>		
- SO 1	<b>63,2 %</b>	<b>19.435</b>
- SO 2	<b>16,9 %</b>	<b>5.187</b>

## 12 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die voraussichtlichen Kosten für die geplanten Erschließungsmaßnahmen sind derzeit noch nicht dimensioniert und somit noch nicht bekannt.

Die Anschlusskosten für

- Abwasserbeseitigung,
- Wasserversorgung,
- Versorgung mit elektrischer Energie,
- Telekommunikation,

richten sich nach den entsprechenden Satzungen bzw. nach den tatsächlichen Herstellungskosten.

## 13 VERFAHRENSVERMERKE

Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Kleinvelden D3“ wurde am \_\_\_\_\_. gefasst.

Für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Kleinvelden D3“ in der Fassung vom \_\_\_\_\_. wird in der Zeit vom \_\_\_\_\_. bis \_\_\_\_\_. des Vorentwurfsverfahrens gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurfsverfahren seitens der Öffentlichkeit werden durch den Markt Velden in der Sitzung am \_\_\_\_\_. vorgenommen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wird in der Zeit vom \_\_\_\_\_. bis \_\_\_\_\_. durchgeführt.

Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurfsverfahren seitens der Behörden wird durch den Markt Velden in der Sitzung am \_\_\_\_\_. vorgenommen.

Die Öffentliche Auslegung für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Kleinvelden D3“ in der Fassung vom \_\_\_\_\_. gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wird in der Zeit vom \_\_\_\_\_. bis \_\_\_\_\_. durchgeführt.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am \_\_\_\_\_. .

Der Bauleitplan tritt per Bekanntmachung in Kraft und wird somit rechtswirksam.

Nachfolgende Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange wurden dabei am Verfahren beteiligt:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Bayer. Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bund Naturschutz
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Bayernwerk AG
- Energienetze Südbayern GmbH
- Vodafone Kabel-Deutschland GmbH
- Industrie- und Handelskammer
- Kreisjugendring
- Landratsamt Landshut
  - Abteilung Untere Bauaufsicht
  - Abteilung Kreisbau /SG 44
  - Abteilung Immissionsschutz
  - Abteilung Naturschutz
  - Abteilung Gesundheitswesen
  - Abteilung Wasserrecht
  - Abteilung Feuerwehwesen/ Brandschutz
  - Abteilung Tiefbau
- Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung
- Regionaler Planungsverband Region 13 Landshut
- Staatliches Bauamt Landshut
- Wasserwirtschaftsamt Landshut

## TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

### 14 VERANLASSUNG

Um einerseits die baurechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet zu schaffen und andererseits den ökologischen Belangen gerecht zu werden, ist im Zuge der qualifizierten Bauleitplanung ein integrierter Grünordnungsplan erforderlich. Darin werden die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach Art. 4 Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG festgesetzt.

Der Grünordnungsplan kann auch Grundlage für die naturschutzrechtliche Beurteilung von Eingriffen im Sinn von § 14 BNatSchG sowie für Vorhaben des Naturschutzes und der Landschaftspflege (z. B. Festsetzung von Schutzgebieten, Pflegemaßnahmen) sein.

### 15 BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG

#### 15.1 Naturräumliche Lage

Der Planungsbereich liegt in der naturräumlichen Haupteinheit D 65 *Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten* (nach Ssymank) und darin innerhalb der naturräumlichen Untereinheit 060-A – *Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn* (nach ABSP).

#### 15.2 Geländeverhältnisse

Das Gelände innerhalb des nördlichen Geltungsbereiches ist leicht südostexponiert und fällt im Mittel von Nord nach Süd von ca. 464,7 m ü. NN auf ca. 459,3, m ü. NN ab. Zudem fällt es in Richtung Süd-osten auf ca. 460,5 m ab.

Das Gelände innerhalb des südlichen Geltungsbereiches wird derzeit als Regenrückhaltebecken genutzt und fällt somit in Richtung der Flächenmitte von 453,8 m auf 452,2 m ab.

#### 15.3 Potentielle natürliche Vegetation

Unter der potentiellen natürlichen Vegetation versteht man diejenige Vegetation, die sich heute nach Beendigung anthropogener Einflüsse auf die Landschaft und ihre Vegetation einstellen würde. Bei der Rekonstruktion der potentiellen natürlichen Vegetation wird folglich nicht die Vegetation eines früheren Zeitraumes nachempfunden, sondern das unter den aktuellen Standortbedingungen zu erwartende Klimaxstadium der Vegetationsentwicklung.

Innerhalb des Planungsgebietes ist die potenziell natürliche Vegetation ein *Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald; örtlich im Komplex mit Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald*.

#### 15.4 Reale Vegetation

Das Planungsgebiet teilt sich in zwei Geltungsbereiche. Der nördliche Teil beinhaltet bereits bestehende Freiflächenphotovoltaikanlage mit Grünland. Im nord-östlichen Teil dieses Geltungsbereiches befindet sich eine Baumstrauchhecke. Der südliche Geltungsbereich stellt sich zum derzeitigen Stand als Regenrückhaltebecken, als Muldenform, dar. Entlang der vorhandenen Erschließungsstraße Gewerbering befinden sich mehrere Laubbäume. Der nördliche Geltungsbereich liegt im bestehenden Gewerbegebiet und wird im Norden und Westen von der St 2146 gerahmt. Der südliche Teil schließt ebenfalls Größtenteils an das bestehende Gewerbegebiet an. Im Süden grenzen Ackerflächen an das Gebiet an.

### Biotopausstattung

Amtlich kartierte Biotope sind nicht vorhanden.

### 15.5 Boden

Gemäß der Bodenfunktionskarte 1: 25.000 ist im Pseudogley-Braunerde und verbreitet pseudovergleyte Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) ausgebildet.

Bei der betroffenen Fläche im Eingriffsbereich handelt es sich um Böden mit Ackerzahlen von 59, die somit über dem Niveau des Durchschnittes im Landkreis Landshut (49) liegt. Aufgrund der veränderten Bodenverhältnisse durch die Bebauung und Nutzung als Regenrückhaltebecken ist die Ackerzahl am Standort nicht aussagekräftig. Dies bedeutet keine Inanspruchnahme hochwertiger Böden mit Bedeutung für die Landwirtschaft.

Der Boden ist in der Gesamtbetrachtung von geringer Bedeutung als Standort für seltene Lebensgemeinschaften sowie für die Sicherung empfindlicher Böden.

### 15.6 Wasser

Innerhalb des Geltungsbereiches und dessen unmittelbarem Umfeld gibt es keine permanent wasserführenden Oberflächengewässer. Der südliche Geltungsbereich wird derzeit als Regenrückhaltebecken genutzt.

Entsprechend der Hochwassergefahrenkarten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt der Geltungsbereich weder innerhalb der Hochwassergefahrenflächen  $HQ_{häufig}$ ,  $HQ_{100}$ ,  $HQ_{extrem}$  noch innerhalb eines *wassersensiblen Bereiches*.

Ein Wasserschutzgebiet ist nicht vorhanden.

### 15.7 Klima/ Luft

Der Betrachtungsraum befindet sich im Klimabezirk des Niederbayerischen Hügellandes und ist von kontinentalen Klimadaten gekennzeichnet. Die jährlichen Durchschnittsniederschläge betragen 750 bis 850 mm, die Jahresmitteltemperatur 7 bis 8 °C. Merkmale der Kontinentalprägung sind die im Vergleich zu den Winterniederschlägen ergiebigeren Sommerregen und hohe Temperaturdifferenzen zwischen wärmstem und kältestem Monat. Im Jahresdurchschnitt unterliegt der Geltungsbereich an ca. 120 Tagen dem Einfluss von Frost. Die Summe der Sonnenscheindauer beträgt max. 1.700 Stunden im Jahr.

Ein Kaltluft- oder Frischlufttransportweg besteht im Planungsgebiet nicht.

### 15.8 Landschaftsbild/ Erholungseignung

Das Planungsgebiet stellt sich zum Teil bereits als Freiflächenphotovoltaikanlage dar und befindet sich im Gewerbegebiet von Velden. Eine Bedeutung für die Erholungsnutzung liegt nicht vor. Insgesamt wird daher von einer geringen Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild ausgegangen.

## 16 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

Das Konzept der Grünordnung sieht die bestmögliche Durch- und Eingrünung des Geltungsbereiches vor, so dass die geplante Nachverdichtung visuell in das Orts- und Landschaftsbild integriert und dadurch auch ein Beitrag für den Natur- und Artenschutz geleistet wird.

Es handelt sich um eine Freiflächenphotovoltaikanlage sowie um eine kleine Erweiterung des Gewerbegebietes welche durch bereits bestehende Baum- und Strauchpflanzung sowie durch neu geplante Baumpflanzungen eingegrünt werden. Diese fungieren auch als Lebensraum und stellen eine städtebauliche Leitlinie dar.

Im Detail sind folgende Maßnahmen Bestandteil des grünordnerischen Konzeptes:

- Umfassende Pflanzgebote in Form von Einzelgehölzen, Baum-/Strauchgruppen, für verschiedene Tierarten, aber auch zur visuellen Integration in die umgebende Landschaft.
- Dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung.

## 17 ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN

### 17.1 Verkehrsflächen

Ziel ist es, die Verkehrsflächen, insbesondere untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen – mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht – mit unversiegelten und/ oder teilversiegelten Belägen zu befestigen, um in diesen Bereichen eine natürliche Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen. Daher ist eine Versiegelung nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen ist.

Stellplätze sind generell als befestigte Flächen mit Versiegelungsbeschränkung auszuführen, wobei der Durchlässigkeitsgrad der Belagsdecke der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens anzupassen ist. Vorgesehen sind Porenpflaster, Rasenfugenpflaster, Sandfugenpflaster, Rasengitterpflaster, Schotterrasen, aber auch wassergebundene Decken und sonstige vergleichbare Beläge.

Sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen, wie sie bereits im vorstehenden Abschnitt aufgezählt wurden.

### 17.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Rasen-, Pflanz- oder Wiesenflächen auszubilden bzw. flächig mit Bodendeckern und/ oder Stauden zu versehen.

Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.

Im Ergebnis soll mit diesen Vorgaben die Anlagen von ausgedehnten Kiesflächen vermieden werden. Diese sind in aller Regel mit Vliesen unterlegt, um das Durchdringen von Pflanzen zu verhindern. Derlei Flächen heizen sich im Sommer besonders stark auf und sind zudem ohne jegliche Bedeutung für heimische Arten. Stattdessen soll die ökologische Vielfalt verbessert und Lebensräume für Insekten und Bienen geschaffen werden.

### 17.3 Gestaltungs-/ Pflegemaßnahmen

#### 17.3.1 Öffentliche Grünflächen

##### — **Anpflanzung im Straßenraum**

Zur Begrünung des Straßenraums sind Bäume zu pflanzen.

##### — **Straßenbegleitgrün**

Die den Straßenraum begleitenden Grünflächen sind als Rasen- oder Wiesenfläche auszubilden.

#### 17.3.2 Private Grünflächen

Die Ein- und Durchgrünung der privaten Grünflächen erfolgt mittels Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb der Gärten. Die Pflanzgebote an den vorgesehenen Standorten gemäß Plandarstellung sollen ebenfalls dazu dienen, das Planungsgebiet visuell in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden. Zusätzlich stellen auch sie einen wichtigen Lebensraum u. a. für Vögel dar.

Ein Abweichen vom festgesetzten Standort ist möglich, um eine gewisse Flexibilität in der Planung zu ermöglichen.

## 18 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG

Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung einschlägig, wenn auf Grund der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Da es sich im vorliegenden Fall um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt, gilt der Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig, so dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB kein Ausgleich erforderlich wird.

## VERWENDETE UNTERLAGEN

### 19 QUELLEN

#### LITERATUR

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfadens. München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003): Arten- und Biotopschutzprogramm, Landkreis Landshut. München

#### GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 [BGBl. I, S. 3634], das zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 [BGBl. I Nr. 394] geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 [BGBl. I S. 3786], die durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 [BGBl. 2023 I Nr. 176] geändert worden ist

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 [GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B], die zuletzt durch §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 [GVBl. S. 605] und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 [GVBl. S. 619] geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 [GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I], die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 [GVBl. S. 573] geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29.07.2009 [BGBl. I S. 2542], das zuletzt durch Art. 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 [BGBl. 2024 I Nr. 323] geändert worden ist

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR [Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG] vom 23.02.2011 [GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U], das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 04.06.2024 [GVBl. S. 98] geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31.07.2009 [BGBl. I S. 2585], das zuletzt durch Art. 7 des Gesetzes vom 23.12.2023 [BGBl. I Nr. 409] geändert worden ist

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25.02.2010 [GVBl. S. 66, BayRS 753-1-U], das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9.11.2021 [GVBl. S. 608] geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] in der Bayerischen Rechtssammlung [BayRS 2242-1-K] veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 13 Abs. 3 des Gesetzes vom 23.12.2024 [GVBl. S. 619] geändert worden ist

BAYERISCHE KOMPENSATIONSVERORDNUNG [BayKompV] vom 07.08.2013 [GVBl. S. 517, BayRS 791-1-4-U] die durch § 2 des Gesetzes vom 23.06.2021 [GVBl. S. 352] geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN BODENVERÄNDERUNGEN UND ZUR SANIERUNG VON ALTLASTEN [Bundes-Bodenschutzgesetzes – BBodSchG] vom 17.03.1998 [BGBl. I S. 502], das zuletzt durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 [BGBl. I S. 306] geändert worden ist

BAYERISCHES GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BUNDES-BODENSCHUTZGESETZES [Bayerisches Bodenschutzgesetz – BayBodSchG] vom 23.02.1999 [GVBl. S. 36, BayRS 2129-4-1-U], das zuletzt durch Gesetz vom 9.12.2020 [GVBl. S. 640] geändert worden ist

BAYERISCHES FEUERWEHRGESETZ [BayFwG] vom 23.12.1981 in der Bayerischen Rechtssammlung [BayRS 215-3-1-I] veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 6 des Gesetzes vom 09.12.2024 [GVBl. S. 570] geändert worden ist

GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BÜRGERLICHEN GESETZBUCHS IN DER BAYERISCHEN RECHTSSAMMLUNG [AGBGB] vom 20.09.1982 [BayRS IV S. 571], das zuletzt durch § 14 des Gesetzes vom 23.12.2022 [GVBl. S. 718] geändert worden ist

### SONSTIGE DATENQUELLEN

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ – ASK – <http://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen> (Datenbankauszug)

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT-LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN (LEP):  
<https://www.landesentwicklung-bayern.de>

BAYERN ATLAS (GEOPORTAL BAYERN): <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>

UMWELTATLAS BAYERN: <http://www.umweltatlas.bayern.de>

FIN-WEB (Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz):  
[https://www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/fin\\_web/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm)

REGIONALER PLANUNGSVERBAND LANDSHUT – Regionalplan Region Landshut:  
<http://www.region.landshut.org/plan>

RISBY (Rauminformationssystem Bayern): <http://wirtschaft-risby.bayern.de/>