Markt Ergoldsbach

Begründung
gem. § 2a Baugesetzbuch
zum
Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 78
INTERKOMMUNALES GEWERBEGEBIET
„GE UNSBACHER BERG“

Gemeinde:	**:**	**Ergoldsbach, Essenbach**
Landkreis	**:**	**Landshut**
Regierungsbezirk	**:**	**Niederbayern**

Stand der Planung	**:**	**Entwurf** Fassung vom 22.05.2023

BINDHAMMER Architekten, Stadtplaner und Beratender Ingenieur Part mbB
Dipl.-Ing. (FH) Ludwig Bindhammer, Stadtplanerliste Nr. 41279
Kapellenberg 18 84092 Bayerbach
Tel.: 08774-96996-0, Fax: -96996-19, email: info@bindhammer.de

INHALTSVERZEICHNIS:

1. VORBEMERKUNG 3
2. AUSGANGSSITUATION 3
2.1. Anlass der Planung: 3
2.2. Planungsziel: 4
2.3. Flächennutzungsplan: 4
2.4. Standortanalyse: 5
3. BAUGEBIETSAUSWEISUNG 6
3.1. Lage und Größe: 6
3.2. Bewertung der angrenzenden Bereiche, vorhandene Bebauung: 6
3.3. Topographische Verhältnisse: 7
3.4. Aktuelle Nutzung: 7
3.5. Grundstücksverhältnisse: 7
3.6. Planungskonzept: 7
4. PLANUNGEN UND GEGEBENHEITEN 8
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung: 8
4.2. Verkehr: 8
4.3. Versorgung: 8
4.4. Entsorgung: 9
4.5. Wasserwirtschaft: 10
4.6. Abwehrender Brandschutz 10
4.7. Landwirtschaft, Wald und Vegetationsstrukturen: 11
4.8. Umweltschutz: 11
4.9. Natur und Landschaftsschutz: 12
4.10. Altlasten: 15
4.11. Denkmalschutz: 15
5. FLÄCHENBILANZ 15
6. GESETZLICHE GRUNDLAGEN 16

<u>Anhang:</u>

- Zweckvereinbarung gemäß Art. 7 ff des Gesetzes über die kommunale Zusammenarbeit (KommZG)
- Städtebauliche Überprüfung von Standortalternativen (Markt Ergoldsbach und Markt Essenbach)
- Konzept Niederschlagswasserableitung (Ferstl Ing.-GmbH)
- Umweltbericht nach § 2a BauGB

1. VORBEMERKUNG

Der Markt Ergoldsbach und der Markt Essenbach liegen im nördlichen Bereich des Landkreises Landshut und gehört regionalplanerisch der Region Landshut - 13 an.

Im Regionalplan sind der Markt Ergoldsbach (zusammen mit der Nachbargemeinde Neufahrn in Niederbayern) sowie der Markt Essenbach als Unterzentrum eingestuft und liegen an einer Entwicklungsachse. Hier soll vor allem die notwendige wirtschaftliche Entwicklung des ländlichen Raums weiter vorangetrieben werden.

Das Marktgemeindegebiete werden durchzogen von der Bundesstraße B15 und der Bundesstraße B15 neu. Von besonderer regionaler Bedeutung sind hier die Entwicklungsachsen an der Bundesstraße B15 von Landshut nach Regensburg.

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP 2020) weist unter Punkt 3.1 darauf hin, dass Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden sollen (G). Punkt 3.3 weist darauf hin, dass die Zersiedelung der Landschaft verhindert (= Grundsatz) und Neubauflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten (= Ziel) ausgewiesen werden sollen. Die Strukturkarte Anhang 2 des Landesentwicklungsprogramms (LEP 2020) weisen den Markt Ergoldsbach und den Markt Essenbach als Allgemeinen ländlichen Raum aus. Laut dem Grundsatz 2.2.5 (G) soll der ländliche Raum so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann. Weiter soll eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.

2. AUSGANGSSITUATION

2.1. Anlass der Planung:

Der Marktgemeinderat des Marktes Ergoldsbach hat in seiner Sitzung am 24.03.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung Nr. 78 INTERKOMMUNALES GEWERBEGEBIET „GE UNSBACHER BERG“ gem. § 30 BauGB beschlossen.

Der Marktgemeinderat Essenbach hat in der Sitzung vom 28.03.2023 gemäß § 3 Buchst. C der Zweckvereinbarung den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom 24.03.2023 gebilligt.

Das Büro BINDHAMMER Architekten, Stadtplaner und Beratender Ingenieur Part mbB, Kapellenberg 18, 84092 Bayerbach wurde mit der Erstellung dieses Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung beauftragt.

Der Markt Essenbach und der Markt Ergoldsbach verfolgen das Ziel, gemeinsam das Gewerbegebiet „Unsbacher Berg", durch Ansiedlung von Gewerbebetrieben auf dem Gebiet des Marktes Essenbach sowie des Marktes Ergoldsbach zu planen und zu erschließen.

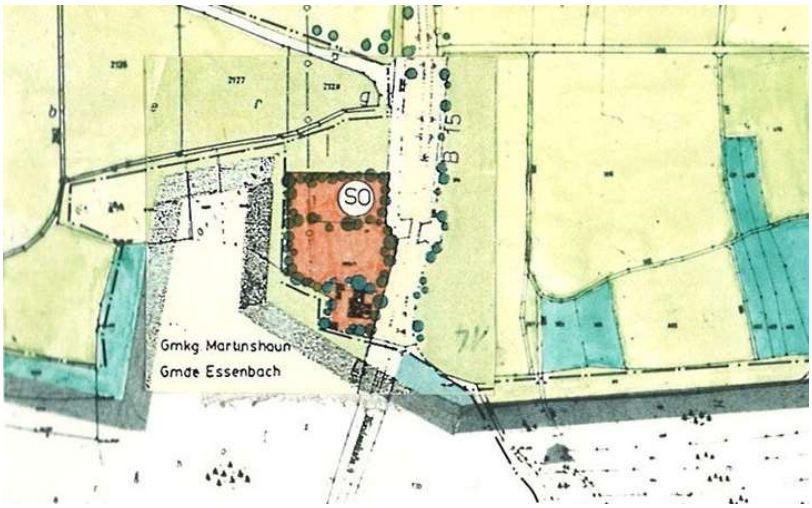
Die Gaststätte bzw. ehemalige Diskothek am Unsbacher Berg wird umgestaltet. Das Gebäude, in dem sich die Diskothek befindet, sowie der gesamte Parkplatzbereich sollen als Gewerbegebiet umfunktioniert werden. Ziel ist es, ein gemeinsames Gewerbegebiet für beide Kommunen zu errichten. Die in Frage kommenden Grundstücke FINr. 356/3 und 357/2, Gemarkung Martinshaun, befinden sich im Bereich des Marktes Ergoldsbach und die Grundstücke FINr. 3568/1 und 3568/2, Gemarkung Martinshaun, befinden sich im Bereich des Marktes Essenbach. Die Erschließung erfolgt über die bereits vorhandenen Straßen B 15 (alt) und eine Parallelstraße zur B 15 (alt) auf dem Gebiet des Marktes Ergoldsbach. Die Abwasserentsorgung erfolgt über die vorhandene Kanalisation zur Kläranlage in Kläham.
Es besteht Einigkeit, bei der Entwicklung und Erschließung der gewerblichen Baufläche partnerschaftlich zusammenzuarbeiten und einander bestmöglich in gegenseitigem Vertrauen zu unterstützen. Die Vertragspartner sind sich darüber einig, dass diese bedeutsame Aufgabe zur wirtschaftlichen Weiterentwicklung der Region nur in gemeinsamer Solidarität der beiden Gebietskörperschaften bewältigt werden kann und verpflichten sich gegenseitig, zum Gelingen des Interkommunalen Gewerbegebietes „Unsbacher Berg" nach Kräften beizutragen (s. Zweckvereinbarung gemäß Art. 7 ff des Gesetzes über die kommunale Zusammenarbeit (KommZG) im Anhang an die Begründung).

2.2. Planungsziel:

Der Grundeigentümer versuchte viele Jahre, auf dem Areal wieder eine gastronomische Nutzung und oder eine Nutzung für die Freizeitaktivitäten aufzunehmen. Es konnten jedoch keine Investoren oder Pächter gefunden werden. Sein Fazit aus den Entwicklungen und den Bemühungen der letzten Jahre ist, dass eine Wiederaufnahme einer Gastronomie oder Ansiedlung eines Freizeitparkes oder dergleichen aussichtslos ist.
Das Areal soll deshalb einer anderen zukunftsträchtigen und benötigten Nutzung zugeführt werden. Ziel der Bauleitplanung ist es, der Bedarfsdeckung bzw. erforderlicher Expansionsfläche eines im Markt Essenbach ansässigen Transport- und Logistikunternehmens im näheren Umkreis gerecht zu werden. Weder im Markt Essenbach noch in den umliegenden Gemeinden konnten hierzu Gewerbeflächen mit dem erforderlichen Ausmaß gefunden werden.
Die Märkte Ergoldsbach und Essenbach möchten durch die Ausweisung der Gewerbegebietsfläche dem Unternehmen die Chance zur Aufrechterhaltung und Sicherung der wirtschaftlichen Wettbewerbsfähigkeit geben und somit die bestehenden Arbeitsplätze sichern und durch die betriebliche Erweiterung die Möglichkeit zur Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze geben.

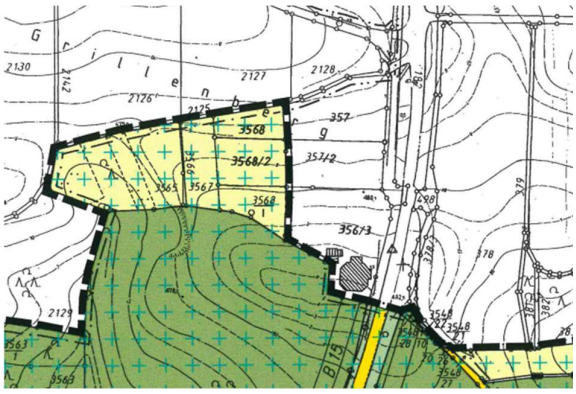
2.3. Flächennutzungsplan:

Die Marktgemeinde Ergoldsbach besitzt einen Flächennutzungsplan, der am 05.09.1988 von der Regierung von Niederbayern genehmigt wurde. Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan bisher zum größten Teil als „Sondergebiet für Freizeit und Erholung“ dargestellt (siehe Abbildung). Mit Deckblatt Nr. 52 INTERKOMMUNALES GEWERBEGEBIET „GE Unsbacher Berg“ wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren angepasst. Die bisherige Sondergebietsfläche und landwirtschaftliche Nutzfläche wird zu einem Gewerbegebiet (GE) überplant. Mit der Anpassung des Flächennutzungsplanes entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan.

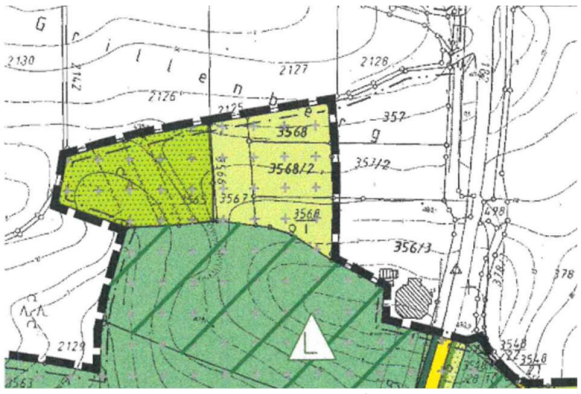


Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan des Marktes Ergoldsbach, ohne Maßstab

Für den Markt Essenbach besteht ein rechtsgültiger Flächennutzungsplan (FNP) mit Landschaftsplan (LSP) in der Fassung vom 08.02.2000. Das Planungsgebiet im Gemeindebereich Essenbach ist dort bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Mit Deckblatt Nr. 25 INTERKOMMUNALES GEWERBEGEBIET„GE Unsbacher Berg“ wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren angepasst. Die bisherige landwirtschaftliche Nutzfläche wird zu einem Gewerbegebiet (GE) überplant. Hierzu haben der Markt Ergoldsbach und der Markt Essenbach gemäß Art. 7 ff der kommunalen Zusammenarbeit (KommZG) eine Zweckvereinbarung erlassen. Mit der Anpassung des Flächennutzungs- mit Landschaftsplans entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan.



Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan des Marktes Essenbach, ohne Maßstab



Auszug aus dem gültigen Landschaftsplan des Marktes Essenbach, ohne Maßstab

2.4. Prüfung von Standortalternativen und Auswahl des Planungsgebiets:

Die auf gemeindlicher Ebene untersuchten Potenzialflächen zum einem im Gemeindegebiet des Marktes Ergoldsbach und zum anderen im Gemeindegebiet des Marktes Essenbach liegen der Begründung im Anhang bei.

3. BAUGEBIETSAUSWEISUNG

3.1. Lage und Größe:

Luftbild der Bayerischen Vermessungsverwaltung, Geltungsbereich gelb gestrichelt

Der Geltungsbereich im Gemeindegebiet des Marktes Ergoldsbach liegt am südlichen Rand des Gemeindegebietes von Ergoldsbach, an der Bundesstraße B15 und hat eine Flächengröße von ca. 16.822 m². Die restliche Geltungsbereichsfläche von ca. 7.214 m² befindet sich auf dem Gemeindegebiet des Marktes Essenbach. Der gesamte Geltungsbereich umfasst ca. 2,40 ha.

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke mit den Flurnummern 356/3, 357/2, 3568/1 und 3568/2, alle Gemarkung Martinshaun.

Der Geltungsbereich ist auch der obenstehenden Abbildung zu entnehmen.

3.2. Bewertung der angrenzenden Bereiche, vorhandene Bebauung:

(s. auch Anlage 1, Umweltbericht)

im Norden:	landwirtschaftliche Ackerflächen
im Osten:	Bundesstraße B15
im Süden:	Mischwald
im Westen:	Ackerbrache, nordwestlich davon landwirtschaftliche Ackerfläche

3.3. Topographische Verhältnisse:

Das Gelände fällt vom höchsten Punkt des Unsbacher Berges im Süden des Planungsgebietes von ca. 484 m ÜNN auf ca. 477 m ÜNN am nördlichen Rand des Geltungsbereichs ab. Dies entspricht einem mittleren Gefälle von 4 cm/m = 4 %.

3.4. Aktuelle Nutzung:

Auf der Flur-Nr. 356/3 liegt die nicht mehr betriebene Diskothek mit Nebengebäuden und das dazugehörende, nicht bewohnte Betriebsleiterwohnhaus sowie ein Teil der Parkplätze für die Diskothek. Auf den Flur-Nrn. 365/2 und 3568/2 befinden sich weitere Parkplätze für die Diskothek.
Die Flur-Nr. 3568/1 ist eine unkultivierte Fläche.

3.5. Grundstücksverhältnisse:

Sämtliche Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.

3.6. Planungskonzept:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Größe von ca. 2,40 ha. Die Aufstellung des Bebauungsplans sieht die Änderung eines vorhandenen Sondergebietes für Freizeit und Erholung, einer vorhandenen unkultivierten Fläche und einer ehemaligen Parkplatzfläche in ein Gewerbegebiet vor.
Auf den Flächen entsteht die Möglichkeit für gewerbliche Bebauung. Durch das großzügige Baufenster, ist bei einer maximalen GRZ von 0,8 eine flexible Gebäudestellung möglich. Anlagen für kirchliche Zwecke, Vergnügungsstätten, Spielhallen, Casinos, Bordelle, bordellartige Betriebe, Sexshops und dergleichen werden im Gewerbegebiet ausgeschlossen. Die Gebäudehöhe ist auf maximal 14,00 m festgesetzt.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt von der Bundesstraße B15 im Osten des Geltungsbereichs. Die Baugrenzen berücksichtigen die 20 m breite Anbauverbotszone der Bundesstraße.

Zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild wurde im Westen und Norden als Randeingrünung eine Hecke aus heimischen Baum- und Straucharten festgesetzt. Im Osten schirmt eine bestehende Baum- u. Strauchreihe die geplante Bebauung ab.

4. PLANUNGEN UND GEGEBENHEITEN

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung:

4.1.1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ 0,8

soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

4.2. Verkehr:

4.2.1 überörtlicher Verkehr:

Der überörtliche Verkehr erfolgt über die Bundesstraße B15.

4.2.2 örtlicher Verkehr:

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über eine vorhanden Zufahrt von der Bundesstraße B15 und der Verbindungsstraße nach Wölflkofen.

4.3. Versorgung:

Das DVGW-Regelwerk „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ GW 125 ist zu beachten

4.3.1 Trink- und Brauchwasser:

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über die Wasserversorgung des Wasserzweckverbandes Mallersdorf und kann als gesichert betrachtet werden. Zur Nutzung des Brauchwassers, z. B. für Toilettenspülung, sollen bei der Erschließungs- und Objektplanung der Einbau von Zisternen berücksichtigt werden.

4.3.2 Stromversorgung:

Die Stromversorgung des geplanten Gewerbegebietes erfolgt durch einen Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Überlandzentrale Wörth/I.-Altheim Netz AG, Altheim, und kann als gesichert betrachtet werden.

4.3.3 Telefon

Anschluss erfolgt über das bestehende Leitungsnetz der Deutschen Telekom.

4.4. Entsorgung:

4.4.1 Abwasserbeseitigung:

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem und wird der Kläranlage in Kläham zugeführt. Die Kläranlage wurde mit einer Ausbaugröße für 1.425 Einwohnergleichwerte (EWG) ausgelegt, derzeit sind 947 (Stand 31.12.2020) Einwohner angeschlossen.
Geschätzter Schmutzwasseranfall des geplanten Gewerbegebietes:
2 Lagerhallen + 1 Umschlaghalle + Büros für 100 Mitarbeiter:
1 EW für 3 Betriebsangehörige 34 EW

Somit sind ausreichend Kapazitäten für die Abwasserbeseitigung vorhanden.

4.4.2 Oberflächenwasser:

Das von privaten Verkehrsflächen bzw. von Stellplätzen und das von Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist oberflächig über die belebte Bodenzone (mind. 20 cm Oberboden) zu versickern. Sollte dies nicht möglich sein, ist das Wasser nach Vorreinigung (z.B. Absetzschacht, Absetzteich, Bodenfilter) über eine Versickerungsanlage (z.B. Mulde, Rigole) dem Untergrund zuzuführen. Soweit möglich und erforderlich sind Regenrückhaltesysteme mit verzögertem Abfluss vorzusehen.
Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers.
Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser müssen unabhängig davon, ob eine wasserrechtliche Erlaubnispflicht gegeben ist oder nicht, den Regeln der Technik entsprechend gebaut und unterhalten werden.
Für die Versickerung von Niederschlagswasser gilt entweder die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) oder es ist eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig (§ 46 Abs. 2 WHG-neu). Das Einleiten von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer kann im Rahmen des Gemeingebrauchs (§ 25 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 WHG-neu, Art. 18 Abs. 1 Satz 3 BayWG-neu) erlaubnisfrei sein, wenn die dazugehörigen Technischen Regeln (TRENOG) eingehalten werden. Andernfalls ist auch hier eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Der Bauherr bzw. sein Planer muss dabei zunächst eigenverantwortlich prüfen, ob für sein Bauvorhaben die Voraussetzungen für die Anwendung der NWFreiV vorliegen.
Hierzu wurde von der Ing.-GmbH Ferstl, Landshut, ein Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung erstellt. Dieses liegt im Anhang der Begründung bei.

4.4.3 Müllbeseitigung:

Die Müllbeseitigung wird zentral auf Landkreisebene geregelt und kann als gesichert betrachtet werden.

- Alle Grundstücke, auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.
- Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Haus-, Sperr- und Gewerbeabfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltenden Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, müssen die Grundstücke durch die Abfalltransportfahrzeuge in Vorwärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können.

4.5. Wasserwirtschaft:

4.5.1 Oberflächenwasser:

Untergeordnete Verkehrsflächen wie Kraftfahrzeugstellplätze etc. sollen versickerungsfähig erstellt werden (z.B. Schotterrasen, Rasenfugensteine etc.).

4.5.2 Schutzgebiete:

Im Planungsbereich sind keine Schutzgebiete vorhanden.

4.6. Abwehrender Brandschutz

4.6.1 Feuerwehr:

Der Brandschutz wird durch die Stützpunktfeuerwehr Ergoldsbach und örtlichen Feuerwehren sichergestellt. Die Feuerwehren sind gut ausgestattet und können die Aufgabe vollumfänglich wahrnehmen. Anzumerken ist, dass innerhalb der 10-Minuten-Hilfsfrist keine Drehleiter bzw. kein Hubrettungsgerät zur Verfügung steht. Geeignete Aufstell- und Anfahrmöglichkeiten müssen geschaffen und im Rahmen der Bauplanung nachgewiesen werden.

4.6.2 Löschwasser:

Der Grundschutz wird durch den Wasserzweckverband Mallersdorf nach W405 gestellt. Ein weitergehender Objektschutz, insbesondere bei brandgefährlichen Betrieben, muss jeweils durch den Grundstückseigentümer selbst errichtet werden.

4.7. Landwirtschaft, Wald und Vegetationsstrukturen:

4.7.1 Landwirtschaft:

Die Flur-Nrn. 3567 war landwirtschaftliche Ackerfläche, wurde seit längerem größtenteils als Lagerplatz genutzt.

4.7.2 Wald:

An der südlichen Geltungsbereichsgrenze schließt ein großflächiger Mischwald an, der aber von der Planung nicht betroffen ist. In der Planung wurde eine Baumfallzone von 30 m eingetragen. Um Personenschäden zu vermeiden ist bei Gebäudeteilen im Baumfallbereich, die zum Aufenthalt von Personen bestimmt sind, die Baukonstruktion so zu wählen, dass sie darauf fallenden Bäumen standhält.

4.7.3 Vegetationsstrukturen:

Am östlichen Anschluss an den Geltungsbereich befindet sich auf der Flur-Nr. 182/1 eine Baum/Strauchreihe, welche aber von der Planung nicht betroffen ist. Auf der Flur-Nr. 356/3 befindet sich hinter dem ehemaligen Betriebsleiterwohnhaus eine größere Baum-/Strauchgruppe. Als Trenngrün zur ehemaligen Parkplatzanlage sind einige Strauchreihen vorhanden, ebenso vereinzelte Sträucher zwischen den Stellplätzen und an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze. Bis auf die Strauchreihe im Norden werden die Gehölze gerodet und an anderer Stelle ausgeglichen.

4.8. Umweltschutz:

4.8.1 Immissionsschutz:

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.
Bei der Objektplanung ist die Absprache mit der Unteren Immissionsschutzbehörde notwendig. Das Bundesimmissionsschutzgesetz und seine Verordnungen sind zu beachten. Für die immissionsschutzrechtliche Beurteilung wurde vom künftigen Betreiber nachfolgende Betriebsbeschreibung erstellt:

Trans MF Internationale Spedition GmbH
Gesellschafter Bernhard Muggenthaler 100 %, Gründung 2004. Derzeitig Beschäftigte: 110 / Jahresumsatz 18,0 Mio. EUR

Bereiche in denen wir für ca. 250 Kunden aus der Region tätig sind.
Lagerhaltung derzeit 15.000 qm, Lagerung von Kartonagen, Pulverlack, Möbel, Farben, Gabelstapler, Schmuckdosen, Kunststoffartikel.
Kommissionierungen und Logistiktätigkeiten, ca. 40 Arbeitsplätze
Verteilung von Stückgut mit eigenem Fuhrpark in Niederbayern, Teile Oberbayern und Oberpfalz, ca. 40 LKW / ca. 100 tsd. Sendungen im Jahr

Linien-/Systemverkehre Deutschland und gesamtes Europa, ca. 75 tsd. Sendungen im Jahr
Fernverkehr national ca. 10 LKW

Der neue Standort ist für uns notwendig um Prozesse im Umschlag und der Lagerung zu vereinfachen und zu verbessern.
Wir haben derzeit nur 10 Umschlag Tore, für den Neubau sind etwa 35 vorgesehen.
Die Arbeitszeiten sind von Montag 03:00 h bis Samstag 12:00 h geplant
Für den Beginn wäre eine Zeit von 03:00 – 22:00 h geplant,
Es werden ca. 100 LKW Bewegungen kalkuliert / Stand Mai 2023 in Essenbach

03:00 – 06:00	*15 LKW Anfahrten*
06:00 – 10:00	*30*
10:00 – 14:00	*15*
14:00 – 20:00	*40*
20:00 – 22:00	*0*

mittelfristig sollte allerdings mit einem 24 Stunden / 3 Schicht Betrieb
Für den 24 Stundenbetreibe wären dann die LKW Frequenzen nach Zeiten:

00:00 – 06:00	*15 LKW Anfahrten*
06:00 – 10:00	*45*
10:00 – 14:00	*25*
14:00 – 20:00	*50*
20:00 – 24:00	*15*

Das Gebiet liegt erhöht und die weit entfernten Ortschaften sind somit von ausgehenden Immissionen nicht betroffen.

4.9. Natur und Landschaftsschutz:

4.9.1 Schutzgebiete:

Im Planungsbereich sind keine Schutzgebiete vorhanden.

4.9.2 Bestandsbeschreibung und Bewertung:

Siehe Anhang 1, Umweltbericht, Teil A

4.9.3 Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild:

Siehe Anhang 1, Umweltbericht, Teil A und Eingriffsregelung, Teil B

4.9.4 Landschaftsplanerische Zielsetzung:

Im vorliegenden Grünordnungsplan wird versucht, die Gewerbeflächen nach Westen und Norden hin mit einer Ortsrandeingrünung abzuschirmen, um einen Übergang in die umgebende freie Landschaft zu schaffen, einen optischen Kontrast von Gebautem zu freier Landschaft herzustellen und um so auch einen klaren Ortsrand zu definieren.

4.9.5 Vermeidungs- und eingriffsmindernde Maßnahmen:
(gemäß Anlage 2, Liste 2.1, Leitfaden)

4.9.5.1 Schutzgut Arten und Lebensräume:

- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z. B. Sockelmauern bei Zäunen.
- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen.
- Pflanzbindungen, Rahmenpflanzungen (standortgerechte heimische Laubgehölze), baumüberstellte Parkplätze.
- Rückhaltung des Niederschlagwassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden oder Rigolen.
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge.

4.9.5.2 Schutzgut Wasser:

- Vermeidung von Grundwasserabsenkungen infolge von Tiefbaumaßnahmen.
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer.

4.9.5.3 Schutzgut Boden:

- schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens.
- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen soweit wie möglich.
- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparende Erschließungsstrukturen, effiziente interne Verkehrserschließung.

4.9.5.4 Schutzgut Klima / Luft:

- Erhalt von Luftaustauschbahnen.

4.9.5.4 Schutzgut Landschaftsbild:

- Optisch und emissionsschutztechnisch wirksame intensive Randeingrünung.

4.9.6 Grünordnung und Festsetzungen durch Text:

- Siehe zeichnerische und textliche Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan.

4.9.7 Pflanzliste:

4.9.7.1 Für die Einzelbäume und für Deck- und Schutzpflanzungen stehen folgende Arten zur Verfügung:

Bäume 1. Wuchsordnung:
Pflanzqualität: Hochstamm, 4x verpflanzt, StU 18-20 cm

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Sträucher für Randeingrünung der Gewerbeparzellen:
Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, mind.3-5 Grundtriebe, 60-100 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carthaticus	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Heister für Randeingrünung der Gewerbeparzellen:
Pflanzqualität: verpflanzter Heister, 200-250 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus pyraster	Holz-Birne

Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme

4.9.7.2 Für Obstgehölze sind folgende Arten zulässig:

Hochstamm:
Apfel in Sorten
Birne in Sorten
Pflaumen/Zwetschge in Sorten

4.10. Altlasten:

Innerhalb des Planungsgebietes sind keine Altlasten bekannt.

4.11. Denkmalschutz:

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass oberirdisch nicht mehr sichtbare und unbekannte Bodendenkmäler in der Erde vorhanden sind

Art. 8 BayDSchG:

1. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese unverzüglich der Unteren Dankmalschutzbehörde im Landratsamt oder dem Bayerischen 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.

5. FLÄCHENBILANZ

	Markt Ergoldsbach	Markt Essenbach	Gesamt
GE			
Nettobauland	15.187 m²	6.344 m²	21.531 m²
Randeingrünung, PKW-Stpl.	1.636 m²	870 m²	2.506 m²
Gesamtfläche:			**24.037 m²**

6. GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6). Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674). Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 m.W.v. 01.01.2023. Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22). Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 - vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Bayerbach, 22.05.2023

BINDHAMMER Architekten, Stadtplaner und Beratender Ingenieur Part mbB
Kapellenberg 18 84092 Bayerbach