

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "GE an der Kurt-Kerschl-Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

B E G R Ü N D U N G

ZUM
BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
"GE an der Kurt-Kerschl-Straße"
GEM. § 13 a BauGB ZUR INNENENTWICKLUNG

Gemarkung Pankofen
Stadt Plattling



Landkreis:
Regierungsbezirk:

Deggendorf
Niederbayern

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "GE an der Kurt-Kerschl-Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

INHALTSVERZEICHNIS

1.	PLANUNGSANLASS	4
1.1	Aufstellungsbeschluss	4
1.2	Verfahren nach § 13 a BauGB	4
1.3	Ziel und Zweck der Planung	4
1.4	Bedarfsnachweis	5
2.	BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES	5
2.1	Lage	5
2.2	Geltungsbereich und Größe des Bebauungsplanes	6
2.3	Bestand und umgebende Bebauung	6
2.4	Topographie	11
2.5	Kultur- und Sachgüter	11
3.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	13
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	13
3.2	Regionalplan	16
3.3	Überschwemmungsgebiete / Starkregenereignisse	18
3.4	Wassersensible Bereiche	20
3.5	Flächennutzungs- und Landschaftsplan	21
3.6	Rechtskräftiger Bebauungsplan	22
4.	STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG	23
4.1	Städtebauliches Ziel	23
4.2	Art der baulichen Nutzung	25
4.3	Maß der baulichen Nutzung	25
4.4	Bauweise, Baugrenze	26
4.5	Örtliche Bauvorschriften nach BayBO Abstandsflächen	26
5.	ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)	28
5.1	Verkehr, Straßen- und Wegeverbindung	28
5.2	Bundesautobahn A 8	28
5.3	Bestandsleitungen allgemein	29
5.4	Wasserversorgung	29
5.5	Vorbeugender Brandschutz / Löschwasserversorgung	29
5.6	Abwasserentsorgung	29
5.6.1	Schmutzwasser	29
5.6.2	Niederschlagswasser (Oberflächenwasser)	30
5.6.3	Wassergefährdende Stoffe	30
5.6.4	Regenwassernutzung	30
5.6.5	Starkregenereignisse	30
5.7	Stromversorgung	31
5.8	Telekommunikation	31
5.9	Abfallentsorgung	31
5.10	Erneuerbare Energien	31
5.11	Bodenschutz	31
5.11.1	Aushubarbeiten, Altlasten, Rückbau	32
5.11.2	Bodenversiegelung	32
5.11.3	Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB	32
6.	IMMISSIONSSCHUTZ	33
6.1	Lärm	33
6.2	Staub / Geruch	33
6.3	Lichtemissionen	34
6.4	Elektromagnetische Felder	34
7.	KLIMASCHUTZ	34
8.	GRÜNORDNUNG	35

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "GE an der Kurt-Kerschl-Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

8.1	Rechtliche Grundlagen	35
8.1.1	Bestandteile der Planung	35
8.2	Bestandsaufnahme	36
8.2.1	Schutzgebiete.....	36
8.2.1.1	Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)	36
8.2.1.2	Schutzgebiete gemäß nationalem Recht	37
8.2.1.3	Biotopkartierung Bayern	38
8.2.1.4	Bindung BNatSchG und BayNatSchG	39
8.2.2	Vorhandene Grünstrukturen	40
8.2.3	Natur- und Artenschutz / spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)...	43
8.3	Planung	43
8.3.1	Festsetzungen Grünordnung	43
8.3.2	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen	45
LITERATURVERZEICHNIS		48
ABBILDUNGSVERZEICHNIS		49

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "GE an der Kurt-Kerschl-Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

1. PLANUNGSANLASS

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Plattling hat am _____. beschlossen, den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "GE an der Kurt-Kerschl-Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung aufzustellen.

1.2 Verfahren nach § 13 a BauGB

Der Stadtrat der Stadt Plattling hat beschlossen, die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "GE an der Kurt-Kerschl-Straße" im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchzuführen.

Durch diese Aufstellung wird zum Großteil eine derzeitige Industriebrache wieder einer Nutzung zugeführt, überplant und verdichtet. Der Geltungsbereich beträgt ca. 39.222 m², wobei die gesamte Fläche auf die Gewerbefläche entfällt. Bei einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 ergibt sich eine überbaubare Fläche von 31.378 m². Daher ist die Aufstellung des Bebauungsplanes mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern im beschleunigten Verfahren nur zulässig, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (§ 13 a Abs. 1 BauGB).

Daher wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt. Im Ergebnis gelangt die Stadt Plattling zu der Einschätzung, dass der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "GE an der Kurt-Kerschl-Straße" voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichen wären. Somit sind die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB gegeben.

1.3 Ziel und Zweck der Planung

Mit der Überarbeitung der Fläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "GE an der Kurt-Kerschl-Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung soll die Fläche städtebaulich neu geordnet und nachverdichtet werden. Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "GE an der Kurt-Kerschl-Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung betrifft einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Kermi West I“ (20.09.2013). Die darin festgesetzte Erschließungsfläche muss durch eine Wendeanlage weiter ausgebaut werden um das westlich und südlich daran anschließende Grundstück sinnvoll zu erschließen. Zudem müssen die darin festgesetzten Wand- und Firsthöhen erhöht werden. Aus diesem Grund wird ein Teilbereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Kermi West I“ im Rahmen dieser Bauleitplanung überarbeitet und durch diesen neuen Bebauungsplan ersetzt. Dabei werden die planlichen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Kermi West I“ vollständig überarbeitet.

Bei der Planungsfläche handelt es sich um ein Grundstück der Firma Penzkofer Immobilien GmbH.

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "GE an der Kurt-Kerschl-Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

1.4 Bedarfsnachweis

Bei dem Gelände handelt es sich eine bereits vollständig überplante und bebaute Fläche. Der westliche Bereich besteht aus einem ehemaligen Industriebetrieb (ehemalige Wurstfabrik / Stanglmeier), der inzwischen abgerissen wurde. Auf einem Teilbereich dieser Fläche hat sich inzwischen ein neuer Gewerbebetrieb angesiedelt. Für diesen Teilbereich gibt es keinen Bebauungsplan. Der östliche Bereich ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Kermi West I“. Damit werden mit dem Bebauungsplan keine zusätzlichen Bauflächen geschaffen, sondern nur bereits von Gewerbe beanspruchte Flächen, die neu strukturiert werden sollen, kann auf einen Bedarfsnachweis verzichtet werden.

2. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

2.1 Lage

Die Planungsfläche des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „GE an der Kurt-Kerschl-Straße“ gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung befindet sich nordöstlich von Plattling direkt an der Autobahn A 92.

Der Geltungsbereich ist im Norden und Osten durch landwirtschaftliche Nutzflächen begrenzt. Im Süden schließt der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Kermi West I“ aus dem Jahr 2013 mit einem Teil der darin festgesetzten Gewerbeflächen sowie der Fläche für Rückhaltung von Niederschlagswasser an und im Westen eine Gemeindeverbindungsstraße und daran anschließend Gewerbebetriebe.

Die östlich anschließenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung GE „Gewerbegebiet Kermi Teil IV“ als Bauland ausgewiesen.

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "GE an der Kurt-Kerschl-Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

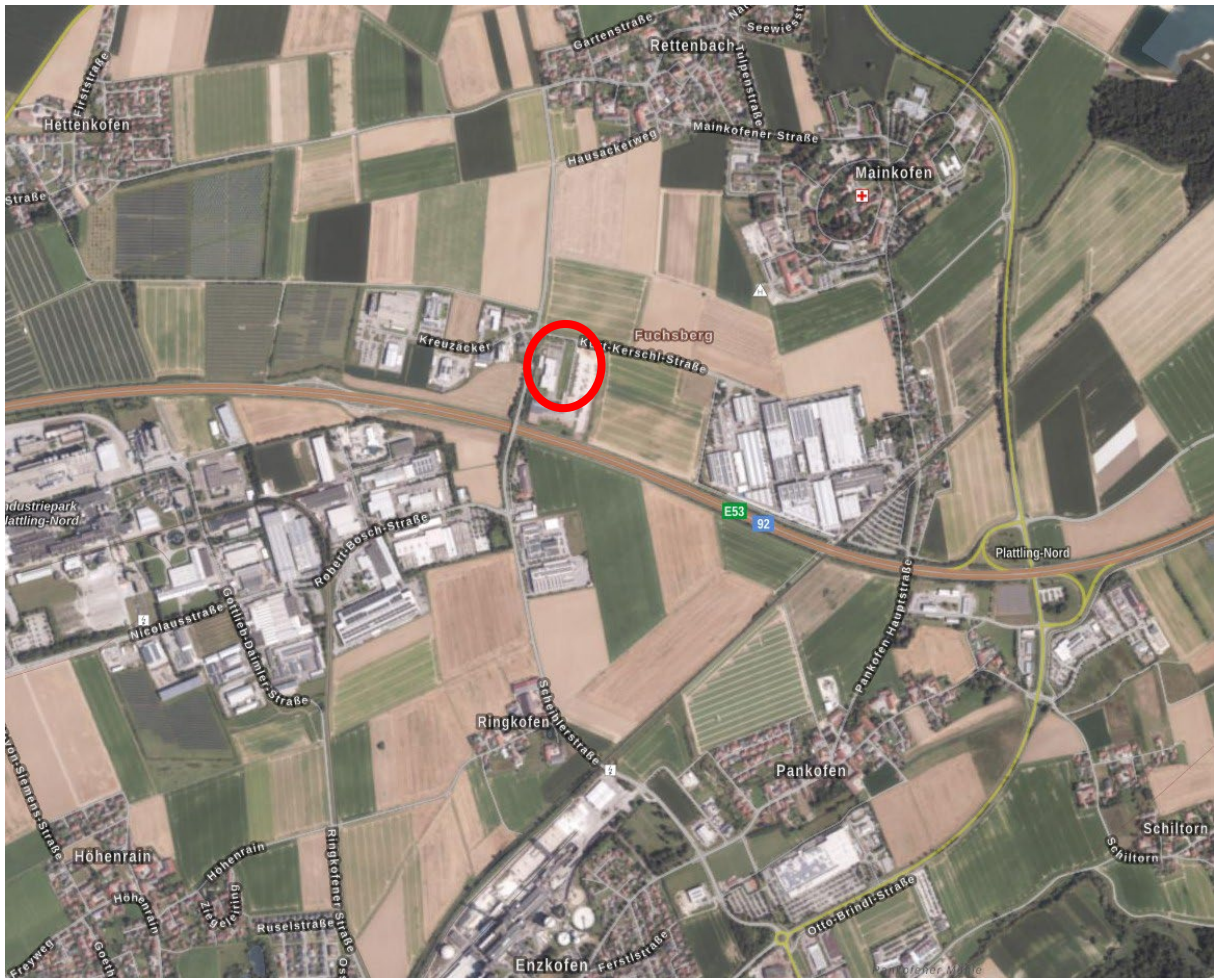


Abb. 1: Luftbild mit Lage der Planungsflächen (roter Kreis); (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

2.2 Geltungsbereich und Größe des Bebauungsplanes

Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „GE an der Kurt-Kerschl-Straße“ gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung umfasst insgesamt ca. 39.222 m².

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „GE an der Kurt-Kerschl-Straße“ gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung sind folgende Flur-Nrn. der Gemarkung Pankofen betroffen: 144/4 (TF), 144/5 (TF), 148 (TF), 148/4, 148/5.

2.3 Bestand und umgebende Bebauung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf dem Grundstück westlich der bestehenden Straße und der geplanten Wendeanlage (Fl.-Nr. 148/4) befand sich bisher ein Gebäude zur Wurstproduktion der Fa. Stanglmeier, welches zum Teil bereits rückgebaut wurde.

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "GE an der Kurt-Kerschl-Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 148/4 dieser ehemaligen Industriebrache wurde inzwischen ein Bürogebäude mit Werkstatt und Showroom errichtet. Dabei handelt es sich um ein 3-geschossiges Gebäude mit Flachdach.



Abb. 2: Neubau der Fa. Haix im Geltungsbereich der Planungsfläche (Foto Oktober 2025 Jocham Kessler Kellhuber GmbH)

Daran anschließend befindet sich noch die aufgelassene Produktionshalle der ehemaligen Firma Stanglmeier.



Abb. 3: ehemalige Produktionshalle der Firma Stanglmeier im Geltungsbereich des Planungsgebietes (Foto Oktober 2025 Jocham Kessler Kellhuber GmbH)

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "GE an der Kurt-Kerschl-Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Dieser westliche Teilbereich wird durch die bereits bestehende innere Erschließungsstraße von dem östlichen Bereich getrennt.



Abb. 4: bereits vorhandene innere Erschließungsstraße im Geltungsbereich des Planungsgebietes (Foto Oktober 2025 Jocham Kessler Kellhuber GmbH)

Östlich dieser Erschließungsstraße befindet sich die Lagerfläche der Firma RedBloc.



Abb. 5: Lagerfläche der Firma RedBloc im Geltungsbereich des Planungsgebietes (Foto Oktober 2025 Jocham Kessler Kellhuber GmbH)

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "GE an der Kurt-Kerschl-Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Im Süden schließt die Produktionshalle der Firma RedBloc an den Geltungsbereich der Planungsfläche an.



Abb. 6: Ansicht von Norden – Produktionshalle der Fa. RedBloc im Süden der Planungsfläche (Foto Oktober 2025 Jocham Kessler Kellhuber GmbH)

Westlich der Planungsfläche befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite weitere Gewerbebauten.



Abb. 7: Ansicht von Osten – Gewerbebauten auf der gegenüberliegenden Straßenseite im Westen der Planungsfläche (Foto Oktober 2025 Jocham Kessler Kellhuber GmbH)

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "GE an der Kurt-Kerschl-Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Im Norden und Osten schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an.



Abb. 8: Ansicht von Südosten – landwirtschaftliche Nutzfläche im Osten der Planungsfläche (Foto Oktober 2025 Jocham Kessler Kellhuber GmbH)



Abb. 9: Ansicht von Nordosten – landwirtschaftliche Nutzfläche im Norden der Planungsfläche (Foto Oktober 2025 Jocham Kessler Kellhuber GmbH)

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "GE an der Kurt-Kerschl-Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

2.4 Topographie

Die geplante Gewerbegebietsfläche ist relativ eben und fällt nur leicht von 324 m ü. NHN im Norden Richtung Südosten um ca. 1 m auf ca. 323 m ü. NHN. ab.

2.5 Kultur- und Sachgüter

Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "GE an der Kurt-Kerschl-Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung sowie sind keine Bodendenkmäler kartiert bzw. bekannt.

Ca. 250 m südöstlich des Planungsgebietes befindet sich das Bodendenkmal D-2-7243-0288 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ sowie ca. 350 m nordöstlich das Bodendenkmal D-2-7143-0034 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“¹

Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

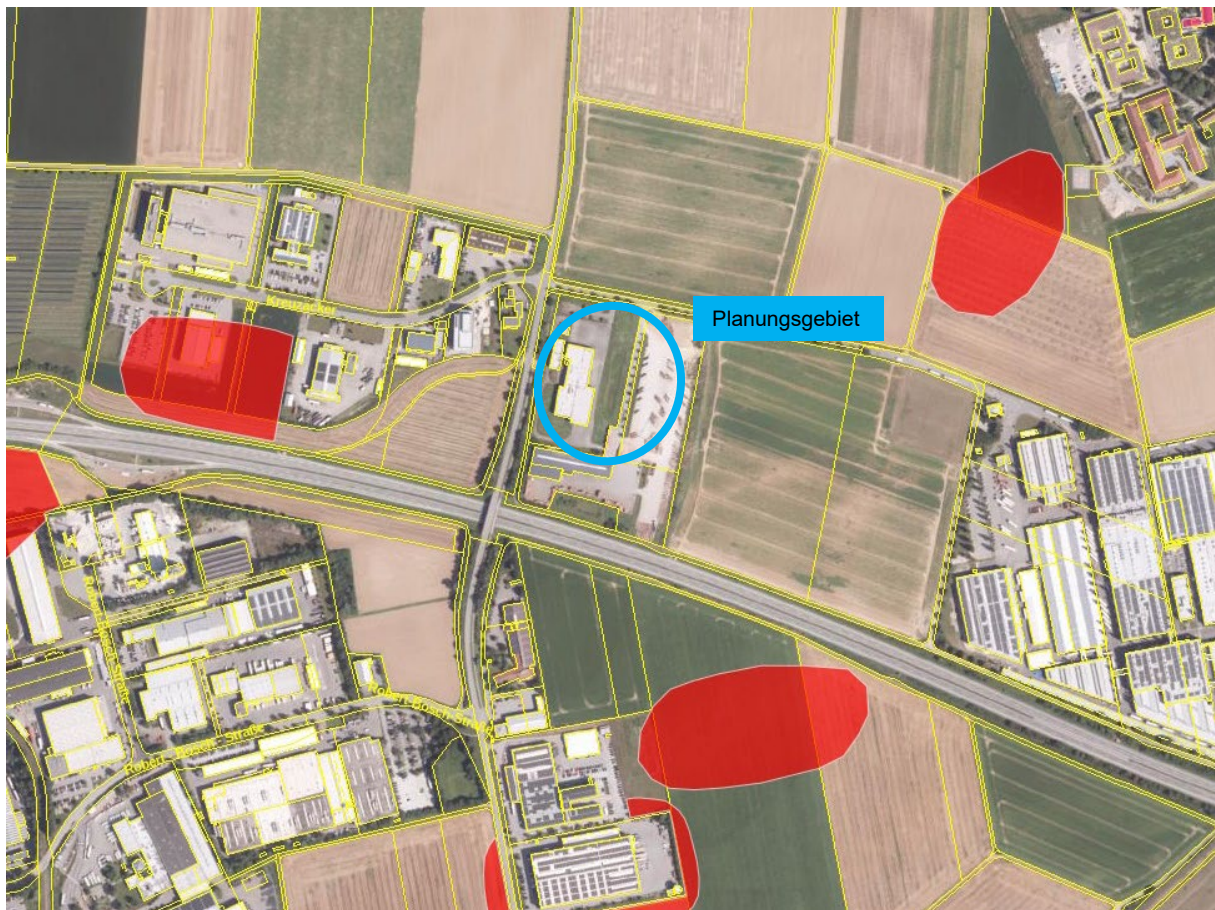


Abb. 10: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2025),
Darstellung unmaßstäblich

Rot: Bodendenkmal
Pink: Baudenkmal

¹ (BayernAtlas, 2025)

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "GE an der Kurt-Kerschl-Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine Baudenkmäler.² Auch im näheren Umfeld befinden sich keine Baudenkmäler. Erst ca. 850 m nordöstlich des Planungsgebietes in der Ortschaft Mainkofen sind zahlreiche Baudenkmäler vorhanden.

Für Baudenkmäler gibt es besondere Schutzbestimmungen gemäß der Artikel 4 bis 6 DSchG. In diesem Fall ist zu beurteilen, ob sich die geplante Bebauung auf das Erscheinungsbild der Baudenkmäler auswirkt. Dabei spielt es laut Gesetz eine Rolle, ob das geplante Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbildes oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmals / Ensembles führen würde und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen (Art. 6 Abs. 2 DSchG).

In dem hier vorliegenden Fall wird das bezüglich der Baudenkmäler folgendermaßen beurteilt:

Denkmalgeschützte Gebäude liegen nicht innerhalb der Planungsfläche. Die nächstgelegenen denkmalgeschützten Gebäude liegen in einem ausreichenden Abstand zum Planungsbereich. Diese sind von der Planungsfläche aus nicht sichtbar.

Sachgüter

Das Betriebsgelände ist bebaut. Hier befinden sich auch zahlreiche Spartenleitungen.

² (BayernAtlas, 2025)

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "GE an der Kurt-Kerschl-Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern wird die Stadt Plattling in Verbindung mit der Stadt Deggendorf als Oberzentrum dargestellt. Plattling liegt gemäß Landesentwicklungsprogramm im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen.³

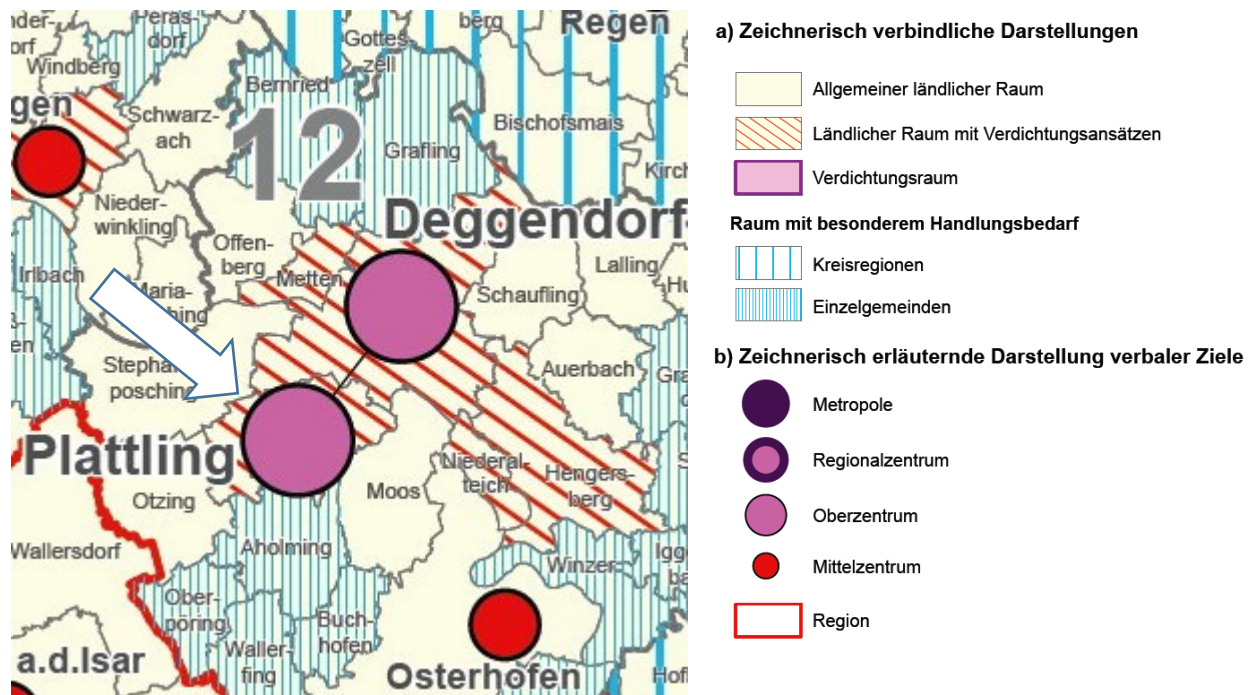


Abb. 11: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich

Zur Schaffung von gleichwertigen und gesunden Lebens- und Arbeitsbedingungen hat das LEP folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zur raumstrukturellen Entwicklung Bayerns und seiner Teilräume formuliert:

1. Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

- 1.1.1(Z) *In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.*

³ (Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2023)

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "GE an der Kurt-Kerschl-Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

1.1.2 (Z) *Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.*

1.4.1 (G) Hohe Standortqualität

Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

2. Raumstruktur

2.2 Gebietskategorien

2.2.6 Entwicklung und Ordnung der ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen

(G) *Die ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen sollen so entwickelt und geordnet werden, dass*
- sie ihre Funktionen als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte nachhaltig sichern und weiter entwickeln können,
- sie als Impulsgeber die Entwicklung im ländlichen Raum fördern.

3. Siedlungsentwicklung

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

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

3.2 (Z) Innenentwicklung vor Außenentwicklung

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

5 Wirtschaft

5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) *Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.*

Eine Übereinstimmung mit dem Grundsatz 3.1 LEP ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur orientiert. Dies ist in diesem Fall auf der bereits durch Siedlungstätigkeit beanspruchten Fläche gegeben.

Auch das Ziel 3.2 der Innenentwicklung den Vorrang vor der Außenentwicklung zu geben ("Innen statt Außen") wird durch die vorliegende Planung erfüllt.

Die Planungsfläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Plattling bereits als Gewerbebaufläche dargestellt. Mit der Aufnahme der Fläche der ehemaligen Wurstfabrik in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der Änderung der Teilfläche des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes unter dem Aspekt der Nachverdichtung soll der erforderliche und zukünftige Bedarf an Gewerbeflächen gesichert werden.

Alternative Potenziale der Innenentwicklung stehen nur in geringem Maß zur Verfügung.

Auch die Fläche der ehemaligen Papierfabrik ist voraussichtlich bereits für eine andere Nutzung reaktiviert. Die im Osten angrenzende noch nicht bebaute Gewerbefläche ist die notwendige Erweiterung für den Betrieb „Kermi“ und steht für andere Betriebe nicht zur Verfügung.

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "GE an der Kurt-Kerschl-Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Gemäß dem Ziel der Landesplanung der Innenentwicklung vor Außenentwicklung kann mit dieser Fläche innerhalb der vorhandenen Siedlungsflächen in Deggendorf eine Lücke geschlossen werden. An die bestehende Infrastruktur kann angeschlossen werden.

Im Bebauungsplanverfahren soll zudem in dieser Planungsfläche eine Nachverdichtung durch Erhöhung der Wand- und Firsthöhen die verdichtetes geschaffen werden, um dem aktuellen Bedarf für die Ansiedlung weitere Betriebe zu begegnen. Somit entspricht diese Planungsabsicht dem Ziel des Flächensparens.

Die Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsprogramms zur Siedlungsentwicklung bezüglich flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen sind in diesem Fall gegeben.

Somit berühren und begründen diese Vorgaben der Landesplanung das Planungsinteresse der Stadt Plattling für den hier überplanten Raum eine entsprechende Bauleitplanung zu verfolgen, um eine Gewerbefläche auf bereits gewerblich genutzten Flächen bereitzustellen und die Flächen städtebaulich neu zu ordnen.

Auch werden im Landesentwicklungsprogramm klare Zielvorgaben zur raumstrukturellen und wirtschaftlichen Weiterentwicklung des Raums mit Verdichtungsansätzen getroffen. So sind in dem Raum die Voraussetzungen für eine nachhaltige Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen und regionale Wirtschaftsstrukturen zu verbessern. Gem. dem Grundsatz 2.2.6 soll der ländliche Raum mit Verdichtungsansätzen, in dem sich Plattling befindet, so entwickelt und geordnet werden, dass er die Funktionen als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann.

Diese Stärkung und Sicherung des Wirtschaftsraums kann nur durch Bestandspflege und Neuansiedlung von Betrieben an wirtschaftlich attraktiven und verkehrstechnisch leistungsstarken Standorten im Stadtgebiet erfolgen. Dieser Standort ist sowohl verkehrstechnisch ideal erschlossen (unmittelbare Nähe zur Autobahnausfahrt) als auch durch die Lage im Raum wirtschaftlich attraktiv.

Zusammenfassend kann man sagen, dass unter Beachtung der Vorgaben die Ziele und Grundsätze der Landesplanung durch diese Planung erfüllt werden können.

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "GE an der Kurt-Kerschl-Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

3.2 Regionalplan

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Stadt Plattling in der Region 12 – Donau-Wald und ist als Oberzentrum in Verbindung mit Deggendorf eingestuft. Die Stadt liegt im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum.⁴

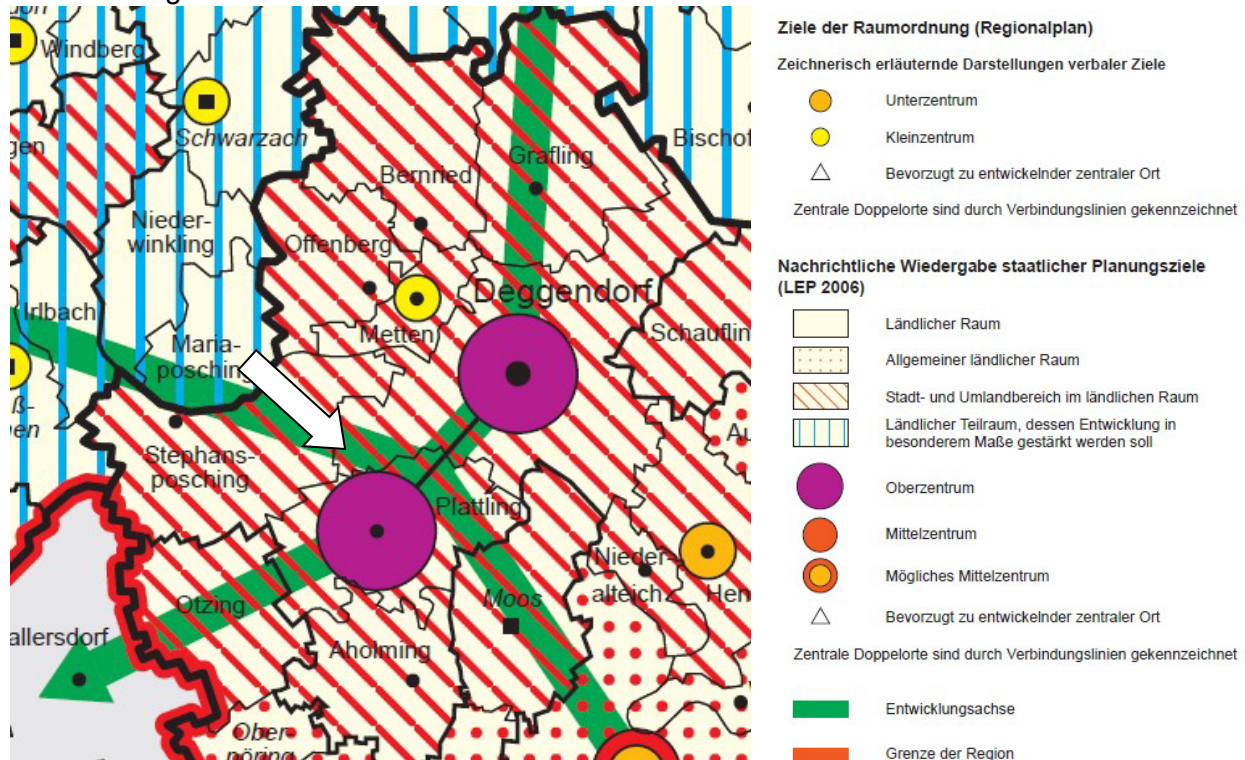


Abb. 12: Auszug aus dem Regionalplan 12 – Region Donau-Wald, Karte 1 – Raumstruktur; Darstellung unmaßstäblich

Gemäß Regionalplan 12 sind für das Plangebiet folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zu berücksichtigen:

- Entwicklung der Region zur Sicherung der Lebens- und Arbeitsbedingungen künftiger Generationen (Z)
- Entwicklung der Stadt- und Umlandbereiche Deggendorf/Plattling, Passau und Straubing als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte der ländlichen Region (G)
- Stärkung des gemeinsamen Oberzentrums Deggendorf/Plattling in seinen oberzentralen Versorgungsaufgaben (Stärkung des Dienstleistungsbereiches, Ausbau im gewerblich-industriellen Bereich, usw.) (G)

⁴ (Regionalplan 12 - Donau-Wald, 2022)

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "GE an der Kurt-Kerschl-Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Schlussfolgerung

Die Zielvorgaben des Regionalplanes berühren und begründen das Planungsinteresse der Stadt Plattling für den hier in Frage stehenden Raum, das als nötig erachtete Angebot an einer großflächigen Gewerbegebietsfläche bereit zu stellen. Sowohl im Landesentwicklungsprogramm als auch im Regionalplan werden klare Zielvorgaben zur raumstrukturellen und wirtschaftlichen Weiterentwicklung des ländlichen Raums getroffen.

So sind in allen Teilräumen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten und die Wirtschaftskraft und Wettbewerbsfähigkeit zu sichern. Diese Stärkung und Sicherung des Wirtschaftsraums kann nur durch Bestandspflege und Neuansiedlung von Betrieben an wirtschaftlich attraktiven und verkehrstechnisch leistungsstarken Standorten im Stadtgebiet von Plattling erfolgen.

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "GE an der Kurt-Kerschl-Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

3.3 Überschwemmungsgebiete / Starkregenereignisse

An Hand der Karte des UmweltAtlas – Naturgefahren Bayern ist die Lage und Ausdehnung von festgesetzten Überschwemmungs- und Schutzgebieten im Stadtgebiet von Plattling erkennbar. Im Bild ist ersichtlich, dass der geplante Standort frei von jeglichen Restriktionen dieser Art ist.⁵

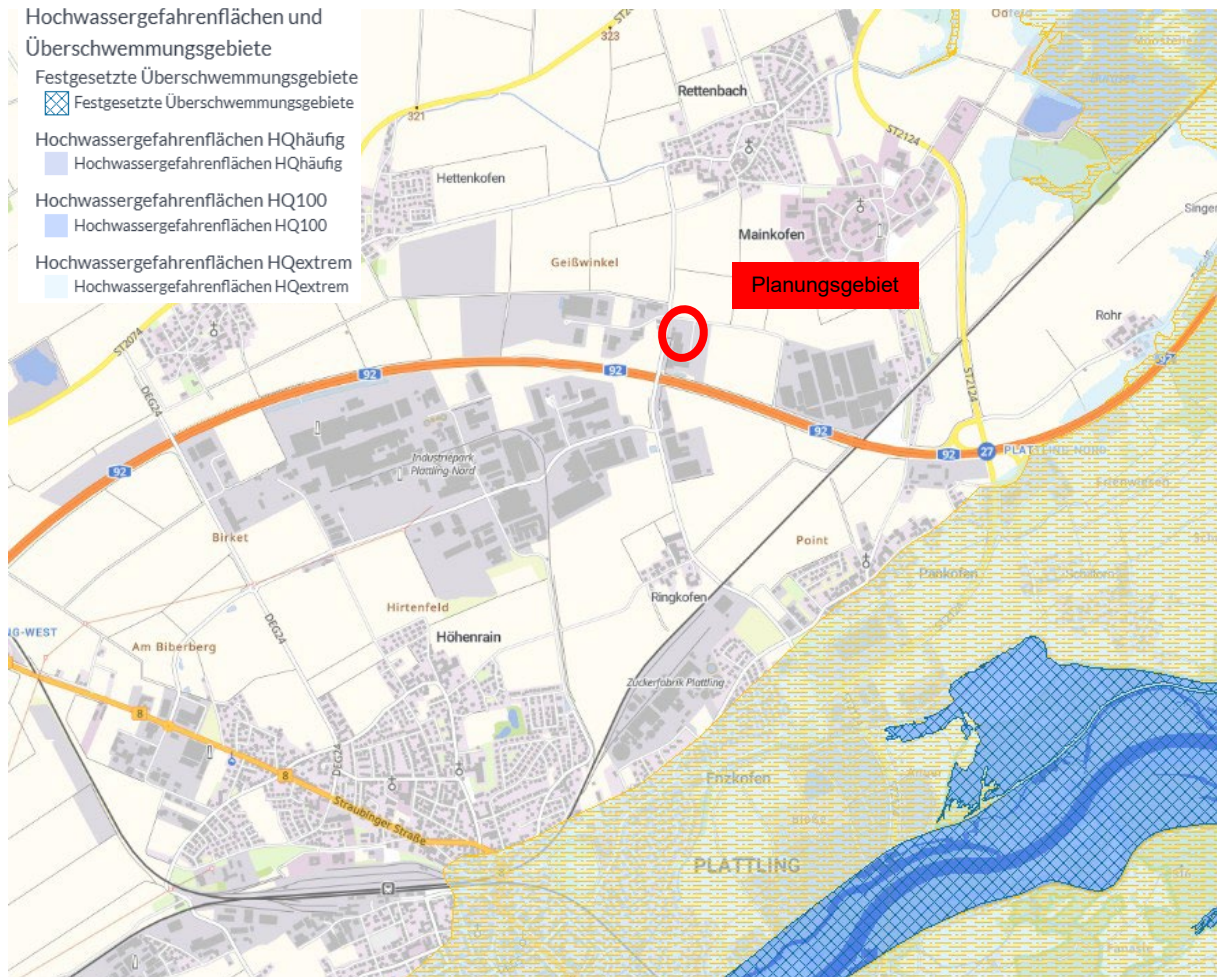


Abb. 13: WebKarte mit Darstellung der Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebiete; (Umwelt-Atlas LfU Bayern 2025), Darstellung unmaßstäblich

Es wird jedoch darauf verwiesen, dass Starkregenniederschläge, vor allem aufgrund von prognostizierten Klimaänderungen, an Häufigkeit und Intensität zunehmen. Auch im Planungsgebiet können, bei sogenannten Sturzfluten, ein flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionen auftreten. Dabei ist auch das von außen zufließende Wasser zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Planung zu berücksichtigen und eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen.

Entsprechend den Informationen durch das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe werden u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten und Überschwemmungen empfohlen:

⁵ (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2025)

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "GE an der Kurt-Kerschl-Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

- Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 25 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.
- Alle möglichen Wassereindringwege in geplante Gebäude sind bis zu den relevanten Höhen zu verschließen.
- Unterkellerungen sollten wasserdicht ausgeführt werden.
- Es sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

Hierzu ist die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums zu beachten (www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Bei Versickerungen in Hanglagen ist darauf zu achten, dass Unterlieger nicht durch Vernäsungen beeinträchtigt werden.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Bau- und / oder Niederschlagswasser ist im Zuge der Errichtung und des Betriebs des Vorhabens nicht auf öffentliche Flächen oder Nachbargrundstücke zu leiten.

Im UmweltAtlas Bayern sind in der Karte Überschwemmungsgefahren – Oberflächenabfluss und Sturzflut die potentiellen Fließwege bei Starkregen und die Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche dargestellt.

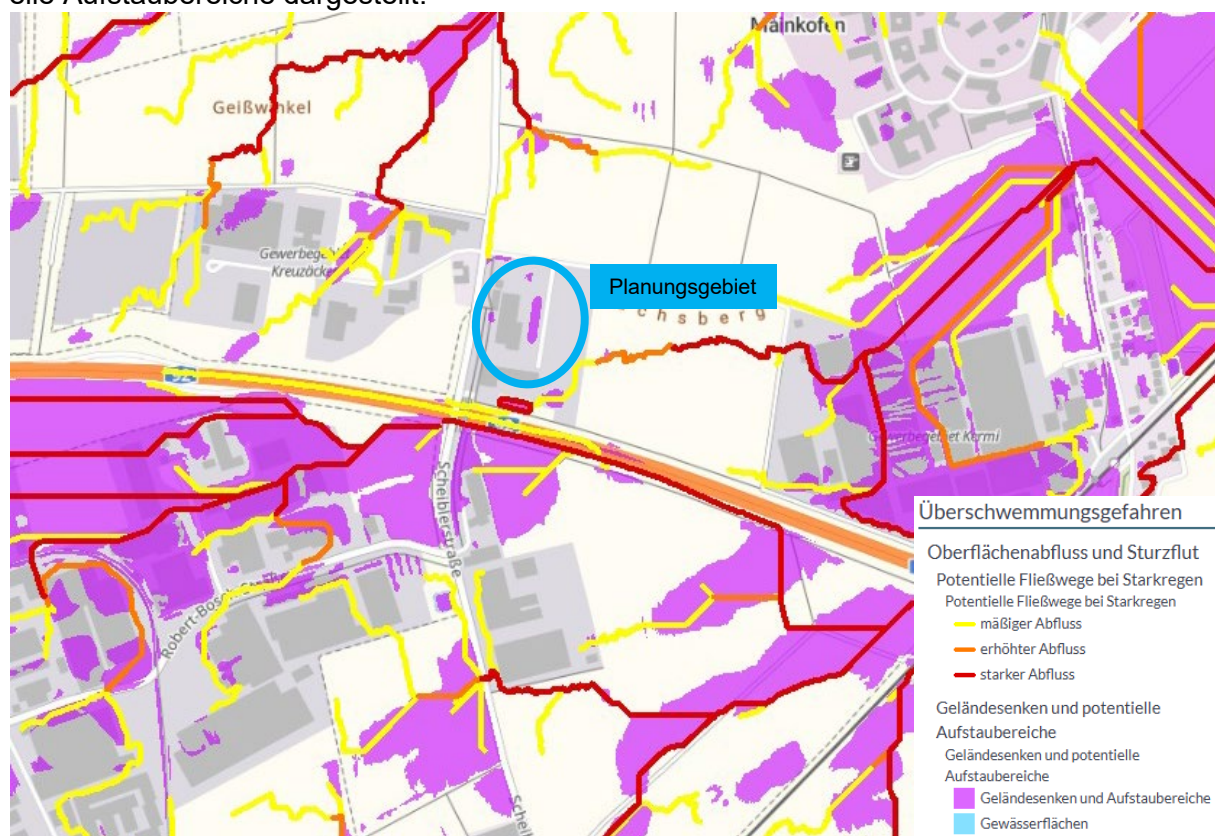


Abb. 14: WebKarte mit Darstellung von Oberflächenabfluss und Sturzflut; (UmweltAtlas LfU Bayern 2025), Darstellung unmaßstäblich

Im südöstlichen Randbereich befinden sich potentielle Fließwege mit teilweise mäßigem Abfluss. Zudem liegen mittig im Planungsgebiet Geländesenken.⁶

⁶ (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2025)

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "GE an der Kurt-Kerschl-Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

3.4 Wassersensible Bereiche

Wassersensible Bereiche sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch:

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten, kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können, je nach örtlicher Situation, ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. An Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen, kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden.

An Hand der Karte des BayernAtlas ist die Lage und Ausdehnung des wassersensiblen Bereiches im Stadtgebiet von Plattling erkennbar.⁷ Daraus ist ersichtlich, dass der geplante Standort in keinem wassersensiblen Bereich liegt.

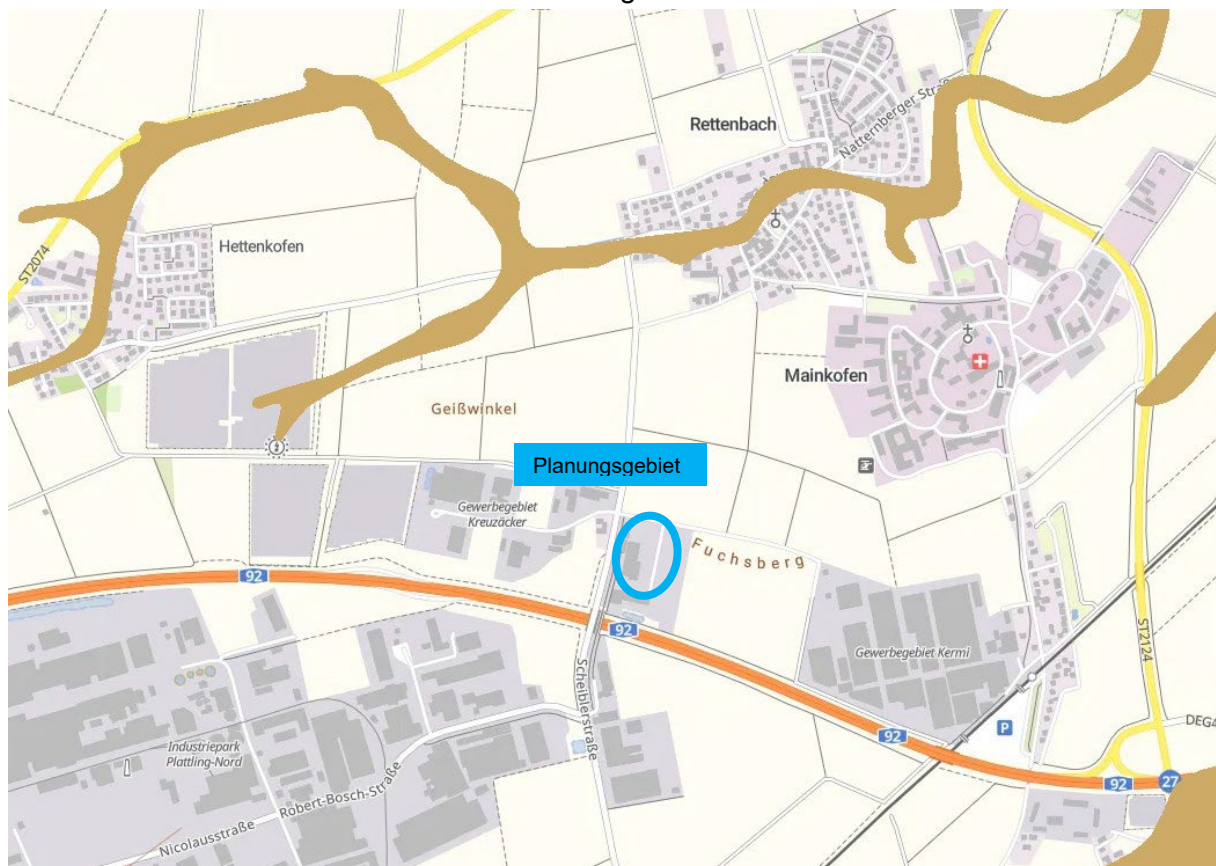


Abb. 15: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

Beige: wassersensibler Bereich

⁷ (BayernAtlas, 2025)

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "GE an der Kurt-Kerschl-Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

3.5 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der derzeit geltende, rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Plattling stellt das Planungsgebiet als Gewerbegebiet dar.

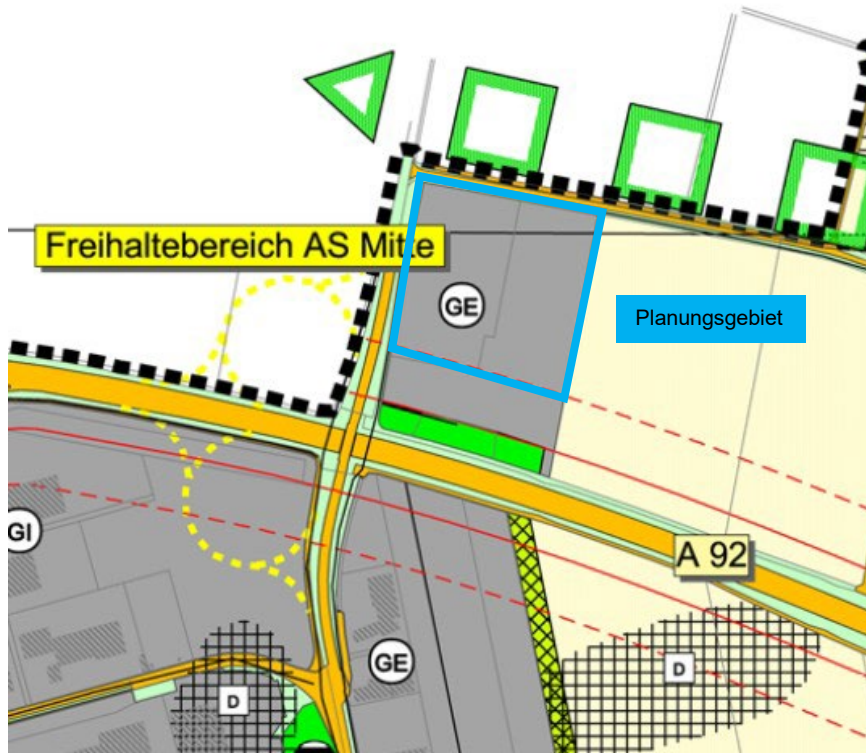


Abb. 16: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Plattling, Darstellung unmaßstäblich

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "GE an der Kurt-Kerschl-Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

3.6 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "GE an der Kurt-Kerschl-Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung gibt es in einem Teilbereich bereits einen Urplan von 2013 mit Titel „Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Kermi West I“.

Der südliche Teil des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes einschließlich der 100 m Bau-
beschränkungszone der A92 bleibt erhalten und unberührt von der derzeitigen Planung des
Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "GE an der Kurt-Kerschl-Straße" gem. § 13 a
BauGB zur Innenentwicklung.

Der restliche Bereich wird durch den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "GE an
der Kurt-Kerschl-Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung ersetzt. Somit werden
alle planlichen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen „Bebauungs- und Grün-
ordnungsplanes „Kermi West I“ für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit
integrierter Grünordnung "GE an der Kurt-Kerschl-Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenent-
wicklung aufgehoben und durch die neuen Festsetzungen vollständig ersetzt.



Abb. 17: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Kermi West I“; Darstellung unmaßstäblich

4. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG

4.1 Städtebauliches Ziel

Um innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes, das westlich der inneren Erschließungsstraße als Industriebrache wahrzunehmen ist, eine Nachverdichtung zu ermöglichen, wird der Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Kermi West I“ in allen planlichen und textlichen Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „GE an der Kurt-Kerschl-Straße“ gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung vollständig überarbeitet und das Gelände der ehemaligen Wurstfabrik (Stanglmeier-Gelände) in den Geltungsbereich mit aufgenommen.

Ziel und Zweck der Planung ist die städtebauliche Neuordnung der Planungsfläche und die Nachverdichtung der bereits bestehenden Gewerbeflächen.

Die bereits vorhandene private innere Erschließungsstraße wird öffentlich gewidmet und stellt damit die Erschließung sicher. Am Ende der vorhandenen Erschließungsstraße wird ein Wendehammer in der Größe festgesetzt, die ein problemloses Wenden auch für Lastzüge sicherstellt. Durch diese planlichen und textlichen Änderungen in den Festsetzungen zur Erschließungsstraße muss in den Geltungsbereich des bestehenden Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Kermi West I“ eingegriffen werden.

Durch diese notwendige Überarbeitung des bestehenden Bebauungs- und Grünordnungsplanes entschied die Stadt auch die östlich der Erschließungsstraße gelegenen Baufläche des bestehenden Bebauungs- und Grünordnungsplanes in den neuen Bebauungsplan mit aufzunehmen, um auf diesen Flächen die textlichen Festsetzungen überarbeiten zu können. Diese Baufläche wird von der im Süden angrenzenden Firma RedBloc als reine Lagerfläche genutzt. Auf dieser Baufläche möchte die Stadt Plattling die textlichen Festsetzungen an die Erfordernisse heutiger Produktionsbetriebe anpassen. Dazu sollen die Wand- und Firsthöhen erhöht werden, um eine Ansiedlung moderner Produktionsbetriebe zu ermöglichen. Nachdem auf der östlich an das Planungsgebiet angrenzenden Erweiterungsfläche für den Betrieb Kermi im rechtskräftigen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „GE Kermi Teil IV“ Wandhöhen von 15 m – 20 m zugelassen wurden und auf einer Teilfläche für ein Hochregallager 32 m, wird die Erhöhung im Plangebiet von 12 m auf 18 m als städtebaulich verträglich angesehen. Auch der im Westen angrenzende Bebauungsplan „Kreuzäcker II“ sieht in den an die Scheiblerstraße angrenzenden Baufeldern Wandhöhen von 20 – 25 m vor. Ebenso soll die Festsetzung einer Geschossflächenzahl entfallen. Nachdem die Stadt Plattling eine möglichst effektive und flexible Nutzung der Gewerbeflächen ermöglichen will, sollen zukünftigen Betrieben die Möglichkeit gegeben werden entweder Produktionshallen mit den für heutigen Erfordernissen notwendigen Wandhöhen erstellen zu können ($\triangleq$ 1 Geschosshöhe) oder Bürogebäude mit normalen Geschosshöhen, so dass hier bei 18 m durchaus 5 Geschosse entstehen können. Dies ist auf Grund des Ziels der Nachverdichtung und des Grundsatzes nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden erwünscht.

Die westlich der vorhandenen inneren Erschließungsstraße gelegenen Bauflächen bestehen aus dem inzwischen aufgegebenen Betrieb der Wurstfabrik Stanglmeier. Dieser Betrieb entstand auf der Grundlage einer Einzelbaugenehmigung. Zur Reaktivierung dieser Gewerbebrache und der Neuansiedlung von Betrieben ist auf Grund der Größe der Fläche die städtebauliche Ordnung über einen Bebauungsplan notwendig. Ein erster Betrieb wurde bereits vorab über eine Einzelbaugenehmigung angesiedelt, unter der Bedingung, dass über die gesamte Fläche der Gewerbebrache ein Bebauungsplan erstellt wird. Mit diesem Bebauungsplan wird nun diese gesamte Fläche der Gewerbebrache, die notwendige

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "GE an der Kurt-Kerschl-Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Erschließungsstraße mit Wendehammer und die östlich an die Straße angrenzende Teilfläche aus dem bestehenden Bebauungs- und Grünordnungsplan „Kermi West I“ zur Nachverdichtung städtebaulich neu geordnet.

Die südlich an den Wendehammer angrenzende Fläche mit dem bestehenden Betrieb Red-Bloc und dem Rückhaltebecken wird nicht in den neuen Geltungsbereich mit aufgenommen. Hier bleibt der alte Bebauungs- und Grünordnungsplan Kermi West I bestehen. Damit berührt der Bebauungsplan „GE an der Kurt-Kerschl-Straße“ die 40 m Anbauverbotszone entlang der Autobahn nicht. Auch in die 100 m Baubeschränkungszone wird nur in einem kleinen Teilbereich berührt.

Die notwendige städtebauliche Definition des Maßes der Nutzung wird über die Baufenster, die maximal zulässigen Gebäudehöhen und die maximal zulässige Grundflächenzahl definiert. Das Maß der baulichen Nutzung für das Gewerbegebiet wird mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Es wird jedoch darauf geachtet, dass städtebaulich die Festsetzungen der umgebenden Bebauung bzw. den Festsetzungen der benachbarten Bebauungspläne weitgehend entsprechen. Durch die festgesetzte Einhaltung des Abstandflächenrechts gem. Art. 6 BayBO zu den benachbarten Grundstücken, die nicht zum Betriebsgrundstück gehören, ist die ausreichende Belichtung und Besonnung der Nachbargrundstücke sichergestellt.

Geländemodellierungen sind nur in einem begrenzten Umfang erforderlich, da es sich um ein relativ ebenes Gelände handelt.

Die Planungsfläche ist bereits durch eine Baumreihen entlang der „Kurt-Kerschl-Straße“ im Norden sowie einer Baumreihe entlang der interne Erschließungsstraße ein- und durchgegrünt. Die bestehenden Baumreihen innerhalb des Geltungsbereiches werden zum Erhalt festgesetzt.

Zudem werden diese durch zusätzliche Pflanzstreifen aus Sträuchern und Bäumen entlang der östlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze ergänzt.

Alle planlichen und textlichen Festsetzungen des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Kermi West I“ werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „GE an der Kurt-Kerschl-Straße“ gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung aufgehoben und durch die neuen Festsetzungen vollständig ersetzt.

Die Ziele des Bebauungsplanes der Innenentwicklung sind:

- Nachverdichtung im innerörtlichen Bereich
- Reaktivierung einer Gewerbebrache

Insgesamt werden folgenden Aspekte berücksichtigt:

- städtebauliche Einbindung der Bebauung durch Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen, sowie Eingrünungen
- die Regelung des Oberflächenwasserabflusses
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden und damit den Anliegen der Raumordnung und Landesplanung
- der Naturschutz und der Landschaftspflege durch die Vielzahl an grünordnerischen Maßnahmen
- das Landschaftsbild

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung stellt innerhalb seines Geltungsbereichs eine geordnete bauliche Entwicklung des Gebietes, sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung sicher.

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "GE an der Kurt-Kerschl-Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

4.2 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches Bebauungsplanes wird ein Gewerbegebiet (GE 1 und GE 2) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind die Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO, ausnahmsweise zulässig sind die Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. Unzulässig sind die Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO.

Zulässig sind Anlagen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO, somit Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Zudem sind Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke erlaubt.

Ausnahmsweise zulässig sind außerdem die Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, das heißt Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind erlaubt.

Die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO werden ausgeschlossen. Auf keinen Fall ist die Ansiedlung von Vergnügungsstätten geplant und von der Stadt Plattling städtebaulich erwünscht. Auch Betriebsleiterwohnungen werden ausgeschlossen, um einen Konflikt bezüglich des Schallschutzes zu vermeiden.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Ausweisung einer Grundflächenzahl (GRZ)

Damit wird das rechtliche Minimum desjenigen bebauungsfreien Flächenanteiles sichergestellt, der im Rahmen einer gerechten Abwägung bezüglich der naturschutzfachlichen Interessen an einer möglichst geringen Flächenversiegelung gegenüber den Belangen einer möglichst optimalen wirtschaftlichen Nutzung (und somit eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden durch die optimale Ausnutzung) notwendig ist.

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung wurden unter Beachtung der Orientierungswerte des § 17 BauNVO getroffen. Dabei wird das Maß der baulichen Nutzung für das Gewerbegebiet auf eine maximale Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Generell ist eine verdichtete Bauweise im Gewerbegebiet erwünscht, auch um dem übergeordneten Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gerecht zu werden. Somit soll die neu geplante Betriebsfläche möglichst effektiv ausgenutzt werden können. Durch die umlaufend festgesetzten Pflanzflächen und die bestehenden Eingrünungen ist das Gewerbegebiet ausreichend eingegrünt.

Gebäudehöhe (GH)

Die zulässigen Gebäudehöhen für bauliche Anlagen werden entsprechend dem Bestand bzw. der zukünftigen Planung bezogen auf einen jeweils eingetragenen Höhenbezugspunkt festgesetzt. Als maximale Höhe innerhalb der Planungsfläche sind 18,0 m erlaubt. Für die Gebäudehöhe (GH) gilt das Maß vom jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt Punkt II.2.1 bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Bei Flachdächern ist die max. zulässige Gebäudehöhe die Oberkante Attika.

In der durch großflächige und hohe Gebäude geprägten Umgebung ist diese Erhöhung städtebaulich vertretbar. Durch die festgesetzte Einhaltung des Abstandflächenrechts gem. Art. 6 BayBO zu den angrenzenden Nachbarn ist die ausreichende Belichtung und Besonnung der Nachbargrundstücke sichergestellt.

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "GE an der Kurt-Kerschl-Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Dachaufbauten

Auf den Büro-, Produktions- und Lagerhallen sind zahlreiche Technikaufbauten für die Lüftung, Kühlung und Abluft, sowie Kaminanlagen erforderlich. Deshalb werden auf maximal 10 % der jeweiligen Dachflächen Technikaufbauten, wenn die Aufbauten eine maximale Höhe von 5,0 m, gemessen von der Oberkante der tatsächlichen Gebäudehöhe, nicht überschreiten, maximal aber nur bis zu einer Höhe von 5,0 m über der maximal festgesetzten Gebäudehöhe, zugelassen.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind auch aufgeständert zulässig, sie müssen jedoch mind. 1,0 m von der Attika zurückversetzt sein und dürfen eine maximale Höhe von 1,5m, gemessen von der Oberkante der tatsächlichen Gebäudehöhe, nicht überschreiten.

4.4 Bauweise, Baugrenze

Baugrenze

Durch die Festsetzung der Baugrenze wird die überbaubare Grundstücksfläche definiert, innerhalb derer die Gebäude zu errichten sind.

Außerhalb der Baugrenzen sind nur folgende Anlagen zulässig:

- befestigte Wege,
- Lagerflächen,
- Stellplätze,
- Zufahrten zum Gebäude und zu den Stellplätzen,
- überdachte Fahrradabstellanlagen mit einer Gesamtfläche bis zu 70 m²,
- Stellplätze für Fahrräder,
- Fahnenmasten,
- Werbefylone gemäß den Festsetzungen dieser Satzung,
- Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß den Festsetzungen dieser Satzung,

Ebenso dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, d. h. wie offene, jedoch darf die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO bezeichneten Hausformen über 50 m betragen.

4.5 Örtliche Bauvorschriften nach BayBO Abstandsflächen

Das Abstandsflächenrecht sichert Freiflächen zwischen den Gebäuden, die grundsätzlich nicht überbaut werden dürfen. Abstandsflächen entsprechen den neuzeitlichen Forderungen an

- ein gesundes Wohnen und Arbeiten in gut belichteten, besonnten und belüfteten Gebäuden und sichern so im öffentlichen, wie im privaten Interesse gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- ein sozial verträgliches Wohnen mit einem ausreichenden Abstand zu den Nachbarn,
- den notwendigen Brandschutz.

Der Art. 6 BayBO in der zum Zeitpunkt der Satzung gültigen Fassung regelt das Abstandsflächenrecht für die Baufenster. Der Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.

Dachdeckung

Von der Dachdeckung darf keine Blendwirkung auf die Autobahn ausgehen.

Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind nicht zulässig. Dieser Ausschluss ist notwendig, um eine Verunreinigung des Grundwassers durch Ausschwemmungen zu vermeiden.

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "GE an der Kurt-Kerschl-Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Fassadengestaltung

Von den Fassaden darf keine Blendwirkung auf die Autobahn ausgehen.

Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind unzulässig.

An allen Fassadenelementen sind fassadenintegrierte Photovoltaikanlagen, sowohl bündig in die Gebäudehülle integriert als auch als vorgehängte Sonnenschutzelemente zulässig. Für die entlang der Autobahn angeordneten Fassaden ist mit Hilfe eines Blendgutachtens nachzuweisen, dass keine Verkehrsbeeinträchtigung auf der Autobahn entsteht.

In den Bereichen von geschlossenen Fassaden mit Längen über 10 m ohne Fenster, in denen eine Grünfläche in einer Tiefe von mindestens 2,0 m anschließt, ist eine Fassadenbegrünung vorzusehen. Dabei wird je 5 lfm eine Kletterpflanze festgesetzt.

Werbepylone

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Werbepylone bis zu einer maximalen Höhe von 20 m, gemessen ab dem festgesetzten Höhenbezugspunkt zulässig. Damit soll sichergestellt werden, dass der Pylon über die maximal zulässige Gebäudehöhe ragt und damit gut sichtbar ist. Bewegliche und blinkende Lichtwerbung ist auf Grund der Nähe zur Autobahn nicht zulässig. Von den Werbeanlagen darf keine ablenkende bzw. störende Wirkung auf den Autobahnverkehr ausgehen.

5. ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)

5.1 Verkehr, Straßen- und Wegeverbindung

Erschließung

Das Planungsgebiet wird zum einen über die „Kurt-Kerschl-Straße“ von Norden her erschlossen und zum anderen über die Gemeindeverbindungsstraße von Westen.

Die interne Erschließung erfolgt durch die bestehende Erschließungsstraße mit der zusätzlichen Errichtung einer Wendeanlage. Diese Straße mit der Wendeanlage wird öffentlich gewidmet, damit ist die Erschließung des Gewerbegebietes gesichert. Die bestehende Straße ist in der notwendigen Breite von 6,5 m ausgebaut. Auch die ordnungsgemäße Entwässerung ist über eine bestehende Sickermulde mit Regenrückhaltung und Überlauf in einen Sickerschacht gegeben.

Stellplätze

Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist nach der jeweils gültigen Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) der Stadt Plattling nachzuweisen.

Um der Bodenversiegelung entgegenzuwirken, sind PKW-Stellplätze zwingend mit wasserdurchlässiger Befestigung mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,4 zu gestalten (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster oder andere wasserdurchlässige Belagsarten).

Öffentliche Stellplätze sind nicht vorgesehen.

Fußwege

Die fußläufige Erreichbarkeit der Planungsfläche ist durch den straßenbegleitenden Gehweg entlang der Gemeindeverbindungsstraße im Westen gegeben.

ÖPNV

Die Stadt Plattling ist an den ÖPNV angeschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 800 m Entfernung an der Fa. Kermi.

5.2 Bundesautobahn A 92

Die Anbauverbotszone entlang der Bundesautobahn A 92 beträgt 40 m, die Baubeschränkungszone 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Die Anbauverbotszone befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "GE an der Kurt-Kerschl-Straße", die Baubeschränkungszone wird nur in einem kleinen Teilbereich im nordwestlichen Eck tangiert.

Von der Dachdeckung, Fassade und von Werbeanlagen darf keine Blendwirkung auf die Autobahn ausgehen.

Der Bereich befindet sich im Einwirkungsbereich der Straßenimmissionen. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmschutzmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV und der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "GE an der Kurt-Kerschl-Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

5.3 Bestandsleitungen allgemein

Innerhalb der Planungsfläche befinden sich zahlreiche Bestandsleitungen. Bei Bauarbeiten sind die Spartenpläne sämtlicher Versorgungsträger einzuholen.

Durch die Baumpflanzungen darf die Unterhaltung der bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation, Gas etc.) nicht behindert werden. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Bei Pflanzung im Bereich von bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur flachwurzelnde Sträucher zu verwenden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher sind nicht erlaubt. Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von je 2,50 m beiderseits von Kabeltrassen freizuhalten, ansonsten sind entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen wird das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u.a. Abschnitt 6 - zur Beachtung empfohlen. Durch die Baumpflanzungen darf der Unterhalt der bestehenden Versorgungsleitungen nicht behindert werden.

5.4 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist als gesichert anzusehen. Sie erfolgt über das Versorgungsnetz der Stadt Plattling.

Bei der Zulassung von Brauchwassernutzungsanlagen im Gebäude sind die Vorgaben der jeweils gültigen Trinkwasserverordnung sowie der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten. Brauchwassernutzungsanlagen sind dem Gesundheitsamt unaufgefordert anzuzeigen. Eine Bestätigung des Fachbetriebes zum Einbau der Anlagen nach dem Stand der Technik und der Wirksamkeit der notwendigen Sicherungseinrichtungen ist dem Gesundheitsamt vorzulegen.

5.5 Vorbeugender Brandschutz / Löschwasserversorgung

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der Bauwillige die Flächen für die Feuerwehr im Rahmen des Brandschutznachweises unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Vorgaben nachweisen.

Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der Bauwillige den Löschwasserbedarf im Rahmen des Brandschutznachweises ermitteln und die notwendigen Mengen, sofern und soweit sie über das vom öffentlichen Netz oder auf sonstige Weise von der Stadt bereitgestellte Maß von 96 m³/h über mind. 2 Stunden (= insgesamt mind. 192 m³ in 2 Stunden) gemäß DVGW-Merkblatt W 405 hinausgehen, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserteich).

5.6 Abwasserentsorgung

Die Beseitigung des Wassers ist über ein Trennsystem zu gewährleisten.

5.6.1 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem bestehenden gemeindlichen Kanal zuzuführen. Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft der gemeindliche Schmutzwasserkanal außerhalb des Planungsgebietes. An diesen Kanal kann das Gewerbegebiet angeschlossen werden. Dieser bestehende Kanal läuft in das bestehende

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "GE an der Kurt-Kerschl-Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Schmutzwasserpumpwerk. Die Einleitung von Abwasser ist mit dem Kanalnetzbetreiber abzustimmen.

Betriebe, die spezifische Abwässer produzieren, die über das normale Maß hinausgehen, müssen diese Abwässer auf dem eigenen Baugrundstück einer Reinigung unterziehen.

5.6.2 Niederschlagswasser (Oberflächenwasser)

Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind auf dem Grundstück breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone, zu versickern. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder unterirdische Rigolen zu realisieren. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen.

Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, sind PKW-Stellplätze zwingend mit wasserdurchlässiger Befestigung mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,4 zu gestalten (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster oder andere wasserdurchlässige Belagsarten).

Generell sind die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) und der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TREN OG, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“, DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu beachten.

5.6.3 Wassergefährdende Stoffe

Für die Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizölverbraucheranlagen) sind die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes - WHG - und des Bayerischen Wassergesetzes - BayWG - mit der dazugehörigen ergangenen Anlagenverordnung AwSV - maßgebend.

5.6.4 Regenwassernutzung

Eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers sollte sichergestellt werden.

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Der Einbau von Zisternen wird empfohlen.

Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

5.6.5 Starkregenereignisse

Ein grundsätzliches Risiko für Hochwasser (Starkregenereignisse, Hochwasser, Kanalarückstau, Grundhochwasser) kann nicht ausgeschlossen werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Bau- und / oder Niederschlagswasser ist im

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "GE an der Kurt-Kerschl-Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Zuge der Errichtung und des Betriebs des Vorhabens nicht auf öffentliche Flächen oder Nachbargrundstücke zu leiten.

5.7 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Gebietes ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH gewährleistet.

Bestehende Leitungstrassen sind bei der Erschließung bzw. beim Einzelbauvorhaben zu beachten.

5.8 Telekommunikation

Ein Anschluss an die bestehende Telekommunikationsversorgung durch die Telekom Deutschland GmbH wird angenommen.

Bestehende Leitungstrassen sind beim Einzelbauvorhaben zu beachten.

5.9 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung nach den gesetzlichen Vorschriften wird durch den ZAW Donau-Wald gewährleistet. Besondere, über den allgemein zu erwartenden Rahmen hinausgehende Anforderungen an die Abfallwirtschaft zeichnen sich durch das Plangebiet nicht ab.

Der Bauherr wird dazu angehalten (auch bereits während der Bauphase) anfallende Abfälle, wo dieses möglich ist, zu sortieren und dem Recyclingverfahren zuzuführen.

5.10 Erneuerbare Energien

Bei der Errichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sollten vorrangig technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (einschl. der passiven Nutzung von Solarenergie) oder Kraft-Wärme-Kopplung benutzt werden.

Die Verpflichtung zur Errichtung von Solaranlagen richtet sich nach der BayBO.

5.11 Bodenschutz

Für die Planungsfläche wurde bis jetzt keine Baugrunduntersuchung vorgenommen. Jedoch liegt für eine unmittelbar westlich angrenzende Fläche ein Geotechnischer Bericht zum Neubau einer Produktionshalle, Nr. 1310734 vom 11.09.2013 von IMH Ingenieurgesellschaft mbH aus Hengersberg vor. Die darin enthaltenen Informationen liefern Aufschlüsse auf die Planungsfläche.

Unter einer 50 cm mächtigen Mutterbodenauflage wurden Lößlehme in Form von tonigen Schluffen in steifer bzw. halbfester Konsistenz angetroffen. Schicht- und / oder Grundwasser wurde bis zur Endteufe von ca. 4,1 m nicht angetroffen. Nach örtlichen Erfahrungen ist in einer Tiefe von ca. ab 5 m unter GOK mit dem Auftreten von kiesigen Sanden und sandigen Kiesen, welche den Grundwasserleiter bilden, zu rechnen.

Auf Grund der vorliegenden Bodenverhältnisse ist eine oberflächennahe Versickerung lt. Gutachten nicht ausführbar. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist vor Baubeginn zu prüfen.

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "GE an der Kurt-Kerschl-Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

5.11.1 Aushubarbeiten, Altlasten, Rückbau

Überschüssiges Aushubmaterial ist einer ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung zu zuführen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldrändern usw.

Auf den hier überplanten Flächen sind keine Altlasten kartiert sowie nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen bekannt, und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen.

Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

5.11.2 Bodenversiegelung

Um der Bodenversiegelung entgegenzuwirken, sind PKW-Stellplätze zwingend mit wasser-durchlässiger Befestigung mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,4 zu gestalten (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster oder andere wasser-durchlässige Belagsarten).

5.11.3 Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB

Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915). Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begrünen.

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "GE an der Kurt-Kerschl-Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

6. IMMISSIONSSCHUTZ

6.1 Lärm

Das Planungsgebiet ist bereits zum Teil als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung "GE an der Kurt-Kerschl-Straße" wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und beiliegender schalltechnischer Bericht Nr. S2512128 Gewerbegebiet "Kermi West I" Gemeinde Plattling vom 29.01.2026 durch Geoplan GmbH, Osterhofen erstellt. Die Emissionsbezugsflächen wurden digital aus der Darstellung und Berechnung der Geoplan GmbH in den Bebauungsplan übernommen.

Zum Schutz der Nachbarschaft wurden für die Gewerbeflächen GE 1 (TF I) und GE 2 (TF II) max. zulässige Emissionskontingente tags und nachts in dB(A) vergeben. Diese wurden im Bebauungsplan festgesetzt:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

Tabelle 6-1: Emissionskontingent Planfläche

Parzelle	Emissionsbezugsfläche [m ²]	Emissionskontingent L_{EK} [dB(A)/m ²]	
		Tag (6h – 22h)	Nacht (6h – 22h)
TF I	≈ 16.727	55	49
TF II	≈ 11.576	65	50

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Dabei gilt:

Ein Emissionskontingent im Sinne der DIN 45691 besitzt dabei lediglich die „Emissionsbezugsfläche“. Diese entspricht der für Betriebszwecke nutzbaren Fläche. Grünflächen, auch private Grünstreifen, zählen nicht dazu.

Für das jeweilige Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragsstellung, im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente auf Grundlage der DIN 45691 zu führen und der Genehmigungsbehörde auf Wunsch vorzulegen.

Die Einhaltung der Anforderungen der TA-Lärm sind ebenfalls nachzuweisen. Insbesondere auf die Berücksichtigung von Tagesszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (gem. 6.5 TA-Lärm), die „lauteste Nachtstunde“ (gem. 6.4 TA-Lärm) sowie die Berücksichtigung von Verkehrsräuschen (gem. 7.4 TA-Lärm) wird hingewiesen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

6.2 Staub / Geruch

Die Gewerbefläche wird durch die bereits bestehenden Erschließungsstraßen (Kurt-Kerschl-Straße und Gemeindeverbindungsstraße) erschlossen. Im Süden, in einem Abstand von ca. 40 m, läuft die Autobahn A 92 an der Planungsfläche vorbei.

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "GE an der Kurt-Kerschl-Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Das Planungsgebiet liegt innerhalb eines bereits bestehenden Gewerbegebietes und ist durch Staubimmissionen aus dem Bestand und die umgebenden Verkehrsstraßen vorbelastet. Auf Grund der geplanten Vorhaben ist nur von einer geringen Zunahme des LKW- und PKW-Verkehrs auszugehen. Daher kann angenommen werden, dass sich die Staubbelastung dadurch nicht wesentlich erhöht.

Die bestehenden und zulässigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht mit relevanten Geruchsemissionen verbunden.

6.3 Lichtemissionen

Im vorgesehenen Planungsgebiet wird es betriebsbedingt zu einer geringen Erhöhung der Lichtemissionen kommen. Zur Verringerung der Beeinträchtigung durch Lichtverschmutzung und zur Reduzierung des nächtlichen Insektenanflugs wird eine „insektenfreundliche“ Beleuchtung innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt.

Die Beleuchtung ist „insektenfreundlich“ in Bezug auf Art und Intensität der verwendeten Beleuchtung mit einer möglichst geringen Abstrahlung in die Umgebung zu gestalten. Sie ist auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken. Es sind LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin) zu verwenden. Das Lampengehäuse muss gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.

6.4 Elektromagnetische Felder

In der unmittelbaren Umgebung sind keine Funkmasten vorhanden. Der nächstgelegene Mast befindet sich südlich der Autobahn A 92 im Industriepark „Plattling-Nord“, ca. 650 m Luftlinie entfernt.⁸

Damit dürfte eine Beeinträchtigung durch elektromagnetische Felder auf das Planungsgebiet ausgeschlossen sein.

7. KLIMASCHUTZ

Die Städte und Gemeinden und ihre Bürger sind vom Klimawandel unmittelbar betroffen. 2020 lag das globale Mittel der bodennahen Lufttemperatur nach Berechnungen der WMO rund 1,2 °C über dem Mittelwert von 1850 bis 1900. Damit war 2020 das zweitwärmste jemals gemessene Jahr, mit einem sehr geringen Abstand zu dem bisher wärmsten Jahr 2016. Die letzten sechs Jahre waren die weltweit wärmsten Jahre seit 1850. Risiken durch Extremereignisse wie Starkniederschläge, Hitze- oder Trockenperioden nehmen zu und stellen auch die Kommunen vor große Herausforderungen.

Diese machen sich insbesondere beim Hochwasser- und Naturschutz bemerkbar. Für die Kommunen essentiell, die Bedürfnisse des Klimaschutzes bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Ende Februar 2025 wurde von der Europäischen Kommission eine neue Strategie zur Anpassung an den Klimawandel vorgelegt. Unter anderem sieht diese vor, die Umsetzung lokaler Anpassungsstrategien stärker zu fördern.⁹

Konkret wurden folgende Maßnahmen zum Klimaschutz beim Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "GE an der Kurt-Kerschl-Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung angewandt:

⁸ (EMF-Karte Bundesnetzagentur, 2025)

⁹ (Umwelt-Bundesamt - Klima/Energie - Klimawandel - beobachteter Klimawandel, 2021)

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "GE an der Kurt-Kerschl-Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

- Ein- und Durchgrünung des Planungsgebietes durch CO₂-absorbierende Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern etc. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Vorgabe von Dachformen und Neigungen, die die Installation von Solaranlagen erleichtern bzw. erlauben (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Reduzierung der versiegelten Flächen durch Festsetzung einer Maximalversiegelung
- Festsetzung von versickerungsfähiger Befestigung der PKW-Stellplätze
- Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers im Trennsystem
- verpflichtende Anlagen von Dachflächen-Photovoltaik gem. BayBO
- Verwendung von energiesparender LED-Beleuchtung im Außenbereich

Insgesamt wird zudem empfohlen, bei den Einzelbauvorhaben Ladestationen für Elektrofahrzeuge zu errichten, bzw. die baulichen Voraussetzungen für eine Anschlussmöglichkeit von Ladestationen für Elektrofahrzeuge vorzusehen.

Durch diese vielfältigen Maßnahmen werden die Ziele des Klimaschutzes unterstützt. Auch der politischen Vorgabe, die Nutzung erneuerbare Energien weiter voranzutreiben, kann damit Rechnung getragen werden, ebenso den Vorgaben der Energieeinsparung.

8. GRÜNORDNUNG

8.1 Rechtliche Grundlagen

8.1.1 Bestandteile der Planung

Die Grünordnung wurde parallel zum Bebauungsplan erarbeitet und inhaltlich in diesen integriert. Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Durch das beschleunigte Verfahren für diesen Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB sind weitere Bestandteile wie Umweltbericht, Abhandlung der Eingriffsregelung nicht notwendig.

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "GE an der Kurt-Kerschl-Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

8.2 Bestandsaufnahme

8.2.1 Schutzgebiete

8.2.1.1 Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)

In direkter Umgebung des Planungsgebietes befinden sich weder Schutzgebiete der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet), noch der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiet).¹⁰ Ca. 2.100 m südöstlich der Planungsfläche befindet sich das FFH-Gebiet und SPA-Gebiet „Isarmündung“.

Auf Grund der Entfernung des Planungsgebietes zu den nächstgelegenen Schutzgebieten kann eine Beeinflussung der durch die einzelnen Schutzgebiete geschützten Arten, sowie der Wechselwirkung der Schutzgebiete untereinander, mit größtmöglicher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.



Abb. 18: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht; (FINWeb 2025), Darstellung unmaßstäblich

Rosa: FFH- Gebiet „Isarmündung“
Violett: SPA-Gebiet „Isarmündung“

¹⁰ (FINWeb (2025) - Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2025)

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "GE an der Kurt-Kerschl-Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

8.2.1.2 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht

Im Planungsgebiet sowie der näheren Umgebung befindet sich kein Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Naturpark oder Nationalpark.

Ca. 2.100 m südöstlich des Planungsgebietes befindet sich das Naturschutzgebiet „Isarmündung“, etwa 2.200 m südöstliche liegt das Landschaftsschutzgebiet „Untere Isar“. ¹¹

Weitere Schutzgebiete z.B. Wasserschutzgebiete befinden sich weder im Plangebiet noch in dessen unmittelbarer Umgebung.

Eine Beeinflussung von nationalen Schutzgebieten gemäß nationalem Recht durch das Planungsvorhaben kann mit größtmöglicher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.



Abb. 19: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht; (FINWeb 2025), Darstellung unmaßstäblich

Pink gestreift:	Naturschutzgebiet „Isarmündung“
Grün gestreift:	Landschaftsschutzgebiet „Untere Isar“
Violett:	Trinkwasserschutzgebiete

¹¹ (FINWeb (2025) - Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2025)

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "GE an der Kurt-Kerschl-Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

8.2.1.3 Biotopkartierung Bayern

Innerhalb der Planungsfläche sowie der näheren Umgebung befinden sich keine amtlich kartierten Biotope. Direkt südlich anschließend liegt die Ökokontofläche Nr. 197875.¹²

Auf Grund der Entfernung werden Biotope oder Ökokontoflächen von der Planung nicht berührt, und somit ist von keinen Auswirkungen auf diese auszugehen.



Abb. 20: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope; (FINWeb 2025),
Darstellung unmaßstäblich

Rosa: amtlich kartierte Biotope
Grün schraffiert: Ökokonto- oder Ausgleichsflächen

¹² (FINWeb (2025) - Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2025)

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "GE an der Kurt-Kerschl-Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

8.2.1.4 Bindung BNatSchG und BayNatSchG

Zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen zählen¹³:

1. *natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche,*
2. *Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen,*
3. *offene Binnendünen, offene natürliche Block-, Schutt- und Geröllhalden, Lehm und Lösswände, Zwergstrauch-, Ginster- und Wacholderheiden, Borstgrasrasen, Trockenrasen, Schwermetallrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte,*
4. *Bruch-, Sumpf- und Auenwälder, Schlucht-, Blockhalden- und Hangschuttwälder, subalpine Lärchen- und Lärchen-Arvenwälder,*
5. *offene Felsbildungen, Höhlen sowie naturnahe Stollen, alpine Rasen sowie Schneetälchen und Krummholzgebüsche,*
6. *Fels- und Steilküsten, Küstendünen und Strandwälle, Strandseen, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen, Salzwiesen und Wattflächen im Küstenbereich, Seegraswiesen und sonstige marine Makrophytenbestände, Riffe, sublitorale Sandbänke, Schlickgründe mit bohrender Bodenmegafauna sowie artenreiche Kies-, Grobsand- und Schillgründe im Meeres- und Küstenbereich.*

Im Bereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "GE an der Kurt-Kerschl-Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung sind keine Biotope, die gemäß BNatSchG § 30 bzw. Art. 16 BayNatSchG i. V. m. § 39 BNatSchG unter Schutz stehen vorhanden.

Ergänzend zu den im § 30 BNatSchG genannten Biotopen sind noch folgende gesetzlich geschützten Biotope in Verbindung mit BayNatSchG gem. Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG zu betrachten¹⁴:

1. *Landröhrichte, Pfeifengraswiesen,*
2. *Moorwälder,*
3. *wärmeliebende Säume,*
4. *Magerrasen, Felsheiden,*
5. *alpine Hochstaudenfluren,*
6. *extensiv genutzte Obstbaumwiesen oder -weiden aus hochstämmigen Obstbäumen mit einer Fläche ab 2.500 Quadratmetern (Streuobstbestände) mit Ausnahme von Bäumen, die weniger als 50 Meter vom nächstgelegenen Wohngebäude oder Hofgebäude entfernt sind und*
7. *arten- und struktureiches Dauergrünland.*

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Strukturen vorhanden, die als Biotop im Sinne des Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG eingeordnet werden können.

¹³ (BNatSchG, 2024)

¹⁴ (BayNatSchG, 2024)

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "GE an der Kurt-Kerschl-Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

8.2.2 Vorhandene Grünstrukturen

Innerhalb des Firmenareals befindet sich eine Baumreihe entlang der „Kurt-Kerschl-Straße“, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „an der Kurt-Kerschl-Straße“ zum Erhalt festgesetzt wird.



Abb. 21: Ansicht von Westen – Baumreihe entlang der „Kurt-Kerschl-Straße“ (Foto Oktober 2025 Jocham Kessler Kellhuber GmbH)

Zudem befindet sich entlang der bestehenden internen Erschließungsstraße eine Baumreihe innerhalb einer Rasenfläche, die ebenfalls zum Erhalt festgesetzt wird.



Abb. 22: Ansicht von Norden – Baumreihe entlang der internen Erschließungsstraße (Foto Oktober 2025 Jocham Kessler Kellhuber GmbH)

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "GE an der Kurt-Kerschl-Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Im Bereich der derzeitigen Stellplatz- und Lagerflächen befinden sich einige Gehölze, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "GE an der Kurt-Kerschl-Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung überplant und somit nicht zum Erhalt festgesetzt werden.

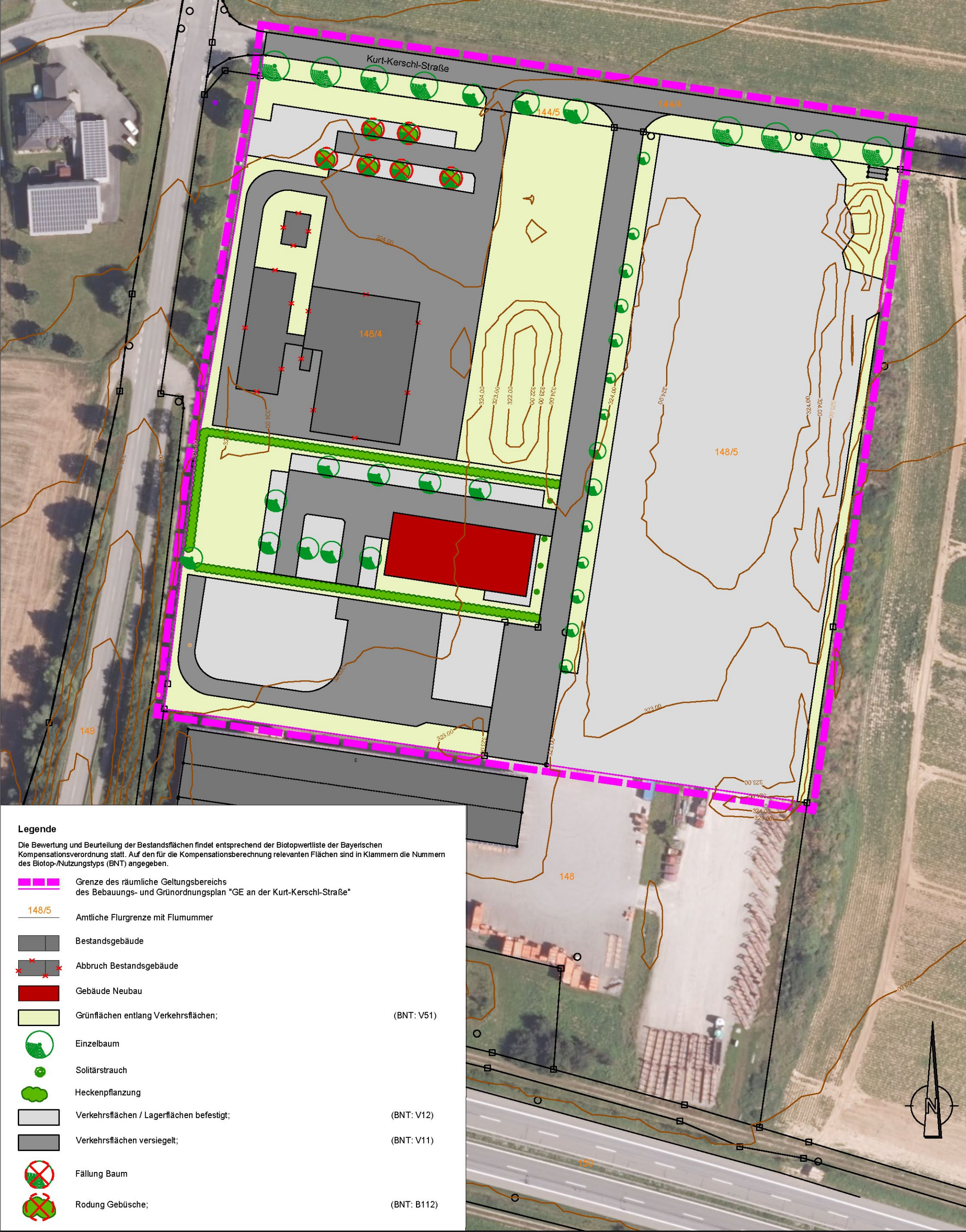


Abb. 23: Ansicht von Osten – Gehölze im Bereich der derzeitigen Stellplatz- und Lagerflächen (Foto Oktober 2025 Jocham Kessler Kellhuber GmbH)

Auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 148/4 der ehemaligen Industriebrache wurde bereits über eine Einzelbaugenehmigung ein Bürogebäude mit Werkstatt und Showroom der Fa. Haix errichtet. Die Außenanlagen des Firmengebäudes wurden inzwischen entsprechenden dem eingereichten Freiflächengestaltungsplan bepflanzt.

Im folgenden Bestandsplan ist der derzeitige vor Ort anzutreffenden Bestand aufgezeigt.

BEGRÜNDUNG
Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "GE an der Kurt-Kerschl-Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung



BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "GE an der Kurt-Kerschl-Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

8.2.3 Natur- und Artenschutz / spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)

Bei den überwiegenden bestehenden Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches handelt es sich um gepflegte Rasenflächen. Diese bleiben zum Großteil auch erhalten. Größere Kies- oder Sandflächen sind, mit Ausnahme einer temporären Lagerfläche, nicht vorhanden.

Im derzeitigen Stellplatz- und Lagerflächenbereich befinden sich einige Gehölze/ Einzelbäume, die aufgrund des geplanten Baufensters nicht zum Erhalt festgesetzt wurden. Die 6 Einzelbäume sind sehr junger bis mittlerer Ausprägung.

Als Ersatz ist je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche innerhalb des Geltungsbereiches zur Durchgrünung des Baugebietes mindestens ein Laubbaum I. Ordnung zu pflanzen oder 20 m² Dachbegrünung anzulegen.

Durch die zu rodenden Bäume gehen lediglich Bruthabitat für Vögel verloren. Durch die angrenzenden Gehölze sowie der Festsetzung zahlreicher Neupflanzungen und dem damit noch vorhandenen Angebot an Lebensraum für Vögel führt der Verlust der Einzelbäume nicht zu einem wesentlichen Eingriff in den Lebensraum der Vögel.

Für die Rodungen wird eine zeitliche Festsetzung zur Entnahme von Gehölzen getroffen. Zur Vermeidung von Verlusten an saisonalen Nestern, Gelegen und Individuen gemeinschaftsrechtlich geschützter Vogelarten sind Gehölzbestände, die aufgrund eines bau- oder anlagebedingten Vorgehens absehbar betroffen sind, nur außerhalb der Vogelbrutzeit gem. § 39 BNatSchG (Vogelbrutzeit: 1. März bis 30. September) zu entfernen.

Zum Schutz der Insekten wird zusätzlich festgesetzt, dass für die Außenbeleuchtung des geplanten Gebietes LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin) zu verwenden sind. Ebenso muss das Lampengehäuse zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.

Von der Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung wird deshalb abgesehen.

Bei dem geplanten Vorhaben kann davon ausgegangen werden, dass Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG vermieden werden können. Ebenso kann davon ausgegangen werden, dass durch das Vorhaben keine weiteren europarechtlich und national geschützten Arten betroffen sind, somit ist für diese ebenso von keinem Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG auszugehen.

Die Zulässigkeit des Vorhabens ist somit aus artenschutzrechtlicher Sicht gegeben.

8.3 Planung

8.3.1 Festsetzungen Grünordnung

Im Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "GE an der Kurt-Kerschl-Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung werden Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Grundstückes getroffen.

Ein- und Durchgrünung der Planungsfläche

Die Planungsfläche ist bereits durch eine bestehende Baumreihe entlang der „Kurt-Kerschl-Straße“ im Norden eingegrünt, die zum Erhalt festgesetzt wird. Zudem wird die bestehende Baumreihe entlang der internen Erschließung zum Erhalt festgesetzt.

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "GE an der Kurt-Kerschl-Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Entlang der östlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze werden jeweils 5,0 m breite Eingrünungen geplant. Hier wird der Aufbau eines 5,0 m breiten Pflanzstreifens mit der Pflanzung einer 2- bzw. 3-reihigen freiwachsenden Hecke aus Sträuchern und Bäumen festgesetzt. Der Baumanteil muss mindestens 10 % betragen.

Entlang der tatsächlich entstehenden gemeinsamen Grundstücksgrenzen zwischen den privaten Baugrundstücken ist beiderseits der Grenze jeweils ein mindestens 3,0 m tiefer Grünstreifen mit jeweils einer 2-reihigen Hecke aus Sträuchern anzulegen und zu erhalten. Diese ist alle angefangenen 12 m mit einem Baum mind. II. Ordnung zu überstellen.

Im derzeitigen Stellplatz- und Lagerflächenbereich befinden sich einige Gehölze/ Einzelbäume, die aufgrund des geplanten Baufensters nicht zum Erhalt festgesetzt werden. Die 6 eventuell betroffenen Einzelbäume sind junger Ausprägung.

Als Ersatz ist je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche innerhalb des Geltungsbereiches zur Durchgrünung des Baugebietes mindestens ein Laubbaum I. Ordnung zu pflanzen oder 20 m² Dachbegrünung anzulegen.

Baumscheiben sind mit durchwurzelbarem Substrat mit einer Oberfläche von mindestens 12 m² zu erstellen. Eine Überdeckung der Pflanzfläche ist bei Einsatz eines Baumschutzgitters mit geeigneten Wurzelschutzelementen sowie Bewässerungs- und Belüftungseinrichtungen zulässig. Damit soll sichergestellt werden, dass dem Baum ausreichend Entwicklungsmöglichkeit gegeben wird.

Es wird zusätzlich festgesetzt, dass die nicht mit Anlagen überbauten Flächen zu begrünen und dauerhaft als Wiese, Rasen oder mit Bepflanzung (Deckung mindestens 95 %) anzulegen sind. Kiesdeckungen (Drainagestreifen entlang der Gebäude) sind nur bis maximal 5 % der nicht überbauten Flächen zulässig.

Zaunsockel

Um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu erhalten sind durchlaufende Zaunsockel unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen zulässig; zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm einzuhalten.

PKW-Stellplätze

Um der Bodenversiegelung entgegenzuwirken, sind PKW-Stellplätze zwingend mit wasserdurchlässiger Befestigung mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,4 zu gestalten (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster oder andere wasserdurchlässige Belagsarten).

Dächer

Die Verunreinigung des Oberflächenwassers durch blanke metallische Deckungen ist auszuschließen (Nachweis des Systemherstellers beachten). Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind nicht zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen

Erforderliche Aufschüttungen auf den Baugrundstücken sind zulässig, um die notwendige ausgleichende und einheitliche Geländemodellierung bis max. 324,50 m ü. NHN herzustellen.

Auf den Baugrundstücken sind Abgrabungen von max. 1,0 m zulässig, im Bereich von Anlieferungen (Heckverladung) bis max. 1,5 m. Bezugspunkt für diese Abgrabungen ist der jeweils festgesetzte Höhenbezugspunkt.

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "GE an der Kurt-Kerschl-Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Auf einem mindestens 0,5 m breiten Streifen entlang der nachbarlichen Grundstücksgrenze, die an landwirtschaftlichen Nutzflächen anliegen, sind keinerlei Aufschüttungen/ Abgrabungen zulässig (Beibehaltung des natürlichen Geländes).

Die randlichen Geländemodellierungen entlang der nachbarlichen Grundstücksgrenzen dürfen nur in Form von zu bepflanzenden Böschungen (nicht steiler als 1 : 1,5) erfolgen um ein harmonisches Einfügen in die Landschaft zu erreichen.

Grundstückszufahrten

Die Anzahl der erlaubten Zufahrten über das private Straßenbegleitgrün zur Bauparzelle staffelt sich nach der Größe der Grundstücke:

für Parzellen bis zu 15.000 m² sind bis zu zwei Zufahrten zulässig und

für Parzellen größer als 15.000 m² sind bis zu drei Zufahrten zulässig.

Pro Zufahrt ist eine max. Breite von 8,0 m zulässig.

Festsetzungen zum Artenschutz

Durch die Festsetzung zur Verwendung heimischer Pflanzenarten und durch das Verbot bestimmter Pflanzenarten wird besonders auf die Entwicklung von Natur und Landschaft Rücksicht genommen. Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig.

Da einige Bäume und Gehölze junger Ausprägung eventuell gerodet werden, wird eine Festsetzung zur zeitlichen Entnahme formuliert. Zur Vermeidung von Verlusten an saisonalen Nestern, Gelegen und Individuen gemeinschaftsrechtlich geschützter Vogelarten sind Gehölzbestände, die aufgrund eines bau- oder anlagebedingten Vorgehens absehbar betroffen sind, nur außerhalb der Vogelbrutzeit gem. § 39 BNatSchG (Vogelbrutzeit: 1. März bis 30. September) zu entfernen.

Zum Schutz der Insekten wird zusätzlich festgesetzt, dass für die Außenbeleuchtung des geplanten Gebietes LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin) zu verwenden sind. Ebenso muss das Lampengehäuse zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.

Durch die o.a. Festsetzung werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) ausreichend berücksichtigt.

Eine Ausgleichsfläche ist in diesem Fall nicht nötig, da das Bauleitplanverfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt wird.

8.3.2 Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen

Folgende Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut **Arten und Lebensräume** durchgeführt:

- Festsetzung von Bäumen I. Ordnung als Eingrünung und im Stellplatzbereich
- Festsetzung zur Eingrünung entlang der östlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze mit Bäumen und Sträuchern
- Erhalt eines Großteiles der Bestandsbäume
- Festsetzung zur Durchgrünung, insbesondere zur Begrünung der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen
- Pflanzung von Kletterpflanzen im Bereich geschlossener Fassaden über 10 m ohne Fenster
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "GE an der Kurt-Kerschl-Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

- Verbot von landschaftsfremden Baumarten
- Verbot von Pflanzenschutzmittel
- zeitliche Festsetzung zur Entnahme von Gehölzen
- Festsetzung von insektenschonenden warmweißen LED-Leuchten mit Kapselung und Abschirmung

Nachfolgende Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut **Boden** durchgeführt:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch die Nachverdichtung innerörtlicher Flächen und die Reaktivierung einer Gewerbebrache
- Wiederandeckung von unversiegelten Flächen mit Oberboden
- Verbot des Einsatzes von Pflanzenbehandlungsmitteln
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von PKW-Stellplätzen

Für das Schutzgut **Wasser** werden nachfolgende Minimierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Ableitung des Abwassers im Trennsystem und Versickerung des Niederschlagswassers
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von PKW-Stellplätzen
- Verbot von Pflanzenschutzmittel

Nachfolgende Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut **Klima und Luft** durchgeführt:

- Festsetzung von Bäumen I. Ordnung als Eingrünung und im Stellplatzbereich
- Festsetzung zur Eingrünung entlang der östlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze mit Bäumen und Sträuchern
- Erhalt eines Großteiles der Bestandsbäume
- Festsetzung zur Durchgrünung, insbesondere zur Begrünung der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen
- Begrenzung der Kiesdeckung
- Festsetzung von LED-Beleuchtung
- Solaranlagen nach BayBO
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von PKW-Stellplätzen

Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Landschaftsbild** werden minimiert durch:

- Festsetzung von Bäumen I. Ordnung als Eingrünung und im Stellplatzbereich
- Festsetzung zur Eingrünung entlang der östlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze mit Bäumen und Sträuchern
- Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen
- Verbot von landschaftsfremden Baumarten

Grünordnerische Maßnahmen zur Umfeldgestaltung:

- Festlegung der Lage von Bäumen
- textliche grünordnerische Festsetzungen auf den Baugrundstücken
- Festsetzung zu verwendender Baum- bzw. Straucharten, sowie deren Pflanzqualitäten
- Festsetzung des Pflanzraumes für Groß-, Kleinbäume und Sträucher

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „GE an der Kurt-Kerschl-Straße“ gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung werden keine erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgen.

Die Eingriffe werden durch die Maßnahmen zum Artenschutz und die Festsetzungen in der Grünordnung minimiert bzw. ausgeglichen.

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "GE an der Kurt-Kerschl-Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Für eine qualifizierte Grünordnung werden im Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "GE an der Kurt-Kerschl-Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung die notwendigen planlichen und textlichen Festsetzungen getroffen.

Iggensbach, den 09.02.2026



.....
Ursula Jocham
Landschaftsarchitektin
Stadtplanerin

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "GE an der Kurt-Kerschl-Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

LITERATURVERZEICHNIS

- BayernAtlas, B. S. (2025). *BayernAtlas*. Von <https://atlas.bayern.de/> abgerufen
- BayNatSchG. (04. Juni 2024). Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG).
- BNatSchG. (03. Juli 2024). Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz).
- EMF-Karte Bundesnetzagentur. (2025). Von <https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Vportal/TK/Funktechnik/EMF/start.html> abgerufen
- FINWeb (2025) - Bayerisches Landesamt für Umwelt. (2025). *FINWeb*. Von FINWeb - FIS-Natur Online: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm abgerufen
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). (1. Juni 2023). Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).
- Regionalplan 12 - Donau-Wald. (2022). Regionlanplan Donau-Wald - Region 12.
- UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat. (2025). *UmweltAtlas Bayern*. Von <https://www.umweltatlas.bayern.de> abgerufen
- Umwelt-Bundesamt - Klima/Energie - Klimawandel - beobachteter Klimawandel. (2021). <https://www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/klimawandel/beobachteter-klimawandel>.

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "GE an der Kurt-Kerschl-Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1:	Luftbild mit Lage der Planungsflächen (roter Kreis); (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich	6
Abb. 2:	Neubau der Fa. Haix im Geltungsbereich der Planungsfläche (Foto Oktober 2025 Jocham Kessler Kellhuber GmbH)	7
Abb. 3:	ehemalige Produktionshalle der Firma Stanglmeier im Geltungsbereich des Planungsgebietes (Foto Oktober 2025 Jocham Kessler Kellhuber GmbH)	7
Abb. 4:	bereits vorhandene innere Erschließungsstraße im Geltungsbereich des Planungsgebietes (Foto Oktober 2025 Jocham Kessler Kellhuber GmbH)	8
Abb. 5:	Lagerfläche der Firma RedBloc im Geltungsbereich des Planungsgebietes (Foto Oktober 2025 Jocham Kessler Kellhuber GmbH)	8
Abb. 6:	Ansicht von Norden – Produktionshalle der Fa. RedBloc im Süden der Planungsfläche (Foto Oktober 2025 Jocham Kessler Kellhuber GmbH)	9
Abb. 7:	Ansicht von Osten – Gewerbebauten auf der gegenüberliegenden Straßenseite im Westen der Planungsfläche (Foto Oktober 2025 Jocham Kessler Kellhuber GmbH)	9
Abb. 8:	Ansicht von Südosten – landwirtschaftliche Nutzfläche im Osten der Planungsfläche (Foto Oktober 2025 Jocham Kessler Kellhuber GmbH)	10
Abb. 9:	Ansicht von Nordosten – landwirtschaftliche Nutzfläche im Norden der Planungsfläche (Foto Oktober 2025 Jocham Kessler Kellhuber GmbH)	10
Abb. 10:	Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich	11
Abb. 11:	Auszug aus dem Landesentwicklungsplan; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich	13
Abb. 12:	Auszug aus dem Regionalplan 12 – Region Donau-Wald, Karte 1 – Raumstruktur; Darstellung unmaßstäblich	16
Abb. 13:	WebKarte mit Darstellung der Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2025), Darstellung unmaßstäblich	18
Abb. 14:	WebKarte mit Darstellung von Oberflächenabfluss und Sturzflut; (UmweltAtlas LfU Bayern 2025), Darstellung unmaßstäblich	19
Abb. 15:	Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich	20
Abb. 16:	Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Plattling, Darstellung unmaßstäblich	21
Abb. 17:	Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Kermi West I“; Darstellung unmaßstäblich	22
Abb. 18:	Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht; (FINWeb 2025), Darstellung unmaßstäblich	36
Abb. 19:	Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht; (FINWeb 2025), Darstellung unmaßstäblich	37
Abb. 20:	Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope; (FINWeb 2025), Darstellung unmaßstäblich	38
Abb. 21:	Ansicht von Westen – Baumreihe entlang der „Kurt-Kerschl-Straße“ (Foto Oktober 2025 Jocham Kessler Kellhuber GmbH)	40
Abb. 22:	Ansicht von Norden – Baumreihe entlang der internen Erschließungsstraße (Foto Oktober 2025 Jocham Kessler Kellhuber GmbH)	40
Abb. 23:	Ansicht von Osten – Gehölze im Bereich der derzeitigen Stellplatz- und Lagerflächen (Foto Oktober 2025 Jocham Kessler Kellhuber GmbH)	41