

Wallersdorf
Landkreis Dingolfing – Landau

BEBAUUNGSPLAN
„GE an der Haidlfinger Straße II“



INHALT

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN & HINWEISE

BEGRÜNDUNG

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

ENTWURF: 21.11.2025

FASSUNG: 09.02.2026

Planverfasser



Weidenstraße 72, 94405 Landau an der Isar
Tel.: +49 (0) 9951 / 6901-0; Fax: +49 (0) 9951 / 6901-25
Mail: info@obw-ig.de; Web: www.obw-ig.de

Wallersdorf
Landkreis Dingolfing – Landau

BEBAUUNGSPLAN
„GE an der Haidlfinger Straße II“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN & HINWEISE



ENTWURF: 21.11.2025

FASSUNG: 09.02.2026

Planverfasser



Weidenstraße 72, 94405 Landau an der Isar
Tel.: +49 (0) 9951 / 6901-0; Fax: +49 (0) 9951 / 6901-25
Mail: info@obw-ig.de; Web: www.obw-ig.de

Inhaltsverzeichnis

A.	FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (s. B-, u. GOP)	
B.	FESTSETZUNGEN DURCH TEXT NACH § 9 BAUGB.....	2
1	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB).....	2
1.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, § 1 BAUNVO).....	2
1.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, § 16 BAUNVO)	3
1.3	BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, § 22 BAUNVO)	4
1.4	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB, § 23 BAUNVO)	4
1.5	ABSTANDSFLÄCHEN (ART. 6 BAYBO)	4
1.6	VERKEHRICHE ERSCHLIEßUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)	4
2	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB, ART. 81 BAYBO)	5
2.1	GESTALTUNG DER HAUPTGEBÄUDE	5
2.2	GESTALTUNG DER GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE, STAU- UND FLÄCHEN	8
2.3	EINFRIEDUNGEN, SICHTSCHUTZWÄNDE	9
2.4	AUFSCÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN	9
3	VER- UND ENTSORGUNG.....	11
3.2	AUßENBELEUCHTUNG.....	13
3.3	TELEKOMMUNIKATION	13
3.4	ABFALLENTSORGUNG	13
4	ABWEHRENDER BRANDSCHUTZ	13
5	IMMISSIONSSCHUTZ	14
6	FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG (ART. 4 ABS. 2 BAYNATSCHG)	15
6.1	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	15
C.	TEXTLICHE HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN	19

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT NACH § 9 BAUGB

B.1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch	BauGB
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung)	BauNVO
Bayerische Bauordnung	BayBO
Planzeichenverordnung	PlanzV
Bundesnaturschutzgesetz	BNatSchG
Bayerisches Naturschutzgesetz	BayNatSchG
in den jeweils aktuell geltenden Fassungen	

B.2. Geltungsbereich

Flurnummer: 1987
Alle Gemarkung: Haidlfing

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)

Das Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO auf bestimmte Nutzungen beschränkt:

- Gewerbegebiete (GE) nach § 8 BauNVO
- Zulässig sind ausschließlich:
 - 1. **Betriebe des gewerblichen Personenverkehrs**, insbesondere:
 - Omnibusunternehmen
 - Betriebshöfe für Linien- und Reisebusse
 - Fahrzeughallen, Werkstätten und Waschanlagen für Busse
 - Verwaltungs- und Sozialräume in funktionalem Zusammenhang mit dem Busbetrieb
 - Betankungsanlagen zur Eigenversorgung
 - Abstellflächen für Omnibusse

2. **Ergänzende Nutzungen**, sofern sie dem Hauptbetrieb funktional untergeordnet und dienend sind:
 - Lagerflächen für Betriebsmittel und Ersatzteile
 - Schulungsräume und Sozialeinrichtungen
 3. **Werkstätten**
 4. **Wohnungen** für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (max. 1 Wohnungen).
- Unzulässig sind:
- Alle sonstigen Gewerbebetriebe
 - Betriebe des produzierenden Gewerbes ohne funktionalen Bezug zum Personenverkehr
 - Lagerhäuser und Lagerplätze ohne Bezug zum Busbetrieb
 - Einzelhandel jeglicher Art
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 - Anlagen für kirchliche Zwecke
 - Anlagen für kulturelle Zwecke
 - Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke
 - Intensiv- und Massentierhaltung
 - Tierkörperbeseitigungsanlagen
 - Müllverbrennungsanlagen
 - Vergnügungsstätten (insbesondere Diskotheken und Spielhallen)
 - Schlächtereien, Krematorien
 - Biogasanlagen bzw. Industriebiogasanlagen, ausgenommen hiervon ist die Holzvergasung
 - Beherbergungsbetriebe
 - Freiflächenphotovoltaikanlagen
 - Öffentliche Tankstellen
 - Einzelhandel in den Bereichen Lebensmittel, Drogerieartikel und Textilien

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

- GE: 0,6

1.2.2 Überschreitung der Grundflächenzahl

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig

1.2.3 Zulässige Zahl der Wohnungen

GE:

Zulässig ist max. eine Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

Dies gilt auch bei einer evtl. späteren Teilung einer Parzelle.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 BauNVO)

GE:

offene Bauweise, nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Plan festgesetzt. Soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt wurde, sind die Abstandsflächen und Grenzabstände gem. Art. 6 BayBO gültig.

1.5 Abstandsflächen (Art. 6 BayBO)

Die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächen des Marktes Wallersdorf (Abstandsflächensatzung -AFS) regelt ausschließlich die Abstandsflächen für Allg. Wohngebiete, Dorfgebiete sowie Mischgebiete. Für Gewerbegebiete ist die AFS des Marktes Wallersdorf nicht anwendbar. Die Abstandsflächen sind somit nach Art. 6 BayBO einzuhalten.

1.6 Verkehrliche Erschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Erschließungsvarianten

Das Plangebiet kann wahlweise auf zwei Wegen erschlossen werden:

1. **Direkte Anbindung** über die nördlich gelegene Haidlfinger Straße
2. **Interne Anbindung** über das bestehende Betriebsgelände des Busunternehmens

Beide Erschließungswege können auch kombiniert genutzt werden, um eine Umfahrungsmöglichkeit innerhalb des Betriebsgeländes zu ermöglichen.

Die konkrete Ausgestaltung der Zufahrten ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Bei direkter Anbindung an die Haidlfinger Straße ist die Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde einzuholen.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB, ART. 81 BAYBO)

2.1 Gestaltung der Hauptgebäude

2.1.1 Zahl der Vollgeschosse:

GE:

Im GE sind maximal bis zu zwei Vollgeschosse zulässig.

2.1.2 Höhe baulicher Anlagen:

GE:

- Wandhöhe Hauptgebäude: max. 7,00 m
- Wandhöhe Nebengebäude: max. 3,00 m
- Firsthöhe: max. 9,00 m

2.1.3 Wandhöhe:

Unterer Bezugspunkt:

Für den Bebauungsplan ist ein Höhenfestpunkt mittels Planzeichen festgesetzt.

Der Höhenfestpunkt bezieht sich auf die Oberkante des Zeilers.

Oberer Bezugspunkt

Definiert durch den Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Anschluss der Wand (Attika) an der Außenwand gemessen.

Bei Pultdächern gilt die Wandhöhe bei der Traufseite.

2.1.4 Höhenlage:

Die Höhenlage der Rohfußbodenoberkante der Erdgeschosse (RFOK) darf max. 40 cm über dem Niveau des Höhenfestpunktes der Erschließungsstraße

liegen.

Die Höhenlage ist in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen bezogen auf NHN (Normalhöhennull) für OK Erschließungsstraße und RFOK anzugeben.

2.1.5 Dachform:

Zulässig sind alle geneigten Dächer und Flachdächer.

2.1.6 Dachneigungen:

Zulässige Neigungen:

Bis 25 °; die Neigung wird durch die max. zulässigen Firsthöhen begrenzt.

Ausnahmen:

- Einfache Pultdächer:
Zulässig nur in Verbindung mit max. 10° Dachneigung und max. Firsthöhe
- Flachdächer: 0-5°

2.1.7 Dachdeckung:

Zulässig sind Pfannendeckungen, sowie nichtspiegelnde Metaldächer aus umweltneutralem Material oder mit entsprechender Beschichtung (keine negativen Auswirkungen auf das abzuleitende Wasser).

Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind nicht zulässig.

Solaranlagen sind in Dachneigung möglichst eng an das Dach anliegend zu montieren.

Aufgeständerte Solaranlagen auf den Dachflächen sind nur bei Flachdächern zulässig.

Flachdachflächen größer 20 m² sind mit kulturfähigem Substrat zu versehen und extensiv zu begrünen.

2.1.8 Fassadengestaltung:

Nicht zulässig sind reflektierende Oberflächen, sowie Signal- und Leuchtfarben.

Als Fassadengestaltung sind Glasflächen, Photovoltaikmodule, Metall-, Naturstein- und Holzverkleidungen, glatte Putzflächen, glatter Sichtbeton und Mauerwerk oder Betonverkleidungen zugelassen; die Verwendung von Waschbeton ist unzulässig.

Auch Fassadenbegrünungen sind aus gestalterischen und klimatischen Gründen wünschenswert.

2.1.9 Örtliche Bauvorschriften:**2.1.9.1 Werbeanlagen**

Werbeanlagen, Informationsschilder, Wegweiser, Bemalungen usw. sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Werbeanlagen sind gestalterisch auf die Gebäudeproportionen und die architektonische Gliederung der Baukörper abzustimmen.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung möglich.

Oberhalb der Gebäudekanten und auf den Dachflächen sind Werbeanlagen nicht erlaubt. Bei freistehenden Werbeanlagen darf eine Höhe von 5 m über dem natürlichen Geländeniveau und eine Gesamtgröße von 5 m² nicht überschritten werden.

Bei Werbeanlagen an Fassaden- und Attikaflächen darf eine Gesamtgröße von 8 m² nicht überschritten werden.

Werbeanlagen sind bei regelloser Anordnung, bei aufdringlicher Wirkung, insbesondere durch grelle Farbgebung und grelle Ausleuchtung, sowie bei Ausführung in beweglicher, veränderlicher oder reflektierender Form unzulässig. Werbeanlagen müssen so gestaltet sein, dass sie die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer der DGF 5 nach §33 StVO nicht beeinträchtigen.

2.1.9.2 Höhenentwicklung Werbeanlagen

Fahnenmasten sind bis zu einer Höhe von 8,0 m zulässig

Im Geltungsbereich ist die Errichtung eines beleuchteten Werbemastes mit einer Höhe von bis 8,0 m und einer Gesamtwerbefläche von 25 m² zulässig.

2.1.10 Keller:

Keller sind zulässig.

2.1.11 NUTZUNG DER SOLAREN STRAHLUNGSENERGIE**(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**

Photovoltaikmodule zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie bzw. Solarwärmekollektoren werden empfohlen.

Bei Flachdächern ist eine Aufständigung der Anlagen nur bis zur Oberkante der Attika zulässig.

Solarthermische Fassadenkollektoren sind zulässig.

Freistehende Anlagen sind unzulässig.

2.2 Gestaltung der Garagen und Nebengebäude, Stauraum- und flächen

2.2.1 Zulässigkeit:

Garagen und allseits offene oder teils geschlossene, überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Auf § 14 (1) BauNVO (zulässige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen) wird verwiesen.

2.2.2 Höhe baulicher Anlagen:

Als unterer Bezugspunkt gilt auch für Nebenanlagen der mittels Planzeichen festgesetzte Höhenbezugspunkt.

Ausgehend von dieser Geländeoberfläche darf die traufseitige Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden entlang der Grenzen im Mittel maximal 3,75 m betragen.

2.2.3 Dachform:

Zulässig sind alle geneigten Dächer und Flachdächer.

Flachdächer sind ausschließlich mit einer dauerhaften extensiven Dachbegrünung zulässig.

2.2.4 Stellplätze und Zufahrten:

Die Zahl der Stellplätze richtet sich nach der jeweils aktuell gültigen Stellplatzsatzung des Markt Wallersdorf.

Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen auf den jeweiligen Parzellen zulässig.

In Flächen mit Pflanzbindungen, privaten oder öffentlichen Grünflächen und Kompensations- /Ausgleichsflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze, private Verkehrsflächen und sonstige bauliche Anlagen unzulässig, Entwässerungseinrichtungen sind, soweit sie durch Planzeichen festgesetzt sind, zulässig.

Stellplätze sind einzugrünen. Bei Stellplatzanlagen mit mehr als 5 Stellplätzen ist nach jeweils dem 5., 10., und jedem weiteren fünften Stellplatz ein mindestens 1,5 Meter breiter Bepflanzungstreifen anzulegen und ein Baum gem. Artenliste 3.1 in der Qualität Hochstamm StU 14-16 zu pflanzen.

2.3 Einfriedungen, Sichtschutzwände

2.3.1 Zulässigkeit:

Als Einfriedungen sind nicht blickdichte oder transparente Maschendrahtzäune und einfache Stahlkonstruktionen bis 2,00 m Höhe in grauer oder grüner Farbe zulässig.

Alternativ dazu sind lebende Hecken aus heimischen Gehölzen (s. Pflanzliste) zulässig.

Um die Durchwanderbarkeit für Kleintiere zu ermöglichen, ist die Errichtung von durchgehendem Mauerwerk, Beton- oder sonstigen Abgrenzungen der Grundstücke im Sockelbereich unzulässig.

Mauern und Gabionenwände sind nicht zulässig.

2.3.2 Randausbildung und Zaunsockel:

Die Randausbildung zwischen öffentlichem Straßenraum und den Baugrundstücken erfolgt durch die Gemeinde mit Leistensteinen oder Pflasterrandzeilen.

Um die Durchwanderbarkeit für Kleintiere zu ermöglichen, ist die Errichtung von durchgehenden Mauerwerk, Beton- oder sonstigen Abgrenzungen der Grundstücke im Sockelbereich unzulässig.

Zudem ist ein Abstand von mindestens 15 cm zwischen Einfriedung und der Geländeoberkante einzuhalten.

Zaunsäulenbefestigung nur mittels Einzelfundamenten.

2.4 Aufschüttungen, Abgrabungen

2.4.1 Aufschüttungen und Abgrabungen

Abgrabungen bzw. Aufschüttungen sind innerhalb des Plangebiets und in Flächen mit Pflanzbindungen bis maximal 0,50 m zulässig, für Entwässerungsanlagen, Teiche oder Wasserbecken sind Geländeänderungen bis 2,0 m zulässig. Der Geländeverlauf an den Grundstücksgrenzen ist zu erhalten.

Innerhalb von Kompensations- / Ausgleichsflächen sind Abgrabungen bzw. Aufschüttungen nur für naturschutzfachliche Maßnahmen und der Ausbildung eines Regenrückhaltebeckens oder Versickerungsmulden zulässig, hier jedoch nur bis max. 1,0 m.

Ein direktes Aneinandergrenzen von Abgrabung und Aufschüttung ist unzulässig. Die zulässigen Geländeänderungen sind mit einer maximalen Neigung von 1:1,5 auszuführen.

Die ordnungsgemäße Verbringung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden und im Baugebiet nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubs ist durch entsprechende

Unterlagen zu dokumentieren. Diese sind aufzubewahren und auf Verlangen der Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Dingolfing-Landau vorzulegen.

Es ist eine genaue Massenbilanzierung des anfallenden Bodenmaterials (unterschieden zwischen Oberboden, Unterboden und Untergrund) zu erstellen, aus der hervorgeht wieviel und welches Bodenmaterial die Baustelle zur Verwertung oder Deponierung verlässt. Die sach-, umweltgerechten und rechtskonformen Verwertungs- und Entsorgungswege sind darin aufzuzeigen.

Ausreichende Lagerflächen für das anfallende Bodenmaterial und die notwendigen Ladezeiten sind dabei zu berücksichtigen.

3 Ver- und Entsorgung

Im gesamten Plangebiet sind die Mindestabstände zwischen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie den festgesetzten Baumstandorten zwingend einzuhalten. Gemäß den textlichen Festsetzungen beträgt dieser Abstand mindestens 2,50 m.

Sollte dieser Abstand aufgrund begrenzter Platzverhältnisse im Straßenraum in einzelnen Bereichen nicht eingehalten werden können, sind durch die jeweiligen Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen, wie z. B. Verlegung in Schutzrohren, vorzusehen. Dies gilt insbesondere im Bereich öffentlicher Seitenstreifen sowie bei der Herstellung von Hausanschlussleitungen.

Die Leitungsverlegung für Strom-, Wasser-, Abwasser- und Telekommunikationsleitungen hat grundsätzlich in unterirdischer Bauweise und außerhalb beplanter Seitenbereiche zu erfolgen.

3.1.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Trink- und Löschwasser erfolgt über eine Anbindung an das bestehende Leitungsnetz des Betriebsgeländes.

Die für den abwehrenden Brandschutz erforderliche Löschwassermenge beträgt gemäß den Anforderungen 1.600 l/min bei einem Fließdruck von mindestens 1,5 bar über eine Dauer von mehr als zwei Stunden.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung sind Hydranten in ausreichender Anzahl und Lage vorzusehen. Wo erforderlich, ist die Netzstruktur als Ringleitung auszubilden. Hydrantenabstände sollen 100 m nicht überschreiten. Bei unzureichender Netzhydraulik sind zusätzliche Maßnahmen wie die Errichtung von Löschwasserbehältern (z. B. Zisterne mit mind. 96 m³) zu prüfen.

Die technische Abstimmung erfolgt mit dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen sowie dem Landratsamt Dingolfing-Landau. Die Planung ist im Rahmen des Erschließungsverfahrens nachzuweisen.

Die Verlegung sämtlicher Hausanschlussleitungen hat unter Berücksichtigung der festgesetzten Baumstandorte sowie bestehender und geplanter Bepflanzung zu erfolgen. Sollte eine Querung oder Annäherung erforderlich sein, sind auch hier Schutzmaßnahmen zum Erhalt der Wurzelräume vorzusehen.

3.1.2 Schmutz- und Niederschlagswasserbehandlung

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die Anbindung über das bestehende Betriebsgelände an das gemeindliche Kanalnetz und wird der zentralen Abwasserbehandlung in der Kläranlage des Marktes Wallersdorf zugeführt. Die vorhandene Kanalisation ist für die zusätzlichen Mengen aus der planungsbedingten

Nachnutzung ausreichend dimensioniert. Ein Ausbau des Netzes ist im Bereich des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Anschlusspflicht und Ausführung der Hausanschlüsse richten sich nach den Bestimmungen des Zweckverbands sowie der örtlich geltenden Entwässerungssatzung. Schmutzwasserleitungen sind grundsätzlich als druckdichte, wasserundurchlässige Leitungen auszuführen.

Regenwasser:

Die Behandlung und Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt nach dem Prinzip der dezentralen, flächennahen Regenwasserbewirtschaftung. Oberflächenwasser von öffentlichen Verkehrsflächen wird seitlich abgeleitet und schadlos versickert. Versickerungsfähige Materialien und offene Begrünungsbereiche in Seitenflächen unterstützen den Rückhalt.

Für private Flächen ist ebenfalls die dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen. Dachflächen- und sonstige unverschmutzte Oberflächenwässer sind auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten oder ortsnah zu versickern. Eine Einleitung in das öffentliche Regenwassersystem ist nur zulässig, wenn dies technisch oder geologisch begründet nicht möglich ist.

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist in diesem Bereich aufgrund der anstehenden Böden möglich. Das unverschmutzte Oberflächenwasser von Dachflächen und Parkplätzen, Stellplätzen, Zufahrten, etc., ist über die belebte Bodenzone zu versickern.

Aufgrund des geringen Grundwasserabstands darf jedoch nur eine oberflächige Versickerung erfolgen. Die Versickerung erfolgt über die im Plan bereits ausgewiesenen Sickermulden im südlichen Bereich des Plangebiets. Das gesamte Niederschlagswasser ist in diese Mulden einzuleiten.

Für die Versickerung und/oder Einleitung in ein Oberflächengewässer ist rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 WHG).

Zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers wird empfohlen, möglichst viel befestigte Flächen mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten.

Dafür sind z.B. verschiedene wasserdurchlässige Pflastersysteme, Pflastersysteme mit Fuge, korngestufte wassergebundene Wegedecken oder Schotterrasen geeignet.

Das Beibehalten der Abflussverhältnisse des Straßenwassers wird festgesetzt. Außerdem ist das Zuleiten von Oberflächen-, Trauf- und sonstigen Abwässern auf die Straße verboten.

3.2 Außenbeleuchtung

Es wird eine insektenschonende und gleichzeitig energiesparende Außenbeleuchtung festgesetzt, damit die nächtliche Anlockwirkung auf Falter minimiert wird.

Leuchtentyp (beispielsweise):

- LED-Lampen
- Natriumdampf-Hochdrucklampen (NAV) mit geschlossenen Leuchtkörpern und möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe
- Natrium-Niederdrucklampen mit gelber Strahlung im Bereich von ca. 680 nm
- andere, geeignete Lampentypen mit gelbem Leuchtmittel mit mind. 30 % verminderter Anlockwirkung gegenüber Weißlicht

3.3 Telekommunikation

Ein Anschluss der Parzellen mit Breitband/Glasfaser erfolgt über das bestehende Betriebsgelände.

3.4 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn. Die entsorgungstechnischen Vorgaben des Wirtschaftsverbandes sind von den jeweiligen Bauherren zu beachten. Wieder verwertbare Abfallstoffe und Grünabfälle werden im gemeindlichen Wertstoffhof gesammelt und recycelt bzw. fachgerecht entsorgt.

4 Abwehrender Brandschutz

Der abwehrende Brandschutz wird durch die örtlich zuständige Feuerwehr sichergestellt. Für das Plangebiet ist insbesondere die Freiwillige Feuerwehr Wallersdorf zuständig, die als gut ausgestattete Leitstelle über die notwendige Ausrüstung und Personalstärke zur Gefahrenabwehr verfügt.

Der Nachweis eines Brandschutzkonzepts ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Da bei Sonderbauten gemäß BayBo bzw. BSI die brandschutztechnischen Anforderungen ohnehin im Rahmen des Genehmigungsverfahrens umfassend zu prüfen und umzusetzen sind, wird von weitergehenden planungsrechtlichen Festsetzungen abgesehen.

5 Immissionsschutz

Zum Schutz der östlich angrenzenden schutzbedürftigen Wohnbebauung vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sind die bauliche Entwicklung und die Grundstücksnutzung innerhalb des Plangebiets schallschutzoptimiert auszugestalten.

Erschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets hat ausschließlich von Westen oder Norden zu erfolgen. Eine südliche Erschließung oder Umfahrung ist unzulässig.

Gebäudestellung und Baukörperausrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Die Hauptbaukörper sind derart anzuordnen, dass sie eine abschirmende Wirkung gegenüber den östlich gelegenen schutzbedürftigen Nutzungen entfalten. Die Gebäude sind zwischen den gewerblichen Emissionsquellen und den maßgeblichen Immissionsorten im Sinne der TA Lärm zu positionieren.

Betriebsbezogene Freiflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Betriebsbezogene Freiflächen wie Lagerflächen, Stellplätze und sonstige Nebenflächen sind vorzugsweise westlich und nördlich der Hauptbaukörper anzuordnen.

Die Anordnung von Flächen mit hohem Verkehrsaufkommen (Durchgangsverkehr, Andienungsbereiche mit hohen Frequenzen) ist in diesem Bereich zu vermeiden.

Immissionsschutzrechtlicher Nachweis

Im Rahmen des Bauantrags ist durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Dabei sind zu berücksichtigen:

- die Vorbelastungen durch bestehende gewerbliche Nutzungen im Umfeld
- die Rechtsprechung des BVerwG vom 07.12.2017 zur Lärmkontingentierung
- die Abstandsverhältnisse zu schutzbedürftigen Nutzungen
- die tatsächliche Nutzungsart und Betriebsweise des geplanten Vorhabens

6 FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG (ART. 4 ABS. 2 BAYNATSCHG)

6.1 Private Grünflächen

6.1.1 Umsetzung, Pflanzenqualität, Mindestgrößen:

Private Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme des Wohnhauses fertig zu stellen.

Arten gemäß Auswahlliste unter Ziff. 3.1.3 bis 3.1.6 – es sind gebietsheimische Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 6.1 (Alpenvorland) zu verwenden.

Pro Parzelle ist je angefangene 400 m² Grundstücksgröße ein mittel- oder großkroniger Einzelbaum oder ein Obstbaum als Halb- oder Hochstamm zu pflanzen, um ein Mindestmaß an optisch wirksamer, privater Durchgrünung der Parzellen zu erzielen.
Arten gemäß Auswahlliste.

Nadelgehölzhecken (Thujen, Fichten u.ä.) sind als Grundstückseinfriedungen unzulässig.

Nach Art. 7 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen

1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen

„Kies- oder Schottergärten“ wie auch -teillflächen sind - mit Ausnahme von bis zu ca. 50 cm breiten Traufstreifen entlang von Gebäudefassaden - daher nicht zulässig.

Die Verlegung von Kunstrasen im Außenbereich ist nicht zulässig.

Es sind min. 30 cm steinfreies, kulturfähiges Bodenmaterial gemäß DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten) flächig aufzutragen, um eine gärtnerische Gestaltung zu ermöglichen.

Die Anpflanzungen sind spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode herzustellen.

Mindestpflanzqualitäten

- Hochstämme: 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm
- Obstgehölze: Halb- oder Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm
- Sträucher für Heckenpflanzungen: v. Str. 3 - 4 Tr, 60 - 100

6.1.2 Private Ortsrandeingrünung:

Die möglichst schonende Einbindung in die Landschaft wird durch die an den Außengrenzen festgesetzten privaten Grünflächen (Ortsrandeingrünung) in einer Mindestbreite von 3,0 m entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze umgesetzt. Hier ist der Aufbau von strukturreichen Übergängen zwischen Gewerbegebiet und Freiraum vorgesehen, die mindestens auf 80% der südöstlichen Grundstückslänge als 2-reihige Hecke aus Sträuchern und Heistern mit einem Baumanteil von mindestens 5% anzulegen sind. Dadurch eröffnet sich auch die Chance für den Aufbau von wirksamen Biotopverbundsystemen in der sonst ausgeräumten Landschaft.

6.1.3 Auswahlliste zu verwendender großkroniger Einzelbäume

Botanischer Name	Qualität/Größe	Deutscher Name
Acer platanoides	H, 3xv, m.B., STU 16-18	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	H, 3xv, m.B., STU 16-18	Berg-Ahorn
Betula pendula	H, 3xv, m.B., STU 16-18	Hänge-Birke
Quercus robur	H, 3xv, m.B., STU 16-18	Stiel-Eiche
Tilia cordata	H, 3xv, m.B., STU 16-18	Winter-Linde

6.1.4 Auswahlliste zu verwendender klein- bis mittelkroniger Einzelbäume

Aufgrund des begrenzten Straßenraumes in den öffentlichen Rand- bzw. Mehrzweckstreifen sind zur Vermeidung von Wurzelschäden nur klein- bis mittelkronige Bäume zu verwenden.

Botanischer Name	Qualität/Größe	Deutscher Name
Carpinus betulus 'Sol.'	3xv, 350–400	Hainbuche
Prunus avium	H, 3xv, STU 14-16	Vogel-Kirsche
Prunus avium 'Plena'	H, 3xv, STU 14-16	Kleinkronige Kirsche
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	H, 3xv, STU 14-16	Stadtbirne
Sorbus aucuparia	H, 3xv, STU 14-16	Eberesche
Sorbus aria 'Magnifica'	H, 3xv, STU 14-16	Großlaubige Mehlbeere

u.a. stadtklima-verträgliche Laubbäume als Hochstämme

6.1.5 Auswahlliste zu verwendender Obstbäume

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3xv, STU 12-14

Äpfel:	Neukirchner Renette, Schöner von Schönstein, Gravensteiner, Berlepsch, Roter Eiserapfel, Brettacher, Bittenfelder, Boscop, Winterrambour
Birnen:	Gute Graue, Österreichische Weinbirne, Stuttgarter Geishirtle Alexander Lucas
Zwetschgen:	Hauszwetschge, Ersinger Frühzwetschge, Bühler Frühzwetschge
Kirschen:	Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Schattenmorelle, Kassins Frühe Herzkirsche, Ludwigs Frühe
Walnuss:	als Sämling

u.a. alte, bewährte und heimische Sorten

6.1.6 Auswahlliste für Gehölzgruppen aus Heistern und Sträuchern

Pflanzabstand:	1,50 x 1 m, Pflanzreihen diagonal versetzt, Pflanzung der Sträucher in Gruppen von 3-5 (7) Stück einer Art, Heister einzeln eingestreut.
Heister:	Mindestpflanzgröße 2xv, o.B./m.B., 150-200 cm; ca. 5 % Flächenanteil

Botanischer Name	Deutscher Name
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle (strauchförmig)
Betula pendula	Weiß-Birke (strauchförmig)
Carpinus betulus	Hainbuche (strauchförmig)
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche (strauchförmig)
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus communis	Wild-Birne
Quercus robur	Stiel-Eiche (strauchförmig)
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde (strauchförmig)
Cornus sanguinea	Hartriegel

Botanischer Name	Deutscher Name
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweiggrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus*	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare*	Liguster
Lonicera xylosteum*	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula*	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Salix in Sorten	Diverse Weidenarten
Sambucus nigra	Gemeiner Holunder
Viburnum lantana*	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus*	Wasser-Schneeball
u. a. geeignete Blütensträucher	

* nicht an Kinderspielplätzen; hier sind keine Pflanzen zu verwenden, von denen Teile beim menschlichen Verzehr Vergiftungserscheinungen hervorrufen können; insbesondere ist die Liste giftiger Pflanzenarten des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit vom 17. April 2000 zu berücksichtigen.

C. TEXTLICHE HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

C.1. Denkmalschutz

C.1.1. Bodendenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal - Atlas befinden sich im Geltungsbereich bzw. in dessen unmittelbarer Nähe folgende eingetragene Bodendenkmäler:

D-2-7242-0111

Siedlung der Münchshöfener Gruppe und der Metallzeiten, u. a. der mittleren Bronzezeit, der früheren Latènezeit und der römischen Kaiserzeit. Bestattungsplatz des Endneolithikums oder der frühen Bronzezeit

Weitere Denkmäler befinden sich im erweiterten Umkreis der Planungen.

Die Ausdehnung der Denkmäler ist ungewiss; eine Ausdehnung in das Planungsgebiet ist zu vermuten.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist daher eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde frühzeitig zu beantragen ist.

Bei Überplanung bzw. Bebauung hat der Antragsteller im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

C.1.2. Baudenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung keine bekannten Baudenkmäler.

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmälern Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG).

C.2. Fassadengestaltung

Zur Gestaltung der Wandflächen werden grundsätzlich Weißtöne, helle Farbtöne, silbermetallische Oberflächen zugelassen, grelle Farbtöne sind unzulässig. Ausnahmsweise sind kleinere untergeordnete Flächen farbig zulässig. Die Verwendung von Firmenfarben in der Fassade ist im Rahmen der "Corporate identity" erlaubt.

Holzverschalungen in hellen Farbtönen, Glasanbauten / Wintergärten als Klimapuffer zur Energieeinsparung sowie Fassadenbegrünung sind möglich.

Auf orts- und regionsuntypische Waschbetonplatten, Glasbausteine, Zementwerkstoffe, Klinker und reflektierende Metallverkleidungen sollte aus gestalterischen Gründen verzichtet werden.

Holzbauweisen/Holzhäuser sind zulässig.

C.3. Gebäude- und Zaunsockel

Aus gestalterischen Gründen sollten eventuell gepl. Gebäude-Sockel aus Zementputz farblich gleich mit der Fassade angelegt werden, um optisch nicht hervorzutreten.

Durchgehende Zaunsockel sind gemäß der Festsetzungen durch Text aus ökologischen und gestalterischen Gründen unzulässig.

Entlang der Parzellengrenzen sind allenfalls trocken aufgesetzte Granitlesesteine bis 15 cm Höhe möglich, um die biologische Durchgängigkeit für z.B. Kleinsäuger zu erhalten.

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sind andersartige Zaunsockel im Geltungsbereich grundsätzlich unzulässig.

C.4. Gestaltung von Garagen und Garagenvorplätzen

Garagen und Nebengebäude sollten dem Hauptgebäude in Farbgebung, Form und Gestaltung angepasst und untergeordnet werden.

Bei Garagen und Nebengebäuden sollten Flachdächer nur in Verbindung mit einer Dachbegrünung errichtet werden.

C.5. Dach- und Wandbegrünung

Flachdächer sind zwingend zu begrünen. Darüber hinaus sollten auch flach geneigte Pultdächer mit einer extensiven Dachbegrünung versehen werden.

Dach- und Fassadenbegrünungen mit Selbstklimmern oder Spalierpflanzen sollten aus ökologischen und gestalterischen Gründen, wo immer möglich - ggf. auch nur teil- oder abschnittsweise auf fensterlosen Flächen - vorgesehen werden.

C.6. Pufferung und Nutzung von Regenwasser

Öffentliche Flächen:

- Anfallendes Oberflächenwasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen soll grundsätzlich über geeignete Einrichtungen (z.B. Mulden oder Rigolen) versickert werden. Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und die techn. Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser zu beachten.
- Erst wenn durch ein Gutachten nachgewiesen ist, dass eine Versickerung nicht möglich ist, ist eine Einleitung in ein Regenrückhaltebecken über Sammelkanäle im Bereich der Straße zu prüfen.
- Für die Versickerung und/oder Einleitung in ein Oberflächengewässer ist rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 WHG).

Private Parzellen:

- Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und Pflasterflächen soll grundsätzlich auf dem Grundstück versickern.
- Erst wenn nachgewiesen ist, dass eine Versickerung nicht möglich ist, ist eine Einleitung in den Kanal zu prüfen.

Es wird empfohlen, anfallendes Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen zur Schonung der Ressource Grundwasser in ausreichend dimensionierten Regenwassersammelanlagen (Zisternen) zu sammeln und über gesonderte Regenwasserleitungen einer ökologisch sinnvollen Verwendung (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zuzuführen.

Auf die Toxizität von Kupferdachrinnen (Verwendung von Titanzink!) sowie auf die nicht zulässige direkte Verbindung zwischen Trink- und Regenwassernetz wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich hingewiesen (vgl. auch Trinkwasserverordnung § 13 Abs.4 und § 17 Abs. 6).

Die Verwendung von Regenwasser für die Toilettenspülung ist nur bei einer entsprechenden Teilbefreiung vom Benutzungszwang durch den Wasserzweckverband möglich.

Die Erstellung der Regenwassernutzungsanlage ist vorher der Gemeinde mitzuteilen.

Bereits bei Erschließung des Grundstücks ist eine Regenwasserrückhalteeinrichtung mit einem Puffervolumen von ca. 3 m³ und einer Drosseleinrichtung, die den Abfluss auf max. 0,5 l/s beschränkt, einzubauen, um eine geringere Dimensionierung des Kanalnetzes zu ermöglichen und um Abflussspitzen zu minimieren.

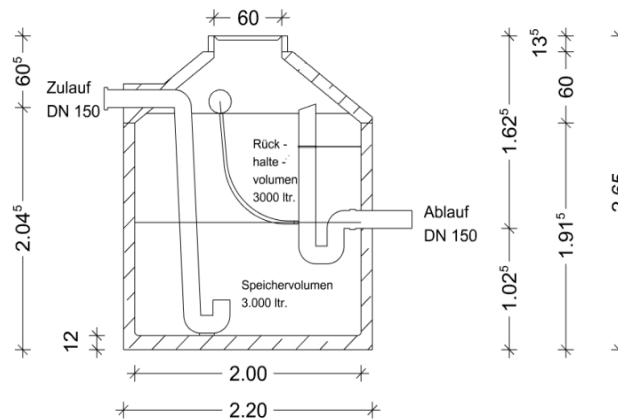


Abbildung 1: Schemaskizze Zisterne

C.7. Pflanzenauswahl

Falls in ausreichenden Stückzahlen vorhanden, sollte auch für private Pflanzungen weitestgehend autochthones Pflanzgut (= von ortsnahen Wildbeständen abstammende Gehölze) Verwendung finden.

Im ländlichen Raum sollten grundsätzlich keine fremdländischen Gehölzarten und Koniferen (Nadelgehölze) gepflanzt werden. Als Orientierung für standortheimische Gehölze können die festgesetzten Pflanzenarten des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes für die öffentlichen Pflanzflächen dienen.

Buntlaubige Formen, Säulen-, Kugel-, Hänge- und Trauerformen von Laubgehölzen sowie fremdländische und blau oder gelb gefärbte Nadelgehölze sollten zumindest am Baugebietsrand und dort nicht gepflanzt werden, wo sie auf Nachbargrundstücke oder auf den öffentlichen Raum einwirken.

C.8. Einzuhaltende Grenzabstände gemäß Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (ABGB)

Art. 47 ABGB

- (1) Der Eigentümer eines Grundstückes kann verlangen, dass auf einem Nachbargrundstück nicht Bäume, Sträucher oder Hecken in einer geringeren Entfernung als 0,50 m oder, falls sie über 2 m hoch sind, in einer geringeren Entfernung als 2 m von der Grenze seines Grundstückes gehalten werden.

Art. 48 ABGB

- (1) Gegenüber einem landwirtschaftlich genutztem Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten.

- (2) *Die Einhaltung des in Absatz 1 bestimmten Abstandes kann nur verlangt werden, wenn das Grundstück die bezeichnete wirtschaftliche Bestimmung schon zu der Zeit gehabt hat, zu der die Bäume die Höhe von 2 m überschritten haben.*

Art. 50 AGBGB

- (1) *[Die Grenzabstände gelten nicht für Bepflanzungen, ... die längs einer öffentlichen Straße oder auf einem Platz gehalten werden...]*

C.9. Landwirtschaftliche Immissionen und Belange

Die an das Gewerbegebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

Die Grundstückseigentümer werden darauf hingewiesen, dass zeitweise trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen ausgehen können, die zu dulden sind.

Die Erschließung der südlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen (Fl. Nr. 431), die derzeit über das bewirtschaftete Feld mit der Flurnummer 1987 erfolgt, muss weiterhin über den vorhandenen Feldweg (Fl. Nr. 1985/1), der für den landwirtschaftlichen Verkehr freigehalten werden muss, gewährleistet sein. Eine Fahrzeugbreite von 3 m ist in der Landwirtschaft üblich und zulässig, bei selbstfahrenden Arbeitsmaschinen bis zu 3,50 m. Mögliche Bepflanzungen müssen so angelegt werden, dass auch mit Großmaschinen ungehindert dieser Flurerschließungsweg befahren werden kann.

Es muss sichergestellt sein, dass die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe in ihrem Bestand und in ihrer weiteren betrieblichen Entwicklung durch die Ausweisung von Bauflächen nicht behindert werden.

C.10. Elektrische Erschließung

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel, für die Hausanschlüsse sollten von den Bauwilligen entsprechende Kabeleinführungen vorgesehen werden.

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

Auf die zwingende Berücksichtigung der im öffentlichen Straßenraum festgelegten Baumstandorte - hiervon mind. 2,5 m seitlicher Abstand mit den Hauszuleitungen – wird nochmals hingewiesen (s. Ziff. 1.5 der Festsetzungen durch Text und „Merkblatt über

Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen).

Sollten die erforderlichen Abstände im Einzelfall nicht eingehalten werden können, sind bauseits geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das zuständige Energieversorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

Ebenso wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hingewiesen.

Die Planung des Kabel- und Versorgungsleitungsnetzes, die Lage der Hausanschlussleitungen und die Einhaltung geeigneter Schutzmaßnahmen in der Nähe von Bäumen erfolgt in Abstimmung mit den im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandorten. Das DVGW Arbeitsblatt GW 125 ist zu beachten.

C.11. Ökologisches Bauen

Im Interesse einer ökologisch verantwortungsvollen Bauplanung und -ausführung sollte auf solche Baumaterialien weitgehend verzichtet werden,

- die bekanntermaßen oder potentiell gesundheitsschädlich sind (z.B. PVC)
- die nicht in energie-, ressourcen- oder umweltschonenden Herstellungsverfahren gefertigt werden können (z.B. Tropenholz)
- bei deren Entsorgung schlecht oder gar nicht wieder verwendbare Abfallprodukte anfallen (z.B. Verbundwerkstoffe).

C.12. Alternative Energieversorgung, Energieeinsparung

Für die Energieversorgung des Baugebietes sollten zumindest energieeffiziente Brennwertheizungen (möglichst Erdgas) oder Holzpelletssysteme zum Einsatz kommen; der Einbau von thermischen Solarkollektoren zur Heizungsunterstützung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sollte erfolgen; ggf. sollten zunächst auch nur die entsprechenden Installationen (für einen späteren Einbau) vorgenommen werden.

Eine Bezuschussung durch diverse laufende Förderprogramme von Bund und Land ist ggf. möglich.

Neubauten sollten den Standards für Energiegewinn-, Aktiv-, Nullenergie-, Passiv-, Niedrigenergie- oder zumindest der KfW-Effizienzhäuser entsprechen.

Strom zur Wärmeerzeugung sollte wegen mangelnder Energieeffizienz nicht verwendet werden.

C.13. Unterbau von Straßen und Wegen

Gemäß dem Schreiben der Regierung von Niederbayern vom 07.10.1993 (Akt.Z. 230-1414-39) ist in die Ausschreibungen der Einsatz von umweltfreundlichen Recycling-Baustoffen aufzunehmen und soll, soweit technisch und wirtschaftlich vertretbar, zum Tragen kommen.

Es wird empfohlen, als Material für den Unter- und Oberbau von Straßen und Wegen sowie für Garagenzufahrten anstatt Kies oder Schotter aufbereitetes und gereinigtes Bauschuttgranulat aus der Bauschuttverwertung zu verwenden.

Es darf ausschließlich von einer anerkannten RAP-Stra-Stelle güteüberwachter Recycling-Bauschutt eingesetzt werden, der die Anforderungen des Bayerischen Leitfadens „Anforderungen an die Verwertung von Recycling-Baustoffen in technischen Bauwerken“ (Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 09.12.2005) erfüllt und der die Zuordnungswerte RW-1 dieses Leitfadens einhält.

C.14. Belange des Bodenschutzes

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahmen anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubs ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiellrechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 12 BBodSchV, einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, das die Vorsorgewerte der BBodSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen 70 % davon) nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 gegeben sein.

Ferner ist in diesem Zusammenhang eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten. Diese Voraussetzung ist beispielsweise bei einer Aufbringung auf landwirtschaftlich genutzten Böden mit einer Bodenkennzahl > 60 oder sonstigen schützenswerten Fläche i.d.R. nicht gegeben.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt unverzüglich zu informieren.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kap. 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten, die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahmen zu klären.

Hilfestellungen zum umweltgerechten Umgang mit Boden sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

Bei Bautätigkeit sind Oberboden und Unterboden getrennt zu lagern. Folgende Maße sind für Oberboden-Mieten zur ausreichenden Sauerstoffversorgung einzuhalten:

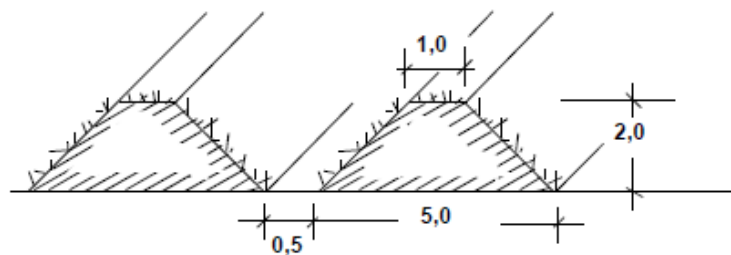


Abb.: Schemaschnitt Oberbodenmieten

Höhe:	max. 2,00 m	Länge:	unbegrenzt
Breite:	max. 5,00 m	Querschnitt:	trapezförmig

Die Oberbodenmieten sind gem. DIN 18917 Abs. 3.3 mit einer Zwischenbegrünung aus tiefwurzelnden (aber nicht winterharten) Lupinen, Örettich, Senf oder Raps bzw. frosthartem Inkarnatklees oder Winterraps anzusäen. Bei sämtlichen Oberbodenarbeiten ist die jeweils gültige Fassung der DIN 18915 - Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke - zu beachten.

C.15. Abwässer aus Kellergeschoßen

Für evtl. Abwässer aus Kellergeschoßen sind entsprechende Pump- bzw. Hebewerke bis über die Rückstauenebene - = künftige Straßenoberkante - vorzusehen, da aufgrund der Kanalhöhe i.d.R. nur eine Entwässerung ab dem Erdgeschoß gewährleistet ist. Bei einem direkten Anschluss muss eine Rückstausicherung erfolgen.

Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung (EWS) der Gemeinde sind zu beachten.

C.16. Hinweise zur Abfallentsorgung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaftsverband AWV Isar Inn mit Sitz in Eggenfelden. Die Abfallsammelbehälter müssen für die Sammelfahrzeuge auf anfahrbaren, öffentlichen Straßen bereitgestellt werden

C.17. Wasserwirtschaftliche Belange

Es wird empfohlen, bei erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik etc.) ist das Landratsamt Dingolfing-Landau oder das zuständige Wasserwirtschaftsamt zu informieren.

Hinsichtlich etwaig vorh. Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß BauGB sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem Altlastenkataster des Landkreises empfohlen.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

Wird eine Gesamtdachfläche von 50 m² mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung überschritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metaldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten.

Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit der Flächen zu erhalten. Anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und unverschmutzten Hofflächen sollte möglichst auf den Grundstücken über Mulden oder Rasenflächen breitflächig versickert bzw. vorher in Regenwassernutzungsanlagen gesammelt werden. Einer direkten Regenwasserversickerung ist grundsätzlich eine Vorreinigung (Absetzschacht, -teich, -becken bzw. Bodenfilter) vorzuschalten. Bei Planung oder Bau von Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung ist ggf. das ATV DVWK- Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers und eine ggf. vorher erforderliche Pufferung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln

zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TREN OG) vom 17.12.2008 zu beachten. Ggfs. ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Die Antragsunterlagen für das wasserrechtliche Gestattungsverfahren für das Einleiten von Niederschlagswasser sind vorab mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut abzustimmen.

Es wird generell empfohlen, bei der baulichen Ausbildung der Keller entsprechende Schutzmaßnahmen gegen hohes Grund- oder Schichtenwasser vorzusehen (weiße Wannen) sowie zum Schutz gegen Starkniederschläge alle Gebäudeöffnungen (Eingänge, Kellerlichtschächte, Zufahrten zu Tiefgaragen etc.) mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßenoberkante (min. 15 – 20 cm) zu legen. Die DIN 18195 Bauwerksabdichtungen ist zu beachten.

Es sind Vorkehrungen zu treffen, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

C.18. Hinweise zum abwehrenden Brandschutz

Die Hinweise betreffen nur den abwehrenden Brandschutz. Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO Art 15 zu beachten.

C.18.1. Feuerwehrzufahrt:

Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Stand Feb. 2007, AIIIMBI 2008 S. 806 hingewiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

C.18.2. Löschwasserversorgung:

Zur Deckung des Löschwasserbedarfes des Plangebiets Grundversorgung an Löschwasser sicherzustellen. Die notwendige Löschwassermenge ergibt sich aus der Technischen Regel des DVGW (Arbeitsblatt W 405). Bei Entnahme dieser Löschwassermenge darf der Mindestdruck im Leitungsnetz nicht unter 1,5 bar abfallen. Die Hydrantenleitungen sind möglichst als Ringleitung auszubauen, der Hydrantenabstand untereinander sollte nicht mehr als 100 m betragen. Die erste

Löschwasserentnahmestelle (Hydrant) soll nicht weiter als 75 m von den geplanten Objekten entfernt sein.

Wo die geforderte Leistung nicht erreicht werden kann und im Umkreis von 300 m keine ausreichende unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung steht, sind Löschwasserbehälter (Zisterne) mit mindestens 96 m³ Wasserinhalt nach DIN 14230 zu erstellen.

Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und dem Landratsamt Dingolfing-Landau in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen gem. DIN 3222 entnommen werden können; es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudetrümmerschattens zu installieren.

Bei einer Erweiterung des Plangebiets ist die Löschwasserversorgung erneut zu überprüfen.

Die Ausrüstung und Ausbildung der Örtlichen Feuerwehr muss dem Schutzbereich angepasst sein.

C.18.3. Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen:

Die Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker entsprechen. Die Freileitungsnorm DIN EN 50341 (VDE0210) ist zu beachten. VDE 0132 ist zu beachten.

Demnach ist beim Einsatz von Stahlrohren zwischen Stahlrohr und unter Spannung stehenden Anlagenteilen bei Niederspannungsleitungen ein Abstand von 5,00 m und bei Hochspannungsleitungen ein Abstand von 10,00 m zu gewährleisten. Die Situierung von Gebäuden unter Stromleitungen kann daher aus Gründen der Brandbekämpfung ausgeschlossen sein.

C.18.4. Hinweis zum Brandschutz bei dachgebundenen Photovoltaikanlagen:

Bei unterschiedlichen Baukörpern sind evtl. Solaranlagen so anzuordnen und herzustellen, dass Feuer nicht auf andere Gebäudeteile und Nachbargrundstücke übertragen werden kann. Von Brandwänden und von Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig sind, müssen mindestens 1,25 m Abstand eingehalten werden.

C.19. GEWERBEAUFSICHTSAMT

Die Regierung von Niederbayern, Gewerbeaufsichtsamt ist bei gewerblichen Bauvorhaben zu beteiligen.

C.20. IMMISSIONSSCHUTZ

In den Einzelgenehmigungsverfahren ist auf Anforderung der Bauaufsichtsbehörde der Nachweis zu erbringen, dass das geplante Vorhaben die Anforderungen des Immissionsschutzes erfüllt und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Der Nachweis ist durch ein schalltechnisches Gutachten zu führen. Darin ist für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm qualifiziert nachzuweisen, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschentwicklung durch das jeweils geplante Vorhaben die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einhält.

Berücksichtigung von Vorbelastungen

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung sind die Vorbelastungen durch bestehende gewerbliche Nutzungen im Umfeld zu ermitteln und bei der Bewertung zu berücksichtigen. Die Gesamtbelastung an den maßgeblichen Immissionsorten darf die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht überschreiten.

Hinweis zur schallschutzoptimierten Anordnung

Die in den Festsetzungen unter Ziffer 5. getroffenen Regelungen zur Erschließung, Gebäudestellung und Freiflächennutzung dienen der Minimierung von Lärmemissionen in Richtung der schutzbedürftigen Wohnbebauung. Diese Anordnungen sind bei der Planung und im immissionsschutzrechtlichen Nachweis zugrunde zu legen und können sich mindernd auf die erforderlichen aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen auswirken.

C.21. ERDGASHOCHDRUCKLEITUNG

Die Erdgashochdruckleitung befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs, aber in dessen unmittelbarer Umgebung.

Für Anlagen der öffentlichen Gasversorgungen sind das Energiewirtschaftsgesetz, die Gashochdruckleitungsverordnung und das DVGW-Regelwerk zu beachten. Die organisatorischen und technischen Schutzmaßnahmen der BGR Regel BGR 500 Betreiben von Arbeitsmitteln, Kapitel 2.31 Arbeiten an Gasleitungen sind einzuhalten. Arbeiten an Gasleitungen dürfen nur von unterwiesenen Personen und unter entsprechender Aufsicht ausgeführt werden.

Eine Bepflanzung der Erdgashochdruckleitungstrasse mit Bäumen oder Sträucher ist unzulässig. Bei einer eventuellen Einbeziehung der bestehenden Erdgashochdruckleitungstrasse in die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen, darf die Zugänglichkeit zur Trasse nicht eingeschränkt werden. Und die Durchführung von etwaigen Erdbautätigkeiten in dieser Ausgleichsmaßnahme wäre dann sicher zu stellen. Nach DVGW-Arbeitsblatt G 463 ist im Grundbuch ein Schutzstreifen von 6 m Breite, je 3 m links und rechts der Leitung, eingetragen und gesichert. Die Prüfung und Freigabe

der Leitung erfolgt durch einen TÜV-Sachverständigen. Die Leitung wird entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt G 466/I kontrolliert. Der Schutzstreifen muss zu jeder Zeit frei zugänglich sein! Die Zugänglichkeit ist im Bereich der Leitungstrasse jederzeit sicherzustellen, z.B. über einen Schlüsselkasten oder ähnliches. Frühzeitig vor Beginn von Bauarbeiten muss mit der Energie Südbayern GmbH ein Vor-Ort-Termin vereinbart werden.

C.22. AUTOBAHN

Die Errichtung baulicher Anlagen ist innerhalb der Bauverbotszone nach § 9 Abs. 1 FStrG (40m-Zone) nicht zulässig. Alle Bauvorhaben (auch Parkplätze, Stellflächen, Beleuchtungs- und Fahnenmaste, Werbeanlagen etc.) auf Grundstücken, die innerhalb der Baubeschränkungszone nach § 9 Abs. 2 FStrG liegen, bedürfen der fernstraßenrechtlichen Zustimmung gemäß § 9 Abs. 3 FStrG durch die Autobahndirektion Südbayern, Dienststelle Regensburg. Ein entsprechender Nachweis ist dem Markt Wallersdorf mit Einrichtung der Bauantragsunterlagen vorzulegen. Abgrabungen bzw. Aufschüttungen größeren Umfangs und Versorgungsleitungen sind ebenfalls nicht zulässig. Der Geltungsbereich des Flächennutzungs- und Bebauungsplanes ist von Lärmimmissionen infolge des Autobahnverkehrs betroffen. Sind für das Planungsgebiet Lärmmaßnahmen erforderlich, so können diesbezüglich keinerlei Ersatzansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Bundesrepublik, dem Freistaat Bayern oder deren Bediensteten geltend gemacht werden.

Gemäß § 9 Abs. 2 und Abs. 6 FStG und § 33 Abs. 1 Satz 3 StVO darf keine Werbeanlage errichtet werden, die durch einen unerwünschten Ablenkungseffekt die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn beeinträchtigen könnte. Geplante Werbeanlagen sind der Dienststelle Regensburg zur Abstimmung bzw. Genehmigung vorzulegen. Dies gilt insbesondere für Werbepylone. Außenbeleuchtungen sind so anzuordnen, dass eine Blendung des Verkehrs auf der Autobahn ausgeschlossen ist. Eine Überprüfung und evtl. weitere Forderungen bleiben vorbehalten. Oberflächenwasser und Abwasser dürfen nicht in den Autobahngrund eingeleitet werden. Beeinträchtigungen des Verkehrs auf der Autobahn sind während der Bauphase auszuschließen. Eine direkte Zufahrt von der Autobahn zum Gewerbegebiet ist nicht zulässig.

C.23. EISENBAHN

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind ausgeschlossen. Alle Immissionen die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen (einschließlich dem digitalem Zugfunk – GSM-R), sind entschädigungslos hinzunehmen. Abwehrmaßnahmen nach §1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), sind

vom Bauherrn zu tragen. Bei Bedarf müssten gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen erforderlichenfalls von den jeweiligen Grundstückseigentümern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorgenommen werden.

C.24. VERKEHRERSCHLIESSUNG

Der Geltungsbereich ist bereits vollumfänglich über die Haidlfinger Straße im Norden erschlossen. Weitergehende verkehrliche Erschließungen, wie z. B. Ausbau oder Änderung der bestehenden Straßenführung sind vom Markt Wallersdorf nicht geplant. Diesbezüglich können gegen den Markt Wallersdorf keine Ansprüche gestellt werden. Die bestehende Zufahrt kann weiterhin ohne Linksabbiegespur auf der Kreisstraße DGF 5 genutzt werden. Lediglich bei einer Ansiedlung eines Gewerbegebietes mit einer hohen Fluktuation bezüglich des LKW-Verkehrs behält sich die Tiefbauabteilung des Landkreises Dingolfing-Landau eine Prüfung, ob eine Linksabbiegespur nötig wäre, vor.

C.25. FUNDMUNITION

Vor Beginn der Arbeiten ist eine Gefahrenbewertung hinsichtlich eventueller vorhandener Fundmunition durchzuführen. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Im Rahmen der Gefahrenforschung ist vom Grundstückseigentümer zu prüfen, ob Zeitdokumente wie die Aussagen von Zeitzeugen oder Luftbilder der Befliegungen durch die Alliierten vorliegen, die einen hinreichend konkreten Verdacht für das Vorhandensein von Fundmunition geben. Das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren sind zu beachten.

C.26. Aushändigung des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes an die Bauwerber

Zu jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan, mindestens im M. 1:200, einzureichen.

Dieser ist frühzeitig mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Markt Wallersdorf, den _____

1. Bürgermeister Franz Aster

Wallersdorf
Landkreis Dingolfing – Landau

BEBAUUNGSPLAN
„GE an der Haidlfinger Straße II“

BEGRÜNDUNG



ENTWURF: 21.11.2025
FASSUNG: 09.02.2026

Planverfasser



Weidenstraße 72, 94405 Landau an der Isar
Tel.: +49 (0) 9951 / 6901-0; Fax: +49 (0) 9951 / 6901-25
Mail: info@obw-ig.de; Web: www.obw-ig.de

Inhaltsverzeichnis

BEGRÜNDUNG	2
1 ALLGEMEINES	2
1.1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	2
1.2. VERFAHREN	2
1.3. ÜBERSICHTSLAGEPLAN	6
1.4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	7
1.5. DERZEITIGE NUTZUNG	13
1.6. PLANUNGSAUFTRAG	13
1.7. BEGRÜNDUNG DER GEPLANTEN SIEDLUNGSENTWICKLUNG	14
2 ZIEL, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	15
2.1. GRUNDZÜGE DER PLANUNG	15
2.2. KONZEPT	15
2.3. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN	21
2.4. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE, ABSTANDSFÄCHEN	24
2.5. DACHFORM, DACHAUFBAUTEN, DACHBEGRÜNUNG	25
2.6. VERKEHR, STELLPLÄTZE, EINFRIEDUNGEN	27
2.7. AUFSCÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN, STÜTZMAUER	29
2.8. GRÜNORDNUNGSKONZEPT	32
3 VER- UND ENTSORGUNG	35
3.1. WASSERVERSORGUNG	35
3.2. SCHMUTZWASSER- UND NIEDERSCHLAGSWASSERBEHANDLUNG	36
3.3. ENERGIEVERSORGUNG, BELEUCHTUNG	37
3.4. TELEKOMMUNIKATION	38
3.5. ABFALLENTSORGUNG	38
4 ABWEHRENDER BRANDSCHUTZ	39
5 IMMISSIONSSCHUTZ	40
5.1. SCHALLSCHUTZOPTIMIERTE STÄDTEBAULICHE KONZEPTION	40
5.2. IMMISSIONSSCHUTZRECHTLICHER NACHWEIS IM GENEHMIGUNGSVERFAHREN	41
5.3. PLANUNGSSICHERHEIT UND RECHTSKONFORMITÄT	42
6 DENKMALSCHUTZ	42
6.1. BODENDENKMÄLER	42
6.2. BAUDENKMÄLER	43
7 FLÄCHENÜBERSICHT	44
8 ANLAGE	59

BEGRÜNDUNG

1 Allgemeines

1.1. Anlass und Ziel der Planung

Die Marktgemeinde Wallersdorf beabsichtigt im Osten des Firmensitzes der Firma Reicheneder GmbH die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets „GE an der Haidlfinger Straße“ mit einer großen Gewerbeparzelle auszuweisen, um dem Erweiterungswunsch des ansässigen Unternehmens zu begegnen.

Der Standort weist eine verkehrsgünstige Lage unmittelbar an der A92 auf und befindet sich in räumlicher Nähe zum Mittelzentrum Landau a.d. Isar.

Damit soll die Funktion des Ortes als Gewerbestandort gestärkt und die bereits ansässigen Firmen lokal gebunden werden.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Fl. Nr. 1987, Gmkg. Haidlfing. Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt.

Geplant ist eine gewerbliche Nutzung des Planungsgebiets.

1.2. Verfahren

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im Flächennutzungsplan (FNP) des Markts Wallersdorf ist das Planungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Im beschleunigten Verfahren ist die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans möglich, der nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Der Flächennutzungsplan wird lediglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplans redaktionell angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Für die betroffenen Grundstücke gibt es noch keinen Bebauungsplan. Damit ist das Vorhaben aktuell auf Grundlage des geltenden Planungsrechtes nicht umsetzbar und genehmigungsfähig. Mit der Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung des Gewerbegebiets geschaffen werden.

Das geplante Gelände soll als Gewerbegebiet gem. § 8 Baunutzungsverordnung ausgewiesen werden. So können u. a. die Auswirkungen der geplanten gewerblichen Nutzung auf die Umgebung geprüft und berücksichtigt, die Lage und Größe der baulichen Anlagen gesteuert und neue, bisher mangelnde Regelungen zur gestalterischen Einbindung und zur ökologischen Verträglichkeit festgesetzt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans umfasst die Flächen der Fl. Nrn. 1987, der Gemarkung Haidlfing mit einer Gesamtfläche des Geltungsbereiches von ca. 3.900 m².

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Rechtliche Einordnung: Angebotsbebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB

Der vorliegende Bebauungsplan wird als Angebotsbebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Trotz der spezifischen Nutzungseinschränkungen, insbesondere der Begrenzung auf gewerbliche Nutzungen im Zusammenhang mit dem Personenbusverkehr gemäß den textlichen Festsetzungen, wird bewusst nicht die Form des vorhabensbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB gewählt. Diese planungsrechtliche Entscheidung beruht auf folgenden rechtlichen und städtebaulichen Erwägungen:

Fehlende Voraussetzungen für einen vorhabensbezogenen Bebauungsplan

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB setzt ein vorhabensbezogener Bebauungsplan voraus, dass ein Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließung bereit ist. Darüber hinaus muss nach § 12 Abs. 1 Satz 2 BauGB der Vorhabenträger sich zur Durchführung des Vorhabens sowie der Erschließung innerhalb einer bestimmten Frist verpflichten (Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB).

Im vorliegenden Fall ist die Erweiterungsabsicht des ansässigen Busunternehmens zwar in ihren Grundzügen bekannt, jedoch liegt zum gegenwärtigen Verfahrensstand weder eine hinreichend konkretisierte Vorhabenplanung noch ein abgestimmter Vorhaben- und Erschließungsplan im Sinne des § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB vor. Die erforderliche Planreife für den Abschluss eines Durchführungsvertrags ist somit nicht gegeben. Eine Aufstellung als vorhabensbezogener Bebauungsplan wäre daher verfahrensrechtlich nicht zulässig, da die gesetzlichen Tatbestandsvoraussetzungen des § 12 BauGB nicht erfüllt sind.

Städtebauliche Steuerungsabsicht der Gemeinde

Die Gemeinde verfolgt mit diesem Bebauungsplan ein qualifiziertes städtebauliches Steuerungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Die Planungshoheit der Gemeinde gemäß Art. 28 Abs. 2 GG i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB soll dazu genutzt werden, einerseits die gewerbliche Entwicklung des vorhandenen Busunternehmens planungsrechtlich zu sichern und dessen Erweiterungsmöglichkeiten zu gewährleisten, andererseits jedoch durch präzise Nutzungsbeschränkungen das Konfliktpotenzial gegenüber der benachbarten Wohnbebauung zu minimieren.

Die festgesetzten Nutzungseinschränkungen dienen der Konkretisierung des Gebietscharakters im Sinne des § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO und sind planungsrechtlich zulässig. Durch die differenzierten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wird

sichergestellt, dass ausschließlich solche gewerblichen Nutzungen angesiedelt werden können, die mit der Schutzbedürftigkeit der angrenzenden Gebiete vereinbar sind und dem Gebietserhaltungsanspruch gemäß § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO genügen. Diese normative Steuerung erfolgt durch abstrakt-generelle Festsetzungen und nicht durch die Bindung an ein konkretes Einzelvorhaben, was die Wahl des Angebotsbebauungsplans rechtfertigt.

Planungsflexibilität und Verhältnismäßigkeit

Ein vorhabensbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB würde eine strikte Bindung an das im Durchführungsvertrag beschriebene Vorhaben bewirken. Jede auch nur geringfügige Abweichung von der Vorhabenplanung würde eine Änderung des Durchführungsvertrags gemäß § 12 Abs. 3a BauGB und gegebenenfalls eine Planergänzung oder -änderung erforderlich machen. Dies würde dem berechtigten Interesse des Vorhabenträgers an einer flexiblen Betriebsentwicklung sowie dem öffentlichen Interesse an einer zügigen Realisierung zuwiderlaufen.

Der gewählte Angebotsbebauungsplan ermöglicht demgegenüber eine angemessene Flexibilität innerhalb des durch die Festsetzungen vorgegebenen Rahmens. Änderungen in der betrieblichen Ausgestaltung, etwa hinsichtlich der konkreten Anordnung von Gebäuden, Stellplätzen oder Betriebsabläufen, können vorgenommen werden, solange die materiellen Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden. Dies entspricht dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit gemäß § 1 Abs. 7 BauGB, wonach bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind.

Rechtliche Würdigung und Abwägungsergebnis

Die Rechtsprechung erkennt an, dass auch bei begrenzter Anwendbarkeit eines Bebauungsplans auf einen bestimmten Adressatenkreis nicht zwingend die Form des vorhabensbezogenen Bebauungsplans zu wählen ist, sofern die Festsetzungen hinreichend abstrakt-generell formuliert sind (vgl. BVerwG, Urteil vom 19.09.2002 – 4 CN 1.02). Im vorliegenden Fall sind die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung zwar spezifisch, jedoch nicht auf ein konkretes Einzelvorhaben zugeschnitten, sondern definieren einen abstrakt-generellen Rahmen für alle potenziell zulässigen Nutzungen im Plangebiet.

Die Gemeinde hat im Rahmen ihrer planerischen Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die unterschiedlichen Belange – insbesondere die Belange der gewerblichen Entwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB), die Belange des Immissionsschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB) sowie die Belange einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) – gegeneinander abgewogen. Das Ergebnis dieser Abwägung führt zur Aufstellung eines Angebotsbebauungsplans, der durch differenzierte Nutzungsfestsetzungen einerseits die erforderliche Konfliktbewältigung leistet, andererseits jedoch die notwendige Planungsflexibilität für eine sachgerechte und zügige Umsetzung gewährleistet.

Diese planungsrechtliche Konstruktion ist nicht nur zulässig, sondern im vorliegenden Fall auch sachgerecht. Sie wahrt die gemeindliche Planungshoheit, ermöglicht eine effektive städtebauliche Steuerung und sichert gleichzeitig die erforderliche Umsetzungsflexibilität. Die Wahl des Angebotsbebauungsplans ist damit rechtlich geeignet und entspricht den Anforderungen des § 1 Abs. 3 BauGB an eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

1.3. Übersichtslageplan

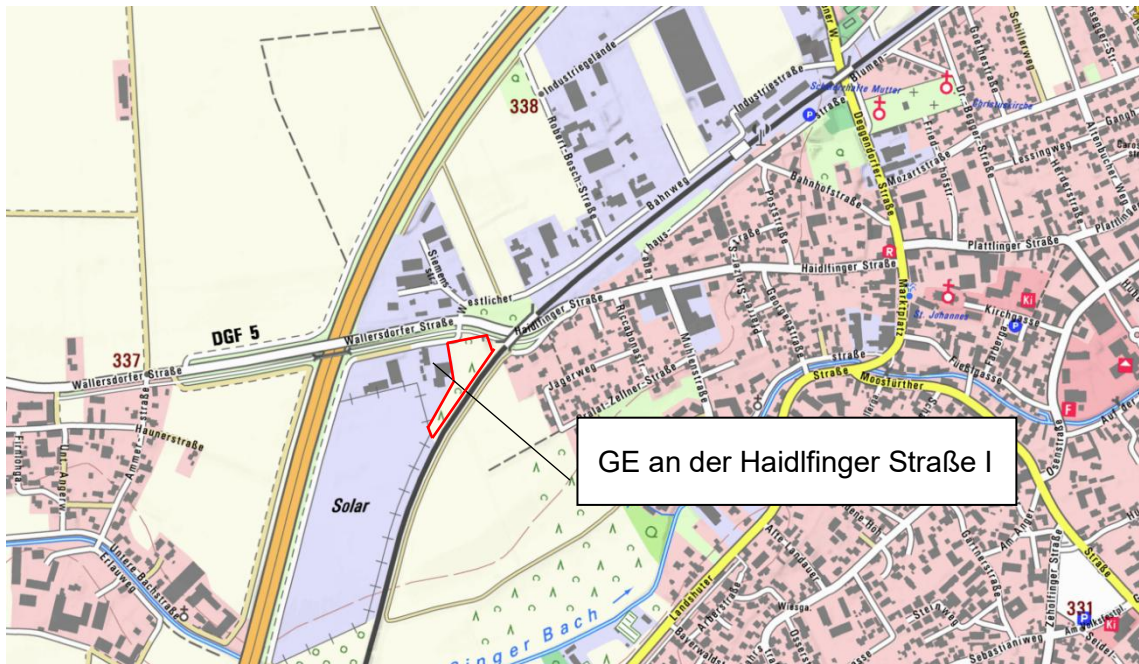


Abbildung 1: Auszug aus der Digitalen Ortskarte aus dem BayernAtlas vom 24.11.2025, ohne Maßstab

Luftbildausschnitt



Abbildung 2: Luftbildausschnitt aus dem BayernAtlas vom 24.11.2025, ohne Maßstab

1.4. Übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 15.11.2022

Die Marktgemeinde Wallersdorf liegt gem. der Strukturkarte „im allgemeinen ländlichen Raum“ in der Region 13 „Landshut“, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll und liegt an der Entwicklungsachse München-Landshut-Deggendorf sowie in unmittelbarer Nähe zu den Entwicklungsachsen Straubing-Landau-Eggenfelden und Straubing-Deggendorf-Passau.

Auszüge aus relevanten Festlegungen, Ziele (Z) und Grundsätze (G):

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen:

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen 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.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

1.2 Demografischer Wandel

1.2.2 Abwanderung vermindern

(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,*
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge*
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.*

1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

(G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

1.3 Klimawandel

1.3.1 Klimaschutz

(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch [...]

1.3.2 Anpassung an den Klimawandel

(G) Die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

(G) In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden.

1.4 Wettbewerbsfähigkeit

1.41. Hohe Standortqualität

(G) 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

2.1 Zentrale Orte

2.1.1 Funktion der Zentralen Orte

(G) Zentrale Orte sollen überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen. In ihnen sollen überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt werden. Sie sollen zur polyzentrischen Entwicklung Bayerns beitragen.

2.1.3 Versorgungsauftrag der Zentralen Orte

(Z) Die Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen ist durch die Zentralen Orte zu gewährleisten. Höherrangige Zentrale Orte haben auch die Versorgungsfunktion der darunter liegenden zentralörtlichen Stufen wahrzunehmen.

(G) Mittelzentren sollen zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorhalten.

2.1.4 Vorzug der Zentralen Orte

(Z) Bei der Sicherung, der Bereitstellung und dem Ausbau zentralörtlicher Einrichtungen ist Zentralen Orten der jeweiligen Stufe in der Regel der Vorzug einzuräumen. Hiervon kann abgewichen werden, wenn es andernfalls zu nicht hinnehmbaren Einschränkungen der Versorgungsqualität oder zu unverhältnismäßigen finanziellen Mehrbelastungen kommen würde.

2.1.5 Konzentration von Einrichtungen

(Z) Die zentralörtlichen Einrichtungen sind in der Regel in den Siedlungs- und Versorgungskernen der Zentralen Orte zu realisieren. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn im Siedlungs- und Versorgungskern geeignete Flächen oder notwendige Verkehrsinfrastrukturen nicht zur Verfügung stehen oder wenn es zu Attraktivitätseinbußen im Siedlungs- und Versorgungskern kommen würde.

2.2 Gebietskategorien

2.2.1 Abgrenzung der Teilräume

(G) Den sich aus der Raum- und Siedlungsstruktur ergebenden unterschiedlichen raumordnerischen Erfordernissen der Teilräume soll Rechnung getragen werden.[...]

2.2.2 Gegenseitige Ergänzung der Teilräume

(G) Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) Der ländliche Raum soll 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.*

3 Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

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

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

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

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

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.

(G) Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen erhalten und verbessert werden

Berücksichtigung:

Es erfolgt gem. den Zielen und Grundsätzen des LEP`s eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes durch ein bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für ein Gewerbegebiet zur Erweiterung eines bereits ansässigen lokalen Unternehmens.

Es besteht eine direkte Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet und Firmengelände des Unternehmens. Der vorliegende Bereich stellt sich somit als optimal geeignete Fläche dar (LEP 3.3 Z).

Es erfolgt eine ressourcenschonende Umsetzung mit wirtschaftlicher Erschließungsplanung unter Einbeziehung vorhandener Straßen und Wege. Eine wirtschaftliche Ver- und Entsorgung kann gesichert werden. Der Geltungsbereich liegt außerhalb von ökologischen Vorrangflächen.

Regionalplan Region Landshut (RP 13) Stand 28. März 2007

Laut der Raumstrukturkarte (Stand 2007) des Regionalplans Region Landshut liegt die Gemeinde Wallersdorf im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderen Maßen gestärkt werden soll sowie im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum, unmittelbar an der Entwicklungsachse Landshut-Deggendorf.

Auszüge aus relevanten Festlegungen, Ziele (Z) und Grundsätze (G):

A I - Leitbild

1

(Z) Die Region soll zur Sicherung der Lebens- und Arbeitsbedingungen künftiger Generationen nachhaltig entwickelt werden. In ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen soll sie so entwickelt und gestärkt werden, dass die sich aus der Lage inmitten Europas und an der Nahtstelle zur Tschechischen Republik und zum Donaauraum ergebenden Herausforderungen bewältigt und gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Regionsteilen geschaffen werden.

(G) Dabei sind insbesondere anzustreben:

- die Erhaltung bestehender und die verstärkte Schaffung von Erwerbsmöglichkeiten*
- eine verbesserte Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen in räumlich und zeitlich zumutbarer Entfernung*
- die Bewahrung des reichen Kulturerbes,*
- die Erhaltung der Schönheit und Vielfalt der Landschaft*

[...]

3

(G) Es ist anzustreben, den Wandel in Wirtschaft und Gesellschaft aktiv zu begleiten.
[...]

Berücksichtigung:

Es erfolgt gemäß den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes durch ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche am Ortsrand für ein Gewerbegebiet.

Es besteht eine Anbindung an ein bereits bestehendes Gewerbegebiet, das im Rahmen dieser Planung erweitert werden soll (städtebaulich angebundene Lage).

Es erfolgt eine ressourcenschonende und wirtschaftliche Erschließungsplanung.

Das Baugebiet definiert hier den westlichen Ortsrand von Wallersdorf.

Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wallersdorf ist das Planungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

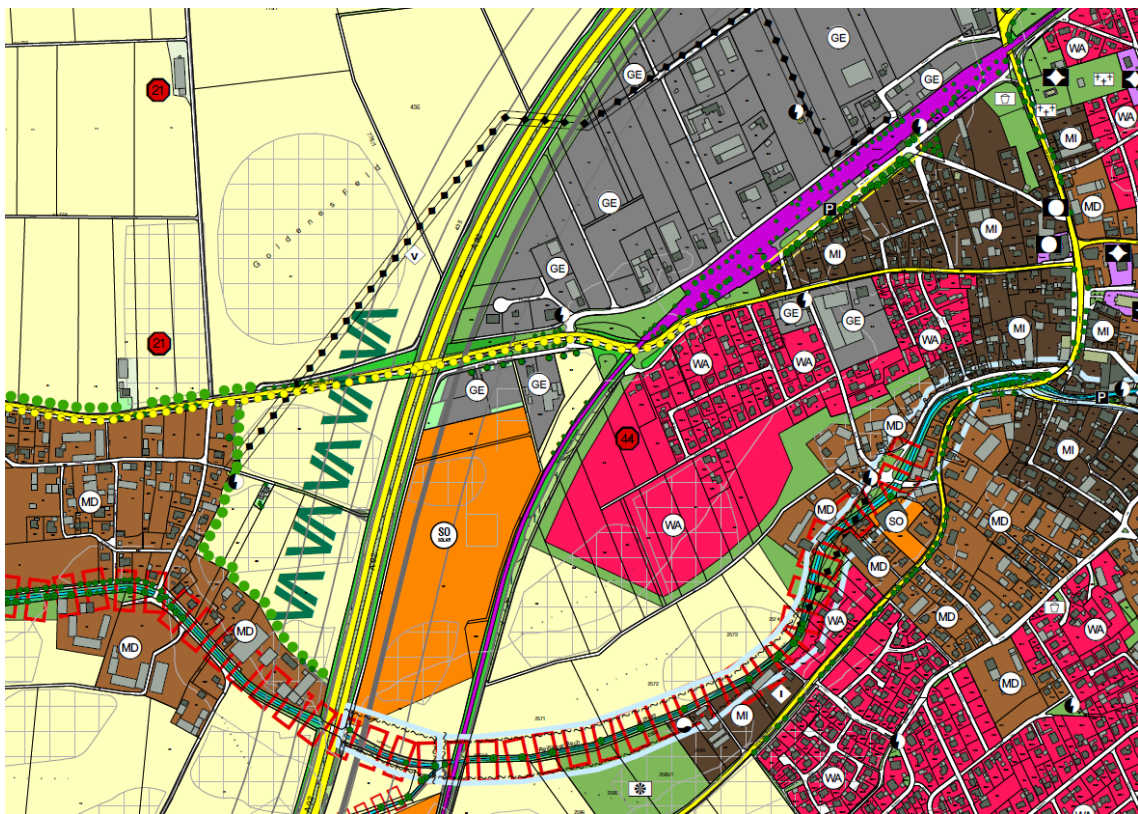


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

1.5. Derzeitige Nutzung

Die Ausgangsfläche stellt sich derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) dar. Im Westen grenzt unmittelbar das Gewerbegebiet an, das im Zuge der Erschließung erweitert werden soll. Angrenzend an das Gebiet im Norden verläuft die Kreisstraße DGF 5. Südöstlich des Plangebiets verläuft die Bahnlinie Plattling Landshut und weiter südöstlich schließt ein Wohngebiet an.

Das überplante Gebiet weist Geländehöhen von ca. 335 m ü. NHN auf.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. geschützte Naturdenkmale. Es sind keine amtlich ausgewiesenen Biotope vorhanden.

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas tangiert den Geltungsbereich im Westen ein bekanntes Bodendenkmal mit der Nr. D-2-7242-0111. Weitere Denkmäler sind in der näheren Umgebung vorhanden (z. B. im Süden D-2-7242-0107, im Osten D-2-7242-0102, im Westen D-2-7242-0108, etc.).

Im Geltungsbereich selbst und der näheren Umgebung liegen keine Baudenkmäler oder Ensembles gemäß Art. 1 Abs. 2 und 3 DSchG.

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Umwelt Atlas Bayern außerhalb von sog. Wassersensiblen Bereichen, Hochwassergefahrenflächen HQextrem bzw. der Hochwassergefahrenflächen HQ100 (Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahrenflächen) des Irlbachs.

Altlasten in Form ehemaliger Deponien sind der Gemeinde auf der Fläche nicht bekannt.

1.6. Planungsauftrag

Der Planungsauftrag zur Erstellung der Unterlagen zum Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde der OBW Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG in Landau an der Isar erteilt.

1.7. Begründung der geplanten Siedlungsentwicklung

Nach dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (vgl. LEP 3.1 G).

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (vgl. LEP 3.2 Z).

Das Plangebiet auf der Flurnummer 1987, Gemarkung Haidfing, stellt eine Erweiterung des bereits bestehenden Betriebsgeländes dar. Die Fläche befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur vorhandenen gewerblichen Nutzung und liegt im Innenbereich. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche derzeit noch als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im beschleunigten Verfahren ist die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans möglich, der nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Der Flächennutzungsplan wird lediglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplans redaktionell angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Die gewerbliche Entwicklung erfolgt als organische Arrondierung einer vorhandenen gewerblichen Nutzung und stellt faktisch eine Innenentwicklung bzw. eine Abrundung des Siedlungsbereichs dar. Die Lage des Plangebiets zwischen dem bestehenden Betriebsgelände und der angrenzenden Wohnbebauung verdeutlicht den siedlungsstrukturellen Zusammenhang.

Um den Bedarf des ansässigen Gewerbebetriebs an zusätzlichen Betriebsflächen decken zu können und gleichzeitig eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, hat der Gemeinderat beschlossen, den vorliegenden Bereich als Gewerbegebiet auszuweisen.

Alternative Flächen für die betriebliche Erweiterung stehen im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung. Eine räumliche Trennung vom bestehenden Betriebsstandort würde die betrieblichen Abläufe erheblich erschweren und wäre wirtschaftlich nicht vertretbar. Die direkte Nachbarschaft zum Bestandsbetrieb ermöglicht eine interne Erschließung und minimiert zusätzliche Eingriffe in die Landschaft.

Der ausgewählte Standort weist folgende günstige Standortfaktoren auf:

- Lage nahezu im Innenbereich mit direkter Anbindung an das vorhandene Betriebsgelände
- Interne Erschließung über das bestehende Betriebsgelände möglich, wodurch keine zusätzliche direkte Anbindung an das öffentliche Straßennetz erforderlich ist
- Gesicherte Ver- und Entsorgung durch Anschluss an vorhandene Infrastruktur
- Geringere Fernwirkung aufgrund des direkten Anschlusses an die vorhandene gewerbliche Nutzung und die umgebende Bebauung

- Siedlungsstrukturelle Einbindung zwischen bestehender Gewerbenutzung und Wohnbebauung
- Ökologisch unsensible, landwirtschaftlich genutzte Ausgangsflächen

Die möglichst schonende Einbindung in die Landschaft wird durch die an den Außengrenzen festgesetzten privaten Grünflächen (Ortsrandeingrünung) in einer Mindestbreite von 3,0 m entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze umgesetzt. Hier ist der Aufbau von strukturreichen Übergängen zwischen Gewerbegebiet und Freiraum vorgesehen, die mindestens auf 80% der südöstlichen Grundstückslänge (siehe Planzeichnung) als 2-reihige Hecke aus Sträuchern und Heistern mit einem Baumanteil von mindestens 5% anzulegen sind. Dadurch eröffnet sich auch die Chance für den Aufbau von wirksamen Biotopverbundsystemen in der sonst ausgeräumten Landschaft. Am vorgesehenen Standort sind zudem keinerlei erhebliche Beeinträchtigungen von Schutzgütern oder sonstigen öffentlichen Belangen zu befürchten. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt über die im südlichen Bereich des Plangebiets vorgesehenen Mulden, wodurch die natürlichen Abflussverhältnisse weitestgehend erhalten bleiben.

Alternativ wäre die Beibehaltung der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung anzuführen, was jedoch den dringenden betrieblichen Entwicklungsbedarf des ansässigen Gewerbebetriebs nicht decken würde und die Chance einer siedlungsverträglichen Abrundung des Gewerbebestands ungenutzt ließe.

2 Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

2.1. Grundzüge der Planung

Grundzüge der Planung sind die Steuerung des Maßes der Bebauung im Plangebiet, insbesondere durch Festsetzungen zur Grundfläche, sowie zur Wandhöhe auf ein der Lage im Wohngebiet angemessenes und dem städtebaulichen Konzept entsprechendes Maß. Außerdem sind die Ortsrandeingrünung sowie die innere Durchgrünung wesentliche Grundzüge der Planung.

2.2. Konzept

2.2.1. Konzept - Städtebau

Der Markt Wallersdorf plant am westlichen Ortsrand von Haidlfing, unmittelbar östlich der Autobahn A92, die Entwicklung eines spezialisierten Gewerbegebiets auf der Flurnummer 1987, Gemarkung Haidlfing. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das bestehende Betriebsgelände eines Omnibusunternehmens an und ermöglicht dessen

betriebliche Erweiterung in funktional sinnvoller Weise. Die verkehrsgünstige Lage unmittelbar an der Autobahn A92 sowie in unmittelbarer Nähe zur Staatsstraße 2074 gewährleistet eine optimale Erreichbarkeit für den gewerblichen Personenverkehr.

Das Plangebiet wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO ausgewiesen, das fast ausschließlich auf Betriebe des gewerblichen Personenverkehrs spezialisiert ist. Damit wird eine gezielte Entwicklung ermöglicht, die den spezifischen Anforderungen von Omnibusunternehmen, Betriebshöfen für Linien- und Reisebusse sowie den zugehörigen betrieblichen Einrichtungen gerecht wird. Zulässig sind insbesondere Fahrzeughallen, Werkstätten und Waschanlagen für Busse, Verwaltungs- und Sozialräume in funktionalem Zusammenhang mit dem Busbetrieb, Betankungsanlagen zur Eigenversorgung, Abstellflächen für Omnibusse, Lagerflächen für Betriebsmittel und Ersatzteile, Schulungsräume für Fahrpersonal sowie auch betriebsunabhängige Werkstätten. Diese spezialisierte Ausrichtung gewährleistet eine homogene gewerbliche Struktur mit vergleichbaren Nutzungscharakteristiken und vermeidet Nutzungskonflikte innerhalb des Plangebiets. Die starke Beschränkung auf fast ausschließlich Betriebe des gewerblichen Personenverkehrs ermöglicht zugleich eine präzise Steuerung der Emissionen und sichert die Verträglichkeit mit der angrenzenden Wohnbebauung in Haidlfing.

Zur Sicherung einer verträglichen Nachbarschaft sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig, sofern sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Die Anzahl ist auf maximal eine Wohneinheit begrenzt, wobei diese Beschränkung auch bei einer eventuellen späteren Grundstücksteilung fortbesteht. Diese Regelung gewährleistet betriebsnotwendiges Wohnen, ohne den gewerblichen Charakter des Gebiets zu beeinträchtigen. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Vermeidung von Nutzungskonflikten sind alle sonstigen Gewerbebetriebe ohne funktionalen Bezug zum Personenverkehr, Betriebe des produzierenden Gewerbes, Lagerhäuser und Lagerplätze ohne Bezug zum Busbetrieb, Einzelhandel jeglicher Art (insbesondere Lebensmittel, Drogerieartikel und Textilien), die Vermietung oder Verpachtung von Teilflächen an betriebsfremde Dritte, Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Intensiv- und Massentierhaltung, Tierkörperbeseitigungsanlagen, Müllverbrennungsanlagen, Vergnügungsstätten (insbesondere Diskotheken und Spielhallen), Schlächtereien, Krematorien, Biogasanlagen bzw. Industriebiogasanlagen (ausgenommen Holzvergasung), Beherbergungsbetriebe, Freiflächenphotovoltaikanlagen sowie öffentliche Tankstellen ausdrücklich ausgeschlossen. Diese Ausschlüsse dienen dem Schutz der angrenzenden Wohnnutzung sowie der Sicherung des spezifischen Nutzungscharakters als Standort für gewerblichen Personenverkehr.

Die bauliche Ausnutzung wird durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 definiert, wobei eine Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig ist. Dies ermöglicht eine effiziente Flächennutzung für die großflächigen Hallen-, Werkstatt- und Abstellanlagen, die für den Busbetrieb erforderlich sind. Die maximale Anzahl der Vollgeschosse ist auf zwei begrenzt. In offener Bauweise sind ausschließlich

Einzelhäuser und Doppelhäuser zugelassen. Diese Festsetzung gewährleistet eine aufgelockerte Bebauungsstruktur mit ausreichenden Abständen zwischen den Baukörpern und vermeidet eine zu massive Riegelwirkung gegenüber der angrenzenden Landschaft. Die maximalen Wandhöhen betragen für Hauptgebäude 7,00 m und für Nebengebäude 3,00 m, gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt (Oberkante Zeiler). Die Firsthöhe ist auf maximal 9,00 m beschränkt. Die Rohfußbodenoberkante (RFOK) des Erdgeschosses darf maximal 40 cm über dem Niveau des Höhenfestpunkts liegen. Diese differenzierten Höhenfestsetzungen gewährleisten einerseits ausreichende lichte Höhen für die gewerbliche Nutzung (insbesondere für Bushallen und Werkstätten), vermeiden andererseits aber eine übermäßige Fernwirkung und sichern eine harmonische Einbindung in die umgebende Landschaft. Die Höhenbeschränkungen berücksichtigen die exponierte Lage zwischen Autobahn und angrenzender Wohnbebauung und tragen zur Minimierung visueller Beeinträchtigungen bei.

Bei der Dachgestaltung sind alle geneigten Dächer bis 25° sowie Flachdächer (0–5°) zulässig. Einfache Pultdächer sind bei maximal 10° Neigung möglich. Flachdachflächen größer 20 m² sind mit kulturfähigem Substrat zu versehen und extensiv zu begrünen.

Als Dachdeckung sind Pfannendeckungen, sowie nichtspiegelnde Metaldächer aus umweltneutralem Material oder mit entsprechender Beschichtung (keine negativen Auswirkungen auf das abzuleitende Wasser) zulässig. Auch Blecheindeckung oder verschweißte Dachbahnen sind zugelassen.

Solaranlagen sind in Dachneigung möglichst eng an das Dach anliegend zu montieren; aufgeständerte Solaranlagen sind nur bei Flachdächern zulässig.

Die Fassadengestaltung erlaubt Glasflächen, Photovoltaik Elemente, Metall-, Naturstein- und Holzverkleidungen, glatte Putzflächen, glatten Sichtbeton sowie Mauerwerk oder Betonverkleidungen. Reflektierende Oberflächen, Signal- und Leuchtfarben sowie Waschbeton sind unzulässig. Diese Gestaltungsvorgaben sichern ein qualitativvolles, zurückhaltendes Erscheinungsbild, das sich sensibel in die Umgebung einfügt.

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind gestalterisch auf die Gebäudeproportionen und die architektonische Gliederung der Baukörper abzustimmen. Bei freistehenden Werbeanlagen darf eine Höhe von 5 m über dem natürlichen Geländeniveau und eine Gesamtgröße von 5 m² nicht überschritten werden. Bei Werbeanlagen an Fassaden- und Attikaflächen darf eine Gesamtgröße von 8 m² nicht überschritten werden. Zusätzlich ist im Geltungsbereich die Errichtung eines beleuchteten Werbemastes mit einer Höhe von bis zu 8,0 m und einer Gesamtwerbefläche von 25 m² zulässig. Fahnenmasten sind bis zu einer Höhe von 8,0 m zulässig.

2.2.2. Konzept - Grünordnung

Entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze wird eine mindestens 3,0 m breite private Grünfläche als Ortsrandeingrünung festgesetzt. Auf mindestens 80 % der

Grundstückslänge ist eine zweireihige Hecke aus standortgerechten Sträuchern und Heistern mit einem Baumanteil von mindestens 5 % anzulegen. Diese strukturreiche Eingrünung dient der landschaftlichen Einbindung und dem Sichtschutz gegenüber der südlich angrenzenden Freifläche. Sie stellt den ökologischen Übergang zur offenen Landschaft her und bietet zugleich die Chance für den Aufbau wirksamer Biotopverbundsysteme in der sonst ausgeräumten Agrarlandschaft.

Innerhalb der privaten Grundstücksflächen ist pro angefangene 400 m² Grundstücksgröße ein mittel- oder großkroniger Einzelbaum oder ein Obstbaum als Halb- oder Hochstamm zu pflanzen, um ein Mindestmaß an optisch wirksamer, privater Durchgrünung zu gewährleisten. Die nicht mit Gebäuden überbauten Flächen sind gemäß Art. 7 BayBO wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. „Kies- oder Schottergärten“ sind – mit Ausnahme von bis zu ca. 50 cm breiten Traufstreifen entlang von Gebäudefassaden – nicht zulässig. Die Verlegung von Kunstrasen im Außenbereich ist ebenfalls unzulässig.

Es sind mindestens 30 cm steinfreies, kulturfähiges Bodenmaterial gemäß DIN 18915 flächig aufzutragen, um eine gärtnerische Gestaltung zu ermöglichen. Die Anpflanzungen sind spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode herzustellen. Es sind ausschließlich gebietsheimische Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 6.1 (Alpenvorland) zu verwenden.

Als Einfriedungen sind nicht blickdichte oder transparente Maschendrahtzäune und einfache Stahlkonstruktionen bis 2,00 m Höhe in grauer oder grüner Farbe zulässig. Alternativ sind lebende Hecken aus heimischen Gehölzen zugelassen. Um die Durchwanderbarkeit für Kleintiere zu ermöglichen, ist die Errichtung von durchgehendem Mauerwerk, Beton- oder sonstigen Abgrenzungen im Sockelbereich unzulässig. Mauern und Gabionenwände sind nicht zulässig. Ein Abstand von mindestens 15 cm zwischen Einfriedung und Geländeoberkante ist einzuhalten.

2.2.3. Konzept - Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets kann wahlweise auf zwei Wegen erfolgen:

1. Direkte Anbindung über die nördlich gelegene Haidlfinger Straße (Kreisstraße DGF 5)
2. Interne Anbindung über das bestehende Betriebsgelände des Busunternehmens

Beide Erschließungswege können auch kombiniert genutzt werden, um eine Umfahrungsmöglichkeit innerhalb des Betriebsgeländes zu ermöglichen und eine flexible Verkehrsorganisation sicherzustellen. Die konkrete Ausgestaltung der Zufahrten ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Bei direkter Anbindung an die Haidlfinger Straße ist die Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde einzuholen.

Diese flexible Erschließungskonzeption ermöglicht sowohl eine effiziente Anbindung an das übergeordnete Straßennetz als auch eine funktionale Integration in das bestehende

Betriebsgelände. Die unmittelbare Nähe zur Autobahn A92 gewährleistet eine optimale Erreichbarkeit für den Linien- und Reisebusverkehr.

2.2.4. Konzept - Technische Infrastruktur

Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind in unterirdischer Bauweise zu verlegen. Im gesamten Plangebiet sind die Mindestabstände zwischen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie den festgesetzten Baumstandorten zwingend einzuhalten; dieser Abstand beträgt mindestens 2,50 m. Sollte dieser Abstand aufgrund begrenzter Platzverhältnisse im Straßenraum in einzelnen Bereichen nicht eingehalten werden können, sind durch die jeweiligen Spartenräger geeignete Schutzmaßnahmen, wie z. B. Verlegung in Schutzrohren, vorzusehen.

Die Wasserversorgung des Plangebiets mit Trink- und Löschwasser erfolgt über eine Anbindung an das bestehende Leitungsnetz des Betriebsgeländes. Die für den abwehrenden Brandschutz erforderliche Löschwassermenge beträgt 1.600 l/min bei einem Fließdruck von mindestens 1,5 bar über eine Dauer von mehr als zwei Stunden. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung sind Hydranten in ausreichender Anzahl und Lage vorzusehen.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die Anbindung an das bestehende Betriebsgelände und damit an das gemeindliche Kanalnetz mit zentraler Abwasserbehandlung in der Kläranlage des Marktes Wallersdorf. Die vorhandene Kanalisation ist für die zusätzlichen Mengen aus der planungsbedingten Nachnutzung ausreichend dimensioniert.

Die Niederschlagswasserbehandlung erfolgt nach dem Prinzip der dezentralen, flächennahen Regenwasserbewirtschaftung. Aufgrund des geringen Grundwasserabstands darf jedoch nur eine oberflächige Versickerung erfolgen. Das gesamte unverschmutzte Oberflächenwasser von Dachflächen, Parkplätzen, Stellplätzen und Zufahrten ist über die belebte Bodenzone in im Plan ausgewiesenen Sickermulden im südlichen Bereich des Plangebiets zu versickern. Für die Versickerung ist rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 4 WHG zu beantragen.

Zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers wird empfohlen, möglichst viele befestigte Flächen mit versickerungsfähigen Belägen (wasserdurchlässige Pflastersysteme, Pflastersysteme mit Fuge, korngestufte wassergebundene Wegedecken oder Schotterrasen) auszustatten.

2.2.5. Konzept - Immissionsschutz

Zum Schutz der östlich angrenzenden schutzbedürftigen Wohnbebauung vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche wird für das Plangebiet ein ganzheitliches schallschutzoptimiertes Nutzungskonzept festgesetzt.

Konzeptioneller Ansatz

Das Immissionsschutzkonzept basiert auf drei wesentlichen Säulen:

1. **Optimierte Erschließung:** Die verkehrliche Anbindung erfolgt ausschließlich von Westen oder Norden, wodurch Lärmemissionen von der schutzbedürftigen Wohnbebauung im Osten ferngehalten werden.
2. **Gebäude als Schallbarriere:** Die Hauptbaukörper werden derart positioniert, dass sie eine abschirmende Wirkung zwischen den gewerblichen Emissionsquellen und den östlich gelegenen Immissionsorten entfalten.
3. **Lärmoptimierte Freiflächennutzung:** Lärmintensive Betriebsflächen werden bevorzugt westlich und nördlich der Gebäude angeordnet, während östliche Bereiche für untergeordnete, lärmarme Nutzungen vorgesehen sind.

Nachweis im Genehmigungsverfahren

Im Rahmen des Bauantrags ist durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten unter Berücksichtigung der Vorbelastungen durch bestehende Gewerbenutzungen eingehalten werden.

Dieses integrative Konzept gewährleistet einen wirksamen Immissionsschutz und ermöglicht gleichzeitig eine wirtschaftlich sinnvolle gewerbliche Entwicklung des Plangebiets.

2.2.6. Gesamtkonzept

Dieses integrierte städtebauliche und grünordnerische Konzept gewährleistet die Entwicklung eines spezialisierten gewerblichen Standorts für Betriebe des gewerblichen Personenverkehrs bei gleichzeitiger Wahrung nachbarschaftlicher Verträglichkeit, ökologischer Belange und gestalterischer Qualität.

Die Spezialisierung auf Omnibusunternehmen und zugehörige Betriebseinrichtungen ermöglicht eine homogene Nutzungsstruktur mit kalkulierbaren Emissionen. Die differenzierten Festsetzungen zu Maß und Gestaltung der baulichen Nutzung sichern eine angemessene Ausnutzung bei gleichzeitig sensibler Einbindung in die Umgebung. Das umfassende Grünkonzept mit struktureicher Ortsrandeingrünung und privater Durchgrünung trägt zur ökologischen Aufwertung und landschaftlichen Integration bei.

Die flexible Erschließungskonzeption mit zwei möglichen Zufahrtsvarianten bietet betriebliche Optimierungsmöglichkeiten und gewährleistet eine verkehrsgünstige Anbindung. Die Emissionskontingentierung nach DIN 45691 stellt den Schutz der angrenzenden Wohnbebauung sicher und ermöglicht dennoch eine wirtschaftlich sinnvolle gewerbliche Nutzung.

Insgesamt schafft das Konzept eine hochwertige gewerbliche Erweiterungsfläche, die den spezifischen Anforderungen des gewerblichen Personenverkehrs gerecht wird, sich funktional in die bestehende Betriebsstruktur einfügt und zugleich städtebauliche, ökologische und immissionsschutzrechtliche Anforderungen in ausgewogener Weise erfüllt.

2.3. Art und Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen

Im vorliegenden Bebauungsplan „GE an der Haidlfinger Straße II“ des Marktes Wallersdorf wird das Plangebiet als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen, das ausschließlich auf Betriebe des gewerblichen Personenverkehrs spezialisiert ist. Zulässig sind insbesondere Fahrzeughallen, Werkstätten und Waschanlagen für Busse, Verwaltungs- und Sozialräume in funktionalem Zusammenhang mit dem Busbetrieb, Betankungsanlagen zur Eigenversorgung, Abstellflächen für Omnibusse, Lagerflächen für Betriebsmittel und Ersatzteile sowie Schulungsräume für Fahrpersonal.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind zulässig, sofern sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Zur Erzielung einer städtebaulich geordneten und zugleich verträglichen Gewerbestruktur wurde das Maß der baulichen Nutzung in Anlehnung an das bereits realisierte GE I festgesetzt:

Die im Plan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) bezieht sich auf die Flächen der oberirdischen baulichen Anlagen gem. § 19 Abs. 2 BauNVO. Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung wurden unter Anwendung des § 17 BauNVO getroffen. Gem. § 17 BauNVO werden für ein Gewerbegebiet (GE) eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 2,4 als Orientierungswerte für Obergrenzen aufgeführt.

Im GE II beträgt die Grundflächenzahl (GRZ) 0,6. Diese bewusst moderate Ausnutzung unterhalb der Orientierungswerte des § 17 BauNVO trägt der Lage des Plangebiets zwischen Autobahn und angrenzender Wohnbebauung Rechnung und gewährleistet ausreichende Freiflächen für Grünstrukturen.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig, um in Einzelfällen die Realisierung betriebsnotwendiger Nebenanlagen (wie Stellplätze, Zufahrten, Lagerflächen) zu ermöglichen, ohne die Funktionalität gewerblicher Nutzungen zu beeinträchtigen.

Die bauliche Dichte wird durch die zulässige Zahl der Vollgeschosse weiter definiert: Im GE II sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Diese Begrenzung dient der harmonischen Einbindung in die bestehende Bebauungsstruktur von GE I sowie der Minimierung der Fernwirkung in Richtung der Wohnbebauung in Haidlfing.

Im Plangebiet wird die zulässige Zahl der Wohnungen so festgesetzt, dass eine klar definierte Unterordnung unter die gewerbliche Hauptnutzung gewährleistet ist: Im GE II ist maximal eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein muss. Dies gilt auch bei einer eventuellen späteren Teilung einer Parzelle. Diese Regelung sichert einerseits

die betriebsnotwendige Wohnfunktion und verhindert andererseits eine Beeinträchtigung des gewerblichen Charakters sowie Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe.

Die Staffelung der zulässigen Wandhöhen gewährleistet durch eine behutsame Höhenentwicklung eine ausgewogene Belichtung und gewährleistet ausreichende Abstände zu den Nachbargrundstücken nach Art. 6 BayBO:

- Wandhöhe Hauptgebäude: maximal 7,00 m
- Wandhöhe Nebengebäude: maximal 3,00 m
- Firsthöhe: maximal 9,00 m

Der untere Bezugspunkt für die Wandhöhe ist durch einen im Plan festgesetzten Höhenfestpunkt definiert, der sich auf die Oberkante des Zeilers der Straße bezieht. Der obere Bezugspunkt wird durch den Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Anschluss der Wand (Attika) an der Außenwand gemessen. Bei Pultdächern gilt die Wandhöhe bei der Traufseite.

Die Höhenlage der Rohfußbodenoberkante (RFOK) der Erdgeschosse darf maximal 40 cm über dem Niveau des Höhenfestpunktes der Erschließungsstraße liegen. Die Höhenlage ist in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen bezogen auf NHN (Normalhöhennull) für OK Erschließungsstraße und RFOK anzugeben. Diese präzise Festsetzung verhindert übermäßige Geländemodellierungen und sichert eine harmonische Einbindung in das bestehende Gelände.

Es ist nicht zu besorgen, dass gewerbliche Grundstücke im Plangebiet oder an dieses angrenzende Wohngrundstücke durch nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig werdende Vorhaben in einer Weise verschattet, mit Lichtimmissionen befrachtet oder durch nicht hinnehmbare Veränderungen der Windverhältnisse beeinträchtigt würden, die sich planungsrechtlich als rücksichtslos darstellten und mit den Wertungen des Abstandrechts nicht vereinbar sind.

Dies resultiert insbesondere aus der letztlich gewählten Bebauungsstruktur unter Einhaltung der erforderlichen Mindestabstände gemäß Bayerischer Bauordnung sowie der Festsetzung von Emissionskontingenten zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung, so dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und negative Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten sind.

Mit der durch den Bebauungsplan vorgesehenen gewerblichen Nutzung ist eine optimale Ausnutzung der Grundstücke zur Schaffung hochwertiger Gewerbeflächen in einem der Nutzung angemessenen, qualitätsvollen Umfeld gegeben. Damit wird die Realisierung eines städtebaulich nachhaltigen und wirtschaftlich tragfähigen Gewerbestandorts ermöglicht. Die Höhe und Dichte der Bebauung ist auch erforderlich, damit einer anspruchsvollen gewerblichen Entwicklung entsprochen werden kann und eine tragfähige sowie wirtschaftlich nachhaltige Umsetzung des Geplanten erst ermöglicht wird.

Bei der Dachgestaltung sind alle geneigten Dächer bis 25° sowie Flachdächer (0–5°) zulässig. Einfache Pultdächer sind nur in Verbindung mit maximal 10° Dachneigung und maximal Firsthöhe zugelassen. Flachdachflächen größer 20 m² sind mit kulturfähigem Substrat zu versehen und extensiv zu begrünen. Diese Regelung trägt zur ökologischen Aufwertung, zur Retention von Niederschlagswasser sowie zur klimatischen Verbesserung bei.

Als Dachdeckung sind Pfannendeckungen, sowie nichtspiegelnde Metaldächer aus umweltneutralem Material oder mit entsprechender Beschichtung (keine negativen Auswirkungen auf das abzuleitende Wasser) zulässig. Auch Blecheindeckung oder verschweißte Dachbahnen sind zugelassen. Diese Gestaltungsvorgaben orientieren sich an den bereits umgesetzten Festsetzungen in GE I und sichern ein einheitliches Erscheinungsbild des Gesamtstandorts.

Zur Sicherstellung funktionaler und ökologisch nachhaltiger Erschließung sind sämtliche Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle in unterirdischer Bauweise und im Bereich öffentlicher Fahrbahnen zu verlegen, jedoch stets außerhalb bepflanzter Seitenstreifen. Ein Mindestabstand von 2,50 m zu festgesetzten Baumstandorten ist durch den jeweiligen Spartenträger in jedem Fall einzuhalten. Ist dieser aufgrund des begrenzten Straßenraumes in Teilbereichen ausnahmsweise nicht möglich, sind durch die Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen. Auf das entsprechende „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ wird verwiesen.

Stellplätze werden gemäß den allgemeinen Richtzahlen der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern sowie der jeweils aktuell gültigen Stellplatzsatzung des Marktes Wallersdorf ausgewiesen. Bei Stellplatzanlagen mit mehr als 5 Stellplätzen ist nach jeweils dem 5., 10. und jedem weiteren fünften Stellplatz ein mindestens 1,5 Meter breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen und ein Baum gemäß Artenliste in der Qualität Hochstamm StU 14-16 zu pflanzen.

Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen auf den jeweiligen Parzellen zulässig.

Das ökologische Profil des Gewerbegebiets wird durch verbindliche Regelungen zur Dach- und Fassadenbegrünung abgerundet: Flachdächer größer 20 m² sind zwingend extensiv zu begrünen. Photovoltaikmodule zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie bzw. Solarwärmekollektoren werden empfohlen; bei Flachdächern ist eine Aufständigung der Anlagen nur bis zur Oberkante der Attika zulässig. Solarthermische Fassadenkollektoren sind zulässig, freistehende Anlagen sind unzulässig.

2.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen

2.4.1. Bauweise

Die Festsetzung der offenen Bauweise im Gewerbegebiet „GE an der Haidlfinger Straße II“ ermöglicht grundsätzlich flexible Gebäudestellungen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen. Es sind ausschließlich Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Diese Regelung orientiert sich an den bewährten Festsetzungen aus GE I und trägt zu einer aufgelockerten, maßstäblichen Bebauungsstruktur bei, die eine harmonische Einbindung in die umgebende Landschaft sowie eine verträgliche Nachbarschaft zur angrenzenden Wohnbebauung gewährleistet.

Die offene Bauweise schafft die notwendige Flexibilität, um individuelle betriebliche Anforderungen zu berücksichtigen und gleichzeitig ausreichende Abstände zwischen den Baukörpern zur Belichtung, Belüftung sowie zur Vermeidung von Brandüberschlagsgefahr zu gewährleisten. Zudem ermöglicht sie die optimale Ausrichtung von Gebäuden zur Sonneneinstrahlung für den Einsatz von Photovoltaik- und Solarwärmanlagen auf den Dachflächen.

2.4.2. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Plan festgesetzt und definieren eindeutig die Bereiche, in denen Hauptgebäude errichtet werden dürfen. Diese klare Abgrenzung dient der städtebaulichen Ordnung und gewährleistet ausreichende Freiflächen für Grünstrukturen, Stellplätze, Rangierflächen.

Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind bauliche Anlagen gemäß Art. 57 BayBO sowie untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 BauNVO grundsätzlich unzulässig.

Ausgenommen hiervon sind lediglich:

- Nicht überdachte Stellplätze auf den jeweiligen Parzellen
- Zufahrten und Zufahrtsflächen
- Entwässerungseinrichtungen, soweit sie durch Planzeichen festgesetzt sind
- Einfriedungen gemäß den gestalterischen Vorgaben der textlichen Festsetzungen

Die Beschränkung baulicher Anlagen außerhalb der Baugrenzen dient dem Schutz der festgesetzten Grünflächen sowie der Sicherstellung einer angemessenen räumlichen Gliederung. In Flächen mit Pflanzbindungen und privaten oder öffentlichen Grünflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze, private Verkehrsflächen und sonstige bauliche Anlagen unzulässig.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Auf § 14 (1) BauNVO (zulässige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen) wird verwiesen.

2.4.3. Abstandsflächen und Wandhöhen von Nebenanlagen

Die Regelungen zu den Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 BayBO und sind zwingend einzuhalten. Soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt wurde, sind die Abstandsflächen und Grenzabstände gemäß Art. 6 BayBO gültig. Als unterer Bezugspunkt für die Höhenmessung gilt auch bei Nebenanlagen der mittels Planzeichen festgesetzte Höhenfestpunkt, der sich auf die Oberkante des Zeilers bezieht. Ausgehend von dieser Geländeoberfläche darf die traufseitige Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden entlang der Grenzen im Mittel maximal 3,00 m betragen. Die Wandhöhe wird bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut beziehungsweise bei Flachdächern bis zur Oberkante der Attika an der Außenwand gemessen. Garagen und allseits offene oder teils geschlossene, überdachte Stellplätze (Carports) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wobei auf die Regelung des § 14 Absatz 1 BauNVO zu zulässigen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen verwiesen wird. Die Vorgaben zu Wandhöhen und Abstandsflächen stellen eine verträgliche Maßstäblichkeit der Nebenanlagen sicher und fördern ein ausgewogenes Verhältnis von Bebauung und Freifläche zur Wahrung des Gebietscharakters und zur Vermeidung von Verschattungen sowie übermäßiger Beengung.

2.5. Dachform, Dachaufbauten, Dachbegrünung

2.5.1. Zulässige Dachformen

Zur Sicherung einer gebietsverträglichen Gestaltung und zur Wahrung eines qualitätsvollen Gesamterscheinungsbildes legt der Bebauungsplan ein Spektrum zulässiger Dachformen fest, das sowohl gestalterische Vielfalt als auch formale Kohärenz ermöglicht. Zulässig sind alle geneigten Dächer sowie Flachdächer. Einfache Pultdächer sind ausschließlich in Verbindung mit einer maximalen Dachneigung von 10° und unter Einhaltung der maximal zulässigen Firsthöhe möglich. Diese Regelung trägt dem Bedürfnis nach funktionaler und gestalterischer Flexibilität für unterschiedliche Anforderungen des gewerblichen Personenverkehrs Rechnung, ohne die städtebauliche Integration in die umgebende Landschaft zu gefährden.

2.5.2. Zulässige Dachneigungen

Die Begrenzung der Dachneigung auf maximal 25° bei geneigten Dächern sowie die spezifischen Einschränkungen für Pultdächer (maximal 10°) und Flachdächer (0–5°) resultieren aus dem Zusammenspiel mit den zulässigen Firsthöhen und der angestrebten Baukörpergliederung. Die Neigung wird durch die maximal zulässigen Firsthöhen von 9,00 m begrenzt. Bei Pultdächern gilt die Wandhöhe bei der Traufseite. Die Begrenzung wirkt einer übermäßigen Höhenentwicklung entgegen und sorgt für eine gute Einfügung der Baukörper in die Umgebung sowie für eine Minimierung der Fernwirkung insbesondere in Richtung der angrenzenden Wohnbebauung in Haidlfing. Gleichzeitig ermöglichen die flacheren Dachformen die Installation von Solarkollektoren oder Photovoltaikanlagen mit hoher Effizienz.

2.5.3. Dachbegrünung

Flachdachflächen größer 20 m² sind aus ökologischen und stadtklimatischen Gründen zwingend mit kulturfähigem Substrat zu versehen und extensiv zu begrünen. Die extensive Dachbegrünung wirkt nicht nur als Regenrückhalt und Verdunstungsfläche, sondern trägt wesentlich zur Verbesserung des Mikroklimas bei, reduziert den Oberflächenabfluss und erhöht die ökologische Wertigkeit des Gewerbegebiets. Diese Begrünungspflicht entspricht den Zielsetzungen des Bayerischen Klimaanpassungskonzepts sowie den Empfehlungen zur klimaangepassten Gewerbegebietsentwicklung und trägt zur Umsetzung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung bei.

2.5.4. Dacheindeckung

Bei der Dacheindeckung wird auf eine funktionale und zurückhaltende Gestaltung zurückgegriffen. Zulässig sind Pfannendeckungen sowie nichtspiegelnde Metalldächer aus umweltneutrale Material oder mit entsprechender Beschichtung, die keine negativen Auswirkungen auf das abzuleitende Wasser haben. Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind aufgrund ihrer potenziell schädlichen Auswirkungen auf die Wasserbeschaffenheit ausdrücklich nicht zulässig. Diese Materialpalette gewährleistet eine hochwertige Gesamtwirkung und bietet ausreichende Flexibilität für unterschiedliche gestalterische und funktionale Anforderungen der Betriebe des gewerblichen Personenverkehrs, während gleichzeitig ökologische Belange berücksichtigt werden.

2.5.5. Nutzung der solaren Strahlungsenergie

Die Festsetzungen zur Nutzung solarer Energie (Photovoltaik und Solarthermie) auf Dachflächen sind ein wesentlicher Bestandteil des nachhaltigen Energiekonzepts.

Photovoltaikmodule zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie beziehungsweise Solarwärmekollektoren werden empfohlen. Solaranlagen sind in Dachneigung möglichst eng an das Dach anliegend zu montieren. Aufgeständerte Solaranlagen auf den Dachflächen sind ausschließlich bei Flachdächern zulässig, wobei bei Flachdächern eine Aufständigung der Anlagen nur bis zur Oberkante der Attika zulässig ist, um die städtebauliche Wirkung nicht zu beeinträchtigen. Solarthermische Fassadenkollektoren sind zulässig. Freistehende Anlagen sind unzulässig, um Zersiedlungstendenzen sowie technische Überformungen der festgesetzten Grünflächen vorzubeugen und die Freiflächen für ökologische Funktionen freizuhalten.

2.6. Verkehr, Stellplätze, Einfriedungen

2.6.1. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes kann wahlweise auf zwei Wegen erfolgen. Zum einen ist eine direkte Anbindung über die nördlich gelegene Haidlfinger Straße (Kreisstraße DGF 5) möglich, zum anderen kann eine interne Anbindung über das bestehende Betriebsgelände des Busunternehmens erfolgen. Beide Erschließungswege können auch kombiniert genutzt werden, um eine Umfahrungsmöglichkeit innerhalb des Betriebsgeländes zu ermöglichen und eine flexible Verkehrsorganisation sicherzustellen. Die konkrete Ausgestaltung der Zufahrten ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Bei direkter Anbindung an die Haidlfinger Straße ist die Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde einzuholen. Diese flexible Erschließungskonzeption ermöglicht sowohl eine effiziente Anbindung an das übergeordnete Straßennetz als auch eine funktionale Integration in das bestehende Betriebsgelände und nutzt die bereits vorhandene Infrastruktur optimal aus. Die verkehrsgünstige Lage unmittelbar an der Autobahn A92 sowie in unmittelbarer Nähe zur Staatsstraße 2074 sichert eine optimale Erreichbarkeit für den Linien- und Reisebusverkehr sowie für Mitarbeiter. Entlang der südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen (Flurnummer 431) muss die Erschließung über den vorhandenen Feldweg (Flurnummer 1985/1) auch weiterhin gewährleistet sein; der Feldweg ist für den landwirtschaftlichen Verkehr freizuhalten. Eine Fahrzeugbreite von 3 m ist in der Landwirtschaft üblich und zulässig, bei selbstfahrenden Arbeitsmaschinen bis zu 3,50 m. Mögliche Bepflanzungen müssen so angelegt werden, dass auch mit Großmaschinen ungehindert dieser Flurerschließungsweg befahren werden kann.

2.6.2. Ver- und Entsorgungsleitungen

Im gesamten Plangebiet sind die Mindestabstände zwischen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie den festgesetzten Baumstandorten zwingend einzuhalten, wobei dieser Abstand mindestens 2,50 m beträgt. Sollte dieser Abstand aufgrund

begrenzter Platzverhältnisse im Straßenraum in einzelnen Bereichen nicht eingehalten werden können, sind durch die jeweiligen Spartenräger geeignete Schutzmaßnahmen, wie beispielsweise die Verlegung in Schutzrohren, vorzusehen. Dies gilt insbesondere im Bereich öffentlicher Seitenstreifen sowie bei der Herstellung von Hausanschlussleitungen. Die Leitungsverlegung für Strom-, Wasser-, Abwasser- und Telekommunikationsleitungen hat grundsätzlich in unterirdischer Bauweise und außerhalb bepflanzter Seitenbereiche zu erfolgen. Auf das entsprechende „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen wird verwiesen. Diese Regelung gewährleistet eine funktionale und ökologisch nachhaltige Erschließung, schützt die festgesetzten Baumpflanzungen und vermeidet Nutzungskonflikte zwischen technischer Infrastruktur und Grünstrukturen.

2.6.3. Stellplätze

Die Zahl der Stellplätze richtet sich nach der jeweils aktuell gültigen Stellplatzsatzung des Marktes Wallersdorf. Es ist sicherzustellen, dass ausreichend Stellplätze für Mitarbeiter, Besucher und den betrieblichen Verkehr auf dem jeweiligen Betriebsgelände zur Verfügung stehen. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen auf den jeweiligen Parzellen zulässig. In Flächen mit Pflanzbindungen und privaten oder öffentlichen Grünflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze, private Verkehrsflächen und sonstige bauliche Anlagen unzulässig; Entwässerungseinrichtungen sind, soweit sie durch Planzeichen festgesetzt sind, zulässig. Stellplätze sind einzugrünen. Bei Stellplatzanlagen mit mehr als 5 Stellplätzen ist nach jeweils dem fünften, zehnten und jedem weiteren fünften Stellplatz ein mindestens 1,5 Meter breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen und ein Baum gemäß Artenliste 3.1 in der Qualität Hochstamm mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen. Diese Begrünung trägt zur klimatischen Verbesserung, zur Gestaltqualität sowie zur ökologischen Aufwertung bei. Zur Förderung der Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken und zur Reduzierung der Gefahr von Abflussverschärfungen wird empfohlen, Stellplatzflächen in wasserdurchlässiger Bauweise, beispielsweise mit Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Drainpflaster oder Schotterrasen, auszuführen, soweit die geltenden Richtlinien der Wasserwirtschaft dem nicht entgegenstehen.

2.6.4. Einfriedungen

Als Einfriedungen sind nicht blickdichte oder transparente Maschendrahtzäune und einfache Stahlkonstruktionen bis 2,00 m Höhe in grauer oder grüner Farbe zulässig. Alternativ dazu sind lebende Hecken aus heimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste zulässig. Um die Durchwanderbarkeit für Kleintiere zu ermöglichen, ist die Errichtung

von durchgehendem Mauerwerk, Beton- oder sonstigen Abgrenzungen der Grundstücke im Sockelbereich unzulässig. Mauern und Gabionenwände sind nicht zulässig, um ein harmonisches Erscheinungsbild zu wahren und die ökologische Durchlässigkeit zu gewährleisten. Die Randausbildung zwischen öffentlichem Straßenraum und den Baugrundstücken erfolgt durch die Gemeinde mit Leistensteinen oder Pflasterrandzeilen. Um die Durchwanderbarkeit für Kleintiere zu ermöglichen, ist ein Abstand von mindestens 15 cm zwischen Einfriedung und der Geländeoberkante einzuhalten. Die Zaunsäulenbefestigung darf nur mittels Einzelfundamenten erfolgen. Diese Regelungen dienen sowohl der ökologischen Durchlässigkeit als auch der gestalterischen Qualität und verhindern übermäßig massive oder abweisende Abgrenzungen.

2.7. Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauer

2.7.1. Zulässige Geländeänderungen

Die Festsetzungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen dienen der Sicherung eines städtebaulich verträglichen und nachbarschaftsfreundlichen Geländeverlaufs sowie dem Schutz der natürlichen Bodenstruktur. Um Eingriffe in das natürliche Gelände auf ein vertretbares Maß zu begrenzen, wurden die Geländemodellierungen differenziert geregelt.

Innerhalb des Plangebiets und in Flächen mit Pflanzbindungen sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu einer maximalen Höhe von 0,50 m zulässig. Diese Beschränkung gewährleistet, dass die natürliche Geländestruktur weitgehend erhalten bleibt und nachbarschaftliche Konflikte vermieden werden. Für Entwässerungsanlagen, Teiche oder Wasserbecken sind Geländeänderungen bis zu 2,0 m zulässig, um die notwendige Funktionsfähigkeit dieser technischen Anlagen zu gewährleisten.

Der Geländeverlauf an den Grundstücksgrenzen ist zu erhalten, um einen harmonischen Übergang zwischen den Parzellen zu gewährleisten. Ein direktes Aneinandergrenzen von Abgrabung und Aufschüttung ist unzulässig, da dies zu abrupten Geländesprüngen und damit zu gestalterischen sowie technischen Problemen führen würde. Die zulässigen Geländeänderungen sind mit einer maximalen Neigung von 1:1,5 auszuführen, um erosionsbedingte Instabilitäten zu vermeiden und eine nachbarschaftsverträgliche sowie dauerhaft stabile Geländeausbildung sicherzustellen.

2.7.2. Umgang mit Bodenmaterial

Aufgrund der im Plangebiet vorkommenden hochwertigen Böden mit Bodenwertzahlen von 61 bis 75 ist eine fachgerechte und möglichst hochwertige Verwertung des anfallenden Bodenmaterials von besonderer Bedeutung. Die ordnungsgemäße Verbringung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden und im Baugebiet nicht wieder

zu verwendenden Bodenaushubs ist durch entsprechende Unterlagen zu dokumentieren. Diese Dokumentation ist vom Bauherrn aufzubewahren und auf Verlangen der Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Dingolfing-Landau vorzulegen.

Es ist eine genaue Massenbilanzierung des anfallenden Bodenmaterials zu erstellen, die zwischen Oberboden, Unterboden und Untergrund differenziert. Aus dieser Bilanzierung muss hervorgehen, wie viel und welches Bodenmaterial die Baustelle zur Verwertung oder Deponierung verlässt. Die sach-, umwelt- und rechtskonformen Verwertungs- und Entsorgungswege sind darin aufzuzeigen. Bei der Planung der Baumaßnahme sind ausreichende Lagerflächen für das anfallende Bodenmaterial sowie die notwendigen Ladezeiten zu berücksichtigen, um einen geordneten Ablauf der Bauarbeiten und eine ordnungsgemäße Bodenverwertung sicherzustellen.

Zur Qualitätssicherung wird eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 empfohlen, um die Bodenfunktionen soweit wie möglich zu erhalten und eine fachgerechte Behandlung des Bodenmaterials während der gesamten Bauphase sicherzustellen.

2.7.3. Zwischenlagerung von Oberboden

Bei Bautätigkeiten sind Oberboden und Unterboden getrennt zu lagern, um eine Vermischung der unterschiedlichen Bodenschichten zu vermeiden und die spätere Wiederverwendung zu erleichtern. Für Oberbodenmieten sind zur Sicherstellung einer ausreichenden Sauerstoffversorgung folgende Maße einzuhalten: Die Höhe darf maximal 2,00 m betragen, die Länge ist unbegrenzt, die Breite darf maximal 5,00 m betragen, und der Querschnitt ist trapezförmig auszubilden. Diese Vorgaben gewährleisten, dass der Oberboden während der Lagerung nicht anaerob wird und seine Fruchtbarkeit erhalten bleibt.

Die Oberbodenmieten sind gemäß DIN 18917 Absatz 3.3 mit einer Zwischenbegrünung aus tiefwurzelnden, aber nicht winterharten Pflanzen wie Lupinen, Ölrettich, Senf oder Raps beziehungsweise mit frosthartem Inkarnatklees oder Winterraps anzusäen. Diese Begrünung verhindert Erosion, verbessert die Bodenstruktur und trägt zur Erhaltung der biologischen Aktivität im Boden bei. Bei sämtlichen Oberbodenarbeiten ist die jeweils gültige Fassung der DIN 18915 - Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke - zu beachten.

2.7.4. Rechtliche Anforderungen an Bodenverwertung

Bei der Verwertung von Bodenaushub sind die rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts strikt einzuhalten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiellrechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts nach § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten.

Insbesondere ist nur solches Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, das die Vorsorgewerte der BBodSchV nicht überschreitet. Bei einer Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen dürfen sogar nur 70 Prozent der Vorsorgewerte erreicht werden. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 gegeben sein, um sicherzustellen, dass keine negativen Wechselwirkungen zwischen dem aufgebrauchten Material und dem anstehenden Boden entstehen.

Ferner ist in diesem Zusammenhang eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten. Diese Voraussetzung ist beispielsweise bei einer Aufbringung auf landwirtschaftlich genutzten Böden mit einer Bodenkennzahl größer 60 oder auf sonstigen schützenswerten Flächen in der Regel nicht gegeben, da solche hochwertigen Böden durch das Aufbringen von Bodenmaterial in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden könnten.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zutage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt unverzüglich zu informieren, damit geeignete Maßnahmen zur Gefahrenabwehr eingeleitet werden können.

2.7.5. Stützmauern

Aufgrund der ebenen Geländesituation im Plangebiet sind Stützmauern grundsätzlich nicht erforderlich und aus gestalterischen sowie ökologischen Gründen nur in Ausnahmefällen zulässig. Die ebene Topografie ermöglicht eine Bebauung ohne größere Geländemodellierungen, sodass auf aufwändige und das Landschaftsbild beeinträchtigende Stützkonstruktionen weitgehend verzichtet werden kann.

Entlang öffentlicher Erschließungsstraßen und innerhalb der festgesetzten Grünflächen sind Stützmauern aus gestalterischen und funktionalen Gründen vollständig ausgeschlossen. Dies dient der Gewährleistung einer offenen, ökologisch durchlässigen und landschaftsbezogenen Gestaltung des Plangebiets. Durch den Verzicht auf Stützmauern in diesen sensiblen Bereichen wird eine harmonische Einbindung des Gewerbegebiets in die umgebende Landschaft ermöglicht und die Durchlässigkeit für Kleintiere und andere Lebewesen gesichert.

2.8. Grünordnungskonzept

Zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie zur Sicherung einer hochwertigen gestalterischen und ökologischen Qualität werden private Grünflächen sowie umfangreiche Pflanzgebote festgesetzt. Das Grünordnungskonzept dient der landschaftlichen Einbindung des Gewerbegebiets, der Schaffung von Lebensräumen für Flora und Fauna sowie der klimatischen Verbesserung. Die festgesetzten Maßnahmen tragen dazu bei, die Biodiversität zu fördern, das Mikroklima zu verbessern und einen harmonischen Übergang zur offenen Landschaft zu schaffen. Die geplanten Versickerungsmulden sind im südlichen Bereich des Plangebiets verortet und dienen der oberflächigen Versickerung des gesamten unverschmutzten Niederschlagswassers von Dachflächen, Parkplätzen, Stellplätzen und Zufahrten über die belebte Bodenzone. Aufgrund des geringen Grundwasserabstands ist ausschließlich eine oberflächige Versickerung zulässig, um eine Beeinträchtigung des Grundwassers auszuschließen. Die funktionale und ökologische Einbindung dieser Anlagen wird durch die grünordnerischen Maßnahmen zusätzlich gestärkt und trägt sowohl zur Grundwasserneubildung als auch zur Schaffung temporärer Feuchtlebensräume bei.

2.8.1. Private grünordnerische Maßnahmen

2.8.1.1. Ortsrandeingrünung entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze

Die möglichst schonende Einbindung des Gewerbegebiets in die umgebende Landschaft wird durch die an den Außengrenzen festgesetzten privaten Grünflächen in Form einer Ortsrandeingrünung mit einer Mindestbreite von 3,0 m entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze umgesetzt. Diese Eingrünung dient nicht nur der optischen Integration des Baugebiets in die Landschaft, sondern erfüllt auch wichtige ökologische Funktionen als Lebensraum und Vernetzungselement.

Hier ist der Aufbau von strukturreichen Übergängen zwischen Gewerbegebiet und Freiraum vorgesehen. Die Eingrünung ist mindestens auf 80 Prozent der südöstlichen Grundstückslänge als zweireihige Hecke aus Sträuchern und Heistern mit einem Baumanteil von mindestens 5 Prozent anzulegen. Diese mehrschichtige Pflanzung aus Bäumen, Sträuchern und Heistern schafft vielfältige Habitatstrukturen und bietet Nahrung, Deckung und Brutmöglichkeiten für zahlreiche heimische Tierarten. Dadurch eröffnet sich auch die Chance für den Aufbau von wirksamen Biotopverbundsystemen in der sonst ausgeräumten Landschaft, was zur Vernetzung von Lebensräumen und zur Förderung der biologischen Vielfalt in der Region beiträgt.

Die Pflanzung ist ausschließlich mit gebietsheimischen Gehölzen aus dem Vorkommensgebiet 6.1 – Alpenvorland entsprechend der Auswahlliste gemäß Ziffer 3.1.4 der textlichen Festsetzungen auszuführen. Die Verwendung gebietseigener Gehölze stellt sicher, dass die Pflanzen an die lokalen Standortbedingungen angepasst sind und einen optimalen Beitrag zur heimischen Biodiversität leisten. Innerhalb dieser

Eingrünungsfläche sind keine Anlagen – auch keine baurechtlich genehmigungsfreien Anlagen gemäß Bayerischer Bauordnung – zulässig. Diese Regelung sichert die dauerhafte Funktion der Eingrünung als ökologischen Übergang zur offenen Landschaft sowie als Sichtschutz und Lebensraum für heimische Tier- und Pflanzenarten.

2.8.1.2. Durchgrünung der privaten Grundstücke

Zur Durchgrünung der privaten Grundstücke und zur Sicherung einer angemessenen ökologischen und gestalterischen Qualität ist pro angefangene 400 m² Grundstücksgröße ein mittel- oder großkroniger Einzelbaum oder ein Obstbaum als Halb- oder Hochstamm zu pflanzen. Diese Regelung gewährleistet ein Mindestmaß an optisch wirksamer, privater Durchgrünung der Parzellen und verhindert, dass großflächig versiegelte oder vegetationsarme Grundstücke entstehen.

Die Baumarten sind gemäß der Auswahlliste unter Ziffer 3.1.2 bis 3.1.3 der textlichen Festsetzungen auszuwählen. Für großkronige Einzelbäume eignen sich insbesondere stadtklima-verträgliche Laubbäume, während bei Obstbäumen auf alte, bewährte und heimische Sorten zurückgegriffen werden soll. Diese Regelung trägt zur klimatischen Verbesserung durch Beschattung und Verdunstungsleistung, zur Förderung der Biodiversität durch Bereitstellung von Nahrung und Lebensraum sowie zur gestalterischen Aufwertung des Gewerbegebiets bei.

Alle Pflanzungen sind mit geeigneten Mulchmaterialien wie Stroh oder Rinde zu versehen, um die Bodenfeuchte zu erhalten und Unkrautwuchs zu minimieren. Die Gehölze sind regelmäßig fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Eingegangene Gehölze sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen, um die Kontinuität der Durchgrünung zu gewährleisten.

2.8.1.3. Pflanzqualitäten und Umsetzungszeitpunkt

Zur Sicherstellung einer hochwertigen Begrünung sind Mindestpflanzqualitäten festgesetzt. Hochstämme müssen dreimal verpflanzt sein und einen Stammumfang von 16 bis 18 cm aufweisen. Obstgehölze sind als Halb- oder Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm zu pflanzen. Sträucher für Heckenpflanzungen müssen als verpflanzte Sträucher mit 3 bis 4 Trieben und einer Höhe von 60 bis 100 cm geliefert werden. Diese Qualitätsanforderungen stellen sicher, dass die Pflanzen bereits eine gewisse Größe und Stabilität aufweisen und damit eine höhere Anwachsrate und schnellere Wirksamkeit erreichen.

Alle Anpflanzungen sind spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode herzustellen. Diese zeitnahe Umsetzung verhindert, dass Grundstücke über längere Zeiträume ungestaltet bleiben, und gewährleistet eine zügige Eingrünung des Gewerbegebiets. Auf den nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren

baulichen Anlagen überbauten Flächen sind mindestens 30 cm steinfreies, kulturfähiges Bodenmaterial gemäß DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten) flächig aufzutragen, um eine gärtnerische Gestaltung und ein gesundes Pflanzenwachstum zu ermöglichen.

2.8.1.3. Unzulässige Gestaltungselemente

Zur Sicherung eines einheitlichen Erscheinungsbildes und im Sinne einer klimaangepassten, biodiversitätsfördernden Gewerbegebietsbegrünung sind bestimmte Gestaltungselemente ausdrücklich unzulässig. Nadelgehölzhecken wie Thujen oder Fichten sind als Grundstückseinfriedungen nicht gestattet, da sie ökologisch wenig wertvoll sind, ein monotones Erscheinungsbild erzeugen und häufig zu Problemen durch Verkahlung und Krankheitsanfälligkeit führen.

Nicht überbaute Flächen auf den Grundstücken sind gemäß Artikel 7 der Bayerischen Bauordnung wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen sowie zu begrünen oder zu bepflanzen. Sogenannte Kies- oder Schottergärten sowie Schotter-Teilflächen sind mit Ausnahme von bis zu circa 50 cm breiten Traufstreifen entlang von Gebäudefassaden nicht zulässig. Diese Regelung trägt der Erkenntnis Rechnung, dass Schotterflächen weder ökologische noch klimatische Funktionen erfüllen, sondern vielmehr zur Aufheizung beitragen und Lebensräume zerstören.

Die Verlegung von Kunstrasen im Außenbereich ist ebenfalls nicht zulässig. Kunstrasen verhindert die natürliche Bodenfunktion, beeinträchtigt das Mikroklima und die Biodiversität erheblich und stellt zudem ein gestalterisch minderwertiges Element dar. Diese Regelungen dienen der Sicherstellung einer ökologisch wirksamen Freiflächengestaltung, der Förderung der Versickerung von Niederschlagswasser sowie der Vermeidung von Steinwüsten und künstlichen Materialien, die dem angestrebten Charakter eines durchgrünten Gewerbegebiets widersprechen würden.

2.8.2. Stellplatzbegrünung

Stellplatzanlagen mit mehr als 5 Stellplätzen sind zur Verbesserung des Mikroklimas, zur Gestaltqualität und zur ökologischen Aufwertung einzugrünen. Nach jeweils dem 5., 10. und jedem weiteren fünften Stellplatz ist ein mindestens 1,5 Meter breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen und ein Baum gemäß Artenliste 3.1 in der Qualität Hochstamm mit einem Stammumfang von 14 bis 16 cm zu pflanzen.

Diese Begrünung trägt zur klimatischen Verbesserung durch Beschattung und Verdunstung bei, mindert die Aufheizung großer versiegelter Flächen und schafft ein angenehmeres Mikroklima für die Nutzer. Zudem wird die optische Wirkung großer, monotoner Stellplatzflächen durch die rhythmische Gliederung mit Baumreihen erheblich verbessert. Die Bäume bieten darüber hinaus Lebensraum und Nahrung für verschiedene Tierarten und tragen somit zur Biodiversität im Gewerbegebiet bei.

3 Ver- und Entsorgung

Im gesamten Plangebiet sind die Mindestabstände zwischen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie den festgesetzten Baumstandorten zwingend einzuhalten. Gemäß den textlichen Festsetzungen beträgt dieser Abstand mindestens 2,50 m. Dieser großzügige Abstand gewährleistet, dass die Wurzelräume der Bäume sich ungestört entwickeln können und gleichzeitig ein sicherer Betrieb und eine problemlose Wartung der Leitungen möglich sind. Sollte dieser Abstand aufgrund begrenzter Platzverhältnisse im Straßenraum in einzelnen Bereichen nicht eingehalten werden können, sind durch die jeweiligen Sparten Träger geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen, wie beispielsweise die Verlegung in Schutzrohren. Dies gilt insbesondere im Bereich öffentlicher Seitenstreifen sowie bei der Herstellung von Hausanschlussleitungen. Die Leitungsverlegung für Strom-, Wasser-, Abwasser- und Telekommunikationsleitungen hat grundsätzlich in unterirdischer Bauweise und außerhalb bepflanzter Seitenbereiche zu erfolgen, um Konflikte zwischen technischer Infrastruktur und Vegetation zu vermeiden.

3.1. Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Trink- und Löschwasser erfolgt über eine Anbindung an das bestehende Leitungsnetz des Betriebsgeländes. Diese Lösung ist wirtschaftlich sinnvoll und bautechnisch vorteilhaft, da auf vorhandene Infrastruktur zurückgegriffen werden kann. Die Trinkwasserversorgung kann als gesichert betrachtet werden, da die erforderlichen Kapazitäten im bestehenden Netz vorhanden sind. Die für den abwehrenden Brandschutz erforderliche Löschwassermenge beträgt gemäß den Anforderungen 1.600 Liter pro Minute bei einem Fließdruck von mindestens 1,5 bar über eine Dauer von mehr als zwei Stunden. Diese Anforderung orientiert sich an den Vorgaben des DVGW-Arbeitsblatts W 405 und berücksichtigt die besondere Schutzbedürftigkeit gewerblicher Nutzungen. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung sind Hydranten in ausreichender Anzahl und Lage vorzusehen. Wo erforderlich, ist die Netzstruktur als Ringleitung auszubilden, um eine zuverlässige Versorgung auch bei Störungen oder Wartungsarbeiten zu gewährleisten. Die Hydrantenabstände sollen 100 m nicht überschreiten, damit im Brandfall eine schnelle Löschwasserentnahme in unmittelbarer Nähe des Brandortes möglich ist. Bei unzureichender Netzhydraulik sind zusätzliche Maßnahmen wie die Errichtung von Löschwasserbehältern, beispielsweise einer Zisterne mit mindestens 96 m³ Fassungsvermögen, zu prüfen. Die technische Abstimmung erfolgt mit dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen sowie dem Landratsamt Dingolfing-Landau. Die Planung der Löschwasserversorgung ist im Rahmen des Erschließungsverfahrens nachzuweisen und mit den zuständigen Stellen abzustimmen. Die Verlegung sämtlicher Hausanschlussleitungen hat unter Berücksichtigung der festgesetzten Baumstandorte

sowie bestehender und geplanter Bepflanzung zu erfolgen. Sollte eine Querung oder Annäherung erforderlich sein, sind auch hier Schutzmaßnahmen zum Erhalt der Wurzelräume vorzusehen.

3.2. Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

Schmutzwasserentsorgung

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die Anbindung über das bestehende Betriebsgelände an das gemeindliche Kanalnetz und wird der zentralen Abwasserbehandlung in der Kläranlage des Marktes Wallersdorf zugeführt. Diese Lösung ermöglicht eine zuverlässige und umweltgerechte Abwasserentsorgung unter Nutzung der vorhandenen kommunalen Infrastruktur. Die vorhandene Kanalisation ist für die zusätzlichen Mengen aus der planungsbedingten Nachnutzung ausreichend dimensioniert. Ein Ausbau des Kanalnetzes ist im Bereich des Bebauungsplans nicht erforderlich, was sowohl aus wirtschaftlicher als auch aus ökologischer Sicht vorteilhaft ist, da unnötige Eingriffe in den Boden und zusätzliche Versiegelungen vermieden werden. Anschlusspflicht und Ausführung der Hausanschlüsse richten sich nach den Bestimmungen des Zweckverbands sowie der örtlich geltenden Entwässerungssatzung. Schmutzwasserleitungen sind grundsätzlich als druckdichte, wasserundurchlässige Leitungen auszuführen, um Grundwasserverunreinigungen und Fremdwasserzutritt auszuschließen.

Regenwasserbehandlung

Die Behandlung und Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt nach dem Prinzip der dezentralen, flächennahen Regenwasserbewirtschaftung. Dieses Konzept entspricht modernen wasserwirtschaftlichen Anforderungen und trägt zur Entlastung der Kanalisation, zur Förderung der Grundwasserneubildung und zum Schutz der Gewässer bei. Oberflächenwasser von öffentlichen Verkehrsflächen wird seitlich abgeleitet und schadlos versickert. Versickerungsfähige Materialien und offene Begrünungsbereiche in Seitenflächen unterstützen den Rückhalt und die natürliche Versickerung des Niederschlagswassers. Für private Flächen ist ebenfalls die dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen. Dachflächen- und sonstige unverschmutzte Oberflächenwässer sind auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten oder ortsnah zu versickern. Eine Einleitung in das öffentliche Regenwassersystem ist nur zulässig, wenn dies technisch oder geologisch begründet nicht möglich ist. Diese Regelung stellt sicher, dass der natürliche Wasserhaushalt weitgehend erhalten bleibt und unnötige Belastungen der Kanalisation vermieden werden. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist in diesem Bereich aufgrund der anstehenden Böden grundsätzlich möglich. Das unverschmutzte Oberflächenwasser von Dachflächen, Parkplätzen, Stellplätzen und Zufahrten ist über die belebte Bodenzone zu

versickern. Die Passage durch die belebte Bodenzone dient dabei der natürlichen Reinigung und Filterung des Wassers, bevor es in tiefere Bodenschichten gelangt. Aufgrund des geringen Grundwasserabstands darf jedoch nur eine oberflächige Versickerung erfolgen, um eine direkte Beeinträchtigung des Grundwassers auszuschließen. Die Versickerung erfolgt über die im Plan bereits ausgewiesenen Sickermulden im südlichen Bereich des Plangebiets. Das gesamte Niederschlagswasser ist in diese Mulden einzuleiten, die als zentrale Versickerungselemente für das Plangebiet dienen. Für die Versickerung und gegebenenfalls Einleitung in ein Oberflächengewässer ist rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 9 Absatz 1 Ziffer 4 des Wasserhaushaltsgesetzes zu beantragen. Diese behördliche Erlaubnis stellt sicher, dass die Versickerungsanlage den wasserwirtschaftlichen Anforderungen entspricht und keine nachteiligen Auswirkungen auf das Grundwasser oder Oberflächengewässer zu erwarten sind. Zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers wird empfohlen, möglichst viele befestigte Flächen mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten. Dafür sind beispielsweise verschiedene wasserdurchlässige Pflastersysteme, Pflastersysteme mit Fuge, korngestufte wassergebundene Wegedecken oder Schotterrasen geeignet. Diese Materialien ermöglichen eine teilweise Versickerung bereits auf der Verkehrsfläche selbst und reduzieren damit die abzuleitende Wassermenge erheblich. Das Beibehalten der Abflussverhältnisse des Straßenwassers wird festgesetzt. Außerdem ist das Zuleiten von Oberflächen-, Trauf- und sonstigen Abwässern auf die Straße verboten, um eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit und eine ungeordnete Entwässerung zu verhindern.

3.3. Energieversorgung, Beleuchtung

Die elektrische Versorgung des Plangebiets kann als gesichert betrachtet werden. Die Erschließung erfolgt über das vorhandene Netz, das ausreichende Kapazitäten für die geplante gewerbliche Nutzung aufweist. Bei Bebauung oder Baumpflanzungen ist eine Abstandszone zu Erdkabeln und Versorgungsleitungen – einschließlich der Hausanschlussleitungen – von beiderseits je 2,50 m einzuhalten, um Beschädigungen an den Leitungen und Beeinträchtigungen der Bäume zu vermeiden.

Der Einsatz erneuerbarer Energien, wie beispielsweise Photovoltaikanlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie, wird ausdrücklich empfohlen. Die Festsetzungen ermöglichen die Installation von Photovoltaikmodulen und Solarwärmekollektoren auf den Dachflächen, wobei bei Flachdächern eine Aufständigung der Anlagen nur bis zur Oberkante der Attika zulässig ist. Solarthermische Fassadenkollektoren sind ebenfalls zulässig. Diese Regelungen fördern die Nutzung regenerativer Energien und tragen zur CO₂-Reduktion und zum Klimaschutz bei.

Außenbeleuchtung

Es wird eine insektenschonende und gleichzeitig energiesparende Außenbeleuchtung festgesetzt, damit die nächtliche Anlockwirkung auf Falter und andere nachtaktive Insekten minimiert wird. Geeignete Leuchtentypen sind beispielsweise LED-Lampen, Natriumdampf-Hochdrucklampen mit geschlossenen Leuchtkörpern und möglichst niedriger Leuchten- beziehungsweise Lichtpunkthöhe, Natrium-Niederdrucklampen mit gelber Strahlung im Bereich von circa 680 nm oder andere geeignete Lampentypen mit gelbem Leuchtmittel, die mindestens 30 Prozent verminderte Anlockwirkung gegenüber Weißlicht aufweisen.

Diese Anforderungen tragen dem Schutz der Insektenfauna Rechnung, die durch künstliche Beleuchtung erheblich beeinträchtigt werden kann. Gleichzeitig wird durch den Einsatz energieeffizienter Leuchtmittel ein Beitrag zur Energieeinsparung und damit zum Klimaschutz geleistet.

3.4. Telekommunikation

Ein Anschluss der Parzellen mit Breitband und Glasfaser erfolgt über das bestehende Betriebsgelände. Diese Anbindung gewährleistet eine moderne digitale Infrastruktur, die den Anforderungen zeitgemäßer gewerblicher Nutzungen entspricht und eine wichtige Standortvoraussetzung für Unternehmen darstellt.

3.5. Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn. Die entsorgungstechnischen Vorgaben des Wirtschaftsverbandes sind von den jeweiligen Bauherren zu beachten. Wieder verwertbare Abfallstoffe und Grünabfälle werden im gemeindlichen Wertstoffhof gesammelt und recycelt beziehungsweise fachgerecht entsorgt. Diese kommunale Abfallentsorgung gewährleistet eine umweltgerechte Behandlung der anfallenden Abfälle und trägt durch Recycling zur Ressourcenschonung bei.

4 Abwehrender Brandschutz

Der abwehrende Brandschutz wird durch die örtlich zuständige Feuerwehr sichergestellt. Für das Plangebiet ist insbesondere die Freiwillige Feuerwehr Wallersdorf zuständig, die als gut ausgestattete Leitstelle über die notwendige Ausrüstung und Personalstärke zur Gefahrenabwehr verfügt. Die örtliche Feuerwehr ist in der Lage, die Aufgaben des abwehrenden Brandschutzes für das Gewerbegebiet in vollem Umfang wahrzunehmen. Der Nachweis eines Brandschutzkonzepts ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. In diesem Konzept sind die Maßnahmen zur Gewährleistung der Brandsicherheit im Einzelnen darzulegen und mit den zuständigen Stellen abzustimmen. Die Anforderungen an den abwehrenden Brandschutz werden dabei im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens konkretisiert und auf die spezifischen Gegebenheiten des Vorhabens angepasst.

Da bei Sonderbauten gemäß Bayerischer Bauordnung beziehungsweise nach den Bestimmungen des brandschutztechnischen Bauwesens die brandschutztechnischen Anforderungen ohnehin im Rahmen des Genehmigungsverfahrens umfassend zu prüfen und umzusetzen sind, wird von weitergehenden planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan abgesehen. Diese Vorgehensweise entspricht der gängigen Praxis und ermöglicht eine flexible, einzelfallbezogene Lösung der brandschutztechnischen Anforderungen.

Die Löschwasserversorgung ist ein zentraler Bestandteil des abwehrenden Brandschutzes. Die für den abwehrenden Brandschutz erforderliche Löschwassermenge beträgt gemäß den Anforderungen 1.600 Liter pro Minute bei einem Fließdruck von mindestens 1,5 bar über eine Dauer von mehr als zwei Stunden. Diese Anforderung orientiert sich an den Vorgaben des DVGW-Arbeitsblatts W 405 und berücksichtigt die besondere Schutzbedürftigkeit gewerblicher Nutzungen.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung sind Hydranten in ausreichender Anzahl und Lage vorzusehen. Wo erforderlich, ist die Netzstruktur als Ringleitung auszubilden, um eine zuverlässige Versorgung auch bei Störungen oder Wartungsarbeiten zu gewährleisten. Die Hydrantenabstände sollen 100 m nicht überschreiten, damit im Brandfall eine schnelle Löschwasserentnahme in unmittelbarer Nähe des Brandortes möglich ist. Bei unzureichender Netzhydraulik sind zusätzliche Maßnahmen wie die Errichtung von Löschwasserbehältern, beispielsweise einer Zisterne mit mindestens 96 m³ Fassungsvermögen, zu prüfen.

Die technische Abstimmung erfolgt mit dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen sowie dem Landratsamt Dingolfing-Landau. Die Planung der Löschwasserversorgung ist im Rahmen des Erschließungsverfahrens nachzuweisen und vor Baubeginn mit der Brandschutzdienststelle abzuklären. Dies gewährleistet, dass die Löschwasserversorgung den örtlichen Gegebenheiten angepasst und eine wirksame Brandbekämpfung jederzeit möglich ist.

5 Immissionsschutz

Zur Sicherstellung der Verträglichkeit des geplanten Gewerbegebiets mit der angrenzenden schutzbedürftigen Wohnbebauung in Haidlfing wurde ein umfassendes Immissionsschutzkonzept entwickelt. Dieses basiert auf einer schallschutzoptimierten städtebaulichen Konzeption und gewährleistet, dass die gewerbliche Nutzung im Plangebiet mit den Anforderungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und der TA Lärm im Einklang steht.

5.1. Schallschutzoptimierte städtebauliche Konzeption

Das Immissionsschutzkonzept verfolgt einen integrativen Ansatz, der die Minimierung von Lärmemissionen bereits durch die räumliche Anordnung der baulichen und betrieblichen Nutzungen erreicht. Die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO umfassen:

Optimierte Erschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt ausschließlich von Westen oder Norden über die bestehende Infrastruktur des Betriebsgeländes bzw. die Haidlfinger Straße. Eine südliche Erschließung oder Umfahrung wird ausgeschlossen. Diese Festsetzung gewährleistet, dass die lärmintensiven Verkehrsbewegungen – insbesondere An- und Abfahrten von Omnibussen – nicht in Richtung der östlich gelegenen Wohnbebauung geführt werden.

Gebäudestellung als Schallbarriere (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Die Hauptbaukörper sind derart anzuordnen, dass sie eine abschirmende Wirkung gegenüber den östlich gelegenen schutzbedürftigen Nutzungen entfalten. Durch diese Positionierung der Gebäude zwischen den gewerblichen Emissionsquellen (Fahrzeughallen, Werkstätten, Betankungsanlagen) und den maßgeblichen Immissionsorten wird eine passive Lärminderung erreicht. Die Gebäude fungieren als bauliche Barriere und reduzieren die Schallausbreitung in Richtung der Wohnbebauung erheblich.

Lärmoptimierte Freiflächennutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Betriebsbezogene Freiflächen wie Lagerflächen, Stellplätze und sonstige Nebenflächen sind vorzugsweise westlich und nördlich der Hauptbaukörper anzuordnen. Die Anordnung von Flächen mit hohem Verkehrsaufkommen, insbesondere Durchgangsverkehr und Andienungsbereiche mit hohen Frequenzen, ist im östlichen Bereich zu vermeiden. Diese räumliche Gliederung der Betriebsabläufe trägt wesentlich zur Lärminderung bei, indem lärmintensive Aktivitäten von der schutzbedürftigen Wohnbebauung ferngehalten werden.

5.2. Immissionsschutzrechtlicher Nachweis im Genehmigungsverfahren

Im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens ist durch ein schalltechnisches Gutachten eines anerkannten Sachverständigen nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Berücksichtigung von Vorbelastungen

Bei der schalltechnischen Beurteilung sind die Vorbelastungen durch bestehende gewerbliche Nutzungen im Umfeld zu ermitteln und zu berücksichtigen. Dies entspricht der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts vom 07.12.2017 zur Lärmkontingentierung, wonach bei der Planung von Gewerbegebieten auch nicht kontingentierte Bestandsflächen in die Gesamtbetrachtung einzubeziehen sind. Die Gesamtbelastung (Vor- und Zusatzbelastung) an den maßgeblichen Immissionsorten darf die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht überschreiten.

Berechnungsmethodik

Die Ermittlung der Beurteilungspegel erfolgt unter Berücksichtigung der zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnisse. Dabei sind alle relevanten Faktoren einzurechnen:

- Luftabsorption
- Boden- und Meteorologieverhältnisse
- Abschirmungen, insbesondere durch die festgesetzten Gebäudeanordnungen
- Reflexionseinflüsse

Die Berechnung und Beurteilung hat entsprechend den Vorgaben der TA Lärm zu erfolgen.

Synergieeffekte der schallschutzoptimierten Anordnung

Die in den Festsetzungen getroffenen Regelungen zur Erschließung, Gebäudestellung und Freiflächennutzung sind bei der Planung und im immissionsschutzrechtlichen Nachweis zugrunde zu legen. Diese konzeptionellen Vorgaben können sich erheblich mindernd auf die erforderlichen aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen auswirken und ermöglichen dadurch eine wirtschaftlich sinnvolle gewerbliche Nutzung bei gleichzeitigem Schutz der Wohnbebauung.

5.3. Planungssicherheit und Rechtskonformität

Das gewählte Immissionsschutzkonzept entspricht den anerkannten Regeln der Technik und stellt ein bewährtes Instrumentarium zur Konfliktbewältigung zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung dar. Durch die differenzierte Herangehensweise – bestehend aus städtebaulicher Vorsorge und objektbezogenem Nachweis im Einzelgenehmigungsverfahren – werden die Anforderungen des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz erfüllt, wonach bei raumbedeutsamen Planungen verschiedene Raumnutzungen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Die Festsetzungen schaffen Planungssicherheit sowohl für die Gewerbetreibenden im Plangebiet als auch für die Anwohner in der Umgebung. Sie gewährleisten eine dauerhafte Verträglichkeit der Nutzungen und beugen künftigen Konflikten vor. Die Gemeinde kommt damit ihrer Pflicht zur Konfliktbewältigung nach und trägt zu einem verträglichen Nebeneinander von gewerblicher Entwicklung und Wohnnutzung bei.

6 Denkmalschutz

6.1. Bodendenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich beziehungsweise in dessen unmittelbarer Nähe folgende eingetragene Bodendenkmäler:

D-2-7242-0111: Siedlung der Münchshöfener Gruppe und der Metallzeiten, unter anderem der mittleren Bronzezeit, der früheren Latènezeit und der römischen Kaiserzeit. Bestattungsplatz des Endneolithikums oder der frühen Bronzezeit.

Weitere Denkmäler befinden sich im erweiterten Umkreis der Planungen. Die Ausdehnung der Denkmäler ist ungewiss; eine Ausdehnung in das Planungsgebiet ist zu vermuten. Die Existenz dieser archäologischen Fundstellen im Plangebiet und seiner Umgebung unterstreicht die historische Bedeutung des Raumes und macht besondere Vorsichtsmaßnahmen beim Umgang mit dem Boden erforderlich.

Der ungestörte Erhalt von Bodendenkmälern hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege höchste Priorität. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, und Bodeneingriffe jeder Art gemäß Artikel 1 Absatz 4 des Denkmalschutzgesetzes sind nach Artikel 7 DSchG genehmigungspflichtig. Sie sind daher unbedingt mit der Kreisarchäologie oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gemäß Artikel 7.1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde frühzeitig zu beantragen ist. Diese Erlaubnispflicht gilt unabhängig von der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens und ist vor Beginn jeglicher Erdarbeiten einzuholen.

Bei Überplanung beziehungsweise Bebauung hat der Antragsteller im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Die rechtzeitige Beantragung dieser Erlaubnis ist essentiell, um Verzögerungen im Bauablauf zu vermeiden und einen sachgerechten Umgang mit den archäologischen Befunden zu gewährleisten.

Für die rechtzeitige Abstimmung mit dem Kreisarchäologen und die Einholung einer etwaigen denkmalrechtlichen Erlaubnis ist der jeweilige Grundstückseigentümer zuständig. Es liegt in seiner Verantwortung, die erforderlichen Schritte einzuleiten und die notwendigen zeitlichen Puffer für das Erlaubnisverfahren und eventuelle archäologische Maßnahmen einzuplanen.

6.2. Baudenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung keine bekannten Baudenkmäler. Das Plangebiet ist somit aus Sicht des Baudenkmalschutzes nicht unmittelbar betroffen.

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist jedoch einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmälern Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden und sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann, vergleiche Artikel 6 Absatz 1 Satz 2 des Denkmalschutzgesetzes. Diese Regelung stellt sicher, dass auch in größerer Entfernung gelegene Baudenkmäler vor Beeinträchtigungen ihres Erscheinungsbildes oder ihrer Wirkung geschützt werden. Sollten im weiteren Verfahren Bauvorhaben geplant werden, die in der Sichtachse oder im Umfeld von Baudenkmälern liegen, ist daher eine Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde erforderlich.

7 Flächenübersicht

Alle Angaben sind ca.-Angaben, aus dem Plan M = 1:1.000 mittels CAD ermittelt.

Private Flächen

GE II Parzelle 3.896,6 m² = 100 %

Gesamtfläche Geltungsbereich 3.896,6 m² = 100 %

Landau an der Isar, den 09.02.2026

Maximilian Able, B.Eng.

BEBAUUNGSPLAN

MARKT WALLERSDORF

"GE AN DER HAIDLFINGER STRAÙE II"

LANDKREIS DINGOLFING-LANDAU



FLURNUMMERN: 1987

TEILFLURNUMMERN: -

GEMARKUNG: HAIDLFING



VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes "GE an der Haidlfinger Straße II" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

2. BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ am Verfahren beteiligt.

3. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die betroffene Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ am Verfahren beteiligt.

4. ABWÄGUNG

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen bzw. Einwände zur frühzeitigen Beteiligung wurde in der Sitzung des Marktgemeinderates am _____ durchgeführt.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen bzw. Einwände zur öffentlichen Auslegung wurde in der Sitzung des Marktgemeinderates am _____ durchgeführt.

5. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am _____ den Bebauungsplan "GE an der Haidlfinger Straße II" gemäß 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Wallersdorf, den _____ Franz Aster, 1. Bürgermeister

6. AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan "GE an der Haidlfinger Straße II" wurde am _____ ausgefertigt.

Wallersdorf, den _____ Franz Aster, 1. Bürgermeister

7. INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan ist mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung am _____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Wallersdorf, den _____ Franz Aster, 1. Bürgermeister

PLANZEICHNUNG

M 1:500



FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANS

1. GELTUNGSBEREICH

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

NUTZUNGSKREUZ SCHEMA		Art der baulichen Nutzung	
1			
2	3	Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl
4	5	Bauweise	Gebäudeformen

3. ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, BAUGRENZEN

Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Feldweg)
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (mögliche Straßenausbaufläche)
- Sichtdreieck

5. GRÜNORDNUNG

- Bestehende Gehölzstrukturen außerhalb des Geltungsbereichs
- Private Ortsrandeingrünung
- Kompensations-/Ausgleichsfläche mit Nummerierung und Bezug zu textlicher Festsetzung
- Zu pflanzende Bäume auf privaten Flächen ohne Standortfestlegung

6. FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

Versickerungsmulden

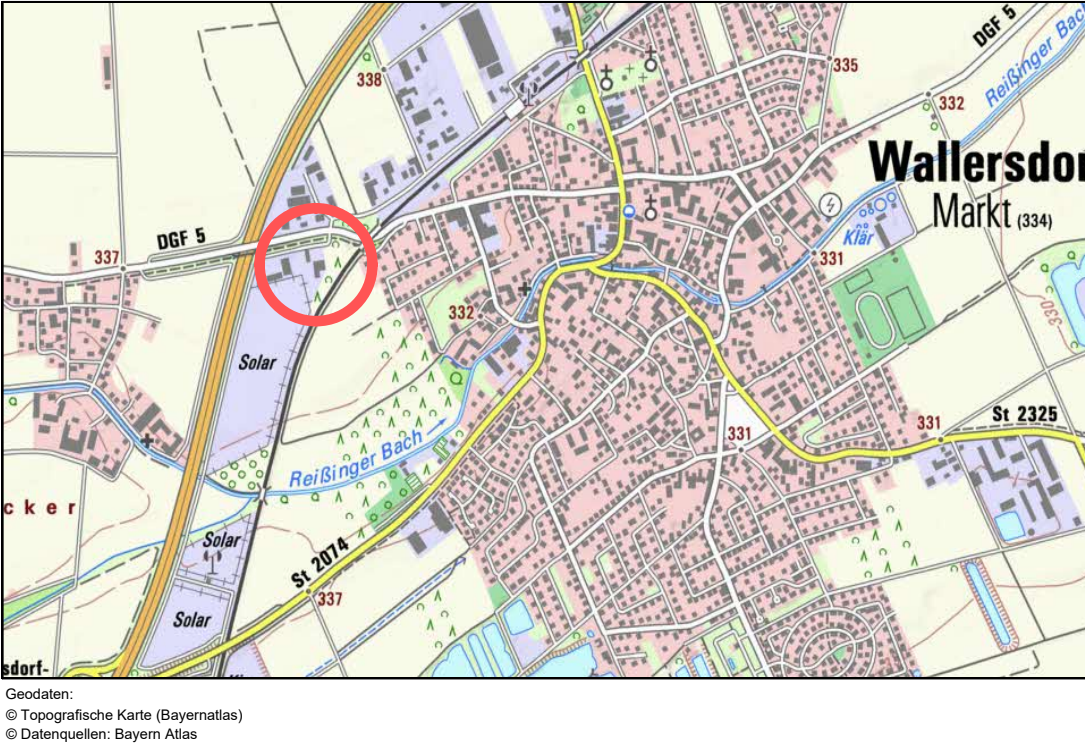
7. HINWEISE

- Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- geplante Bebauung
- bestehende Bebauung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Höhenfestpunkt
- Höhenlinien (0,5 m Differenz)
- Sparten Bayernwerk
Kabel Niederspannung
Kabel Straßenbeleuchtung
- Sparten Telekom
- Bereitstellungsplatz
Abfallsammelbehälter
- Höhenfestpunkt

BEBAUUNGSPLAN
"GE AN DER HAIDLFINGER STRAÙE II"

MARKT
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

WALLERSDORF
DINGOLFING - LANDAU
NIEDERBAYERN



Planung	Ingenieurgesellschaft Telefon: 09951 / 6901 - 0, Fax: 09951 / 6901 - 25 Weidenstraße 72, 94405 Landau an der Isar E-Mail: info@obw-ig.de Internet: www.obw-ig.de Maximilian Able B. Eng.
Vorhabensträger	Markt Wallersdorf Marktplatz 19 94522 Wallersdorf
Maßstab	M 1: 500
Entwurf vom	24.11.2025
Zuletzt geändert am	09.02.2026
Projekt	WAL_2025-636

"Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung" ETRS89 / UTM - System, Zone 32