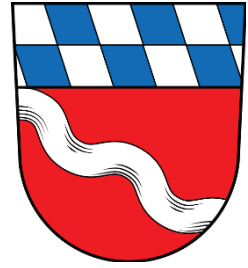


Markt Ergoldsbach



Begründung

gem. § 2a Baugesetzbuch
zum

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 19d
„GEWERBEGEBIET JELLENKOFEN / 3. ERWEITERUNG“

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

Stand der Planung : **Entwurf**
Fassung vom 18.06.2026

**BINDHAMMER Architekten, Stadtplaner
und Beratender Ingenieur Part mbB**

Dipl.-Ing. (FH) Ludwig Bindhammer, Stadtplanerliste Nr. 41279

Kapellenberg 18 84092 Bayerbach

Tel.: 08774-96996-0, Fax: -96996-19, email: info@bindhammer.de

INHALTSVERZEICHNIS:

1. VORBEMERKUNG	3
2. AUSGANGSSITUATION.....	3
2.1. Anlass der Planung:.....	3
2.2. Planungsziel:.....	4
2.3. Flächennutzungsplan:	5
2.4. Standortanalyse:	5
3. BAUGEBIETSAUSWEISUNG	6
3.1. Lage und Größe:.....	6
3.2. Bewertung der angrenzenden Bereiche, vorhandene Bebauung:	7
3.3. Topographische Verhältnisse:.....	7
3.4. Aktuelle Nutzung:.....	7
3.5. Grundstücksverhältnisse:.....	7
3.6. Planungskonzept:	7
4. PLANUNGEN UND GEGEBENHEITEN	8
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung:	8
4.2. Verkehr:.....	8
4.3. Versorgung:.....	8
4.4. Entsorgung:	9
4.5. Wasserwirtschaft:	10
4.6. Abwehrender Brandschutz	10
4.7. Landwirtschaft, Wald und Vegetationsstrukturen:	10
4.8. Umweltschutz:	11
4.9. Natur und Landschaftsschutz:.....	11
4.10. Altlasten:.....	13
4.11. Denkmalschutz:	14
5. FLÄCHENBILANZ	14
6. GESETZLICHE GRUNDLAGEN	14

Anhang:

- Umweltbericht nach § 2a BauGB
- Konzept Niederschlagswasserableitung vom 23.03.2026 von Ferstl Ing.-GmbH, Landshut

1. VORBEMERKUNG

Der Markt Ergoldsbach liegt im nördlichen Bereich des Landkreises Landshut und gehört regional-planerisch der Region Landshut - 13 an.

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

Das Marktgemeindegebiet wird durchzogen von der St2615 (ehem. Bundesstraße B15) und der Bundesstraße B15 neu. Von besonderer regionaler Bedeutung sind hier die Entwicklungsachsen an der Bundesstraße St2615 von Landshut nach Regensburg.

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

2. AUSGANGSSITUATION

2.1. Anlass der Planung:

Der Markt Ergoldsbach hat am 20.02.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes „GEWERBEGEBIET JELLENKOFEN / 3. ERWEITERUNG“ für eine Teilfläche von Flurstück Nr. 929, Gemarkung Iffelkofen, beschlossen. Wegen Erweiterung des Geltungsbereichs wurde am 26.02.2026 erneut ein Aufstellungsbeschluss für das gesamte Flurstück Nr. 929 und das Flurstück Nr. 913, jeweils Gemarkung Iffelkofen, beschlossen.

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

Bedarf:

Mehrere Gewerbetreibende die überwiegend im anliegenden Gewerbegebiet Jellenkofen angesiedelt sind, haben einen Bedarf an Gewerbeflächen beim Markt Ergoldsbach angemeldet.

Insbesondere die Fa. INNOCYCLE GmbH die auf den anliegenden Flurnummern 914/7 und 914/11 mit 914/12, jeweils Gemarkung Iffelkofen angesiedelt ist, hat einen hohen Flächenbedarf für die Erweiterung Ihrer

Produktionsflächen. Die Fa. INNOCYCLE GmbH ist ein wichtiger Spezialzulieferer für die Autoindustrie, hier speziell für die Motorenfertigung im BMW-Werk Landshut. Die Weiterentwicklung am bestehenden Standort ermöglicht das Ineinandergreifen bestehender und geplanter Produktionsabläufe und ist für die Fa. INNOCYCLE GmbH, von wesentlicher logistischer und wirtschaftlicher Bedeutung.

Die Fa. INNOCYCLE GmbH benötigt ca. 65 % der geplanten Gewerbegebietsfläche.

Die weiteren ca. 35 % des gepl. Gewerbegebietes werden an 2 oder 3 weitere Bewerber vergeben. Insgesamt kann mit dem gepl. Gewerbegebiet der Bedarf nur teilweise gedeckt werden.

Planung:

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über 2 anliegende Stichstraßen im Gewerbegebiet Jellenkofen, die bereits für die Erweiterung des Gewerbegebietes vorgesehen waren.

In diesen Straßen liegen Schmutzwasserkanal und alle Versorgungsleitungen an.

Das Oberflächenwasser wird über ein Regenwasserrückhaltebecken im Nordosten des Planungsgebietes gedrosselt abgeleitet.

Mit der Planung der Entwässerungsanlagen und Erstellung der Unterlagen für die wasserrechtliche Erlaubnis ist die Ferstl Ingenieurgesellschaft mbH, Landshut beauftragt.

Zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild werden im Süden, Westen und Norden als Randeingrünung eine 2-reihige Hecke aus heimischen Baum- und Straucharten festgesetzt.

Auf den überplanten Flächen entsteht die Möglichkeit für weitere gewerbliche Bebauung. Durch die großzügiger Baufenster, ist bei einer maximalen GRZ von 0,8 eine flexible Gebäudestellung möglich. Anlagen für Einzelhandelsnutzung, kirchliche Zwecke, Vergnügungsstätten, Spielhallen, Casinos, Bordelle, bordellartige Betriebe und Sexshops werden im Gewerbegebiet ausgeschlossen. Für Bauweise, Dachform und Dachneigung werden keine Festsetzungen getroffen, eine Gebäudehöhe von 14,00 m ist zulässig.

2.2. Planungsziel:

Ziel der Bauleitplanung ist es, der Bedarfsdeckung bzw. erforderlicher Expansionsfläche der im Markt Ergoldsbach ansässigen Unternehmen im näheren Umkreis gerecht zu werden.

Der Markt Ergoldsbach möchte durch die Ausweisung der Gewerbegebietsfläche den Unternehmen die Chance zur Aufrechterhaltung und Sicherung der wirtschaftlichen Wettbewerbsfähigkeit geben und somit die bestehenden Arbeitsplätze sichern und durch die betriebliche Erweiterung die Möglichkeit zur Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze geben.

2.3. Flächennutzungsplan:



Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan des Marktes Ergoldsbach, ohne Maßstab - Planungsbereich rot markiert

Für den Markt Ergoldsbach besteht ein rechtsgültiger Flächennutzungsplan, der am 28.03.1985 von der Regierung von Niederbayern genehmigt wurde und seit der Bekanntmachung vom 20.12.1988 rechtskräftig ist. Im Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Gewerbegebiet dargestellt. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan.

2.4. Flurbereinigung Prinkofen:

Der Geltungsbereich befindet sich im Planungsgebiet der Flurbereinigung Prinkofen.
ALE Niederbayern – Unternehmensverfahren Prinkofen – VKZLE 407140:



Auszug aus Flurbereinigungsplan, ohne Maßstab – Planungsbereich blau markiert

2.5 . Prüfung von Standortalternativen und Auswahl des Planungsgebiets:

Mehrere Gewerbetreibende die überwiegend im anliegenden Gewerbegebiet Jellenkofen angesiedelt sind, haben einen Bedarf an Gewerbeflächen beim Markt Ergoldsbach angemeldet.

Insbesondere die Fa. INNOCYCLE GmbH die auf den anlegenden Flurnummern 914/7 und 914/11 mit 914/12, jeweils Gemarkung Iffelkofen, angesiedelt ist, hat einen hohen Flächenbedarf für die Erweiterung Ihrer Produktionsflächen. Die Fa. INNOCYCLE GmbH ist ein wichtiger Spezialzulieferer für die Autoindustrie, hier speziell für die Motorenfertigung im BMW-Werk Landshut. Die Weiterentwicklung am bestehenden Standort ermöglicht das Ineinandergreifen bestehender und geplanter Produktionsabläufe und ist für die Fa. INNOCYCLE GmbH, von wesentlicher logistischer und wirtschaftlicher Bedeutung.

Die Fa. INNOCYCLE GmbH benötigt ca. 65 % der geplanten Gewerbegebietsfläche.

Die weiteren ca. 35 % des gepl. Gewerbegebietes werden an 2 oder 3 weitere Bewerber vergeben. Insgesamt kann mit dem gepl. Gewerbegebiet der Bedarf nur teilweise gedeckt werden.

Aus vorgenannten Gründen ergibt sich, dass der gewählte Standort, der zudem bereits im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen ist, der beste Standort für den bestehenden Bedarf ist. Auf die Prüfung anderer Standortalternativen wird deshalb verzichtet werden.

3. BAUGEBIETSAUSWEISUNG

3.1. Lage und Größe:



Luftbild der Bayerischen Vermessungsverwaltung - Geltungsbereich rot umrandet

Der Geltungsbereich liegt im nördlichen Bereich des Gemeindegebietes des Marktes Ergoldsbach, ca. 600 m westlich der St 2615 (B15 alt) und ca. 900 östlich der B15 neu.

Der gesamte Geltungsbereich umfasst ca. 2,45 ha.

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke mit den Flurnummern 913 und 929, beide Gemarkung Iffelkofen.

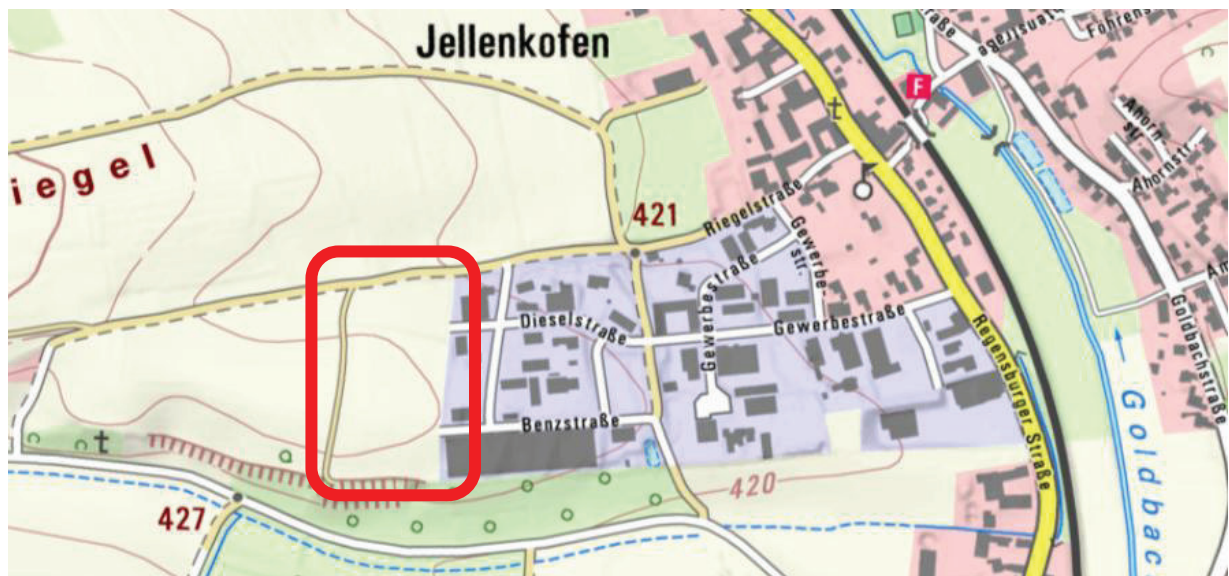
Der Geltungsbereich ist auch der obenstehenden Abbildung zu entnehmen.

3.2. Bewertung der angrenzenden Bereiche, vorhandene Bebauung:

(s. auch Anlage 1, Umweltbericht)

- im Norden: Feldweg, jenseits davon Ackerfläche
- im Osten: bestehendes Gewerbegebiet Jellenkofen
- im Süden: ca. 70 % landwirtschaftliche Nutzfläche, ca. 30 % Ausgleichsfläche
- im Westen: Feldweg, jenseits davon Ackerfläche

3.3. Topographische Verhältnisse:



Das Gelände der geplanten Gewerbegebietsfläche liegt leicht exponiert auf einem Höhenrücken der von ca. 443 m üNN im Westen nach Osten zum bestehenden Gewerbegebiet um ca. 3 m abfällt. Vom Höhenrücken aus fällt das Gelände um ca. 4 m nach Süden und ca. 8 m nach Norden ab.

3.4. Aktuelle Nutzung:

Die gesamte Fläche des Planungsgebietes wird bisher intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt.

3.5. Grundstücksverhältnisse:

Ca. 65 % des Planungsgebietes befinden sich im Besitz der Fa. INNOCYCLE GmbH.
Der Markt Ergoldsbach ist im Besitz der weiteren Fläche.

3.6. Planungskonzept:

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über 2 anliegende Stichstraßen im Gewerbegebiet Jellenkofen, die bereits für die Erweiterung des Gewerbegebietes vorgesehen waren.

In diesen Straßen liegen Schmutzwasserkanal und alle Versorgungsleitungen an.

Das Oberflächenwasser wird über ein Regenwasserrückhaltebecken im Nordosten des Planungsgebietes separat abgeleitet.

Mit der Planung der Entwässerungsanlagen und Erstellung der Unterlagen für die wasserrechtliche Erlaubnis ist die Ferstl Ingenieurgesellschaft mbH, Landshut beauftragt.

Zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild wurde im Süden, Westen und Norden als Randein- grünung eine 2-reihige Hecke aus heimischen Baum- und Straucharten festgesetzt.

Auf den überplanten Flächen entsteht die Möglichkeit für weitere gewerbliche Bebauung. Durch die großzügiger Baufenster, ist bei einer maximalen GRZ von 0,8 eine flexible Gebäudestellung mög- lich. Anlagen für Einzelhandelsnutzung, kirchliche Zwecke, Vergnügungsstätten, Spielhallen, Casi- nos, Bordelle, bordellartige Betriebe und Sexshops werden im Gewerbegebiet ausgeschlossen. Für Bauweise, Dachform und Dachneigung werden keine Festsetzungen getroffen, eine Gebäudehöhe von 14,00 m ist zulässig.

4. PLANUNGEN UND GEGEBENHEITEN

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung:

4.1.1. Art der baulichen Nutzung
Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl GRZ 0,8
soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

4.2. Verkehr:

4.2.1 überörtlicher Verkehr:
Der überörtliche Verkehr erfolgt über die Bundesstraße St 2615 (B15 alt).

4.2.2 örtlicher Verkehr:
Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über zwei bestehende Stichstraßen aus dem Gewerbegebiet Jellenkofen, die bereits für die Erweiterung des Gewerbegebietes vorgese- hen waren.

4.3. Versorgung:

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

4.3.1 Trink- und Brauchwasser:

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über die Wasserversorgung des Wasserzweckverband Mallersdorf und kann als gesichert betrachtet werden. Zur Nutzung des Brauchwassers, z. B. für

Toilettenspülung, sollen bei der Erschließungs- und Objektplanung der Einbau von Zisternen berücksichtigt werden.

4.3.2 Stromversorgung:

Die Stromversorgung des geplanten Gewerbegebietes erfolgt durch einen Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Bayernwerk AG, Kundencenter Altdorf, und kann als gesichert betrachtet werden.

4.3.3 Telefon

Anschluss erfolgt über das bestehende Leitungsnetz der Deutschen Telekom.

4.4. Entsorgung:

4.4.1 Abwasserbeseitigung:

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem und wird der gemeinsamen Kläranlage des Marktes Ergoldsbach und der Gemeinde Neufahrn i.NB in Neufahrn zugeführt.

Laut Auskunft der Verwaltung ist die Kläranlage derzeit mit ca. 14.000 Einwohnergleichwerte (EWG) ausgelastet. Die Zulassung liegt bei 16.000 Einwohnergleichwerten (EWG).

Geschätzter Schmutzwasseranfall des geplanten Gewerbegebietes: 60 EWG

Somit sind ausreichend Kapazitäten für die Abwasserbeseitigung vorhanden.

4.4.2 Oberflächenwasser:

Das von privaten Verkehrsflächen bzw. von Stellplätzen und das von Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist oberflächlich über die belebte Bodenzone (mind. 20 cm Oberboden) zu versickern. Sollte dies nicht möglich sein, ist das Wasser nach Vorreinigung (z.B. Absetzschacht, Absetzteich, Bodenfilter) über eine Versickerungsanlage (z.B. Mulde, Rigole) dem Untergrund zuzuführen. Soweit möglich und erforderlich sind Regenrückhaltesysteme mit verzögertem Abfluss vorzusehen.

Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers.

Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser müssen unabhängig davon, ob eine wasserrechtliche Erlaubnispflicht gegeben ist oder nicht, den Regeln der Technik entsprechend gebaut und unterhalten werden.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser gilt entweder die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) oder es ist eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig (§ 46 Abs. 2 WHG-neu). Das Einleiten von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer kann im Rahmen des Gemeingebrauchs (§ 25 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 WHG-neu, Art. 18 Abs. 1 Satz 3 BayWG-neu) erlaubnisfrei sein, wenn die dazugehörigen Technischen Regeln (TREN OG) eingehalten werden. Andernfalls ist auch hier eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Der Bauherr bzw. sein Planer muss dabei zunächst eigenverantwortlich prüfen, ob für sein Bauvorhaben die Voraussetzungen für die Anwendung der NWFreiV vorliegen.

Der Markt Ergoldsbach hat die Ferstl Ing.-GmbH Ferstl, Landshut beauftragt ein Konzept zur Niederschlagswasserableitung zu erstellen. Das Konzept vom 23.03.2026 ist im Anhang der Begründung beigefügt. Gemäß diesem Konzept erfolgt die Niederschlagswasserableitung über ein Regenrückhaltebecken mit einem Volumen von 440 m³ und einem Drosselablauf von Q = 25 l/s.

4.4.3 Müllbeseitigung:

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

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

4.5. Wasserwirtschaft:

4.5.1 Oberflächenwasser:

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

4.5.2 Schutzgebiete:

Im Planungsbereich sind keine Schutzgebiete vorhanden.

4.6. Abwehrender Brandschutz

4.6.1 Feuerwehr:

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

4.6.2 Löschwasser:

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

4.7. Landwirtschaft, Wald und Vegetationsstrukturen:

4.7.1 Landwirtschaft:

Das gesamte Planungsgebiet war bisher landwirtschaftliche Ackerfläche.

4.7.2 Wald:
Nicht vorhanden

4.7.3 Vegetationsstrukturen:
Am südlichen Anschluss an den Geltungsbereich befindet sich auf ca. 30 % der Anschlusslänge eine Ausgleichsfläche, die durch die Planung nicht betroffen ist.

4.8. Umweltschutz:

4.8.1 Immissionsschutz:

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Bei der Objektplanung ist die Absprache mit der Unteren Immissionsschutzbehörde notwendig.

Nach Vorabstimmung mit dem Büro Hentschel Consult, Freising wird angenommen, dass die Erstellung eines schalltechnischen Nachweises zum Bebauungsplan aktuell nicht erforderlich ist.

4.9. Natur und Landschaftsschutz:

4.9.1 Schutzgebiete:
Im Planungsbereich sind keine Schutzgebiete vorhanden.

4.9.2 Bestandsbeschreibung und Bewertung:
Siehe Anhang 1, Umweltbericht

4.9.3 Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild:
Siehe Anhang 1, Umweltbericht, Teil A und Eingriffsregelung

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

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

4.9.5.1 Schutzgut Arten und Lebensräume:

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

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge.

4.9.5.2 Schutzgut Wasser:

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

4.9.5.3 Schutzgut Boden:

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

4.9.5.4 Schutzgut Klima / Luft:

- Erhalt von Luftaustauschbahnen.

4.9.5.5 Schutzgut Landschaftsbild:

- Optisch und emissionsschutztechnisch wirksame intensive Randeingrünung.

4.9.6 Grünordnung und Festsetzungen durch Text:

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

4.9.7 Pflanzliste:

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

Bäume für den Straßenraum:

Pflanzqualität: Hochstamm, 4x verpflanzt, StU 18-20 cm

Acer campestre „elsrijk“	Feldahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Sorbus aria „Magnifica“	Mehlbeere
Carpinus betulus „Fastigiata“	Pyramiden-Hainbuche

Bäume 1. Wuchsordnung:

Pflanzqualität: Hochstamm, 4x verpflanzt, StU 18-20 cm

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

Sträucher für Randeingrünung der Gewerbeparzellen:

Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, mind.3-5 Grundtriebe, 60-100 cm

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

Heister für Randeingrünung der Gewerbeparzellen:

Pflanzqualität: verpflanzter Heister, 200-250 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus pyraeaster	Holz-Birne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme

4.9.7.2 Für Obstgehölze sind folgende Arten zulässig:

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

4.10. Altlasten: Innerhalb des Planungsgebietes sind keine Altlasten bekannt.

4.11. Denkmalschutz:

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

Art. 8 BayDSchG:

1. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

5. FLÄCHENBILANZ

	Gesamt
Nettobauland	20.533 m ²
Öffentlicher Verkehrsraum	1.583 m ²
Randeingrünung	1.354 m ²
Regenrückhalteeinrichtung	1.007 m ²
Gesamtfläche:	24.477 m²

6. GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. Dezember 2025 (BGBl. I Nr. 348).
- Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637).
- Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. Nr. 176).
- Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 und 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657, 667, 699).
- Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 - vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Bayerbach, 18.06.2026