

Bebauungs- und Grünordnungsplan „Versorgungszentrum östlich der St 2111“

Markt Frontenhausen

VORENTWURF

Begründung

Regierungsbezirk

Niederbayern

Landkreis

Dingolfing-Landau

Gemeinde

Markt Frontenhausen

vertreten durch

Gaby Seisenberger, 1. Bürgermeisterin

Marienplatz 3

84160 Frontenhausen

Telefon 08732 . 9201 - 0

Telefax 08732 . 9201 - 50

bauamt@markt-frontenhausen.de

Planung

M A R I O N L I N K E

K L A U S K E R L I N G

LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA

PAPIERERSTRASSE 16 84034 LANDSHUT

Tel. 0871/273936

e-mail: kerling-linke@t-online.de

LANDSCHAFT



STÄDTEBAU



FREIRAUM



Bearbeitung

Dipl. Ing. Marion Linke, Stadtplanerin, Landschaftsarchitektin

B. Eng. Theresa Heß

Cand. B.Eng. Katharina Homm

Landshut, den 28. September 2026

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage und Größe des Planungsgebiets	3
2.	Übergeordnete Planungen	4
2.1	Vorgaben der Landesplanung	4
2.2	Vorgaben der Regionalplanung	4
2.3	wirksamer Flächennutzungsplan	4
2.4	weitere übergeordnete Planungsvorgaben	5
3.	Grundzüge der Planung und Zielsetzung	5
3.1	Städtebauliche Gründe und Bedarfsermittlung	5
3.2	Städtebauliches Konzept	7
3.3.	Grünordnung	11
3.4.	Umweltbericht nach § 2a und ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB	14
4.	Öffentliche Belange unter Berücksichtigung der Planungsziele	15
4.1	Verkehr und Erschließungsmaßnahmen	15
4.2	Hydrogeologie und Wasserwirtschaft	16
4.3	Ver- und Entsorgung	18
4.4	Immissionsschutz	18
4.5	Altlasten und Bodenschutz	20
4.6	Denkmalpflege	20
5.	Nachrichtliche Übernahmen	20
6.	Flächenbilanz	21
■	Rechtsgrundlagen	22

ANLAGEN

■	zu textliche Festsetzung Punkt 0.2.3.1 Bebauungs- und Grünordnungsplan Artenliste für Gehölzpflanzungen	23-24
■	Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Versorgungszentrum östlich der St2111“ im Markt Frontenhausen, Landkreis Dingolfing-Landau, ersetzt das Gutachten mit derselben Auftragsnummer vom 24.08.2026, Auftragsnummer: 9614.1/2026-JB, Ingenieurbüro Kottermair GmbH, M.Sc. Dipl.-Ing. (FH) Jonas Bruckner, Gewerbepark 4, 85250 Altomünster, vom 16.09.2026	46 Seiten
■	Umweltbericht nach § 2a BauGB zur Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 9 und zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Versorgungszentrum östlich der St 2111“	36 Seiten
	mit	
	Skizze Bestandssituation	M 1 : 2.000
	Ergebnisdokumentation der Feldvogel-Kartierung 2026 mit Bewertung, Bauvorhaben Fl.Nr. 3504, Gemeinde u. Gemarkung Frontenhausen, Landkreis Dingolfing-Landau – Dipl. Ing. (FH) Alexander Scholz, Umwelt-Planungsbüro, Straßhäusl 1, 84189 Wurmsham, 23.07.2026.	6 Seiten

1. Lage und Größe des Planungsgebietes

Die Gemeinde Markt Frontenhausen beabsichtigt die Ausweisung eines **Versorgungszentrum östlich der Staatsstraße St 2111** auf 4,83 ha, hier ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO in Kombination mit einem eingeschränkten Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO am östlichen Ortsrand des Hauptortes in Richtung der Nachbargemeinde Marklkofen. Das geplante Baugebiet südöstlich des Kreisverkehrs am Ortseingang wird mit einem gemeinsamem Erschließungs- und Grünkonzept entwickelt. Die **Erschließung** des geplanten Sondergebietes erfolgt über die neu geplante rund 60 m lange öffentliche Zufahrtsstraße, die im Norden in die Staatsstraße St 2083 – hier Frontenhausener Straße – mündet. Zwischen SO 2 und SO 3 liegt eine private Erschließungsachse, die im Westen an die Staatsstraße St 2111 anschließt. Das GEE1 im Süden wird von Süden her über die Ludwig-Girnghuber-Straße erschlossen. Zwischen dem Sondergebiet und den eingeschränkten Gewerbeflächen ist keine Verbindung für den motorisierten Verkehr vorgesehen, nur Wegeachsen für Fußgänger und Radfahrer.

Zeitgleich wird im Parallelverfahren mit deckungsgleichem Geltungsbereich die Änderung des Flächennutzungsplans – hier bisher Flächen für die Landwirtschaft – durch das Deckblatt Nr. 9 durchgeführt. Somit entwickelt sich der Bebauungs- und Grünordnungsplan aus dem Flächennutzungsplan. Im Gegensatz zur **Flächennutzungsplan-Ebene** mit Darstellung eines **Gewerbegebietes (GE)** wird auf Bebauungsplan-Ebene im Süden ein eingeschränktes GEE festgesetzt. Dies trägt insbesondere den Anforderungen an den Schallschutz Rechnung.

Sondergebiet

Zum einen wird ein **Sondergebiet (SO)** festgesetzt, welches nach § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO in drei Quartiere SO 1, SO 2 und SO 3 gegliedert wird. Die Gliederung erfolgt hier nach der Art und Maß der baulichen Nutzung, hier der Zweckbestimmung, den Wand- und Firsthöhen sowie den max. zulässigen Emissionskontingenten. Die **Zweckbestimmung** nach § 11 BauNVO für das **SO 1** ist mit „**System-Gastronomie**“ definiert, die Zweckbestimmung für das **SO 2 und SO 3** mit „**Einzelhandel**“. Zulässige Nutzungen gemäß planlicher Festsetzung 1.2 sind

im SO 1: gastronomischer Betrieb bis 600 m², bis 150 m² Außengastronomie,

im SO 2: Lebensmittel Vollsortimenter mit Backshop bis maximal 1.400 m² Verkaufsfläche,
Getränkemarkt bis maximal 500 m² Verkaufsfläche,
Drogeriemarkt bis maximal 800 m² Verkaufsfläche,

im SO 3: Lebensmittel-Discounter bis maximal 1.200 m² Verkaufsfläche.

Einheitlich in allen drei Quartieren wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,8 begrenzt sowie die Geschossflächenzahl auf 1,6. Die zulässige Wandhöhe wird gestaffelt. Hier werden **im SO 1 maximal 6,0 m Wandhöhe** (Firsthöhe bis zu 8,0 m) und **im SO 2 und SO 3 maximal 8,0 m Wandhöhe** (Firsthöhe bis zu 10,0 m) zugelassen.

eingeschränktes Gewerbegebiet

An das Sondergebiet im Süden angrenzend, auch im Kontext mit dem im Südosten in Marklkofen beginnenden Industriegebiet (Ziegelei) wird ein **eingeschränktes Gewerbegebiet GEE** nach § 8 BauNVO geplant. Diese Gewerbeflächen sind im Hinblick auf eine flexible Nutzung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bewusst nicht unterteilt. Somit entsteht mit 1,9 ha ein großflächiges Quartier. Die zulässige Wand- als auch Firsthöhe ist im GEE 1 auf 12,0 m festgesetzt. Die GRZ und GFZ ist auf 0,8 begrenzt. An der Ostseite des GEE1 verläuft eine Gashochdruckleitung durch das Planungsgebiet.

Ausgangszustand

Das Planungsgebiet wird derzeit als **Ackerfläche** genutzt, die sich nach Osten hin fortsetzt. Die Geländeoberfläche fällt leicht nach Norden hin ab. Im Umfeld liegen zwei Staatsstraße, gewerbliche Nutzungen, ein Industriegebiet sowie Wohnnutzungen. Die Vils mit begleitenden Grünflächen fließt in 300 m Entfernung im Norden. Die **Gemeindegrenze zur Gemeinde Marklkofen** verläuft im Nordteil in ca. 100 m Entfernung, hier getrennt durch eine landwirtschaftliche Nutzfläche. Im Südosten des geplanten Baugebietes liegt die Gemeindegrenze direkt auf der Abgrenzung des Geltungsbereichs.

Vor allem unterhalb von SO 1 und SO 2 besteht ein Bodendenkmal.

Die Größe des **Geltungsbereichs** des vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplans beträgt 48.321 m² und umfasst eine Teilfläche der Flurnummer 3504, Gemarkung und Gemeinde Frontenhausen. Dieser wird wie folgt umgrenzt:

im Norden: Staatsstraße 2083, hier Frontenhausener Straße, die im Nordwesten in einen Kreisverkehr mündet

im Westen: Staatsstraße 2111, westlich davon gewerbliche Nutzungen,

im Süden: Ludwig-Girnghuber-Straße (Gemeindeverbindungsstraße, Gemeindegebiet Marklkofen), südlich davon Ackerflächen, im Südosten Industriegebiet,

im Osten: landwirtschaftliche Flächen, dahinter Allgemeines Wohngebiet der Gemeinde Marklkofen.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Vorgaben der Landesplanung

Das **Landesentwicklungsprogramm (LEP 2023)** zählt die Gemeinde Frontenhausen zum **Allgemeinen ländlichen Raum** (vgl. Strukturkarte). Das relativ nahe gelegene Dingolfing ist als Oberzentrum ausgewiesen. Im Süden grenzt mit der Gemeinde Gangkofen jedoch ein Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Kreisregion) an. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Vilsbiburg.

Laut dem Grundsatz 2.2.5 (G) soll der ländliche Raum so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als regionaler Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkt nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann. Ebenso soll er als Impulsgeber die Entwicklung im ländlichen Raum gefördert werden. Weiter soll die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung sowie der Ausbau und der Erhalt eines zeitgemäßen öffentlichen Personennahverkehrs in enger interkommunaler Abstimmung erfolgen.

Ein großes Anliegen der Gemeinde Markt Frontenhausen stellt die Ansiedlung bzw. die Bereitstellung von Flächen für regionale, mittelständische Betriebe insbesondere im Gewerbegebiet dar. Im LEP 2023 (Punkt 5.1) werden u.a. folgender Grundsatz aufgeführt: *„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.“* Hierzu wird in einer Fußnote erläutert: *„Die bayerische Wirtschaftsstruktur umfasst neben großen internationalen Konzernen insbesondere auch kleine und mittelständische Unternehmen sowie land- und forstwirtschaftliche Betriebe, die in allen Teilräumen als Arbeitgeber und Wirtschaftsfaktor unerlässlich sind. Günstige Standortvoraussetzungen, wie z.B. günstige Verkehrsanbindungen oder leistungsfähige Telekommunikationsinfrastrukturen, tragen zur Sicherung einer ausreichenden Arbeitsplatzversorgung bei (vgl. auch Art. 6 Abs. 2 Nr. 5 BayLplG).“*

Allgemein heißt es im LEP unter Punkt 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,*
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,*
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,*
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und*
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.*

(G) Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Telekommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.“

2.2 Vorgaben der Regionalplanung

Im **Regionalplan** der Region 13 Landshut sind für das Planungsgebiet keine Darstellungen enthalten (Stand laut der dreizehnten Verordnung, in Kraft getreten am 07. März 2024). Demnach liegt das Planungsgebiet in keiner Vorrang- oder Vorbehaltsfläche.

Gemäß Karte 3 „Landschaft und Erholung“ befindet sich im Abstand von 80 m im Norden das **landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 23 Vils, Vilstal und Vilsleite mit Wiesenbrüterlebensräumen**. Dieses ost-west-verlaufende Band erstreckt sich v. a. im Vilstal. Der **Regionale Grünzug „Regionaler Grünzug 10 – Vilstaler“** verläuft nördlich entlang der Vils und beginnt ebenfalls in etwas weniger als 100 m Entfernung.

Das Vorranggebiet für Bodenschätze Vorranggebiet für Bodenschätze - Lehm Marklkofen LE41 beginnt gemäß Karte B IV Rohstoffgewinnung vom 17.12.2016 etwa 300 m südlich.

2.3 wirksamer Flächennutzungsplan

Die Darstellungen des seit dem 15.04.1992 wirksamen **Flächennutzungsplanes des Marktes Frontenhausen**, inklusive des **Deckblatts Nr. 6**, wirksam seit 05.04.2007, Planverfasser Linke + Kerling

Landschaftsarchitekten BDLA, Papiererstraße 16, 84034 Landshut, zeigen für das überplante Gebiet, dass eine **Fläche für die Landwirtschaft** besteht. Das Gelände fällt leicht nach Norden hin ab. Eine unterirdische Hauptversorgungs- und Entsorgungsleitung, hier Gasleitung, verläuft durch das Gebiet im Osten. Eine Versorgungsanlage für Gas (Symbol im Norden), zu der die Leitungen führen, ist außerhalb verzeichnet. Im Westen und Osten grenzen Hauptverkehrswege an, hier die Staatsstraße St 2111 und St 2083.

Das Gebiet des seit 2001 wirksamen **Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan Marklkofen**, Planverfasser COPLAN AG, Consultants – Architekten, Ingenieure – Karl Rolle Str. 43, 84307 Eggenfelden, grenzt unmittelbar an das Planungsgebiet im Südosten an. Nördlich des Planungsgebiets grenzt an die Staatsstraße ein Mischgebiet MI an, das in ein Mischgebiet MD übergeht. Ein weiteres MI liegt im Nordosten. Im Osten liegt ein Allgemeines Wohngebiet WA, an das südlich eine Grünfläche anschließt. Diese Grünfläche zieht sich nach Osten hin und grenzt das Industriegebiet GI im Südosten vom WA ab.

Ein Landschaftsplan liegt im Markt Frontenhausen nicht vor.

2.4 weitere übergeordnete Planungsvorgaben

Etwa 90 m nördlich liegt das **FFH-Gebiet 7440-371 „Vilstal zwischen Vilsbiburg und Marklkofen“** (europäisches Schutzgebiet, NATURA 2000 Gebiete). Die Staatsstraße St 2111 und Wohngebäude liegen zwischen dem FFH-Gebiet und dem Planungsgebiet.

Das Naturschutzgebiet mit der Bezeichnung **NSG-00220.01 „Vilstal bei Marklkofen“** überschneidet sich in Teilen mit diesem und beginnt etwa 700 m nordöstlich.

In der **Wiesenbrüterkulissen-Darstellung** im Bayernatlas werden das genannte FFH-Gebiet und das Naturschutzgebiet aufgezeigt. Diese sind über 1,5 km entfernt.

Laut Bayernatlas (Karte Wassersensible Bereiche) liegt der Geltungsbereich komplett im Wassersensiblen Bereich. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet „Vils“ vom 13.11.2025 beginnt knapp 80 m nördlich des Geltungsbereiches. Außerdem ist die Vils, ein Gewässer 1. Ordnung, vom WWA Landshut als Risikokulisse 2024 kartiert worden, die „[...] alle bayerischen Gewässer, für die bei der vorläufigen Risikobewertung [...] ein besonderes Hochwasserrisiko ermittelt wurde“ aufnimmt.

3. Grundzüge der Planung und Zielsetzung

3.1 Planungserfordernis – Städtebauliche Gründe und Bedarfsermittlung

Die allgemeinen Anforderungen an Bauleitpläne sind in Form von Planungsleitsätzen für die Bauleitplanung im Baugesetzbuch vorgegeben. Im § 1 Abs. 5 BauGB werden Leitsätze für die Planung beschrieben: Bauleitpläne sollen

- eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und
- eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten,
- dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und
- die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln.

Die Anzahl der Einwohner im Markt Frontenhausen ist laut der Statistik kommunal 2025 von 4.418 Einwohnern im Jahr 2011 auf 4.821 Einwohnern im Jahr 2024 gestiegen, d.h. um 9,12 %. Gemäß Demographie-Spiegel für Bayern wird die Bevölkerungsentwicklung im Markt Frontenhausen von 2024 bis 2038 um durchschnittlich 2,5 bis unter 7,5% ansteigen.

Seit den 70er Jahren hat sich die Bevölkerungszahl deutlich erhöht (Einwohner 1970: knapp über 3.000). Zu- und Fortzug sind in den Jahren 2000 bis 2015 zahlenmäßig in etwa gleich, seit 2015 überwiegen die Zugezogenen. Die Sterberate ist dagegen seit 1970 höher als die Geburtenrate, nur im Jahr 2010 nahezu gleich hoch.

Der Bevölkerungszuwachs der letzten Jahre entspringt daher den Zugezogenen.

Derzeit sind 0,9% der Gemeindefläche Frontenhausen durch Industrie- und Gewerbeflächen belegt. 86,7 % sind Offenland- und Vegetationsflächen (inkl. landwirtschaftlicher Flächen). Im Vergleich zum Landkreis Dingolfing- Landau und dem Regierungsbezirk Niederbayern liegt Frontenhausen damit in den Industrie- und Gewerbeflächen unter dem Durchschnitt. Im Landkreis sind 1,7 % der Flächen durch

Industrie- und Gewerbeflächen gebunden, die Offenland- und Vegetationsflächen (inkl. landwirtschaftlicher Flächen) betragen 85,8 %. Im Regierungsbezirk sind es 1,3 % der Flächen durch Industrie- und Gewerbeflächen und 86,7 % Offenland- und Vegetationsflächen (inkl. landwirtschaftlicher Flächen).

Quellen: Statistik kommunal 2025, Markt Frontenhausen, Bayerisches Landesamt für Statistik, Dezember 2025
Statistik kommunal 2024, Landkreis Dingolfing Landau, Bayerisches Landesamt für Statistik, Mai 2025
Statistik kommunal 2024, Regierungsbezirk Niederbayern, Bayerisches Landesamt für Statistik, Mai 2025
Demographie-Spiegel für Bayern, Gemeinden Niederbayern, Bayerisches Landesamt für Statistik, Mai 2026

Nach aktuellem Stand wollen drei Betriebe aus dem bestehenden Gewerbegebiet im Westen ins neu geplante Versorgungszentrum übersiedeln (EDEKA, Müller und Penny). Die Nachnutzung dieser Bestandsgebäude, die sich im Eigentum Dritter befinden, kann hierbei nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung sein. Verhandlungen mit den zukünftigen Betreibern der gewerblichen Nutzungen laufen derzeit bereits und sind in die vorliegende Planung – insbesondere auch in Hinblick auf die Betriebsbeschreibungen für den Schallschutz – mit eingeflossen.

Weiterhin werden darüber hinaus folgende Gesichtspunkte in der vorliegenden Planung berücksichtigt:

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Festsetzung von mind. 20 % Grünflächenanteil in den privaten Grundstücksflächen),
- sowie weitere Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung,
- Orts- und Landschaftsbild (gliedernde Grünflächen v. a. als Rahmen entlang der Staatsstraßen im Norden und Westen sowie Ortsrandeingrünung im Osten),
- noch halbwegs fußläufige Erreichbarkeit zu den Siedlungsschwerpunkten sowohl in Frontenhausen (ca. 1,7 km) als auch in der Nachbargemeinde Marklkofen (ca. 800 m),
- Gewerbeflächen im Westen, Einzelhandel im Norden, Wohnbauflächen im Osten mit südlich angrenzenden Grünzug und großflächiges Industriegebiet im Südosten unmittelbar angrenzend,
- verkehrsgünstige Lage.

Zusammenfassend stellt das Baugebiet nach städtebaulichen Gesichtspunkten eine sinnvolle Ortsentwicklung in angebundener Lage dar und ermöglicht durch die Schaffung von Arbeitsplätzen, Einkaufsmöglichkeiten, Bäckerei-Café und einem eingeschränkten Gewerbegebiet eine nicht unbedeutende Stärkung der Gemeinde in wirtschaftlicher Hinsicht und als attraktiver Wohnstandort.

■ Begründung der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen

Die Größe des **Geltungsbereichs** beträgt 4,83 ha. Hierbei werden vollflächig „Fläche für die Landwirtschaft“ auf Fl.Nr. 3504 überplant. Die Ackerböden weisen auf der gesamten Fläche eine deutlich über dem Landkreisdurchschnitt (Ackerzahl Durchschnitt 58) befindliche Ertragsfähigkeit mit **Ackerzahlen von 69** auf.

Nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist hierbei die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen zu begründen. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Seitens des Marktes Frontenhausen können hierzu folgende Aussagen getroffen werden:

- eine weitere Innenverdichtung in den Siedlungsschwerpunkten von Frontenhausen ist nicht möglich. Unbebaute Flächen im Innenbereich sind nur sehr untergeordnet vorhanden und der Gemeinde derzeit nicht zugänglich. Zudem sind keine ausreichend großen und verträglichen Flächen innerorts verfügbar, die für derartige gewerbliche Nutzungen geeignet wären. Standorte an der Bahnhoststraße wurden diesbezüglich geprüft. Hier ist auch der Trennungsgrundsatz mit ausreichendem Abstand zwischen Wohnen und Gewerbe- / Sondergebiet als Planungsvorgabe heranzuziehen.
- auch sind keine leerstehenden Gewerbeflächen zur Deckung des örtlichen Bedarfs vorhanden, siehe auch Kapitel 6.1 des Umweltberichts,
- große Bereiche des Gemeindegebiets sind für die Ausweisung eines Sonder- bzw. Gewerbegebietes ungeeignet (Vorgaben der Regionalplanung, Konflikte mit Wohnnutzung, vgl. auch Umweltbericht, Kapitel 6.1),
- aus Sicht der Gemeinde ist die vorliegende Planung entsprechend den Darstellungen des Gesamtkonzeptes die städtebaulich verträglichste Art der Ausweisung von einem Versorgungszentrum bzw. gewerblichem Bauland im Gemeindegebiet des Marktes Frontenhausen, die derzeit umsetzbar ist (siehe auch Kapitel 3).

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB sind die Belange des Umweltschutzes und damit auch die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu berücksichtigen. Insbesondere sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen. Der belebte Oberboden und ggf. der kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder einer ortsnahe Nutzung zuzuführen.

■ Erläuterung der Verkaufsfläche im Einzelhandel

Zur Verkaufsfläche zählen danach alle Flächen eines Einzelhandelsbetriebes, die für die Kundin / den Kunden zugänglich und geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern. Somit gehören zur Verkaufsfläche: Eingangsbereich mit der entsprechenden Lauffläche für Kundinnen / Kunden. Nicht zur Verkaufsfläche gehören die Flächen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche oder sonstige Vorbereitung (Portionierung etc.) erfolgt, sowie die reinen Lagerflächen. Ebenfalls nicht zur Verkaufsfläche zählen die Abstellflächen für Einkaufswagen auf den Parkplätzen.

Somit gehören zur Verkaufsfläche:

- Eingangsbereich mit der entsprechenden Lauffläche für Kundinnen / Kunden
- Auslage- und Ausstellungsfläche (soweit sie der Kundin / dem Kunden zugänglich ist)
- Flächen von Bedientheken und dahinterliegenden Warenträgern (ohne die dazwischenliegende Lauffläche der Verkäuferinnen / Verkäufer)
- Standflächen für Einrichtungsgegenstände (Verkaufstruhen etc.)
- Backshop (ohne Verzehr- und Sitzbereich)
- Umkleidekabinen
- für Kundinnen / Kunden zugängliche Gänge
- Kassenzone
- Entsorgungsbereich (z. B. Pfandvorraum)
- Einpackzone
- im Gebäude eines Einkaufszentrums / einer Shopping-Mall befindliche vom Kunden / von der Kundin zugängliche Flächen, die dauerhaft zur Warenpräsentation genutzt werden
- temporäre Verkaufszelte (z. B. für Saisonware) auf Parkplätzen
- Freiverkaufsflächen, die dem Kunden / der Kundin zugänglich sind und nicht nur vorübergehend genutzt werden

Nicht zur Verkaufsfläche gehören:

- Lagerflächen, wenn für Kunden und Kundinnen unzugänglich
- Bereiche zur Vorbereitung von Waren (z. B. Käse-, Fleischportionierung)
- überdachte Fläche zum Abstellen von Einkaufswagen außerhalb des Gebäudes
- [...]
- Büroräume
- Sozial-, Umkleide- und sonstige Aufenthaltsräume für das Personal
- Personal- und Kunden-WC
- Fluchtwegtreppe
- Bereiche mit bewegliche Warenpräsentation (Kisten, mobile Kleiderstände und Regale etc.) auf Bürgersteigen als straßenrechtliche Sondernutzung

Quelle: Industrie und Handelskammer Hannover, Abfrage vom 24.06.2024 unter <https://www.ihk.de/hannover/hauptnavigation/standort/planen-bauen/raumordnung/landesplanung/landesentwicklung/>

3.2 Städtebauliches Konzept

Das geplante Baugebiet südöstlich des Kreisverkehrs am Ortseingang wird mit einem gemeinsamem Erschließungs- und Grünkonzept entwickelt. Die **Erschließung** des geplanten Sondergebietes erfolgt über die neu geplante rund 60 m lange öffentliche Zufahrtsstraße, die im Norden in die Staatsstraße St 2083 – hier Frontenhausener Straße – mündet. Zwischen SO 2 und SO 3 liegt eine private Erschließungsachse, die im Westen an die Staatsstraße St 2111 anschließt. Das GEE1 im Süden wird von Süden her über die Ludwig-Girnghuber-Straße erschlossen. Zwischen dem Sondergebiet und den eingeschränkten Gewerbeflächen ist keine Verbindung für den motorisierten Verkehr vorgesehen, nur Wegeachsen für Fußgänger und Radfahrer.

Es entsteht ein **Versorgungszentrum**, hier als **Sondergebiet (SO) in drei Quartiere** gegliedert. Im SO 2 und SO 3 erfolgt die Zweckbestimmung „Einzelhandel“ sowie im Norden im SO 1 die Zweckbestimmung „System-Gastronomie“. Die drei Teilflächen umfassen insgesamt 21.194 m², aufgeteilt auf das

SO 1 mit 4.076 m², das SO 2 mit 12.259 m² und das SO 3 mit 4.859 m².

Je Quartier definiert die Baugrenze jeweils ein sog. Baufenster für den Hauptbaukörper. Weiterhin sind die Parkplatzzflächen im Westen bzw. Norden dargestellt.

Das Sondergebiet wird ergänzt durch ein 1,9 ha großes eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) im Süden. Hier wird auch die maximal zulässige Höhe der Gebäude bewusst nach Norden hin abgestuft. Die GRZ liegt im Gebiet einheitlich bei 0,8, die GFZ variiert und ist im SO höher als im GEE.

Insgesamt werden **87 Großbäume als zu pflanzen** festgesetzt (7 Stück am Nordrand, 18 Stück am Südrand, 20 Stück entlang der St 2111, 25 Stück zur Begrünung der Parkplätze im Sondergebiet, 17 am Ostrand als Ortsrandeingrünung). Zudem liegt eine große, flächige Pflanzung von Gehölzen am Ostrand des Gebiets. Eine flächige Eingrünung begrenzt das GEE1 im Norden. Dadurch wird Gebiet im Osten, Westen und Süden eingegrünt.

■ **Art der baulichen Nutzung**

Geplant ist ein **Sondergebiet, gegliedert in drei Quartiere SO 1, SO 2 und SO 3**. Vorgesehen ist für das **SO 1** die Zweckbestimmung System-Gastronomie nach § 11 BauNVO (siehe Planzeichen 1.2.1). Zulässige Nutzungen sind hierbei: Gastronomischer Betrieb bis 600 m², bis 150 m² Außengastronomie. Für die System-Gastronomie werden vergleichsweise hohe Verkehrsaufkommen erwartet. Daher wird diese Nutzung an den nördlichen Rand des Gebiets gelegt und grenzt zu zwei Seiten an Staatsstraßen an. Verhandlungen mit einem möglichen späteren Betreiber laufen bereits.

Für das **SO 2 und SO 3** ist ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO jeweils mit der Zweckbestimmung Einzelhandel festgesetzt.

Zulässige Nutzungen im SO 2 sind ein Lebensmittel Vollsortimenter mit Backshop bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 1.400 m² und eine Drogerie bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² sowie ein Getränkemarkt bis zu 500 m² Verkaufsfläche. Erste Konzepte der Objektplanung liegen bereits vor. Demnach liegt der Lebensmittel-Vollsortimenter mit Backshop im Norden, daran grenzt unmittelbar der Getränkemarkt. Die Drogerie bildet den südlichen Abschluss. Anlieferungen sind am Nord- und Südrand des Baufensters vorgesehen. Die Zugänge liegen im Westen, angrenzend an den Parkplatz. Die einzelnen Nutzungen sind unabhängig voneinander betreibbar.

Zulässige Nutzungen im SO 3 ist ein Lebensmittel Discounter bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m². Nach dem aktuell vorliegenden Konzept der Objektplanung erfolgt die Anlieferung im Osten. Der Zugang zum Gebäude liegt im Norden.

Im Süden wird ein **eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)** nach § 8 BauNVO, hier das GEE1, das nicht weiter gegliedert ist, ausgewiesen.

Hier sind Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, das heißt **Wohnungen** für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, grundsätzlich **nicht zulässig**. Dies ist den ansonsten erhöhten Anforderungen in Bezug auf den Schallschutz geschuldet.

Betriebe des Einzelhandels sind hier ausgeschlossen, siehe Festsetzung 1.1.3. Die Einzelhandelsnutzungen sollen im geplanten SO 1 bis SO 3 untergebracht werden.

Nachtlokale sowie Diskotheken sowie Bordelle und bordellähnliche Betriebe sind grundsätzlich im Geltungsbereich nicht zulässig. Auch Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind nicht zugelassen, siehe Textliche Festsetzung 1.1.4.

Durch die Ausschlüsse soll insbesondere den Anforderungen an den nötigen Immissionsschutz zur Nachtzeit nachgekommen bzw. sichergestellt werden. Verkehr zur Nachtzeit soll so weit als möglich reduziert werden.

Selbstständige Lagerplätze gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind unzulässig, siehe Textliche Festsetzung 1.1.5. Dies dient dem Ziel des Flächensparens. Zudem soll „tatsächliches Gewerbe“ mit den damit einhergehenden Arbeitsplätzen angesiedelt werden.

■ **Maß der baulichen Nutzung – Baugrenze, Baulinie, Grundflächenzahl sowie Wandhöhen –**

Um eine landschaftliche Einbindung sicherzustellen, werden die baulichen Anlagen im Sondergebiet **mittels Baugrenzen** (vgl. Nr. 3.1 der Planzeichen) **und Wandhöhen** definiert.

Die **Wandhöhen im Sondergebiet** werden mit maximal 6,0 m im SO 1 und maximal 8,0 m im SO 2 und SO 3 festgesetzt, siehe Nutzungsschablone unter 15.1 der Festsetzungen. Sie berechnet sich durch

den Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand. Die Geschossflächenzahl GFZ ist im ganzen Sondergebiet SO auf einheitlich 1,6 begrenzt. Die Anzahl an Geschossen ist nicht vorgegeben. So können beispielsweise Nebenräume oder Gasträume auch in einem zweiten Geschoss untergebracht werden. Die **Firsthöhe** ist im SO 1 auf maximal 8,0 m, im SO 2 sowie SO 3 auf maximal 10,0 m limitiert. Eine geringfügige Überschreitung der Firsthöhe ist mit Festsetzung 0.1.4.2 möglich.

Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der mit Planzeichen 15.3 festgesetzte Punkt, der jeweils in der Planzeichnung dargestellt ist. Dies ist im SO 1 die Einfahrt im Osten, im SO 2 und SO 3 liegt der Bezugspunkt an der Erschließungsachse in West-Ost-Richtung, die zur St 2111 führt.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie z.B. Fluchttreppen sind bis zu einem bestimmten Maß zulässig, siehe textliche Festsetzung 0.1.4.2. Die Überschreitungen ermöglichen einen gewissen Spielraum in der technischen Ausführung sowie ggf. später nötigen technischen Nachrüstungen. Die Überschreitung ist auf maximal 10 % der Grundfläche zulässig.

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** wird im Sondergebiet mit max. **0,8** festgesetzt (siehe Nutzungsschablone). Es ist im SO 2 eine abweichende Bauweise zulässig, da alle Nutzungen in einem Baukörper oder zusammengesetzten Gebäuden untergebracht werden sollen. Die zulässige Länge beträgt in Nord-Süd-Ausdehnung ca. 108 m.

Die **Wandhöhen im eingeschränkten Gewerbegebiet** werden mit maximal **12,0 m im GEe1** festgesetzt, siehe Nutzungsschablone unter 15.1 der Festsetzungen. Im GEe1 sind sowohl die Wandhöhe als auch die Firsthöhe auf maximal 12,0 m begrenzt, siehe Textliche Festsetzung 0.1.4.1. Die zulässigen Wandhöhen von 12,0 m werden für den Gesamtbaukörper als ausreichend angesehen. Zudem ist damit zu rechnen, dass auf den Gewerbeflächen vor allem Flachdachbauten oder sehr flache Pultdächer entstehen. Die zulässige Höhe von 12,0 m im GEe1 entspricht der zulässigen Höhe im Süden des Bebauungs- und Grünordnungsplans Gewerbegebiet „1. Erweiterung am Kreisverkehr“, der im Westen angrenzt.

Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der mit Planzeichen 15.3 festgesetzte Punkt, der jeweils in der Planzeichnung dargestellt ist. Dies ist im GEe1 die Einfahrt im Süden.

Die Grundflächenzahl (**GRZ**) entspricht **mit 0,8** dem Standardwert eines Gewerbegebietes, siehe Nutzungsschablone unter Planzeichen 15.1. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im großen GEe1 mit 0,8 begrenzt.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie z.B. Fluchttreppen sind bis zu einem bestimmten Maß zulässig, siehe textliche Festsetzung 0.1.4.2. Die Überschreitungen ermöglichen einen gewissen Spielraum in der technischen Ausführung sowie ggf. später nötigen technischen Nachrüstungen. Die Überschreitung ist auf maximal 10 % der Grundfläche zulässig.

Die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO ist anzuwenden. Eine Ausnahme gilt für das SO 2 sowie das GEe1. Hier ist eine abweichende Bebauung als Grenzbebauung zulässig.

■ Dächer

Als Dachformen sind Flachdächer (0° bis 5° Dachneigung) sowie Pult- und Satteldächer bis 20° Dachneigung zulässig. Sofern zur Dachdeckung Metalle verwendet werden, sind diese nur nicht-spiegelnd zulässig. Kupfer-, Zink- und Bleibedachungen sind nicht zulässig. Der Einbau von Sonnenkollektoren und Photovoltaik ist zulässig. Mindestens 30 % der Dachflächen je Parzelle sind als Dachbegrünung (extensiv oder intensiv) herzustellen, ausgenommen hiervon sind Dachflächen der Nebenanlagen nach Ziffer 15.4 der Planzeichen. Somit wird ein gewisser Anteil an Dachbegrünung erreicht, ohne die Objektplanung zu sehr einzuschränken. Auf Nebenanlagen und Carports ist die Nutzung für Solarenergie zulässig, siehe Textliche Festsetzung 0.1.3.1.

■ Werbeanlagen und Beleuchtung

Es sind insgesamt sieben freistehende Werbeanlagen lagegenau festgesetzt: drei Werbepylone und vier etwas kleinere freistehenden Werbeanlagen. Im SO 1 im Nahbereich des Kreisverkehrs sind zwei Werbepylone mit einer max. Grundfläche von 4 m², einer max. Höhe von 8 m, beschriftet, 4-seitig, beleuchtet festgesetzt (siehe Planzeichen 3.3). Ein weiterer Pylon ist am Südrand des SO 2 zulässig.

Am Nordrand des SO 3 ist ein „Portal / Sammelschild“ zulässig (siehe Planzeichen 3.4). Drei weitere sind im geplanten GEE1 in den Randbereichen verteilt. Die Lage wird zum Planstand Entwurf gegebenfalls an die Wünsche der zukünftigen Betreiber nochmals angepasst.

Das Anbringen von Werbeanlagen wird vorwiegend auf den Bereich der Fassaden begrenzt. Pro Fassadenfläche sind jeweils maximal 10 % als Werbefläche zulässig. Werbeanlagen sind mit den Fassaden gestalterisch abzustimmen. Werbeanlagen auf dem Dach sind im SO unzulässig. Eine Fremdwerbung ist im SO unzulässig. Je Betrieb ist weiterhin eine freistehende Werbeanlage mit Grundfläche 3 m², max. Höhe 4 m, beidseitig wirkend, beleuchtet zulässig, ebenso Fahnenmasten in unbegrenzter Anzahl, siehe Textliche Festsetzung 0.1.5.1.

Nicht zulässig sind blinkende, oszillierende oder ähnlich auffallend wechselnde Werbeanlagen und Laufschriften (siehe textliche Festsetzung 0.1.5.2).

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lichtquellen mit warmweißen LED (Farbtemperatur < 2.700 K) zulässig. Diese sind streulichtarm (Lichtwirkung nur nach unten, Abschirmung seitlich und nach oben) und staubdicht (kein Eindringen von Insekten in die Lampen, damit kein Verbrennen oder Verhungern) auszubilden und dürfen zur Vermeidung der Lockwirkung auf Insekten keine UV-Anteile besitzen. In der Zeit von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr sind die Beleuchtungen der Werbeanlagen auszuschalten, vergleiche textlichen Festsetzung 0.1.5.3 zu entnehmen. Dies dient vor allem dem Insektenschutz. Zudem soll eine unnötige Belästigung der Nachbarn in den nächtlichen Stunden unterlassen werden.

Die Straßenbeleuchtung ist ebenfalls von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr auf eine absolute Minimalleuchstärke zu dimmen, da in dieser Zeit das Gebiet i.d.R. nicht frequentiert wird.

Parkplatz- und Betriebsbeleuchtungen sind so anzuordnen und anzubringen, dass keinerlei Blendwirkungen oder sonstige Beeinträchtigungen für den Straßenverkehr auftreten (siehe textliche Festsetzung 0.1.5.4). Die betrifft vor allem potentielle Blendungen des Verkehrs auf den beiden im Norden und Westen angrenzenden Staatsstraßen.

■ Carport, Stellplätze und Nebenanlagen

Die **Stellplätze für die künftigen Einzelhandelskunden** bzw. Mitarbeiter liegen oberirdisch nord- bzw. westseitig der geplanten Gebäude im SO 1 bis SO 3. Insgesamt werden hier **bis zu 267 Stellplätze für PKW** als Stellplätze oder z.T. Carports nachgewiesen. Diese teilen sich folgendermaßen auf:

SO 1: 51 Stellplätze SO 2: 179 Stellplätze SO 3: 37 Stellplätze

Die Stellplätze im SO 1 sind mind. 2,60 m breit, die Stellplätze im SO 2 und SO 3 meistens mind. 2,70 m. Die Fahrgassen sind mit einer Breite von i. d. R. 7,5 m ausreichend breit dimensioniert für ein gefahrenfreies Ein- und Ausparken. Die Fahrgasse zwischen SO 2 und SO 3 misst 6,0 m.

Die Festsetzung für die **offene Garage im Norden und Osten des SO 1**, siehe Planzeichen 15.5, ist so gestaltet, dass die Errichtung eines dreiseitig geschlossenen Carports baurechtlich ermöglicht wird. Die Entscheidung, wie viele Seiten tatsächlich dann geschlossen werden müssen, ist im nachgelagerten Genehmigungsverfahren zu klären. Somit soll – sofern die konkreten Lärmwerte im Bauantrag dies zulassen – ermöglicht werden, hier ggf. auch oberirdische Stellplätze zu errichten. **Somit können wahlweise Stellplätze oder ein Carport errichtet werden.**

In allen drei Quartieren des Sondergebiets werden bereits **Stellplätze für Fahrräder (FSt)** in der Nähe der Eingänge nachgewiesen. In der aktuellen Fassung vom 29.07.2025 der Stellplatzsatzung der Gemeinde sind keine Fahrradstellplätze zwingend nachzuweisen. Es ist jedoch zu erwarten, dass insbesondere Kunden aus den angrenzenden Wohngebieten mit dem Fahrrad einkaufen.

In allen drei Quartieren des SOs sind kleine Flächen für **Nebenanlagen** eingeplant. Diese ergeben sich aus den Planungskonzepten der bereits vorliegenden Objektplanungen. Hier können z.B. Boxen für Einkaufswägen stehen oder andere kleine Nebenanlagen.

Eine weitere Nebenanlage ist am Nordostrand des Geltungsbereichs im SO 1 geplant, voraussichtlich für die Unterbringung eines Trafos.

Carports, Stellplätze und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen, siehe Planzeichen 3.1 zulässig sowie darüber hinaus innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, siehe Planzeichen 15.4. Stellplätze sind jedoch auch innerhalb der Flächen gemäß Planzeichen 6.2 zulässig.

In den zwei Quartieren des eingeschränkten Gewerbegebietes sind keine Stellplätze festgesetzt. Es gilt generell jedoch die Stellplatzsatzung des Marktes Frontenhausen in der jeweiligen gültigen Fassung, siehe Textliche Festsetzung 0.1.9.1. Die derzeitige Fassung stammt vom 29.07.2025.

Garagen und Carports sind mit maximal 3,0 m Wandhöhe über Straßenoberkante zulässig. Es sind alle Dachformen zulässig. Hiervon sind Dächer mit einer Neigung bis 15° als Dachbegrünung, Kies oder harte Bedachung auszuführen. Im SO sind Flachdächer und Pultdächer bis 10° Dachneigung zulässig.

Die aktuelle Stellplatzsatzung der Gemeinde sieht ebenso vor, dass Dächer von Carports und Garagen bis zu 20° Neigung **ab einer Gesamtfläche von 50 m² zu begrünen** sind. Dies ist auch in Kombination mit Anlagen zu Erzeugung von Strom möglich (siehe § 4 Abs. 3 der Satzung).

Die Dächer von Garagen und Carports **im SO 2 sind zwingend zu begrünen**, siehe Textliche Festsetzung 0.1.9.2. Diese Einschränkung insbesondere im SO 2 rührt von der hier in der Objektplanung bereits absehbaren Dichte und der nötigen Rückhaltung von Niederschlägen in der Fläche.

Einige Stellplätze mit **Ladepunkten für E-Mobilität** werden zur Verfügung gestellt, jedoch wird dies nicht zwingend festgesetzt. Zumindest ein Teil des Stroms soll vor Ort durch Photovoltaikanlagen erzeugt werden.

■ Zusammenfassung

Zusammenfassend stellt das Baugebiet nach städtebaulichen Gesichtspunkten eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung im Markt Frontenhausen dar.

3.3. Grünordnung

Nachstehend wird die städtebauliche Begründung der grünordnerischen Festsetzungen in Anlehnung an die Planungsleitsätze gemäß § 1 Abs. 5 BauGB im Folgenden vorab zusammengefasst. Die textlichen Festsetzungen 0.10. Gestaltung des Geländes, 0.2.2 Gehölzpflanzungen, 0.2.4 Bepflanzung, 0.2.5 Fassadenbegrünung sowie die Artenliste für Gehölzpflanzungen sind umweltschützenden Anforderungen, vorrangig der Biodiversität geschuldet und werden auch bei der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Ansatz gebracht, siehe Kapitel 6.3 des Umweltberichtes.

Die Pflanzung von 87 Großbäumen auf öffentlichen und privaten Grund (13.1, 13.2, 0.2.2.2 und 0.2.4.3) und die ergänzende Vorgabe der Nachpflanzung von Gehölzen (0.2.2.1 und 0.2.2.4) trägt den Zielen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB, v. a. der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, Rechnung – gerade auch in Hinblick auf den Klimawandel. Daher ist eine vorausschauende gezielte Pflanzung von Großbäumen mit den Funktionen der Evapotranspiration, Kühlung und Beschattung v. a. in der Zukunft ein wesentlicher Faktor für die menschliche Gesundheit und das Wohlbefinden im Freiraum. Zugleich wird durch die optischen Einengungen der Baumkronen die Fahrtgeschwindigkeit auf den Erschließungsflächen verringert und die Verkehrssicherheit somit erhöht. Auch wird hierdurch gewährleistet darüber hinaus auch entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, indem einer übermäßig starken Aufheizung der befestigten Freiflächen entgegengewirkt wird.

Ergänzend wird die Sicherung einer ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen nach § 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB planerisch mit nachstehenden Festsetzungen gewährleistet:

- Dächer von Carports verpflichtend mit Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie und / oder Gründach (siehe Textliche Festsetzung 0.1.3.1 und Textlicher Hinweis 0.3.6.1),
- Vorgaben zur Dachbegrünung auf mind. 30 % der Dachflächen und einer Fassadenbegrünung (siehe Textliche Festsetzungen 0.1.3.1 und 0.2.5.1),
- Beschränkungen der Aufschüttungen und Abgrabungen bis jeweils maximal 1,0 m, mit abweichenden Regelungen für Einzelbereiche (siehe Textliche Festsetzung 0.10.1)
- Festsetzung der öffentlichen Grünflächen als magere Grasfluren und Schotterrasen (siehe Planzeichen 9.1 und Textliche Festsetzung 0.2.3.1)
- 87 Großbaum-Neupflanzungen, H m. B. 4xv StU 20-25 (siehe Planzeichen 13.1 und 13.2 sowie Textliche Festsetzungen 0.2.2.2 und 0.2.4.3) inkl. Nachpflanzgebot (siehe Textliche Festsetzung 0.2.2.3),

- Neupflanzungen und Nachpflanzungen sind ausschließlich mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen nach Artenliste (siehe Textliche Festsetzungen 0.2.2.1 und 0.2.2.4) durchzuführen.
- Festsetzung zu insektenfreundlicher Beleuchtung (siehe Textliche Festsetzung 0.1.5.3),

■ öffentliche Gehölzpflanzungen, Erhalt und Rodung von Gehölzen

Ziel des Marktes Frontenhausen ist es, möglichst viele wertvolle Gehölze im Gebiet zu erhalten. Daher spricht auch die Tatsache, dass auf der Ackerfläche derzeit keine Gehölze vorhanden sind, für die Wahl des vorliegenden Gebiets. Es müssen keine Gehölze gerodet werden. Die Gehölze im Umfeld werden allesamt erhalten.

Insgesamt werden **87 Großbäume als zu pflanzen** festgesetzt. Die Pflanzung erfolgt in der Qualität H 4xv StU 20-25. Es werden 7 Stück am Nordrand und 18 Stück am Südrand vorgesehen, entlang der St 2111 im Westen sind weitere 20 Bäume auf den privaten Grundstücken vorgesehen. Auf den privaten Grundstücken zur Begrünung der Parkplätze im Sondergebiet sind 25 weitere vorgesehen, sowie 17 am Ostrand als Ortsrandeingrünung. Dadurch wird Gebiet im Osten, Westen und Süden eingegrünt. Am Westrand der Sondergebiete wird hingegen auf den öffentlichen Grünflächen auf Baumpflanzungen verzichtet, da hier Leitungstrassen vorgesehen sind, v. a. ein Regenwasserkanal.

Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische, autochthone Laubgehölze (mit Herkunftsnachweis) entsprechend der Artenliste für Gehölzpflanzungen zu verwenden. Für die Baumreihen gemäß Planzeichen 13.1. und 13.2 v. a. entlang der Straßen ist eine einheitliche Baumart zu verwenden. Die Neupflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme umzusetzen, siehe Textliche Festsetzung 0.2.2.1.

Die gemäß den Bestimmungen dieser Satzung herzustellende Bepflanzung ist zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust den vorgenannten Festsetzungen entsprechend nachzupflanzen. Sollten als zu erhalten festgesetzte Gehölze durch Schadorganismen, Witterungseinflüsse oder aus sonstigen Gründen verloren gehen, so ist der im Grünordnungsplan festgesetzte Zustand durch Ersatzpflanzungen wieder herzustellen. Dabei sind Einzelbäume gemäß Planzeichen 13.1 und 13.2 in der gleichen Baumart in der Qualität Hochstamm 4x verpflanzt, Stammumfang mind. 20-25 cm, an derselben Stelle nachzupflanzen, vgl. Textliche Festsetzung 0.2.2.3. Somit soll der dauerhafte Erhalt der festgesetzten Pflanzungen gesichert werden.

■ Grenzabstände und Artenauswahl

Bäume müssen auf 2,80 m über OK Fahrbahn ausgeastet werden. Sträucher dürfen nicht höher als 80 cm über OK Fahrbahn gehalten werden, siehe textliche Festsetzung 0.2.2.3. Dies betrifft die Ein- und Ausfahrten zum Parkplatz im Norden. Es sind grundsätzlich standortgerechte heimische Laubgehölze entsprechend der auf den Seiten 23-24 anhängenden Artenliste für Gehölzpflanzungen (siehe textliche Festsetzungen 0.2.2.2. und 0.2.3.1.) zu verwenden. Dies wird besonders die Eingrünung im Süden und Osten, somit die Wirkung nach außen zur freien Landschaft hin, für wesentlich erachtet.

Bei angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind in einem Abstand von 2 m zur landwirtschaftlichen Nutzfläche Sträucher und in einem Abstand von 4 m Bäume zu pflanzen. Es ist daher am Ostrand der Fläche ein 4,0 m breiter Streifen ohne Gehölzpflanzungen festgelegt, in dem auch eine Dienstbarkeit verläuft. Die nötigen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen werden im Gebiet eingehalten.

Im Bereich der Parkplätze im SO 1, SO 2 und SO 3 sind hiervon abweichend auch nicht-standortheimische, klimaangepasste Arten zulässig, entsprechend der Artenliste Gehölzpflanzungen. Der dauerhafte Erhalt der Gehölze ist in der textlichen Festsetzung 0.2.2.3 geregelt.

■ öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen (siehe Planzeichen 9.1) entlang der Straßen sind als magere Grasfluren (Baumstandorte) und als Schotterrasenflächen oder magere Grasfluren, jeweils mit autochthoner Ansaat auszubilden. Diese sind in Abschnitten mindestens jährlich einmal zu mähen (erster Schnitzeitpunkt ab 01. Juli). Das Mähgut ist aus den Flächen zu entfernen. Eine Düngung und ein Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig, siehe textliche Festsetzungen 0.2.3.1. Die öffentlichen Grünflächen liegen in den Randbereichen des Planungsgebietes und enthalten zum Teil die Baumstandorte der geplanten Großbaumpflanzungen.

Die öffentlichen Grünflächen gemäß Planzeichen 9.2 (extensive Wiesen, Gras- und Hochstaudenfluren, Retentionsraum zur Oberflächenwasser-Rückhaltung) sind als extensive Wiese herzustellen (autochthone Ansaat). Diese sind als extensive Wiese zu bewirtschaften, d. h. ein- bis zweimal jährlich ab dem 01. Juli zu mähen. Das Mähgut ist umgehend aus den Flächen zu entfernen, jedoch frühestens 24 Stunden nach der Mahd. Eine Düngung und das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig, siehe textliche Festsetzungen 0.2.3.2.

Die Flächen gemäß Planzeichen 9.2 sind nur kleinflächig im Nordosten vertreten. In diesem Bereich verläuft eine Gashochdruckleitung. Es ist jedoch geplant, zum Planstand Entwurf **weitere Flächen zur Versickerung** festzulegen, je nach Ergebnis der Untersuchungen des Untergrundes.

■ grünordnerische Konzeption – private Flächen, Einfriedung und Fassadenbegrünung –

Im GEE1 und SO sind mindestens 20 % der Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen. Je angefangene 1.000 m² Grünfläche bzw. zusätzlich mindestens je sechs private Stellplätze ist ein Großbaum (Hochstamm 4xv., StU 20-25) zu pflanzen, siehe Textliche Festsetzung 0.2.4.1. Die Anzahl nötiger Bäume in Bezug auf die dargestellten Stellplätze ist im SO 1, SO 2 und SO 3 bereits nachgewiesen:

SO 1: 51 Stellplätze – nötige Baumpflanzungen: mind. 9 Stück (10 Stück festgesetzt)

SO 2: 179 Stellplätze – nötige Baumpflanzungen: mind. 30 Stück (35 Stück festgesetzt)

SO 3: 37 Stellplätze – nötige Baumpflanzungen: mind. 7 Stück (9 Stück festgesetzt)

Im GEE1 sind am Westrand 8 Großbäume lagegenau festgesetzt. Die übrigen nötigen Bäume können flexibel auf den Grundstücken erbracht werden.

Insgesamt sind auf den **privaten Grundstücksflächen 62 Großbaumpflanzungen** (10 im SO 1, 35 im SO 2, 9 im SO 3 und 8 im GEE1) mit Planzeichen 13.2. lagegenau festgesetzt.

Im GEE1 und SO sind zur Sicherstellung eines optimalen Pflanzraumes für Bäume sind folgende Größen für Pflanzgruben (Mindestbedarf Wurzelraum) einzuhalten: Bodenstandraum bzw. unversiegelte Baumscheibe oder entsprechende Baumscheibenabdeckung in einer Größe von mind. 8 m². Pflanzgrube: Mindestbreite 2 m, Mindestdiefe 1 m. Die Verwendung von durchwurzelungsfähigem Baumschubstrat (nach „ZTV für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten“, kurz „ZTV-Vegtra-Mü“) wird festgesetzt, vgl. Textliche Festsetzung 0.2.2.2. So wird eine gesunde Entwicklung der Großbäume insbesondere in Dürreperioden begünstigt.

Randeingrünung der Parzellen im SO 3 und GEE1 (siehe Planzeichen 13.3): Als Mindestgröße sind verpflanzte Sträucher, mind. 3-5 Grundtriebe, 60/100 cm, und verpflanzte Heister, 200/250 cm, zu pflanzen. Die Gehölzpflanzungen sind mit mindestens 10% Heistern anzulegen. Der Pflanzabstand beträgt 1,50 m im Dreiecksverband, die Reihen gegeneinander versetzt, siehe Textliche Festsetzung 0.2.4.2. Hierdurch erfolgt eine raumwirksame Abschirmung und Eingrünung zwischen dem großen GEE im Süden und dem SO / kleinen GEE nördlich davon. Daher werden hier zwingend Gehölze als Bepflanzung mit Planzeichen 13.3 vorgeschrieben. Im GEE1 sind die höchsten Gebäude zulässig.

An der Ostgrenze kann leider keine raumwirksame Eingrünung erfolgen, da hier zwei Gashochdruckleitungen verlaufen, siehe Planzeichen 16.5 und 16.6. Daher ist hier die Begründung gehölzfrei vorgeschrieben, siehe Planzeichen 13.5.

Pflanzgebot: Die gemäß Planzeichen 13.2, 13.3, 13.4 und 13.5 festgesetzte Bepflanzung ist innerhalb von 12 Monaten nach Aufnahme der jeweiligen Gewerbe- bzw. Wohnnutzung herzustellen, siehe Textliche Festsetzung 0.2.4.3. Somit soll sichergestellt sein, dass die Pflanzung zeitnah erfolgt und ihre Wirkung entfalten kann.

Mit Planzeichen 13.4 sind private Flächen zum Anpflanzen festgesetzt, die flexibel mit Gehölzen oder sonstiger Bepflanzung versehen werden können. Die Flächen liegen vor allem in den Randbereichen im Norden und Westen sowie östlich der Gebäude im SO 2 und SO 3. Hier kann ggf. auch eine Versickerung stattfinden, je nach Ergebnis des zu aktualisierenden Baugrundgutachtens.

Fensterlose ungegliederte Fassadenabschnitte mit einer Fläche von mehr als 500 m² sind mit Kletterpflanzen im Abstand von max. 5 m zu begrünen. Alternativ ist eine Bepflanzung mit Spalierbäumen unmittelbar vor den Fassaden in einem Abstand in der Reihe von maximal 6 m zulässig, vgl. Textliche Festsetzung 0.2.5.1. Die Maßnahme trägt insbesondere dem Klimaschutz sowie der Eingrünung (Landschaftsbild) Rechnung. Die Festsetzung betrifft nur die Quartiere SO 2, SO 3 und GEE1, da in den anderen Quartieren derartig großflächige Fassaden gar nicht entstehen können.

■ Einfriedungen und Bodenbeläge

Einfriedungen im GEE und SO: Metallzäune in unauffälliger Farbgebung. Die Zaunlinie ist entlang der Straßen jeweils mind. 2 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt zu führen. Am Westrand des eingeschränkten Gewerbegebiets GEE1 ist die Zaunlinie erst ab mindestens 3 m innerhalb der Grundstücksgrenze zulässig. Ein Abstand von mind. 0,15 m zur Geländeoberfläche ist einzuhalten (Durchlässigkeit für Kleinsäuger), außer es handelt sich um Unternehmen der Lebensmittelindustrie. Stützmauern sind nicht zulässig, vgl. Textliche Festsetzung 0.1.1.1. Die Zaunhöhe ist generell auf 2 m maximal begrenzt.

Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Mindestmaß zu beschränken. Oberirdische Stellplätze im GEE1 sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, siehe Textliche Festsetzung 0.2.1.1. Im Bereich von Kundenparkplätzen im Einzelhandel haben sich Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise leider oft nicht bewährt. Daher wird in den Sondergebieten auf eine zwingende Festsetzung verzichtet, auch in Hinblick auf den voraussichtlich evtl. nicht sickerfähigen Untergrund.

■ Artenschutz

Es liegt eine Ergebnisdokumentation der Feldvogel-Kartierung 2026 vom 23.07.2026 vor (7 Seiten). Diese liegt dem Umweltbericht als Anlage bei. Es wurden **keine relevanten Feldvögel im Planungsgebiet nachgewiesen**. Weiterhin enthält die Dokumentation in Kapitel 6 folgendes Fazit: *„Eine vorhabensbedingte Beeinträchtigung des lokalen Bestandes der Feldlerche kann mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Die Vorhabenfläche selbst war im Jahr 2026 nicht durch die Art besiedelt und aufgrund der Lage der Ackerfläche ist im Grunde auch nicht zu erwarten, dass die Feldlerche diese zur Anlage der Nester nutzt. Mit dem offenen Boden auf der Schwarzbrache lag im Jahr 2026 grundsätzlich aber eine gute Besiedlungsmöglichkeit vor.“*

Die beiden hier nachgewiesenen Reviere liegen in größerem Abstand zur Planungsfläche und es wird nicht davon ausgegangen, dass es zu einer potenziellen Kulissenwirkung kommen kann.

Ein spezieller, vorgezogener Ausgleich ist insofern nicht erforderlich.“

Die in Kapitel 7 enthaltenen Empfehlungen (Bauzeitenregelung, Vermeidung von dichten und hohen Bepflanzungen am Südrand) sind daher nicht zwingend umzusetzen. Dementsprechend wird auf eine Festsetzung im Bebauungs- und Grünordnungsplan verzichtet.

Quelle: Ergebnisdokumentation der Feldvogel-Kartierung 2026 mit Bewertung, Bauvorhaben Fl.Nr. 3504, Gemeinde u. Gemarkung Frontenhausen, Landkreis Dingolfing-Landau – Dipl. Ing. (FH) Alexander Scholz, Umwelt-Planungsbüro, Straßhäusl 1, 84189 Wurmsham, 23.07.2026.

3.4. Umweltbericht nach § 2a und ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB

Der als Anlage beigefügte Umweltbericht nach § 2a BauGB ist Bestandteil dieser Begründung. Er enthält detaillierte Aussagen zu den übergeordneten Planungsvorgaben, der Bestandssituation und deren Bewertung sowie die Auseinandersetzung mit ernsthaft in Betracht kommenden Planungsmöglichkeiten im Geltungsbereich. Für den Bebauungs- und Grünordnungsplan maßgeblich sind hierbei v. a. die Kapitel 3, 4, 5, 6.2, 8, 9 und 10.

Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden“ Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, München, 12/2021, entsprechend nachstehende vier Arbeitsschritte abgearbeitet:

- **Bestandserfassung und -bewertung** in Wertpunkten (vgl. BayKompV) für das Schutzgut Arten- und Lebensräume sowie verbal-argumentativ für die vier weiteren Schutzgüter
- Ermittlung der **Eingriffsschwere**, Abgrenzen der Baugrundstücke / Versiegelung / Straßen
- Ermittlung des erforderlichen **Ausgleichsbedarfs** (ggf. Abzug des Planungsfaktors 0 – 20 %)
- Auswahl geeigneter **Ausgleichsmaßnahmen/Maßnahmenkonzept** und Bestimmung des **Umfangs und Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen**

Der Geltungsbereich umfasst 48.321 m². Der Flächenansatz für die Eingriffsfläche umfasst den kompletten Geltungsbereich.

Der Eingriff erfolgt in folgende Bestände:

- Asphaltfläche (0 WP), kleinflächig im Süden des Gebiets,

- Pflasterfläche (0 WP), kleinflächig im Norden des Gebiets,
- Acker (2 WP), nahezu die gesamte Fläche des Planungsgebiets,
- Grünland und Straßenbegleitgrün (3 WP), in Randbereichen im Norden und Süden.

Im Bebauungs- und Grünordnungsplan wird folgende GRZ festgelegt: **0,8**. Der Beeinträchtigungsfaktor wird daher ebenfalls bei **0,8** angesetzt, siehe Tabelle 9. Die Eingriffsfläche beträgt insgesamt 48.321 m², siehe Tabelle 9 im Umweltbericht. Die Eingriffsfläche entspricht dem Geltungsbereich. Es ergibt sich insgesamt im vorliegenden Fall **kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf** nach § 5 Abs. 3 Ziffer 1 Bay-KompV und der nicht flächenbezogenen Merkmale zum **Schutzgut Arten und Lebensräume** (= so genannte Regel-Vermutung, siehe nachstehendes Zitat).

„Im **Regelfall** ist davon auszugehen, dass die Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Lebensräume auch den Ausgleichsbedarf für die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft abdecken. Wenn in Abweichung vom Regelfall die Beeinträchtigung eines biotischen oder abiotischen Schutzguts nicht im erforderlichen Maß durch den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Arten und Lebensräume abgedeckt ist, wird der verbleibende zusätzliche Ausgleichsbedarf für das jeweils konkret davon betroffene Schutzgut verbal-argumentativ ermittelt.“

Quelle: BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR: Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“ zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, München 12/2021, Seite 23

Als nächster Schritt ist der Planungsfaktor abzuziehen, der hier mit dem Mittelwert von 10 % für die zukunftsfähige und flächensparende Planung (zuzüglich der u. g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen) angesetzt wird.

Somit ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von		38.645 WP
abzüglich Planungsfaktor	- 10 %	- 3.865 WP
Ausgleichsbedarf		34.780 WP

Somit ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von **34.780**.

Im Zuge des Bebauungs- und Grünordnungsplans sind vielfältige **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen** vorzusehen, die den oben angesetzten Planungsfaktor – hier Mittelwert von 10 % – rechtfertigen, siehe Umweltbericht Seite 28-29.

Innerhalb des Geltungsbereichs stehen keine Ausgleichsflächen zur Verfügung, daher ist der Ausgleichsbedarf von auf externen Ausgleichsflächen zu leisten. Dieser wird zum Planstand Entwurf erbracht.

Insgesamt ist die Bauleitplanung am vorgesehenen Standort aufgrund des Untersuchungsrahmens des Umweltberichts als **umweltverträglich** zu beurteilen.

- Die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind auszugleichen.
- Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist möglichst landschaftsverträglich auszuführen.
- Die Gebäude, Anlagen, Betriebseinrichtungen sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen und straßenseitige Erschließungen sind so zu bauen und zu betreiben, dass vermeidbare Belastungen des Wohnumfeldes und der Umwelt unterbleiben.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch die Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan „Versorgungszentrum östlich der St 2111“ des Marktes Frontenhausen sind unter diesen Bedingungen **nicht gegeben**.

4. Öffentliche Belange unter Berücksichtigung der Planungsziele

4.1 Verkehr und Erschließungsmaßnahmen

Frontenhausen ist der Hauptort der Gemeinde Frontenhausen und der eindeutige Siedlungsschwerpunkt. Die Erschließung des geplanten Sondergebietes erfolgt über neu angelegte Anschlüsse an die im Norden verlaufende Staatsstraße St 2083 – hier Frontenhausener Straße – sowie die Staatsstraße St 2111 im Westen. Diese beiden Straßen treffen sich am nordwestlichen Eck des Gebiets in einem Kreisverkehr. Die beiden genannten Staatsstraßen sind die einzigen übergeordneten Straßen, die sich im Gemeindegebiet befinden. Im südlichen Bereich des Gemeindegebiets befinden sich nur gemeindliche Straßen. Der nächstgelegene Autobahnanschluss ist der an die A 92 bei Dingolfing, etwa 13 km im Norden.

Die Erschließung des Gebiets für den motorisierten Verkehr erfolgt von Norden und Westen her, siehe Planzeichen 6.1. Die neue Erschließungsstraße wird 6,0 m breit. Der neue öffentliche Anschluss ist

etwa 60 m lang. Innerhalb des Gebiets wird der Verkehr über die privaten Flächen geleitet. Die beiden Anschlüsse an die St 2083 im Norden und St 2083 im Westen werden für PKW als auch LKW geeignet ausgebaut. Die Anbaufreie Zone der St 2111 bzw. St 2083 wird von Bebauung freigehalten, siehe auch Planzeichen 6.8.

Das GEe1 im Süden wird als einziges Quartier nicht über die neue Erschließungsstraße erschlossen, sondern über die Ludwig-Girnghuber-Straße im Süden. Diese dient bereits als Erschließungsstraße für andere gewerbliche Nutzungen der Gemeinde Marklkofen, z.B. die Ziegelei im Südosten. Der Einfahrtsbereich ist mit Planzeichen 6.7 veranschaulicht. Zusätzliche Zufahrtsmöglichkeiten von Süden her sind nicht gewünscht. Dies wird durch Planzeichen 6.6 verdeutlicht, mit dem Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten definiert werden. Ggf. wird innerhalb des GEe1 noch eine weitere interne Erschließung geplant, je nach Aufteilung in Parzellen bei der Vergabe der Flächen.

Sichtdreiecke sind im Bebauungs- und Grünordnungsplan nicht dargestellt. Es sind jedoch keine Gebäude in der Nähe der nötigen Sichtflächen im Bereich der beiden Anschlussstellen zu den Staatsstraßen im Norden und Westen. Die einzelnen Großbäume sind ausreichend aufgeastet zu pflanzen. So ist von keiner Beeinträchtigung der Sicht auszugehen.

Ein **Verkehrsgutachten** wurde beim Büro SCHLOTHAUER & WAUER Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH, Aschauer Str. 10, 81549 München, bereits beauftragt. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren eingearbeitet.

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Rand des Ortseingangs des Hauptortes Frontenhausen sowie in der Nähe der Wohnbebauung von Marklkofen. Die Gemeinde geht hier davon aus, dass auch einige der Bewohner **mit dem Rad** bzw. Lastenrad **sowie zu Fuß** einkaufen werden. Ein öffentlicher Rad- und Fußweg mit 2,5 m Breite gemäß Planzeichen 6.4 begleitet die neue Erschließungsstraße westseitig. Östlich des SO 3 führt dieser nach Süden und trifft dort auf einen kleinen geplanten öffentlichen Fußweg mit 1,5 Breite (Planzeichen 6.5), der nach Osten in das Wohngebiet von Marklkofen führt. Die genaue Gestaltung des Anschlusses ist noch nicht geklärt und wird daher nur konzeptionell dargestellt (siehe Planlicher Hinweis 16.14). Ein späterer, möglicher Anschluss an den Akazienweg ist ebenfalls als Hinweis konzeptionell angedeutet. Durch die geplanten Baumreihen und die flächigen Gehölze erfahren die Rad- und Fußwege eine Beschattung vor allem zur Mittags- und Abendzeit.

Ein Fußweg, der für Radfahrer in beiden Richtungen frei ist, begleitet den bestehenden Kreisverkehr im Nordwesten außerhalb und führt nordseitig der St 2083 entlang. Hierüber könnte ein Anschluss des neuen Gebiets an die geplante Erschließung im Norden erfolgen. Entlang der St 2111 im Westen gibt es keinen Fuß- oder Radweg im Bestand.

4.2 Hydrogeologie und Wasserwirtschaft

Es liegen **keinerlei Fließ- oder Stillgewässer** innerhalb des Geltungsbereichs. **Die Vils**, ein Fließgewässer I. Ordnung, fließt ca. 300 nördlich. An der Vils besteht ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Es beginnt etwa 85 m vom Planungsgebiet entfernt. Die Hochwassergefahrenflächen HQ₁₀₀ und HQ_{extrem} beginnen ebenfalls etwa 85 m entfernt. Trinkwasserschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt. Das Planungsgebiet befindet sich laut UmweltAtlas Bayern „Naturgefahren“ vollständig in einem **wassersensiblen Bereich**.

In der **Baugrundvoruntersuchung**, Erschließung Gewerbegebiet Fl.Nr. 3504, Frontenhausen, vom 02.12.2025 der Firma IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH, Deggendorfer Straße 40, 94491 Hengersberg, werden folgende Aussagen getroffen:

„Die Durchlässigkeit der Bodenschicht 1 liegt außerhalb des nach DWA-A 138 relevanten Versickerungsbereichs. Eine Versickerung in diesem Schichtpaket wird daher vorliegend nicht ausführbar sein. Die Durchlässigkeit der Bodenschicht 2 befindet sich innerhalb des relevanten Versickerungsbereichs nach DWA-A 138. Bei einer geplanten Versickerung sind die Versickerungsanlagen daher in dieses Schichtpaket zu führen. Hierfür können bei konkreten Planvorgaben entsprechende Labor- bzw. Feldversuche zur Ermittlung der bemessungsrelevanten Infiltrationsrate durchgeführt werden.“

Kapitel 3.3 des Gutachtens enthält u.a. folgende Aussagen zu den Wasserverhältnissen: Bei den Schürfen 1 und 2 wurde das **Grundwasser 3,80 bzw. 4,00 Meter unter der Geländeoberkante** erkundet. Zudem wird ein *„mittlerer quartärer Grundwasserstand von in etwa 404,50 m u. NHN abgeleitet“*.

„In der Nähe des Baufelds befinden sich die Grundwassermessstellen mit den Bezeichnungen Flussraummanagement Vils, MQS 03-L (ML03) und Flussraummanagement Vils, MQS 04-L (ML04) des staatlichen Sondernetzes des Wasserwirtschaftsamtes Landshut (vgl. Anlage 6).“

Für die Messstelle MQS 03-L (ML03) werden im Beobachtungszeitraum 20.10.2005 bis 13.08.2025 folgende relevanten Pegelraten (Hauptwerte, Tagesmittelwerte) angegeben: Höchster Wasserstand (HHW): 407,13 m ü. NN, Mittlerer Wasserstand (MW): 405,75 m ü. NN, Niedrigster Wasserstand (NNW): 405,38 m ü. NN, Mittlerer Höchster Grundwasserstand (MHGW): 406,66 m ü. NN.

Für die Messstelle MQS 04-L (ML04) werden im Beobachtungszeitraum 20.10.2004 bis 13.08.2025 folgende relevanten Pegelraten (Hauptwerte, Tagesmittelwerte) angegeben: Höchster Wasserstand (HHW): 405,07 m ü. NN, Mittlerer Wasserstand (MW): 403,57 m ü. NN, Niedrigster Wasserstand (NNW): 402,94 m ü. NN, Mittlerer Höchster Grundwasserstand (MHGW): 404,37 m ü. NN“

Im Kapitel 7.8 werden **Möglichkeiten der Versickerung** bewertet. „[...] Die Durchlässigkeit der Bodenschicht 1 liegt außerhalb des nach DWA-A 138 relevanten Versickerungsbereichs. Eine Versickerung in diesem Schichtpaket wird daher vorliegend nicht ausführbar sein.

Die Durchlässigkeit der Bodenschicht 2 befindet sich innerhalb des relevanten Versickerungsbereichs nach DWA-A 138. Bei einer geplanten Versickerung sind die Versickerungsanlagen daher in dieses Schichtpaket zu führen. [...]“

Eine noch detailliertere Untersuchung ist bereits beauftragt.

Die Bohranzeigen für die Rammsondierungen sind gestellt. In tieferliegenden Schichten kommt zum Teil Kies vor, v. a. im Norden Richtung Vils. Die genaue Lage / Mächtigkeit des Kiesel werden zeitnah genauer ermittelt. Das Büro IMH ist bereits beauftragt. Derzeit erscheint eine Versickerung für Teilflächen ggf. möglich, zumindest zum Teil. Allerdings sind im Raum Frontenhausen / Marklkofen überwiegend lehmige, d. h. nicht sickerfähige Böden i. d. R. vorherrschend.

Der Abwasserzweckverband Mittlere Vils hat in einem Vorgespräch mit dem Markt Frontenhausen am 28.04.2026 vorgeschlagen zu prüfen, ob das bestehende Becken, das ehemals von der Firma ISAR-KIES als Projektentwickler für das Gewerbegebiet „Am Kreisverkehr“ im Nordwesten des Kreisverkehrs errichtet wurde ggf. für das aktuelle Projekt optimiert werden kann. Der Unterhalt des Beckens liegt nun in den Händen des Abwasserzweckverbandes Mittlere Vils. Im Jahr 2028 ist hier ohnehin eine Überprüfung nötig, da die wasserrechtliche Erlaubnis verlängert werden muss. Das sehr naturnahe Becken ist dann 20 Jahre alt. Hierbei gilt es zu berücksichtigen, dass der Bereich des Beckens samt Gehölzsukzession zugleich auch eine naturschutzfachliche Ausgleichsfläche nach § 1a BauGB darstellt.

Folgende Textliche Festsetzung ist unter 0.1.7 im Bebauungs- und Grünordnungsplan enthalten:

„Sämtliches auf den Gewerbebebauungen und befestigten öffentlichen Erschließungsflächen anfallende Niederschlagswasser ist dort getrennt zu sammeln und über die öffentliche Regenwasserkanalisation dem Vorfluter zuzuführen. Für das auf jeder Parzelle und der öffentlichen Erschließung gesammelte Niederschlagswasser der Belastungskategorien II und III nach DWA-A 102-2 sind dort jeweils getrennte, geeignete Behandlungsanlagen mit dem Zielwert Belastungskategorie I herzustellen und zu betreiben. Hydraulisch ist der Abfluss je Gewerbebebauung auf Liter pro Sekunde und je 1.000 m² angeschlossener befestigter Fläche zu begrenzen. Maßgebend für die Bemessung des erforderlichen Rückhaltevolumens ist das 10-jährige Regenergeignis nach KOSTRA.“

Eine weitere Detaillierung erfolgt zum Planstand Entwurf, wenn die noch detailliertere Untersuchung des Bodens vorliegt.

Es ist vorsorglich mit Planzeichen 6.10 eine Dienstbarkeit für Leitungsrechte (öffentliche Regenwasserableitung der einzelnen Parzellen zugunsten des Marktes Frontenhausen) mit im Westen 6 m – öffentlicher Grund – und Norden mindestens 4,4 m – privater Grund – eingetragen. Zudem ist ein weiteres Wege- und Leitungsrecht mit Planzeichen 6.9 eingetragen: Leitungsrecht (Schmutzwasserkanal, Trinkwasserkanal und Sparten) zugunsten des Marktes Frontenhausen und der anliegenden Grundstückseigentümer. Diese verläuft von der öffentlichen geplanten Straße im Norden am Ostrand des Planungsgebiets lang nach Süden und endet am Baufenster des GEe1. Die 4 m breite Trasse wird begrünt, jedoch von Gehölzpflanzungen frei gehalten. So können auch die nötigen 4 m Abstand der Pflanzungen zu landwirtschaftlichen Flächen eingehalten werden.

Der Umgang mit **wassergefährdenden Stoffen** ist umfassend in den einschlägigen Vorschriften und technischen Regelwerken geregelt. Standflächen und Lagerflächen für wassergefährdende Stoffe sind der Lagerverordnung entsprechend zu gestalten und zu entwässern (siehe textliche Hinweise 0.3.3.1). Zudem sind Hinweise zur Versickerung des Niederschlagswassers (siehe textlicher Hinweis 0.3.3.2) enthalten. Mit Hinweis 0.3.3.3 wird zudem auf vorzulegende Überflutungshinweise verwiesen.

4.3 Ver- und Entsorgung

■ Elektrizität

Die Bayernwerk AG versorgt das Gemeindegebiet mit Strom. Es bestehen Leitungen im Nahbereich des Geltungsbereiches.

■ Wasserversorgung

Der Markt Frontenhausen wird vom Zweckverband Wasserversorgung Mittlere Vils sowie dem Wasserwerk des Marktes Frontenhausen mit Trinkwasser versorgt. Leitungen des Zweckverbandes sind im Geltungsbereich bereits vorhanden. Diese verlaufen am Nord- und Westrand des Planungsgebiets.

Die Wasserversorgung für das geplante „Versorgungszentrum“ wird das Wasserwerk des Marktes Frontenhausen sicherstellen. Dem Zweckverband wurde dies von Seiten des Marktes vorab bereits mitgeteilt.

Es ist vorsorglich mit Planzeichen 6.10 eine Dienstbarkeit für Leitungsrechte mit im Westen 6 m – öffentlicher Grund – und Norden mindestens 4,4 m – privater Grund – eingetragen, damit auch die neuen Leitungen hier Platz finden können.

■ Löschwasser

Die als Grundschutz erforderliche Löschwassermenge ist zu ermitteln und zu gewährleisten. Details hierzu werden zum Planstand Entwurf erbracht.

■ Abwasser

Nach Aussage des Abwasserzweckverbandes Mittlere Vils vom 29.04.2026 beträgt die Ausbaugröße der Verbandskläranlage Mittlere Vils 25.000 EW. Die durchschnittliche Belastung der Kläranlage betrug im Jahr 2025 17.000 EW. Die Hauptsammelleitung (Kanal) ist für die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers ausreichend dimensioniert. Die Kapazität des Hebewerks Aunkofen ist ebenfalls ausreichend um das anfallende Schmutzwasser zu befördern.

Die Ableitung und Reinigung des anfallenden Schmutzwassers aus dem geplanten Baugebiet ist gesichert.

■ Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung ist zentral über den Landkreis geregelt.

4.4 Immissionsschutz

Tierhaltungen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. In der unmittelbaren Umgebung sind keine Tierhaltungen bekannt.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes des Marktes Frontenhausen wurde **bezüglich der Geräuschemissionen und -immissionen** eine Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Versorgungszentrum östlich der St2111“ im Markt Frontenhausen, Landkreis Dingolfing-Landau, ersetzt das Gutachten mit derselben Auftragsnummer vom 24.08.2026, Auftragsnummer: 9614.1/2026-JB, Ingenieurbüro Kottermair GmbH, M.Sc. Dipl.-Ing. (FH) Jonas Bruckner, Gewerbepark 4, 85250 Altomünster, vom 16.09.2026 erstellt, die dieser Begründung als Anlage beiliegt.

„Durch die räumlichen Verhältnisse (geringe Abstände zwischen bestehender Wohnnutzung und der Nachbarschaft und geplanter Gewerbenutzung), der bestehenden gewerblichen Vorbelastung, der deutlichen Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 beim Ansatz typischer flächenbezogener Schallleistungspegel (GE-Gebiete gelten nach DIN 18005-1 erst als uneingeschränkt bei immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegeln von tagsüber / nachts jeweils 60 dB(A) / m²) sowie der Unsicherheit über die im Gewerbegebiet unterzubringenden Nutzungen wird im vorliegenden Fall empfohlen, nach § 1 Abs. 5 BauNVO ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festzusetzen, in dem Gewerbebetriebe bzw. Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ferner Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig sind. Dieses „eingeschränkte Gewerbegebiet“ entspricht nach dem Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes [...] seiner allgemeinen Zweckbestimmung nach noch dem Typus eines Gewerbegebietes.“

Änderungen der gewerblichen Nutzfläche (GE/SO insb. Vergrößerung, Heranrücken an IO) bedürfen einer erneuten schalltechnischen Beurteilung.

Die Anforderungen des Rechtsprinzips an die Verkündung von Normen stehen einer Verweisung auf nicht öffentlich zugängliche DIN-Vorschriften in den textlichen Festsetzungen eines Bebauungsplanes nicht von vornherein entgegen [...]

Verweist eine Festsetzung aber auf eine solche Vorschrift und ergibt sich erst aus dieser Vorschrift, unter welchen Voraussetzungen ein Vorhaben planungsrechtlich zulässig ist, muss der Plangeber sicherstellen, dass die Planbetroffenen sich auch vom Inhalt der DIN-Vorschrift verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis verschaffen können.

Den rechtsstaatlichen Anforderungen genügt die Gemeinde, wenn sie die in Bezug genommene DIN-Vorschrift bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann [...]“

Das Gutachten kommt auf Seite 4 oben zu folgendem Ergebnis: „Zusammenfassend lässt sich somit die Aussage treffen, dass auf der Basis der vorliegenden Planungsgrundlagen und Rechenvorgaben aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen.

- Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.
 - Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 16.09.2026 mit der Auftrags-Nr. 9614.1 / 2026 - JB angefertigt, um für das Sonder- und Gewerbegebietsareal die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren. Die Ergebnisse wurden in Gestalt von Emissionskontingenten nach der DIN 45691:2006-12 in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.
 - Der Gliederung des Plangebiets liegt folgende städtebauliche Konzeption zugrunde: Die Gemeinde verfolgt mit der Emissionskontingentierung das Ziel, die beabsichtigte zukünftige Nutzung des Gebiets zu ermöglichen und zugleich einen angemessenen Ausgleich zwischen den Belangen der gewerblichen Entwicklung und den Schutzansprüchen der umliegenden Nutzungen herzustellen. Vor diesem Hintergrund wurden für die einzelnen Teilflächen jeweils entsprechende Emissionskontingente festgesetzt.
 - Für reine Büronutzungen können die Tagorientierungswerte auch in der Nachtzeit zugrunde gelegt werden, da in der Nachtzeit bei Büros und Schulungsräumen gemäß dem Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt- und Verbraucherschutz (StMUV) vom 24.08.2016 kein im Vergleich zur Tagzeit erhöhter Schutzanspruch besteht.
 - Für die Beurteilung des Bauvorhabens ist nach der BauVorIV für die Bauaufsichtsbehörde im Genehmigungsverfahren und die Gemeinde im Freistellungsverfahren eine schalltechnische Untersuchung vorzulegen, mit der nach Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12 nachzuweisen ist, dass die festgesetzten Emissionskontingente der Bebauungsplansatzung eingehalten werden.
 - Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVorIV müssen die ggf. erforderlichen Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen.
 - Die Notwendigkeit zur Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung ist mit den zuständigen Behörden abzustimmen.
 - Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung des Marktes Frontenhausen, Marienplatz 3, 84160 Frontenhausen, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
- Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patent- und Markenamt.“

Die textlichen Festsetzungen zum Schallschutz sind im Bebauungs- und Grünordnungsplan unter Punkt 0.1.8 enthalten, die Hinweise unter 0.3.7. Die zulässigen Emissionskontingente sind der Nutzungsschablone, siehe Planzeichen 15.1, des jeweiligen Quartiers zu entnehmen. Die Immissionsorte sind mit Planlichem Hinweis 16.17 dargestellt. Punkt IO1 liegt hierbei außerhalb des dargestellten Bereiches.

Die Festsetzung für die **offene Garage im Norden und Osten des SO 1**, siehe Planzeichen 15.5, ist so gestaltet, dass die Errichtung eines dreiseitig geschlossenen Carports baurechtlich ermöglicht wird. Die Entscheidung, wie viele Seiten tatsächlich dann geschlossen werden müssen, ist im nachgelagerten Genehmigungsverfahren zu klären. Somit soll – sofern die konkreten Lärmwerte im Bauantrag dies zulassen – ermöglicht werden, **wahlweise auch oberirdische Stellplätze** zu errichten.

4.5 Altlasten und Bodenschutz

■ Altlasten

Für die **Baugrundvoruntersuchung**, Erschließung Gewerbegebiet Fl.Nr. 3504, Frontenhausen, vom 02.12.2025 der Firma IMH Ingenieurengesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH, Deggendorfer Straße 40, 94491 Hengersberg, wurden insgesamt sechs Baggerschürfen im Jahr 2025 bis gut 4 m Tiefe erstellt. Der untersuchte Bereich entspricht dem Planungsgebiet der Bauleitplanung.

Die der Voruntersuchung beiliegende **Altlastenuntersuchung** ordnet das Material nach LVGBT in Kapitel 8.3 bzw. 8.4 **als Z0-Material ein**, siehe Kapitel 8.3 und 8.4 der Voruntersuchung.

4.6 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich liegen keine Baudenkmäler. Das Baudenkmal D-2-79-115-58 „Wohnhaus, syn. Wohngebäude“ liegt im Westen etwa 290 m entfernt. Im Umkreis von 500 m liegen keine weiteren Baudenkmäler.

Das großflächige **Bodendenkmal Nr. D-2-7441-008** „Siedlung allgemein vorgeschichtlicher und neolithischer Zeitstellung, u.a. der Münchshöfener und Altheimer Gruppe sowie der Bronze-, Urnenfelder- und Latènezeit.“, benehmen hergestellt, ragt im Nordwesten ins Planungsgebiet und setzt sich weiter nach Westen fort. Das Bodendenkmal bedeckt knapp 50 % der Fläche des Geltungsbereichs. Die Ausdehnung des Bodendenkmals ist auch mit Planzeichen 14.1 im Bebauungs- und Grünordnungsplan ersichtlich.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine **denkmalrechtliche Erlaubnis** gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Hierauf wird im Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Textlichem Hinweis Nr. 0.3.5.1 hingewiesen.

5. Nachrichtliche Übernahmen

■ Leitungstrassen

Eine untergeordnete Freileitung mit Holzmasten verläuft am südlichen Rand des Planungsgebiets, siehe Skizze Bestandssituation sowie Planlicher Hinweis 16.15. Deren Lage wird zum Planstand Entwurf durch die bereits beauftragte Vermessung nochmals konkretisiert.

■ Gashochdruckleitung

Es verlaufen **zwei Gashochdruckleitungen** der Energienetze Bayern im Nahbereich (Leitung HD 0804 und ZGH 200 St PN70). Sie queren das Gebiet geringfügig im Norden sowie im Osten, im Bereich des GEe1. Im Nordosten steht hierzu ein Pumpenhäuschen außerhalb. Die Leitungen sind im Plan mit dem planlichen Hinweis Nr. 16.5 und 16.6 dargestellt. Hierbei wird für die Leitung, die Quer durch das Feld verläuft, ein beiderseitiger Schutzstreifen von 3 m von der Bebauung mit Hauptbaukörpern freigehalten. Bei der Leitung am östlichen Rand sind es beiderseits 2,0 m, wobei diese Leitung deutlich weiter entfernt von der geplanten Bebauung verläuft. In der aktuellen Planung wird keine der Leitungen mit versiegelter Fläche überbaut, da über ihnen jeweils nur zu begrünende Flächen geplant sind.

■ Anbauverbotszone

Die anbaufreie Zone mit einer Breite von 20 m wird entlang der St 2111 im Westen und der St 2083 im Norden jeweils im vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan dargestellt. Die Baugrenzen der Hauptbaukörper überschneiden sich nicht mit der anbaufreien Zone.

6. Flächenbilanz

■ Flächenbilanz nach zeichnerischen Festsetzungen

Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan	Fläche in m²	Fläche in %
Straßenverkehrsfläche, öffentlich	446	0,9
Rad- und Fußweg, öffentlich	216	0,5
Fußweg, öffentlich	155	0,3
öffentliche Grünfläche – Straßenbegleitgrün, magere Grasfluren und Schotterrasen (inklusive Leitungsrechten)	3.011	6,2
öffentliche Grünfläche – extensive Wiesen, Gras- und Hochstaudenfluren, Retentionsraum zur Oberflächenwasser-Rückhaltung	41	0,1
Zwischensumme Flächen öffentlich	3.795	8,0
Sondergebiet – Umgriff der im Plan dargestellten Baugrenzen (Hauptbaukörper)		
davon im SO 1 584 m²	7.542	15,6
davon im SO 2 4.740 m²		
davon im SO 3 2.218 m²		
Sondergebiet – private Verkehrs- und Erschließungsfläche einschließlich Stellplätzen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB, Fahrrad-Stellplätzen, Carports sowie Nebenanlagen	10.971	22,7
davon im SO 1 2.671 m²		
davon im SO 2 6.551 m²		
davon im SO 3 1.749 m²		
private Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen – im Sondergebiet	2.473	5,1
davon im SO 1 821 m²		
davon im SO 2 968 m²		
davon im SO 3 684 m²		
private Randeingrünung der Parzelle - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern – im Sondergebiet (SO 3)	208	0,4
Zwischensumme Sondergebiet gesamt	21.194	43,8
eingeschränktes Gewerbegebiet GEe1 – Umgriff der im Plan dargestellten Baugrenzen (Hauptbaukörper)	16.767	34,7
GEe 1 – private Verkehrs- und Erschließungsfläche	1.319	2,7
GEe 1 – private Randeingrünung der Parzelle - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern – im Gewerbegebiet GEe1	602	1,3
GEe 1 – private Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen – im Gewerbegebiet GEe1	480	1,0
Zwischensumme eingeschränktes Gewerbegebiet GEe	19.168	39,7
private Randeingrünung – Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern – am Ostrand (= Ortsrandausbildung)	1.938	4,1
private Flächen für das Anpflanzen – gehölzfrei – am Ostrand (inklusive Leitungsrechten)	2.152	4,4
Zwischensumme Nettobauland (= private Grundstücksflächen)	44.452	92,0
Geltungsbereich gesamt	48.321	100,0

■ Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist.
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
 - Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) geändert worden ist.
 - Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist.
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) – vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
 - Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur – Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) – vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist.
 - Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
 - Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG), in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657) geändert worden ist.
 - BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR: Leitfaden ‚Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft‘ zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, München 12/2021.
-

■ Anhang zu textliche Festsetzungen Punkt 0.2.2.4

0.2.2.4 Artenliste für Gehölzpflanzungen und Fassadenbegrünung

■ zu pflanzende Großbäume in öffentlichen Grünflächen oder auf privatem Grund Planzeichen 13.1 und 13.2

Großbäume	Straßenraum und Parkplatzbegrünung (siehe Planzeichen 13.1 und 13.2) auch für die Begrünung von privaten Stellplätzen, 19 Stück, Pflanzqualität: Hochstamm, 4x verpflanzt, StU 20-25 cm
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus calleryana	Chinesische Wildbirne (klimaangepasst, nicht-standortheimisch)
„Chanticleer“	
Tilia cordata	Winter-Linde

Kleinbäume	Begrünung Bereich Außengastronomie, (siehe Planzeichen 13.2) Pflanzqualität: Hochstamm, 4x verpflanzt, StU 20-25 cm
Acer campestre „Elsrijk“	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche (auch als Säulenform)
Crataegus prunifolia	Pflaumenblättriger Weißdorn (klimaangepasst, nicht-standortheimisch)
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus spec.	Zier-Kirsche in Sorten (klimaangepasst, nicht-standortheimisch)
Pyrus calleryana	Chinesische Wildbirne
„Chanticleer“	(klimaangepasst, nicht-standortheimisch)

■ private Randeingrünung der Parzellen und flächige Bepflanzungen auf privatem Grund, Planzeichen 13.3 und 13.4

Heister	Pflanzqualität: verpflanzter Heister, 200-250 cm
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus pyraeaster	Holz-Birne
Sträucher	Pflanzqualität: verpfl. Strauch, mind.3-5 Grundtriebe, 60-100 cm
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
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 opulus	Wasser-Schneeball

■	Fassadenbegrünung	Kletterpflanzen für Spanndrähte siehe textliche Festsetzung 0.2.5.1
	Actinidia arguta	Scharfzähniger Strahlengriffel / Kiwibeere (klimaangepasst, nicht-standortheimisch)
	Actinidia kolomikta	Buntblättriger Strahlengriffel (klimaangepasst, nicht-standortheimisch)
	Aristolochia spec.	Pfeifenwinde in Arten (klimaangepasst, nicht-standort-heimisch)
	Clematis alpina	Alpen-Waldrebe
	Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
	Fallopia baldschuanica	Schlingknöterich (klimaangepasst, nicht-standortheimisch)
	Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt *
	Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt * (klimaangepasst, nicht-standortheimisch)
	Parthenocissus	Wilder Wein / Selbstkletternde Jungfernebe *
	quinquefolia	
	Wisteria sinensis	Blauregen * (klimaangepasst, nicht-standortheimisch)

In Teilen giftige Pflanzen sind mit * gekennzeichnet