



Markt Ergolding

Am Anger

BEGRÜNDUNG

ZUR ÄNDERUNG DES

BEBAUUNGSPLANS

DURCH

DECKBLATT NR. 5

LANDKREIS LANDSHUT

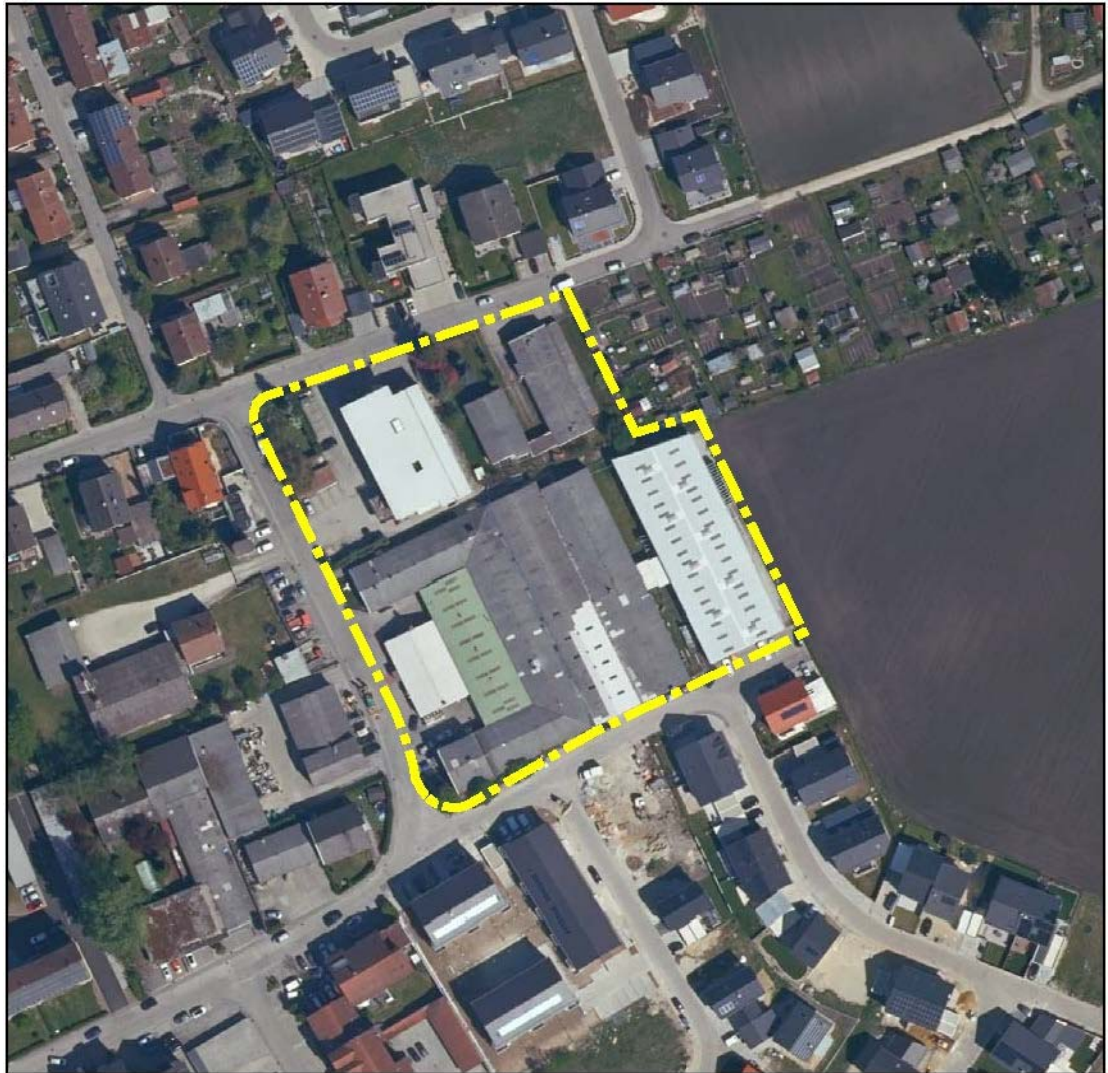
REG.-BEZIRK NIEDERBAYERN

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. ALLGEMEINES	3
2. HINWEISE ZUR PLANUNG	4
3. WASSERWIRTSCHAFT.....	5
4. ALTLASTEN.....	6
5. BODENDENKMALPFLEGE.....	7
6. BAULEITPLANVERFAHREN	8

1. ALLGEMEINES

Der Bebauungsplan „Am Anger“ stammt aus dem Jahre 2001 und betrifft den östlichen Ortsrand des Ortsteils Ergolding. Der Änderungsbereich betrifft die Flurnummern 2972/1, 2979/19, 2979/40, 2979/22 und 2943/4 der Gemarkung Ergolding. Die gesamte Fläche des Änderungsbereichs umfasst ca. 10863 m². (CAD UTM32)
Der Bereich wurde bereits im Jahr 2012 durch Deckblatt 2 geändert, die damals geplante Änderung wurde allerdings bisher nicht umgesetzt. Gegenüber dem ursprünglich festgesetzten (und baulich noch vorhandenen Gewerbegebiet wurden im Rahmen des Deckblatts Nr. 2 Mischgebiete festgesetzt.



Luftbild der Bayerischen Vermessungsverwaltung mit Darstellung des Änderungsbereichs

2. HINWEISE ZUR PLANUNG

Durch Deckblatt 2 wurden 2012 im Mischgebiet 1- bis 3-geschossige Gebäude geplant.

Die Änderung beinhaltet im überwiegenden Teil des Deckblatts die Änderung der Nutzungsart von Mischgebiet zum allgemeinen Wohngebiet. Lediglich in der südwestlichen Ecke bleibt ein Mischgebiet bestehen. Die Bebauung für den gesamten Bereich wird neu geplant, es werden nun Punkthäuser geplant, die entlang der Ringstraße durch niedrigere Gebäudeteile verbunden werden, wodurch im Erdgeschoß eine geschlossene Fassade entsteht.

Die Hauptgebäude umfassen entlang der Ringstraße im Westen 3 Vollgeschosse. Die Gebäude im Süden an der Ringstraße sowie die freistehenden Gebäude im rückwärtigen Bereich und an der Heimgartenstraße werden viergeschossig geplant, wobei das 4. Geschoss zurückversetzt wird, um die Höhenwirkung abzumildern.

Hinsichtlich der Gebäudehöhen waren durch Deckblatt 2 Firsthöhen bis 10,0 m zulässig. Nun werden (bezogen auf die Geschosszahl) Wand- und Firsthöhen von 10,0 bzw. 12,30 m zugelassen.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bleibt im Rahmen der Umgebungsbebauung, die südwestlich des Änderungsbereichs ebenfalls 4 Geschosse erreicht. Durch die Beschränkung auf Flachdächer und flache Pultdächer wird die Höhenwirkung der Gebäude zusätzlich verringert.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 entsprechend dem vorgesehenen Rahmen für Wohngebiete festgesetzt (Orientierungswerte nach § 17 BauNVO) und liegt damit unter dem bisher festgesetzten Maß von 0,6 im MI. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 1,2 festgesetzt und liegt damit ebenfalls im Rahmen der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO. Aufgrund der geplanten Tiefgaragen wird ein hoher Versiegelungsgrad erforderlich, weshalb die zulässige Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO von 50 % auf 100 %, somit ist insgesamt eine Grundflächenzahl von 0,8 zulässig, was der Obergrenze nach § 19 BauNVO entspricht. Eine Erhöhung der zulässigen Überschreitung der GRZ durch die Gemeinde ist im Gesetz ausdrücklich vorgesehen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO). Der hohe Versiegelungsgrad durch Tiefgarage und Stellplätze resultiert aus der landesplanerisch sinnvollen Zielsetzung der Nachverdichtung innerörtlicher Bereiche. Zudem handelt es sich um Flächen, die im Rahmen der früheren Gewerbegebietsfestsetzungen ohnehin im Bestand einen sehr hohen Versiegelungsgrad aufweisen.

Zur Realisierung der Planung müssen einige bestehende Gebäude abgebrochen werden.

Die Erschließung erfolgt über die bestehenden Straßen und wird nicht geändert.

Für die interne Erschließung werden private Verkehrs- und Erschließungsflächen ausgewiesen, auf denen auch Stellplätze errichtet werden können.

Die Stellplatzanzahl sowie deren Gestaltung ist nach der Stellplatzsatzung des Marktes Ergolding auszuführen. Nach der Stellplatzsatzung muss mindestens ein Drittel der erforderlichen Stellplätze oberirdisch nachgewiesen werden.

Grünordnerische Festsetzungen wurden im rechtskräftigen Bebauungsplan für den Änderungsbereich nicht getroffen, die Flächen des Änderungsbereichs sind zu großen Teilen überbaut und versiegelt. Durch die geplanten Änderungen wird die überbaute Fläche in Teilbereichen verringert, die GRZ (für die Gebäude) wird von 0,6 auf 0,4 herabgesetzt. Grünordnerische Festsetzungen werden nun durch Festsetzungen zu Gehölzpflanzungen (Straßenraumbegrünung) sowie zur Verringerung der Flächenversiegelung und der Gestaltung privater Grünflächen getroffen.

Durch die Weiterentwicklung der Baugebiete wird der Markt Ergolding dem Entwicklungsgebot nach § 1 Abs. 3 BauGB gerecht.

3. **WASSERWIRTSCHAFT**

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt im Bestand im Trennsystem. Das anfallende Niederschlagswasser ist primär auf dem Grundstück zu versickern. Um die Belastung für die öffentliche Kanalisation zu minimieren, ist ein Ablauf in das Kanalsystem auf max. 10 l / s zu drosseln. Im Bebauungsplandeckblatt wurden Flächen für die Versickerung festgesetzt.

Grobdimensionierung der Versickerungsfläche:

Auf Grundlage der festgesetzten GRZ von 0,4 und der zulässigen Überschreitung für Garagen, Stellplätze, Zufahrten usw. bis 0,8 wird die maximale Versiegelungsfläche ermittelt.

Bei der vorliegenden Planung ergibt dies bei 10863 m² Grundstücksfläche eine maximale Versiegelungsfläche von 10863 x 0,8 = 8690 m². Nach einem vom LfU herausgegebenen Praxisratgeber zur Regenwasserversickerung wird der Flächenbedarf für Muldenversickerung abhängig von der Wasserdurchlässigkeit des Bodens mit 10% bis 20% für mittlere Niederschlagsverhältnisse in Bayern angegeben. (Siehe hierzu den beiliegenden Praxisratgeber „Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“ des Bayerischen Landesamts für Umwelt, Seite 36)

Die im Deckblatt ausgewiesenen Versickerungsflächen umfassen insgesamt ca. 924 m², was einem Anteil von 10 % der maximalen Versiegelungsfläche entspricht. Es ist somit festzustellen, dass die ausgewiesenen Versickerungsflächen bei mittlerer Wasserdurchlässigkeit des Bodens für die maximale Versiegelungsfläche ausreichen.

Bei Entsiegelungen ist grundsätzlich auf die sicherfähige Ausführung zu achten, so dass die neu entstehenden Freiflächen durchlässiger sind.

Durch den Bau von Tiefgaragen können wasserrechtliche Tatbestände betroffen sein. So kann eine Bauwasserhaltung erforderlich sein, die rechtlich zu behandeln wäre und ein Eingriff ins Grundwasser

ist ebenfalls zu berücksichtigen. Je nach Größe und Tiefe der Anlage kann der Grundwasserstrom beeinflusst sein. Dem wäre durch technische Maßnahmen (z.B. Grundwasserüberleitung) zu begegnen.

Erforderlichenfalls sind Schutzvorkehrungen gegen Hang-, Schicht- und Grundwasser durch die jeweiligen Eigentümer selbst zu treffen. Mit aufsteigendem Grundwasser ist zu rechnen.

4. ALTLASTEN

Dem Markt Ergolding sind keine Altlasten im Planungsbereich bekannt.

Die Regierung von Niederbayern – Gewerbeaufsichtsamt – gibt folgende Hinweise zu Altlasten und Fundmunition im Planungsgebiet:

1. Altlasten - Arbeiten in kontaminierten Bereichen

1.1. Vor Beginn von Arbeiten in kontaminierten Bereichen (Altlastensanierung) sind die Bestimmungen der Gefahrstoffverordnung in Verbindung mit der berufsgenossenschaftlichen Regel BGR 128 "Kontaminierte Bereiche" und der TRGS 524 "Technische Regeln für Gefahrstoffe -Sanierung und Arbeiten in kontaminierten Bereichen" umzusetzen.

1.2. Vor dem Beginn von Arbeiten in Bereichen, in denen eine Kontaminierung durch Gefahrstoffe nicht ausgeschlossen werden kann, hat der Auftraggeber eine Erkundung der vermuteten Gefahrstoffe und eine Abschätzung der von diesen im Sinne der Sicherheit und des Gesundheitsschutzes möglicherweise ausgehenden Gefährdung vorzunehmen oder durchführen zu lassen. Er hat die Ergebnisse dieser Erkundungen zu dokumentieren und allen Auftragnehmern zur Verfügung zu stellen.

1.3. Die Ergebnisse der Erkundung bzw. der Bewertung sind unter Berücksichtigung der in Betracht kommenden Arbeitsverfahren und der Belange der Sicherheit, des Gesundheits- und Nachbarschaftsschutzes für die Auftragnehmer in einen Arbeits- und Sicherheitsplan umzusetzen (Festlegung der erforderlichen Schutzmaßnahmen). Dieser sollte Bestandteil der Ausschreibungsunterlagen sein. Ist für den Gesamtumfang der Bauarbeiten die Erstellung eines Sicherheits- und Gesundheits-Planes (SiGe-Plan) gemäß BauStellV erforderlich, stellt der v. g. Arbeits- und Sicherheitsplan einen besonderen Bestandteil des SiGe-Planes dar.

1.4. Bei der Vergabe von Aufträgen für Arbeiten in kontaminierten Bereichen sind die fachliche Eignung und Qualifikation des sich um den Auftrag bewerbenden Auftragnehmers sicherzustellen. Aufträge dürfen nur an Auftragnehmer vergeben werden, die nachweisen können, dass sie den auszuführenden Arbeiten entsprechende Erfahrungen haben und über geeignetes Personal und technische Ausrüstungen verfügen.

1.5. Werden Arbeiten in kontaminierten Bereichen von mehreren Auftragnehmern - ggf. auch Subunternehmern

- durchgeführt, ist zur lückenlosen sicherheitstechnischen Überwachung der verschiedenen Arbeiten ein Koordinator schriftlich zu bestellen. Der Koordinator muss geeignet sein und die Sachkunde gemäß BGR 128 nachweisen können. Der Koordinator ist bzgl. Sicherheit und Gesundheitsschutz mit Weisungsbefugnis gegenüber allen Auftragnehmern und deren Beschäftigten auszustatten.

2. Fundmunition

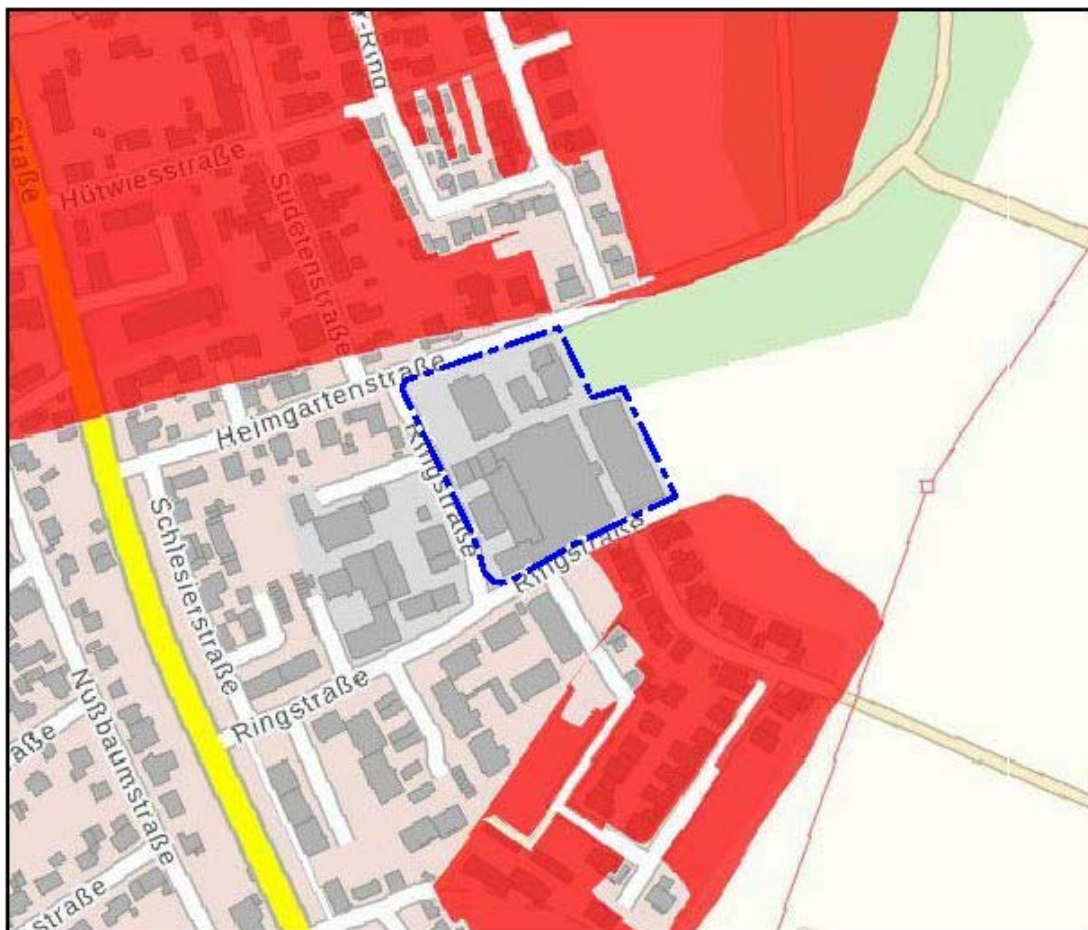
Das Gebiet um den Landshuter Bahnhof wurde im 2. Weltkrieg flächig bebombt. Es ist nicht auszuschließen, dass Ausläufer der Bebombung bis in den zu bebauenden Bereich gegangen sind. Vor Beginn der Arbeiten ist eine Gefahrenbewertung hinsichtlich eventuell vorhandener Fundmunition durchzuführen. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenerforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Im Rahmen der Gefahrenerforschung ist vom Grundstückseigentümer zu prüfen, ob Zeitdokumente wie die Aussagen von Zeitzeugen oder Luftbilder der Befliegungen durch die Alliierten vorliegen, die einen hinreichend konkreten Verdacht für das Vorhandensein von Fundmunition geben. Das "Merkblatt über

Fundmunition" und die Bekanntmachung "Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)" des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren sind zu beachten.

5. **BODENDENKMALPFLEGE**

Im Planungsgebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Dennoch ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden.



Ausschnitt Kartendienst des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege, Änderungsbereich Deckblatt 5 blaugestrichelt, Bodendenkmäler rot schraffiert.

Art. 8 DSchG

Auffinden von Bodendenkmälern

1) ¹ Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. ² 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. ³ Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. ⁴ Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.


6. **BAULEITPLANVERFAHREN**

Da es sich bei der Bebauungsplanänderung um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt und die zulässige Grundfläche im Änderungsbereich weniger als 20000 m² beträgt, wird die Änderung nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es gibt außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Somit ist kein Umweltbericht nach §2a BauGB zu erstellen. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

Ein Ausgleich im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist somit nicht zu erbringen.

Vorentwurf 20.03.2023 Entwurf	
Landshut, den 20.03.2023  Dipl.-Ing.(FH) Christian Loibl PLANTEAM Mühlenstraße 6 84028 Landshut	Gebilligt laut Marktgemeinderatsbeschluss vom..... Ergolding, den 1. Bürgermeister Strauß