

**Begründung mit Umweltbericht**

gem. § 2a Baugesetzbuch

zu **Deckblatt Nr. 1 "MI ERGOLDSBACH-SÜD"** zum

**Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 55**

**"SONDERGEBIET UND GEWERBEGEBIET  
ERGOLDSBACH - SÜD"**

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

**Stand der Planung** : **Satzung**  
Fassung vom 19.09.2024

**BINDHAMMER** Architekten, Stadtplaner  
und Beratender Ingenieur Part mbB  
Dipl.-Ing. (FH) Ludwig Bindhammer, Stadtplanerliste Nr. 41279  
08774-96996-0 info@bindhammer.de  
Kapellenberg 18 84092 Bayerbach

## **INHALTSVERZEICHNIS:**

<b>I Begründung</b> .....	<b>3</b>
<b>1. VORBEMERKUNG</b> .....	<b>3</b>
<b>2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN</b> .....	<b>3</b>
2.1. RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG.....	3
2.2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	4
2.3. BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 55 "SONDERGEBIET UND GEWERBEGEBIET ERGOLDSBACH-SÜD" .....	4
<b>3. GELÄNDEVERHÄLTNISSE UND BAUGEBIETSABGRENZUNG</b> .....	<b>4</b>
3.1. LAGE, GRÖÖE, TOPOGRAPHIE .....	4
<b>4. PLANUNGEN UND AUSWIRKUNGEN</b> .....	<b>5</b>
4.1. HOCHWASSER.....	5
4.2. STÄDTEBAULICHES KONZEPT.....	5
4.3. ERSCHLIEÖUNG .....	5
4.3.1. VERKEHRERSCHLIEÖUNG .....	5
4.3.2. WASSERVERSORGUNG.....	5
4.3.3. ABWASSERBESEITIGUNG.....	5
4.3.4. OBERFLÄCHENWASSERBESEITIGUNG .....	6
4.3.5. STROMVERSORGUNG.....	7
4.3.6. MÜLLBESEITIGUNG .....	7
<b>5. IMMISSIONSSCHUTZ</b> .....	<b>7</b>
<b>6. ABWEHRENDER BRANDSCHUTZ</b> .....	<b>7</b>
<b>7. DENKMALSCHUTZ</b> .....	<b>7</b>
<b>8. ALTLASTEN</b> .....	<b>8</b>
<b>II Umweltbericht</b>	
<b>1 EINLEITUNG</b> .....	<b>9</b>
1.1 INHALT UND ZIEL DES BAULEITPLANS .....	9
1.2 ZIELE DES UMWELTSCHUTZES UND ART DER BERÜCKSICHTIGUNG .....	9
<b>2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b> .....	<b>9</b>
2.1 BESCHREIBUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS UND PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS	9
2.2 PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÖHRUNG DER PLANUNG .....	10
2.3 MAÖNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH .....	10
2.4 ANDERE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN .....	10
<b>3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN</b> .....	<b>10</b>
3.1 MERKMALE DES VERFAHRENS .....	10
3.2 MONITORING .....	10
3.3 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG .....	10

**Anhang 1** Antrag auf Einleitung von Niederschlagswasser von Ferstl Ingenieurgesellschaft vom 03.06.2024

**Anhang 2** Schalltechnische Untersuchung von BERNARD Gruppe ZT GmbH vom 11.06.2024

# I Begründung

## 1. Vorbemerkung

Der Markt Ergoldsbach hat laut Marktgemeinderatsbeschluss vom 19.10.2023 die Änderung des  
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANES Nr. 55  
“SONDERGEBIET UND GEWERBEGEBIET ERGOLDSBACH-SÜD”  
durch Deckblatt Nr. 1 **“MI ERGOLDSBACH-SÜD”** gemäß § 30 BauGB beschlossen.

Das Büro BINDHAMMER Architekten, Stadtplaner und Beratender Ingenieur Part mbB, Kapellenberg 18, 84092 Bayerbach wurde mit der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes durch Deckblatt Nr. 1 beauftragt.

Der Bebauungsplan entwickelt sich nicht aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Ergoldsbach. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren mit Deckblatt Nr. 53 “MI Ergoldsbach-Süd” angepasst. Nach Anpassung entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan.

Der Markt Ergoldsbach beabsichtigt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 55 auf Antrag des örtlichen Grundstückseigentümers der Flur-Nr. 785 (GE 2) die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans vom 31.05.2019.

Vorgesehen ist der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Café und Lagerfläche.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes aus dem Jahr 2019 mit vorliegendem Deckblatt erforderlich. Der Bereich des bisherigen Gewerbegebietes GE 2 wird als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO ausgewiesen.

Das vorliegende Deckblatt Nr. 1 ersetzt in seinem Geltungsbereich z.T. die planlichen und textlichen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes durch Neuregelungen; die weiteren bisherigen Festsetzungen behalten ihre Gültigkeit.

Der Inhalt des Deckblattes umfasst eine Anpassung der Festsetzungen hinsichtlich Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung, Abstandsflächen, Stellplätzen und mit Geh- und Fahrtrechten zu belastende Flächen.

Der Geltungsbereich umfasst den nordöstlichen Teil des Quartiers “GE 2” mit der Fl.Nr. 785 TF und Fl.Nr. 785/3 TF, Gemarkung Ergoldsbach mit ca. 4.892 m<sup>2</sup>.

## 2. Übergeordnete Planungen

### 2.1. Raumordnung und Landesplanung

Die Ausweisung des “Gewerbegebietes Ergoldsbach-Süd” im Jahr 2019 diente dem Bedarf des Gewerbetreibenden Grundstückseigentümers.

Durch die Änderung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung “Sondergebiet und Gewerbegebiet Ergoldsbach-Süd” durch Deckblatt Nr. 1 “Mischgebiet Ergoldsbach-Süd” werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht berührt.

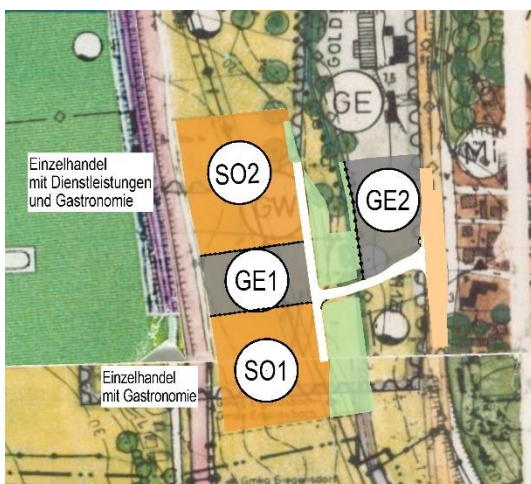
## 2.2. Flächennutzungsplan

Die Marktgemeinde Ergoldsbach besitzt einen Flächennutzungsplan, der am 05.09.1988 von der Regierung von Niederbayern genehmigt wurde.

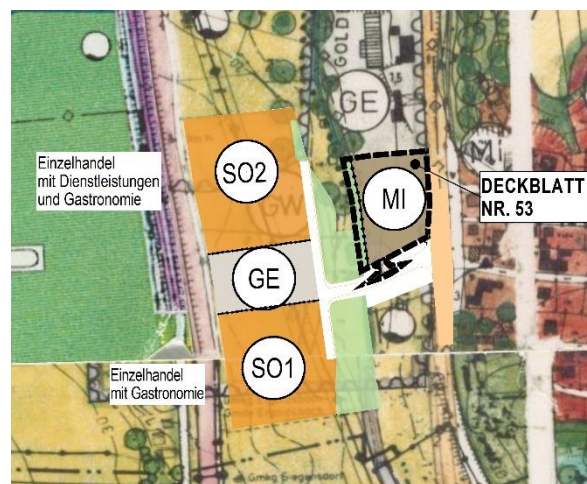
Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 "SONDERGEBIET UND GEWERBE- GEBIET ERGOLDSBACH-SÜD" wurde der Flächennutzungsplan des Marktes Ergoldsbach in diesem Bereich mit Deckblatt Nr. 36 fortgeschrieben.

Für das Deckblatt Nr. 1 "MI ERGOLDSBACH-SÜD" ist eine weitere Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

Mit Deckblatt Nr. 53 „Mischgebiet Ergoldsbach-Süd“ wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren angepasst. Die bisherige Gewerbegebietsfläche (GE2) wird zum Teil zu einem Mischgebiet überplant. Mit der Anpassung des Flächennutzungsplanes entwickelt sich die Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan.



Flächennutzungsplanausschnitt des Marktes Ergoldsbach  
Rechtskräftiger Plan



Flächennutzungsplanausschnitt des Marktes Ergoldsbach  
Deckblatt Nr. 53

## 2.3. Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 55 "Sondergebiet und Gewerbegebiet Ergoldsbach-Süd"

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung erfolgte am 23.05.2019 im Marktgemeinderat Ergoldsbach. Die Schlussbekanntmachung und damit Rechtskräftigkeit wurde am 31.05.2019 vorgenommen.

## 3. Geländeverhältnisse und Baugebietsabgrenzung

### 3.1. Lage, Größe, Topographie

Das "Sondergebiet und Gewerbegebiet Ergoldsbach-Süd" liegt am südlichen Rand von Ergoldsbach.

Das Gewerbegebiet GE 2 liegt an der westlichen Seite der St2615.

Der Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplanes beträgt 38.344 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich des Deckblatt Nr. 1 "MI Ergoldsbach-Süd" umfasst das Flurstück 785 TF und 785/3 TF auf der westlichen Seite der St2615 mit einer Fläche von 4.832 m<sup>2</sup>.

Die Fläche zwischen Bach und St2615 ist überwiegend eben und fällt zum Bach hin leicht ab. Die Fläche wird gegenwärtig zum Teil als Kfz-Verkaufsfläche genutzt, der Rest liegt momentan brach.

## **4. Planungen und Auswirkungen**

### **4.1. Hochwasser**

Im Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 1 befindet sich das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Goldbachs (Ergoldsbacher Bach). Es ist durch Planzeichen festgesetzt, dass diese Fläche von Gebäuden freizuhalten ist.

### **4.2. Städtebauliches Konzept**

Gem. des geltenden Bebauungsplanes ist im Planungsbereich des Deckblattes 1 eine Nutzung als Gewerbegebiet gem. § 8 der BauNVO zulässig. Aus Sicht der heutigen betrieblichen Planungen des Grundstücksinhabers ist die Festsetzung als Gewerbegebiet nicht mehr erforderlich bzw. steht einer Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Café im Erdgeschoss und Lagerfläche entgegen.

Entsprechend der angestrebten Nutzung ist eine Umwidmung des Gewerbegebietes als Mischgebiet gem. § 6 der BauNVO erforderlich, um dort eine Wohnnutzung mit wohnverträglichem Gewerbe zu entwickeln.

### **4.3. Erschließung**

#### **4.3.1. Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die im Osten gelegene Landshuter Straße, die gleichzeitig die St2615 darstellt (vgl. Planzeichnung). Abgehend von der Landshuter Straße ist mit eigener Abbiegespur eine Zufahrtsstraße mit Gehweg. Nördlich dieser Straße liegt eine Teilfläche des gemeindeeigenen Flurstücks 785/3 mit Baugrenzen für Werbepylone, Fahnenmasten und Schildern. Die Zufahrt zum Planungsgebiet erfolgt durch dieses Grundstück und wird mit Geh- und Fahrtrechten gesichert.

#### **4.3.2. Wasserversorgung**

Die Versorgung des Baugebietes mit Trink- und Brauchwasser sowie die Bereitstellung der Löschwasserversorgung sind durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung gesichert. Der Feuerschutz ist durch die bestehende öffentliche Wasserversorgung gewährleistet.

#### **4.3.3. Abwasserbeseitigung**

Anfallendes Schmutzwasser ist über das öffentliche Kanalnetz der Kläranlage zuzuführen. Die Kapazität der Kläranlage ist ausreichend bemessen.

#### 4.3.4. Oberflächenwasserbeseitigung

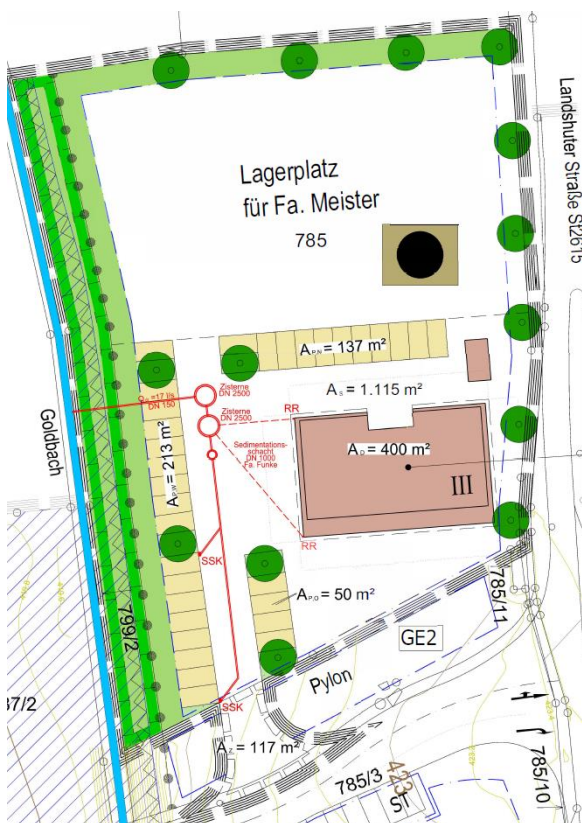
Das Niederschlagswasser ist, wie im Wasserhaushaltsgesetz gefordert, zu versickern, sofern dies die Bodenbeschaffenheit zulässt. Die Ableitung ins Gewässer unterliegt der TREN OG, unter Beachtung des Merkblatts DWA-M-153.

Es steht durch entsprechende Untersuchungen fest, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich ist. Das unverschmutzte Niederschlagswasser soll in Abstimmung mit den Wasserwirtschaftsbehörden in den Goldbach eingeleitet werden. Die Benutzung eines Gewässers (§ 9 WHG) bedarf grundsätzlich der wasserrechtlichen Erlaubnis oder der Bewilligung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 WHG).

Für die im Bebauungsplan dargestellte Bebauung, für die eine konkrete Bauabsicht besteht, hat der Antragsteller durch die Ferstl Ingenieurgesellschaft mbH, Landshut, einen Antrag wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet in den Goldbach erstellen lassen.

Der genannte Erlaubisantrag, mit Datum vom 03.06.2024, ist als eigener Teil der Begründung beigefügt.

Für die aktuelle Planung sieht der Antrag eine Niederschlagswasserrückhaltung von  $14 \text{ m}^3$  und einen gedrosselten Niederschlagswasserablauf in den Goldbach von  $17 \text{ l/s}$  in den Goldbach vor. Aufgrund der gewerblichen Nutzung muss das Niederschlagswasser, über einen Sedimentationsschacht, vorgereinigt werden.



Auszug aus Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis

#### **4.3.5. Stromversorgung**

Die Stromversorgung des Planungsbereiches wird durch den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Bayernwerk AG, Kundencenter Altdorf, sichergestellt.

#### **4.3.6. Müllbeseitigung**

Die Müllbeseitigung wird auf Landkreisebene zentral durchgeführt.

### **5. Immissionsschutz**

Es liegt ein Schallgutachten der **brenner BERNARD ingenieure GmbH**, Kändlerstr. 1, 01129 Dresden zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 55 „Sondergebiet und Gewerbegebiet Ergoldsbach-Süd“ vor. Die Ergebnisse wurden entsprechend dem Vorschlag der Gutachter als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Danach wurden für das Plangebiet in den einzelnen Baugebieten flächenbezogenen Schallleistungspegel festgesetzt. Auf diese Weise wird gewährleistet, dass insb. die benachbarte Wohnbebauung hinreichend geschützt wird. Im Baugenehmigungsverfahren muss der Bauherr nachweisen, dass die festgesetzten Flächenschallpegel bezogen auf die Grundstücksfläche an den nach der TA-Lärm maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Durch die mit dem vorliegenden Deckblatt Nr. 1 geplante Umwidmung einer Gewerbegebietsfläche in ein Mischgebiet ergeben sich keine schalltechnisch negativen Auswirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung.

### **6. Abwehrender Brandschutz**

Der Brandschutz wird durch die örtliche Wehr, der Stützpunktwehr FFW Ergoldsbach, sichergestellt. Die Wehr ist von der Marktgemeinde Ergoldsbach gut ausgestattet und kann diese Aufgaben in vollem Umfang wahrnehmen. Die Löschwasserversorgung wird durch die vorhandene Wasserversorgungsleitung der Marktgemeinde Ergoldsbach sichergestellt.

### **7. Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des Deckblatt Nr. 1, befinden sich keine kartierten Bodendenkmäler.

Hinweise zu Bodendenkmälern:

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

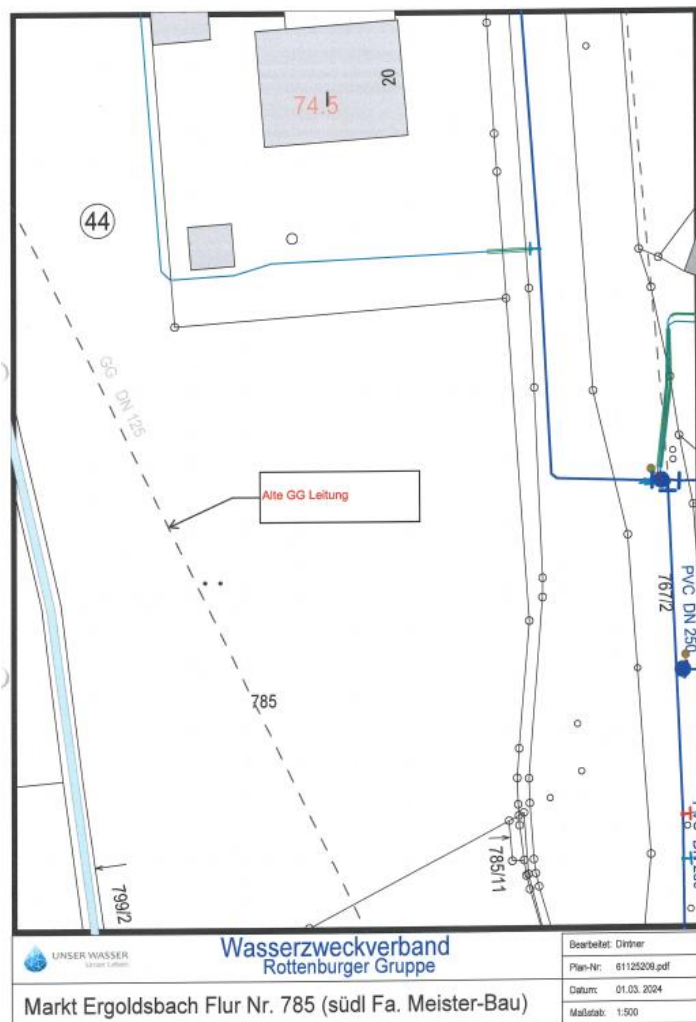
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichtenden befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## 8. Altlasten

Der Wasserzweckverband Rottenburger Gruppe hat darauf hingewiesen, dass ehemals in Gebrauch gewesene erdverlegte Trinkwasserleitungen aus duktilem Gusseisen (GG) Dimension DN 125 im Boden vorhanden sind, welche bei Notwendigkeit ausgebaut und entsorgt werden müssen.



Bayerbach, den 19.09.2024

*Bindhammer Ludwig*

**BINDHAMMER** / ARCHITECTEN  
STADTPLANER  
INGENIEURE.



## **II Umweltbericht**

### **1 Einleitung**

#### 1.1 Inhalt und Ziel des Bauleitplans

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 "SONDERGEBIET UND GEWERBE-GEBIET ERGOLDSBACH-SÜD" mit Deckblatt Nr. 1 „MI ERGOLDSBACH-SÜD“ plant der Markt Ergoldsbach in Ergoldsbach eine Teilfläche von ca. 0,5 ha von einem Gewerbegebiet in ein Mischgebiet umzuwidmen.

#### 1.2 Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

##### Regional- und Landesplanung

Durch die Änderung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung "Sondergebiet und Gewerbegebiet Ergoldsbach-Süd" durch Deckblatt Nr. 1 "Mischgebiet Ergoldsbach-Süd" werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht berührt.

##### Sonstige Planungen und Vorgaben des Umweltschutzes / Schutzgebiete

Sonstige Vorgaben und Schutzgebiete stehen der Umwidmung der Gewerbefläche in ein Mischgebiet nicht entgegen.

### **2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

#### 2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 "SONDERGEBIET UND GEWERBE-GEBIET ERGOLDSBACH-SÜD" mit Deckblatt Nr. 1 „MI ERGOLDSBACH-SÜD“ handelt es sich um eine Umwidmung von einer Gewerbegebietsfläche in ein Mischgebietsfläche. Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, sowie Kultur- und Sachgüter sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Bezüglich des Schutzgutes Mensch wurde die Schalltechnische Untersuchung vom 11.06.2024 von der BERNARD Gruppe ZT GmbH erstellt.

Die Untersuchung ergab, dass sich bzgl. des Gewerbelärms bei einer Umwandlung der Gewerbegebietsfläche GE2 in eine Mischgebietsfläche keine neuen Konfliktpunkte ergeben. In Bezug auf den Verkehrslärm ist die zu erwartende Belastung für eine Mischgebietsfläche zu hoch, daher sind im weiteren Planungsverlauf bauliche und planerische Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

Auf Empfehlung des Nachweiserstellers wird unter Punkt 5 der Textlichen Festsetzungen aufgenommen: IMMISSIONSSCHUTZ: Insbesondere wegen der hohen Verkehrslärmbelastung sind für alle Bauvorhaben mit Aufenthaltsräumen im Zuge der Baugenehmigung Schalltechnische Nachweise zu führen.

Die Schalltechnische Untersuchung vom 11.06.2024 von der BERNARD Gruppe ZT GmbH ist der Begründung mit Umweltbericht angefügt.

## 2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich die Situation im Untersuchungsgebiet nicht verändern..

## 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Da durch das Vorhaben keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten sind, sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nicht erforderlich.

## 2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Bei der vorliegenden Änderung werden die baurechtlichen Voraussetzungen zur Verwirklichung einer konkreten Bauabsicht des Grundeigentümers geschaffen.  
Andere Planungsmöglichkeiten wurden nicht untersucht.

# 3 **Zusätzliche Angaben**

## 3.1 Merkmale des Verfahrens

Bestandsaufnahme und Bewertung sind auf Grundlage des Deckblattes Nr. 36 zum Flächennutzungsplans und des Bebauungsplanes Nr. 55 "SONDERGEBIET UND GEWERBEGEBIET ERGOLDSBACH-SÜD" des Markt Ergoldsbach sowie einer Ortsbesichtigung durchgeführt.

## 3.2 Monitoring

Aufgrund der geplanten Rücknahme von Bauflächen ist ein Monitoring nicht erforderlich.

## 3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 55 "SONDERGEBIET UND GEWERBEGEBIET ERGOLDSBACH-SÜD durch Deckblatt Nr. 1 „MI ERGOLDSBACH-SÜD“ beabsichtigt der Markt Ergoldsbach für eine Teilfläche eine Umwidmung von einem Gewerbegebiet in ein Mischgebiet.  
Beeinträchtigungen für die Umwelt sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Bayerbach, den 19.09.2024



---

**BINDHAMMER** / ARCHITECTEN  
STADTPLANER  
INGENIEURE.