



**Begründung mit Umweltbericht**

gem. § 2a Baugesetzbuch

zum

**Flächennutzungsplan-Deckblatt Nr. 55**

**„Schmalhofer-Areal“**

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

**Stand der Planung** : **Vorentwurf**

Fassung vom 25.07.2024

Bindhammer Architekten, Stadtplaner und Beratender Ingenieur Part mbB  
Architekt und Stadtplaner Ludwig Bindhammer (Stadtplanerliste Nr. 41279)  
Kapellenberg 18 84092 Bayerbach  
Tel.: 08774-96996-0 Email: [info@bindhammer.de](mailto:info@bindhammer.de)

INHALTSVERZEICHNIS:

Teil	A	Begründung	Seite
		1.Vorbemerkung	3
		2. Übergeordnete Planungen	4
		3. Geländeverhältnisse und Baugebietsabgrenzung	6
		4. Standortalternativen	7
		5. Erschließung	7
		6. Immissionsschutz	8
		7. Umweltbericht	9
		8. Gesetzliche Grundlagen	9

## 1. VORBEMERKUNG

Der Markt Ergoldsbach hat laut Gemeinderatsbeschluss vom 25.07.2024 die Aufstellung  
des  
**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANES Nr. 82 „Schmalhofer-Areal“**  
und die dafür notwendige  
**Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 55 „Schmalhofer-Areal“**  
gemäß § 30 BauGB beschlossen.

Das Büro Bindhammer Architekten, Stadtplaner und Beratender Ingenieur, Kapellenberg 18,  
84092 Bayerbach wurde mit der Erstellung dieses Bebauungs- und Grünordnungsplanes  
beauftragt.

### Ziel der Planung:

Es ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes WA nach § 4 BauGB geplant. Dabei  
sollen die Voraussetzungen für eine verdichtete Wohnbebauung mit Miet- und Eigentums-  
wohnungen im Innenbereich geschaffen werden.

### Erforderlichkeit:

Der Markt Ergoldsbach hat zuletzt mit dem Baugebiet „Blumenstraße 1. Erweiterung“ ein  
Wohnbaugebiet ausgewiesen. Das Baugebiet umfasste 77 Einfamilienhaus-, 8 Doppelhaus-  
und 13 Mehrfamilienhausgrundstücke. Nach Fertigstellung der Erschließung im Jahr 2020  
konnten alle Baugrundstücke, die sich im Besitz der Gemeinde befanden in kürzester Zeit  
verkauft werden. Inzwischen sind die allermeisten der Grundstücke bebaut. Der Markt Er-  
goldsbach verfügt seitdem über keine freien Wohnbaugrundstücke.

Es liegt eine hohe örtliche und überörtliche Nachfrage nach Wohnungen vor.

### Eignung:

Gem. Mustereinführungserlass vom 20.09.2013 – BauGB Änd. 2013 – zur Stärkung der In-  
nenentwicklung sollen vorwiegend die Potentiale der Innenentwicklung genutzt werden.

Der Markt Ergoldsbach ist seit Jahren bemüht, die Potentiale der Innenentwicklung zu nut-  
zen. Vorhandene Leerstände sind erkundet.

Das Planungsgebiet „Schmalhofer-Areal“ bietet sich in zentraler Lage sehr gut für eine inne-  
re verdichtete Wohnbebauung und Stärkung der Innenentwicklung an.

### Bisherige Nutzung:

Die Grundstücke wurden bis vor kurzem von der Speditionsfirma Schmalhofer für Werkstatt,  
Büro und LK-Stellplätze genutzt. Das Grundstück ist größtenteils befestigt bzw. versiegelt.  
Die Flurstücke Nr. 778/9 und 780/13 wurden verkauft. Flurstück Nr. 780 ist weiterhin im Be-  
stand des bisherigen Eigentümers.

### Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 778/9, 780 und 780/13 der Gemarkung Er-  
goldsbach.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 5.857 m<sup>2</sup>.

### Lage:

Die Geltungsbereichsfläche liegt zentral in Ergoldsbach an der Hauptachse Landshuter  
Straße (St2615, frühere B15).

Bebauungsplan nach § 13a BauGB:

Da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplans um eine Maßnahme der Innenentwicklung, explizit der Nachverdichtung handelt, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die in ihm festgesetzte überbaubare Fläche gemäß § 13a Abs. 1 insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt. Der Bebauungsplan überschreitet die zulässige Größe der überbaubaren Fläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht und erfordert daher keine Umweltprüfung einschließlich Umweltbericht sowie keinen naturschutzrechtlichen Ausgleich.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor. Auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung nach § 17 UVPG kann verzichtet werden.

## **2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN**

### **2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 – LEP 2013 –**

Die Strukturkarte Anhang 2 des Landesentwicklungsprogramms (LEP 2013) weist den Markt Ergoldsbach der Gebietskategorie „Allgemeiner ländlicher Raum“ zu.

Der Markt Ergoldsbach liegt nach der Karte 1 (Raumstruktur) des Regionalplanes Landshut an einer Entwicklungsachse und bildet zusammen mit Neufahrn in Niederbayern ein Unterezentrum.

Entwicklungsachsen - hier die Bündelung von Bahnlinie und Bundesstraße B 15 – tragen zu einer geordneten und nachhaltigen raumstrukturellen Entwicklung bei. Hieraus lassen sich besondere Standortvorteile im ländlichen Raum ableiten.

Grundsatz der Landesentwicklungspolitik ist u. a., anzustreben, dass der ländliche Raum so entwickelt und geordnet werden soll, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

Somit ist die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes Nr. 82 „Schmalhofer-Areal“ mit den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms vereinbar.

### **2.2 Entwicklungskonzept für das weitere Umland des Flughafens München**

Im Gutachten „Entwicklungskonzept für das weitere Umland des Flughafens München“ des Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie (Dezember 2006) wird untersucht, wie das Entwicklungspotential des Flughafens München stärker für das östliche Umland genutzt werden kann und welche Maßnahmen hierfür notwendig sind.

Für die Marktgemeinde Ergoldsbach werden Fahrtzeiten von etwa 40 min mit dem Kfz und etwa 40 bis 60 min mit der Bahn zum Flughafen festgestellt.

Anhand der 1-Stunden-Fahrzeit-Distanz wird der Lebensraum „Aerovivant“ abgegrenzt. Der Markt Ergoldsbach gehört zu diesem Bereich. **Ziel der strategisch abgestimmten Siedlungsraumentwicklung „Aerovivant“ ist die Profilierung eines Lebensraums als**

**kinder- und familienfreundlicher Wohnstandort.** Dieser Siedlungsraum ist in besonderem Maße als Wohnstandortraum qualifiziert.

Dem Markt Ergoldsbach werden also Entwicklungspotentiale sowohl für Gewerbe als auch für Wohnen zugeschrieben. Es wird formuliert, dass eine weitere Entwicklung beider Aspekte hier landesplanerisch gewünscht und wichtig ist.

### 2.3 Regionalplanung

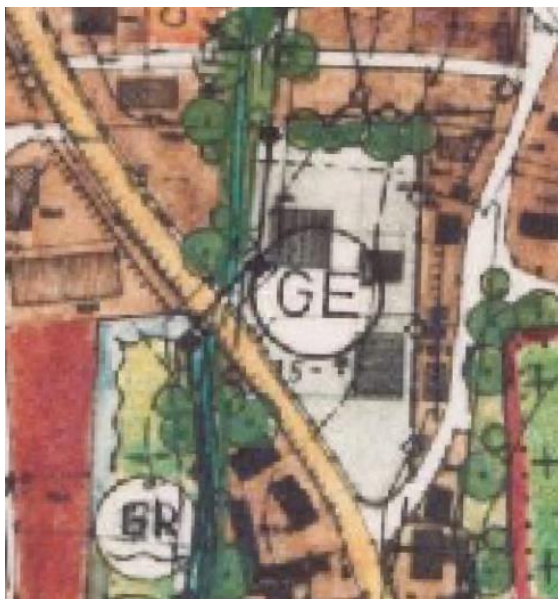
Die Marktgemeinde Ergoldsbach gehört zur Region Landshut 13 (vgl. Regionalplan 2017). Sie ist zusammen mit der Nachbargemeinde Neufahrn in Niederbayern als Unterzentrum eingestuft.

### 2.4 Flächennutzungsplanung

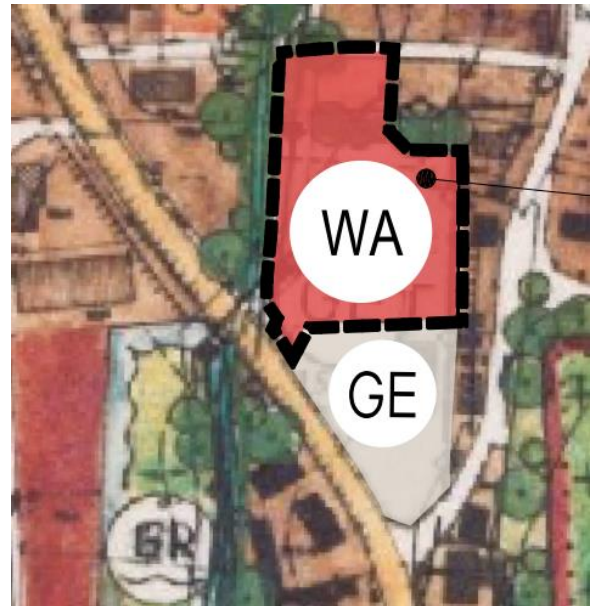
Die Marktgemeinde Ergoldsbach besitzt einen Flächennutzungsplan, der am 05.09.1988 von der Regierung von Niederbayern genehmigt wurde.

Der nördliche Teil des Planungsgebietes (Flur-Nr. 778/9, Gemarkung Ergoldsbach) ist im gültigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Ergoldsbach als Mischgebiet MI ausgewiesen. Der südliche Teil des Planungsgebietes (Flur-Nr. 780 und 780/13, Gemarkung Ergoldsbach) ist im Flächennutzungsplan Gewerbegebiet GE ausgewiesen. Parallel zum Bebauungs- und Grünordnungsplanverfahren wird der Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 55 mit Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes angepasst.

Mit dem geplanten Flächennutzungsplandeckblatt Nr. 55 „Schmalhofer-Areal“ entwickelt sich der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 82 „Schmalhofer-Areal“ aus dem Flächennutzungsplan.



Aktueller F-Plan-Auszug



F-Plan gem. Deckblatt Nr. 55

### 3. GELÄNDEVERHÄLTNISSSE UND BAUGEBIETSABGRENZUNG

#### 3.1 Flächen im Geltungsbereich

Die Fläche im Geltungsbereich wurde bisher ausschließlich gewerblich und mit einer Betriebsleiterwohnung genutzt.

Im Geltungsbereich befinden sich folgende Flurstücke:

Flur-Nr.	Gemarkung	Bisherige Nutzung
778/9	Ergoldsbach	Stellplatzfläche für LKWs
780	Ergoldsbach	Büro und Betriebsleiterwohnung für Spedition
780/13	Ergoldsbach	Werkstatt und Stellplatzfläche für LKWs

Der größte Teil der Fläche ist versiegelt durch Überbauung und mit befestigten Belagsflächen aus Asphalt und Betonpflaster.

Der Boden der Randbereiche besteht überwiegend aus Parabraunerden. Diese Bereiche sind mit einer ca. 30 cm starken Humusschicht überzogen und bleiben zum großen Teil erhalten.

#### 3.2 Flächenzusammenstellungen – nachrichtlich aus Bebauungsplan übernommen

	m <sup>2</sup>	%
Gesamtfläche (Bruttobauland)	5.857,00	100,00
Straßenfläche	681,00	11,63
Grünfläche am Bach	535,00	9,13
Kinderspielplatz	288,00	4,92
Nettobaulandfläche	4.353,00	74,32

Innerhalb der Baugrenzen bebaubare Fläche (gem. GRZ I)	m <sup>2</sup>
Nummer 1	448
Nummer 2	552
Nummer 3	762
Gesamt	1.762

#### 3.3 Angrenzende Flächen

Im Norden grenzt die Erschließungsstraße Mühlenstraße an.

Im Osten grenzen Grundstücke mit Wohnbebauung und Hausgärten an.

Im Süden schließen ein KFZ-Betrieb (Autohaus Summer) und die Landshuter Straße (St2615) an über welche die Zufahrt zum geplanten Baugebiet erfolgt.

Im Westen grenzt der Goldbach an das Baugebiet an. Westlich des Goldbachs liegen eine Grünfläche und ein Mehrfamilienwohnhaus.

Im Einzelnen grenzen mit den dazugehörigen Nutzungen an:

im Norden:	Flst.Nr.	119/10 119/8	Mühlenstraße best. Wohnbebauung mit Garten
im Osten:	Flst.Nrn.	119/8, 119/1, 776	best. Wohnbebauung mit Garten
im Süden:	Flst.Nrn.	780/4 780/5 190/2	KFZ-Betrieb Gehweg Landshuter Straße – St2615
im Westen:	Flst.Nr.	799/2	Goldbach

alle Gemarkung Ergoldsbach

### **3.4 Topographie**

Das Baugebiet verhältnismäßig eben. Es liegt ein leichtes Gefälle von ca. 420 m üNN im Osten nach Westen bis Oberkante Bachböschung bei ca. 419 m üNN vor.

### **3.5 Oberflächenwasser**

Das derzeit anfallende Oberflächenwasser wird im Mischsystem abgeleitet. Das Oberflächenwasser des neuen Baugebietes ist im Trennsystem über eine Rückhalteeinrichtung abzuleiten. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

### **3.6 Hochwasser**

Mit Ausnahme der Böschung am Bach und der vorhandenen Grundstückszufahrt zur Landshuter Straße liegt das geplante Baugebiet in keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Im Bereich der Böschung am Bach und bei der Grundstückszufahrt zur Landshuter Straße sind keine Veränderungen geplant.

## **4. Standortalternativen**

Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Umplanung einer örtlich zentral gelegenen Fläche, die bisher gewerblich genutzt wurde, in eine Wohnbaufläche handelt, ist hier nur die Eignung der Fläche für die neue Zweckbestimmung zu prüfen. Eine Prüfung von Standortalternativen ist für den konkreten Fall nicht zweckmäßig und wurde nicht durchgeführt.

## **5. ERSCHLISSUNG**

### **5.1 Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung erfolgt über die bestehende Zufahrt von Seiten der Landshuter Straße. Im Baugebiet ist eine neue 5 m breite Erschließungsstraße an der Westseite des Planungsgebietes außerhalb, des festgesetzten Überschwemmungsbereichs, bis zur Mühlenstraße hin geplant. Das Baugebiet ist somit von 2 Seiten anfahrbar. Diese Straße ist zunächst eine Privatstraße, könnte bei öffentlichem Interesse aber auch öffentlich gewidmet werden.

## 5.2 Wasserversorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Trink- und Brauchwasser erfolgt durch den Wasserzweckverband Rottenburger Gruppe.

## 5.3 Abwasserbeseitigung

Die Kanalerschließung des Baugebietes erfolgte bisher im Mischsystem. Für das neugeplante Baugebiet „Schmalhofer-Areal“ ist die Kanalerschließung im Trennsystem herzustellen.

Das Schmutzwasser wird mit getrennten Schmutzwasserkanälen gesammelt und dem z. T. auf Flur-Nr. 780/13 liegenden Mischwasserkanal zugeführt.

In die bestehenden Mischwasserkanäle wird das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser letztlich der Verbandskläranlage des Abwasserzweckverbandes Ergoldsbach/Neufahrn eingeleitet. Der Abwasseranfall im Baugebiet „Schmalhofer-Areal“ wurde bei der Bemessung der Verbandskläranlage mit der bisherigen Nutzung als beplante und gewerblich genutzte Fläche bereits berücksichtigt. Die Entsorgung des anfallenden Abwassers ist somit gesichert. Eine hydraulische Überlastung der bestehenden Mischwasserkanäle ist nicht zu erwarten.

Der Bebauungsplan „Schmalhofer-Areal“ umfasst in der ausgelegten Fassung eine Fläche von 0,585 ha und 3 Bauparzellen für Mehrfamilienwohnhäuser.

Nach einer aktuellen Studie würden 13 Zweizimmer- und 19 Dreizimmerwohnungen entstehen.

Es ist mit folgender Belegung der Wohnungen zurechnen:

- Zweizimmerwohnungen:	13 Wohnungen x 1,5 P/W = 19,5 Personen
- Dreizimmerwohnungen:	19 Wohnungen x 2,5 P/W = 47,5 Personen
	-----
	67 Personen

Es ist mit einer neuen Belastung der Kläranlage von 67 Personen zu rechnen, davon abzuziehen ist der bisherige Eintrag aus der gewerblichen Nutzung.

## 5.4 Oberflächenwasserbeseitigung

Das Baugebiet „Schmalhofer-Areal“ soll im Trennsystem erschlossen werden.

Eine gedrosselte Ableitung des erforderlich zurückgehaltenen Oberflächenwassers in den anliegenden Goldbach ist räumlich möglich.

Hierfür ist eine mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmte Planung zu erstellen und eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

## 5.6 Stromversorgung

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

## 5.7 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird auf Landkreisebene zentral durchgeführt.



## 6. IMMISSIONSSCHUTZ

Zur angemessenen Berücksichtigung des vorhandenen Verkehrslärms und des Lärms aus den umliegenden Gewerbebetrieben, wurde die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung zur vorliegenden Bauleitplanung in Auftrag gegeben.

Die schalltechnische Untersuchung der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH vom 02.04.2024 (Bericht Nr. 2849-2024 / SU V 01) ist Bestandteil des Bebauungs- und Grünordnungsplans und kann zu den üblichen Geschäftszeiten beim Markt Ergoldsbach eingesehen werden.

Die laut schalltechnischem Nachweis erforderlichen Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

## 7. Umweltbericht

Im Regelverfahren ist im Rahmen der Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen (§ 2a BauGB) und als Begründung dem Bauleitplanentwurf beizulegen. Er dokumentiert die Ergebnisse der Umweltprüfung und soll die sachgerechte Abwägung erleichtern. In § 1a BauGB wird die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren integriert

### **Bebauungsplan nach § 13a BauGB:**

Da es sich im vorliegenden Fall bei der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Schmalhofer-Areal“ um eine Maßnahme der Innenentwicklung, explizit der Nachverdichtung handelt, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die in ihm festgesetzte überbaubare Fläche gemäß § 13a Abs. 1 insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt. Der Bebauungsplan überschreitet die zulässige Größe der überbaubaren Fläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht und erfordert daher keine Umweltprüfung einschließlich Umweltbericht sowie keinen naturschutzrechtlichen Ausgleich.

Die innerhalb der Baugrenzen überbaubare Grundfläche (GRZ I) beträgt nur 1.762 m<sup>2</sup>.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor. Auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung nach § 17 UVPG kann verzichtet werden.

## 8. GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184). Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674). Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176). Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327). Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 - vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Bayerbach, den 25.07.2024

-----  
Architekturbüro Ludwig Bindhammer  
Kapellenberg 18 84092 Bayerbach