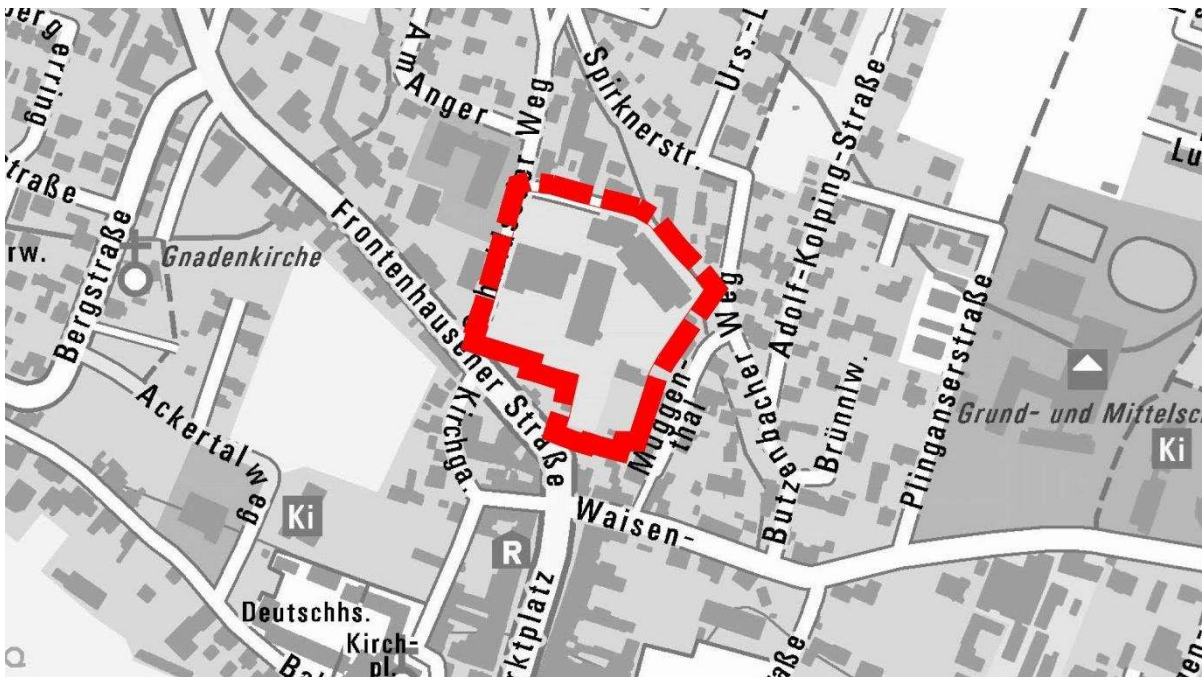




Markt Gangkofen Landkreis Rottal-Inn

Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Gangkofen Mitte“ mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung



Vorentwurf vom 28.01.2025

TB | MARKERT
Stadtplaner • Landschaftsarchitekten

Auftraggeber: Markt Gangkofen
vertreten durch
den 1. Bürgermeister Matthäus Mandl

Marktplatz 21/23
84140 Gangkofen

Planverfasser: **TB|MARKERT**
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner
Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de
www.tb-markert.de

Bearbeitung: Lena Lindstadt
M.A. Kulturgeographie

Matthias Fleischhauer
Stadtplaner

Planstand Vorentwurf vom 28.01.2025

Nürnberg, 28.01.2025
TB|MARKERT

Gangkofen, _____
Markt Gangkofen

Matthias Fleischhauer

1. Bürgermeister Matthäus Mandl

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	5
A.1	Anlass und Erfordernis	5
A.2	Ziele und Zwecke	5
A.3	Verfahren	5
A.4	Ausgangssituation	5
A.4.1	Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile	5
A.4.2	Bestandsanalyse	5
A.5	Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen	6
A.5.1	Übergeordnete Planungen	6
A.5.2	Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	11
A.5.3	Naturschutzrecht	11
A.5.4	Wasserhaushalt	11
A.5.5	Immissionsschutz	11
A.5.6	Denkmalschutz	12
A.6	Planinhalt	13
A.6.1	Räumlicher Geltungsbereich	13
A.6.2	Art der baulichen Nutzung	13
A.6.3	Maß der baulichen Nutzung	13
A.6.4	Überbaubare Grundstücksflächen	14
A.6.5	Grünordnung	14
A.6.6	Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe	15
A.6.7	Artenschutzrechtliche Kompensation	16
A.6.8	Immissionsschutz	19
A.6.9	Gestaltungsvorschriften	19
A.6.10	Erschließung, Ver- und Entsorgung	19
A.6.11	Flächenbilanz	21
A.7	Nachrichtliche Übernahmen	21
A.8	Interkommunale Abstimmung	21
A.9	Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB	21
A.10	Hochwasserschutz und Starkregenereignisse	22
A.11	Wesentliche Auswirkungen der Planung	23
A.12	Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes	23
B	Rechtsgrundlagen	25
C	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	25

D	Abkürzungsverzeichnis	26
E	Verzeichnis der Anlagen	26

A Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

Der Markt Gangkofen plant die Nahversorgung und das Einzelhandelsangebot im Marktgemeindegebiet zu sichern und weiterzuentwickeln. Anlass sind die aktuellen Bestrebungen eines Projektentwicklers, das Angebot auf einem bereits für die Nahversorgung genutzten Grundstück zu erneuern und zu ergänzen.

A.2 Ziele und Zwecke

Ziel der Planung ist es, die Nahversorgung in des Marktes Gangkofen zu sichern. Hierzu soll durch einen Bebauungsplan die Errichtung von Märkten für die Versorgung der Bewohner sowohl mit Sortimenten der Nahversorgung als auch des Innenstadtbedarfs im Marktgemeindegebiet ermöglicht werden.

A.3 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, da die Zielsetzung der Wiedernutzbarmachung von Flächen und damit eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB vorliegt.

A.4 Ausgangssituation

A.4.1 Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum des Hauptortes von Gangkofen, nördlich des Marktplatzes an der Frontenhausener Straße bzw. am Schmid söder Weg. Es befinden sich alle Grundstücke und Grundstücksteile in privatem Eigentum.

A.4.2 Bestandsanalyse

Das Plangebiet wurde auch bislang vollumfänglich genutzt. Die bisherigen Nutzungen umfassten zwei Lebensmittelmärkte sowie einen Baumarkt. Ein weiteres Gebäude stand als ehemaliges Wohngebäude und Garage in Verwendung.

Aufgrund der zentralen Lage im Ortskern besteht das gesamte Umfeld aus einer verhältnismäßig dichten Struktur aus Einfamilienhäusern und kleineren Gewerbebetrieben. Unmittelbar an die nordöstliche Geltungsbereichsgrenze des Plangebiets angrenzend verläuft der Seemannshausener Graben, in direkter Umgebung südlich des Plangebiets befindet sich der Marktplatz von Gangkofen.

Das Plangebiet ist im Süden von der Frontenhausener Straße aus erreichbar. Westlich des Plangebiets verläuft in Nord-Süd-Richtung der Schmid söder Weg, von dem ebenfalls mehrere Zufahrten zum Plangebiet bestehen. Eine Erschließung von Norden und Osten existiert aufgrund der Bebauung im Umfeld nicht.

A.4.2.1 Vegetation, Schutz- und Biotopfunktion

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine Biotope oder Schutzgebiete.

A.4.2.2 Kampfmittel und Altlasten

Es sind keine Kampfmittel oder Altlasten bekannt. Für das Plangebiet wurde eine orientierende Kampfmittelvorerkundung am 18.02.2022 vom Büro GUBD Bauconsult GmbH, Nürnberg, erstellt. Diese kommt zum Ergebnis, dass keine Verdachtsmomente für die Verursachungsszenarien „Luftangriffe“, „Bodenkämpfe“, „Munitionsvernichtung“, „Militärischer Regelbetrieb“ oder „Munitionsproduktion und -lagerung“ im Auswertgebiet und im Bereich des 50-m-Puffers ermittelt werden konnte. Entsprechend der Baufachlichen Richtlinien Kampfmittelräumung (2018) lässt sich daraus kein unmittelbarer Handlungsbedarf ableiten. Hiervon unberührt bleibt das nicht ausschließbare Restrisiko von Zufallsfunden.

A.5 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

A.5.1 Übergeordnete Planungen

A.5.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 2023

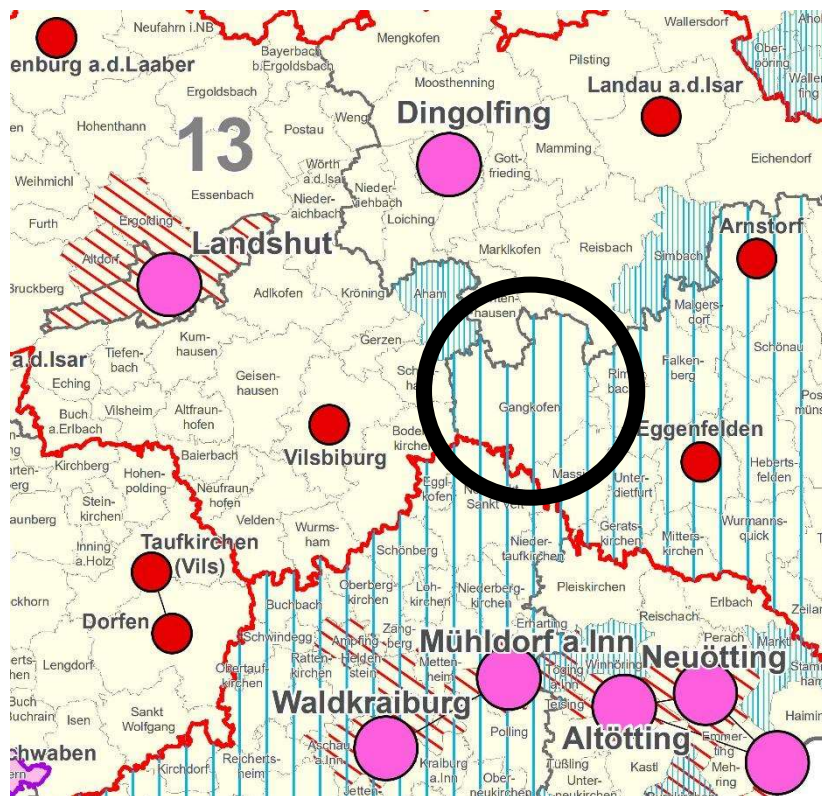


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023, Kartenstand: 2022, ohne Maßstab, genordet

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern aus dem Jahr 2023 wurde seit dem ersten Inkraft-Treten am 01. September 2013 bis zum Jahr 2023 drei Mal fortgeschrieben, zuletzt im Jahr 2023. Die Teilfortschreibung ist am 01. Juni 2023 in Kraft getreten. Der Markt Gangkofen liegt entsprechend der Darstellung zur Verwaltungsgliederung im allgemein ländlichen Raum als Teil einer Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Vilsbiburg im Westen und Eggenfelden im Osten von Gangkofen.

Betroffene Ziele (im Folgenden mit „(Z)“ markiert) und Grundsätze (im Folgenden mit „(G)“ markiert) des LEP:

Markt Gangkofen

Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Gangkofen Mitte“, Vorentwurf vom 28.01.2025

Begründung mit Umweltbericht

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen. (G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.

Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
 - zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge [...]
- genutzt werden [G. 1.2.2].

1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

(G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

2. Raumstruktur

2.1.5 Konzentration von Einrichtungen

(Z) Die zentralörtlichen Einrichtungen sind in der Regel in den Siedlungs- und Versorgungskernen der Zentralen Orte zu realisieren. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn im Siedlungs- und Versorgungskern geeignete Flächen oder notwendige Verkehrsinfrastrukturen nicht zur Verfügung stehen oder wenn es zu Attraktivitätseinbußen im Siedlungs- und Versorgungskern kommen würde.

2.1.6 Grundzentren

(G) Die als Grundzentrum eingestuften Gemeinden sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.

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 und kulturelle Vielfalt sichern kann.

3. Siedlungsstruktur

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

5. Wirtschaft

5.3.1 Lage im Raum

(Z) Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.

Abweichend sind Ausweisungen zulässig

- für Betriebe bis 1 200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2,
- für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.

5.3.2 Lage in der Gemeinde

(Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. [...]

5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen

(Z) Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentsspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,

- soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,
- soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100.000 Einwohner 30 v.H., für die 100.000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H. der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.

A.5.1.2 Regionalplan Region Landshut (13)

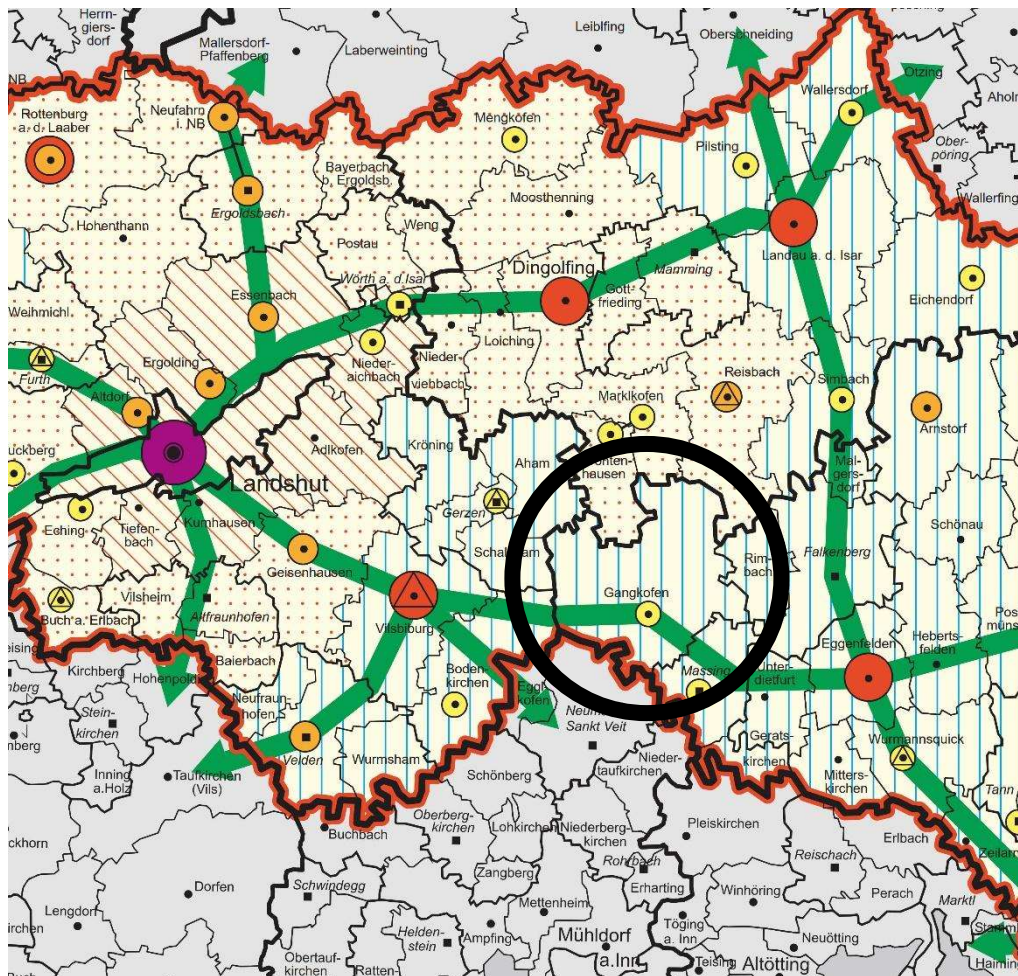


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Region Landshut 2007, Karte 1 „Raumstruktur“, ohne Maßstab, genordet

Im zu berücksichtigenden Regionalplan „Region Landshut“ (verbindlich erklärt am 23.08.1985) mit seinen 10. Änderungen (Stand: 24.03.2007) und seinen 12. Verordnungen zur Änderung von Teilbereichen (Stand: 05.07.2021) wird der Markt Gangkofen als Kleinzentrum im allgemein ländlichen Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, dargestellt. Außerdem befindet sich Gangkofen auf einer Entwicklungsachse zwischen den Mittelzentren Vilsbiburg und Eggenfelden.

Folgende Ziele (im Folgenden mit „(Z)“ markiert) und Grundsätze (im Folgenden mit „(G)“ markiert) des Regionalplans sind für die vorliegende Planung einschlägig:

Teil A - Überfachliche Ziele

II Raumstruktur

2. Die bevorzugte Entwicklung der östlichen, südöstlichen und westlichen Teilräume ist anzustreben. Dabei ist die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur durch Entwicklung des gewerblich-industriellen Bereichs und des Dienstleistungsbereichs, vor allem auch des öffentlichen Sektors, sowie der Anbindung an das Bundesfernstraßennetz von besonderer Bedeutung. (G)

III Zentrale Orte

1. Kleinzentren

1.1 Als Kleinzentren werden folgende Gemeinden bestimmt, wobei durch Schrägstich verbundene Gemeinden Doppelzentren bezeichnen (vgl. auch Karte 1 Raumstruktur) (Z): [...] Gangkofen [...]

Teil B - Fachliche Ziele und Begründung

II Siedlungswesen

1 Siedlungsentwicklung

1.1 Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen. Die Siedlungsentwicklung soll so weit wie möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden. (G)

1.4 Der Flächenverbrauch in den Gemeinden soll durch

- die Revitalisierung bestehender Strukturen und
- die Einrichtung eines Flächenmanagements

reduziert werden. (G)

1.5 Die Siedlungstätigkeit sollte an der Entwicklung und dem Erhalt attraktiver und lebendiger Ortsmitten ausgerichtet werden. Funktionsfähige Siedlungsstrukturen zu erhalten und weiterzuentwickeln, ist vor dem Hintergrund des demografischen Wandels von besonderer Bedeutung. (G)

V Wirtschaft

1 Leitbild, regionale Wirtschaftsstruktur

1.2 Die dezentrale, regionale Wirtschaftsstruktur mit einer gesunden Mischung aus Großbetrieben und leistungsfähigen, mittelständischen Betrieben sowie einem breiten Branchenspektrum ist für die Wettbewerbsfähigkeit von besonderer Bedeutung. (G)

3 Regionale Arbeitsmärkte

3.5 Von besonderer Bedeutung ist, dem prognostizierten, demographisch bedingten Arbeitskräftemangel durch entsprechende Anreize seitens der Betriebe und Kommunen entgegen zu wirken. (G)

A.5.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Marktes Gangkofen trat im Jahr 1991 in Kraft. Er stellt den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans als gemischte Baufläche dar. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Die Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Rahmen der Berichtigung.

A.5.2 Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Das Plangebiet liegt gegenwärtig im Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB. Für die Errichtung von großflächigem Einzelhandel ist die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes erforderlich. Für die Umsetzung des geplanten Vorhabens besteht derzeit demnach kein Baurecht.

A.5.3 Naturschutzrecht

Schutzgebiete im Sinne der §§ 23-29 BNatSchG sind innerhalb des Untersuchungsraums nicht ausgewiesen. Es befinden sich keine amtlichen kartierten Biotope und gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) im Untersuchungsraum. Das nächstgelegene Flachlandbiotop (Biotopteilflächen Nr. 7233-1102-003, Überschrift: Feldgehölze und Hecken im Gewerbegebiet Grünau) liegt ca. 500 m vom Planbereich entfernt.

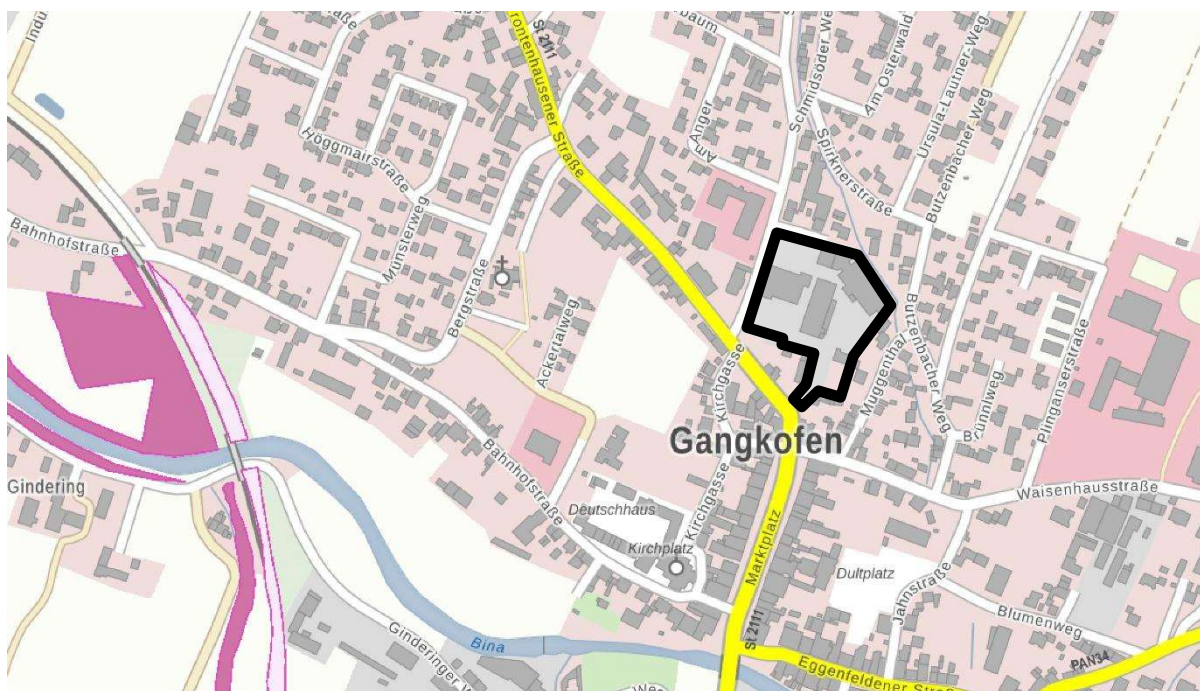


Abbildung 3: Schutzgebiete im Umfeld des Plangebiets (BayernAtlas, 2024)

A.5.4 Wasserhaushalt

Direkt an das Plangebiet befindet sich nördlich angrenzend der Seemannshausener Graben. Ca. 200 m südlich des Plangebietes befindet sich der Fluss Bina. Die Hochwassergefahrenflächen der beiden Gewässer betreffen das Plangebiet nicht. Das Plangebiet befindet sich zu Teilen im wassersensiblen Bereich rund um den Seemannshausener Graben. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

A.5.5 Immissionsschutz

Aufgrund der zentralen Lage im Ortskern wirken auf das Plangebiet Verkehrslärmimmissionen ein.

Vom Plangebiet selbst gehen derzeit aufgrund des Kundenverkehrs der bestehenden Gewerbebetriebe Verkehrslärm- und Gewerbelärmemissionen aus. Bei einer Entwicklung des

Plangebiets ist mit erhöhten Kundenströmen und damit einhergehend erhöhten Lärmemissionen zu rechnen.

A.5.6 Denkmalschutz

Unmittelbar im Süden des Plangebiets grenzt das Bodendenkmal mit der Aktennummer D-2-7541-0033 an. Dabei handelt es sich um untertägige, mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der historischen Marktsiedlung von Gangkofen.

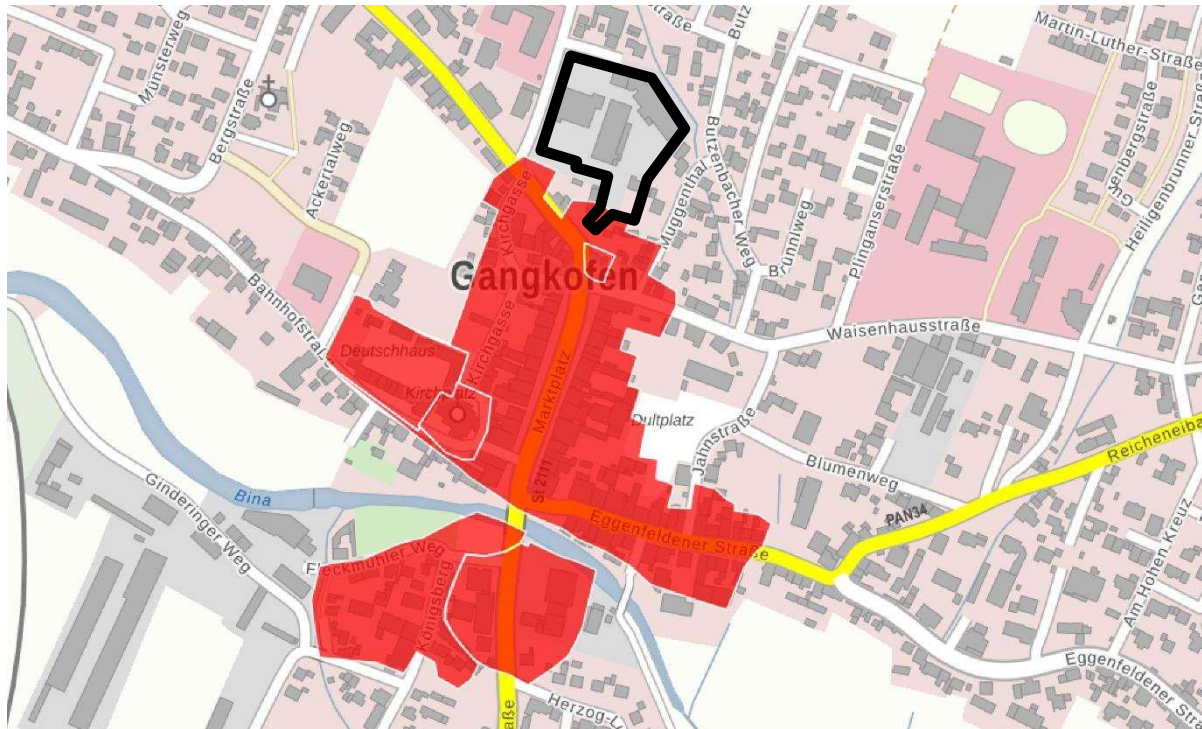


Abbildung 4: Gebiete mit Bodendenkmälern im Umfeld des Plangebiets (BayernAtlas, 2024)

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich des Bodendenkmals ist daher, auch zur Berücksichtigung möglicher größerer als bislang festgestellter Umgriffe von Bodendenkmälern, eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. In allen anderen Bereichen des Bebauungsplans gelten die Bestimmungen nach Art. 8 BayDSchG.

Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2. BayDSchG wird hingewiesen:

- 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 Verpflichteten 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.

- 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.

A.6 Planinhalt

A.6.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nahversorgungszentrum Gangkofen Mitte“ umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 55, 55/2, 55/3, 56/4, 72, 72/5, 72/6, 72/7, 72/8, 72/9, 72/13, 72/16 und 72/17, alle Gmkg. Gangkofen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt etwa 13.542 m².

A.6.2 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“. Zulässig sind innerhalb des sonstigen Sondergebietes die Errichtung

- eines Verbrauchermarktes für den Lebensmitteleinzelhandel mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m² mit einem Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 600 m². Geplant ist den bestehenden Edeka-Markt abzureisen und durch einen zukunftsfähigen Neubau zu ersetzen.
- eines Verbrauchermarktes für den Lebensmitteleinzelhandel mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.050 m². Geplant ist den bestehenden Penny-Markt abzureisen und durch einen zukunftsfähigen Neubau zu ersetzen.
- eines Bäckerei-Cafés mit einer Verkaufsfläche von bis zu 100 m² zuzüglich Café-/Verzehrflächen.
- eines Non-Food-Discounters mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.000 m². Der ehemalige Baumarkt soll durch einen Non-Food-Discounter (Tedi) ersetzt werden.

A.6.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl beträgt 90 vom 100 (GRZ 0,9). Dies übersteigt den nach § 17 BauNVO geltenden Orientierungswert für Sonstige Sondergebiete, wird an diesem Standort jedoch für vertretbar erachtet, da das Plangebiet bereits jetzt nahezu vollständig versiegelt ist.

Die Oberkante des Fertigfußbodens (FFOK) im Erdgeschoss darf eine Höhe von XXX,0 Metern über NHN nicht überschreiten. Das geplante Höhenniveau wird im weiteren Verfahrensverlauf festgelegt.

Bauliche Anlagen dürfen eine Höhe von 10,0 m (max. Oberkante (OK) der baulichen Anlagen oder oberer Wandabschluss, bezogen auf die baufensterbezogen festgesetzte maximale Höhe der Fertigfußbodenoberkante (FFOK)) nicht überschreiten.

Untergeordnete Bauteile (erforderliche technische Aufbauten wie Kühlungs- und Lüftungsanlagen, Oberlichter, auf Dachflächen zulässige Werbeanlagen, Photovoltaikanlagen), die die maximal zulässigen Höhen der Oberkanten der Gebäude (OK) um bis zu 2,5 m überschreiten, sind zulässig.

Nicht mit dem Gebäude verbundene Nebenanlagen dürfen eine Höhe von 4,0 m bezogen auf die endgültige Geländeoberfläche am jeweiligen Standort nicht überschreiten. Abweichend davon darf die Oberkante der gebäudeunabhängigen Werbeanlagen eine Höhe von 8,0 m bezogen auf die endgültige Geländeoberfläche am jeweiligen Standort nicht überschreiten.

A.6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt; die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.

Außerhalb der Baugrenzen sind die folgenden baulichen Anlagen ausschließlich innerhalb der als Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig: Kfz-Stellplätze (inkl. E-Ladesäulen), Unterstände für Einkaufswägen, Stellplätze für Fahrräder sowie sonstige zur Versorgung und Nutzung der Gebäude erforderliche untergeordnete Anlagen.

Die Errichtung der zulässigen gebäudeunabhängigen Werbeanlagen ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A.6.5 Grünordnung

A.6.5.1 Pflanzmaßnahmen

Innerhalb des Plangebietes sind mindestens 6 Bäume bzw. Sträucher zu pflanzen, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Standorte sind zwischen den Stellplätzen frei wählbar. Für die entsprechenden Pflanzmaßnahmen sind die in der Artenliste A) aufgeführten Arten zu verwenden.

Auf den nichtversiegelten Flächen sind Strauchgruppen gemäß der Artenliste B) „Sträucher“ zu entwickeln. Die Art und Mindestpflanzqualität wird entsprechend den Vorgaben in der Artenliste festgesetzt. Die Standorte sind frei wählbar. Die restlichen Flächen sind als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerflächen mit Einsaat von Gräsern und Kräutern und mit standortgerechten Stauden oder Gehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Abgängige Gehölze sind in der jeweils darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Die Art und Mindestpflanzqualität wird entsprechend den Vorgaben in der Artenliste festgesetzt. Der Wurzelraum ist vor Befahrung zu schützen.

A.6.5.2 Grünordnerische Hinweise

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Bauvorhaben umzusetzen, sodass die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglichst zeitnah minimiert und ausgeglichen werden.

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerflächen mit Einsaat von Gräsern und Kräutern oder mit standortgerechten Stauden oder Gehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Stein oder Kiesgärten sind nicht zulässig.

Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

A.6.5.3 Artenliste

II. Wuchsklasse

(Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 16-18 cm)

<i>Acer campestre</i> „Elsrijk“	<i>Feldahorn</i> Sorte „Elsrijk“
<i>Acer platanoides</i> „Globosum“	<i>Kugel-Ahorn</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Catalpa bignonioides</i> „Nana“	<i>Trompetenbaum</i>
<i>Crataegus laevigata</i> „Paul's Scarlet“	<i>Rotdorn</i>
<i>Fraxinus ornus</i>	<i>Blumen-Esche</i>
<i>Gleditsia triacanthos</i> „Inermis“	<i>Christusdorn</i>
<i>Prunus fruticosa</i> 'Globosa'	<i>Steppenkirsche</i>
<i>Pyrus communis</i>	<i>Holzbirne</i>
<i>Sorbus aria</i>	<i>Mehlbeere</i>

B) Sträucher

(Pflanzqualität: mindestens 2x verpflanzt; Mindestgröße: 60-100 cm)

<i>Berberis vulgaris</i>	<i>Gemeine Berberitze</i>
<i>Cornus mas</i>	<i>Kornelkirsche</i>
<i>Cotoneaster integerrimus</i>	<i>Gewöhnliche Zwergmispel</i>
<i>Crataegus ssp.</i>	<i>Weißdorn</i>
<i>Euonymus europaea</i>	<i>Europäisches Pfaffenhütchen</i>
<i>Ligustrum vulgare</i>	<i>Liguster</i>
<i>Lonicera xylosteum</i>	<i>Rote Heckenkirsche</i>
<i>Lonicera nigra</i>	<i>Schwarze Heckenkirsche</i>
<i>Ribes nigrum</i>	<i>Schwarze Johannisbeere</i>
<i>Rosa arvensis</i>	<i>Kriechende Rose</i>
<i>Rosa canina</i>	<i>Hunds-Rose</i>
<i>Rosa rubiginosa</i>	<i>Wein-Rose</i>
<i>Salix purpurea</i> „Nana“	<i>Purpur-Weide</i>

A.6.6 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe

Die Eingriffsregelung verpflichtet die Eingriffsverursacher dazu, die Möglichkeiten der Vermeidung zu prüfen und unvermeidbare Eingriffe auszugleichen. Da der Geltungsbereich bereits vollständig bebaut ist, wird es bei der Umsetzung der Planung nicht mehr zu erheblichen Auswirkungen auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild kommen. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Die Aufstellung könnte

nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung. Es liegt kein ausgleichspflichtiger Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG vor.

A.6.7 Artenschutzrechtliche Kompensation

Im Rahmen der Planaufstellung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch das Büro NATURGUTACHTER, Freising durchgeführt. Dabei wurden der Bestand und die Betroffenheit von Arten gemäß Anhang IV FFH-RL sowie europäischer Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie geprüft.

Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-RL

Gemäß der Verbreitungskarten des Bay. LfU sind keine Vorkommen von Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-RL im TK-Blatt 7541, in dem auch das UG liegt, bekannt. Auch aufgrund ihrer arttypischen Lebensraumanprüche können Bestände dieser Arten im UG ausgeschlossen werden. Beeinträchtigungen relevanter Pflanzenarten und die Erfüllung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG können somit ausgeschlossen werden.

Tierarten nach Anhang IV der FFH-RL

Bei den Untersuchungen konnten keine betroffenen Arten im Plangebiet nachgewiesen werden. Insgesamt sind durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen für die streng geschützten Arten (Anhang IV der FFH-RL) dieser Gruppe anzunehmen. Das Schädigungs-, Tötungs- und Störungsverbot ist somit nicht erfüllt.

Europäischer Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

Durch die Erhebungen wurden insgesamt 8 prüfungsrelevante Vogelarten nachgewiesen, davon drei als Brutvogel, eine als Nahrungsgast, vier als Überflieger. Alle weiteren Europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie können entweder auf Grundlage der räumlichen Verbreitung ausgeschlossen werden, sind grundlegend nicht zu erwarten oder werden durch die projektspezifischen Wirkfaktoren nicht beeinträchtigt.

Um sicher zu stellen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3, Abs. 5 BNatSchG (Tötungsverbot, Störungsverbot und Schädigungsverbot) eintreten, sind die folgenden Maßnahmen einzuhalten:

Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung

Folgende Vorkehrungen werden gutachterlich vorgeschlagen, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL und von europäischen Vogelarten i. S. v. Art. 1 VRL zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung nachfolgender Vorkehrungen.

- M1 Rodungen von Gehölzen dürfen grundsätzlich nur zwischen 01.10. und 28.02. durchgeführt werden.

- M2 Der Abbruch von Gebäuden sowie Renovierungsarbeiten an Dächern und Fassaden müssen in Zeiten durchgeführt werden, in denen keine Nutzung durch gebäudebewohnende Vogelarten erfolgt (01.10. – 28.02.). Können die Abrissarbeiten in diesem Zeitraum nicht abgeschlossen werden, müssen die Arbeiten ohne längere Unterbrechung (max. 2 Wochen) fortgeführt werden. Bei längeren Unterbrechungen der Baumaßnahmen in der Brutzeit erfolgen vor Wiederaufnahme der Baumaßnahmen Kontrollen der Umweltbaubegleitung auf mögliche Brutvorkommen (Nester) im Bereich des Baufeldes und seiner unmittelbaren Umgebung. Ist der Abriss von vorneherein nicht in dem oben genannten Zeitfenster umsetzbar, sind zumindest die bekannten Brutplätze in Abstimmung mit der Umweltbaubegleitung außerhalb der Brutzeit unbrauchbar zu machen.
- M3 Unnötige Lichtemissionen werden vermieden und die Außenbeleuchtung auf ein Mindestmaß reduziert (Anzahl der Lampen und Leuchtstärke). Notwendige Beleuchtung wird möglichst niedrig angebracht, um weite Abstrahlung in die Umgebung zu verhindern. Wo möglich werden Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter und Bewegungsmelder eingebaut.
- Es werden insektenfreundliche Leuchtmittel ohne UV-Anteile verwendet (Natriumdampfhochdrucklampe oder LED-Lampen). Es werden geschlossene Lampengehäuse verwendet, deren Oberfläche nicht heißer als 60°C wird. Die Lampen sind streulichtarm (Lichtwirkung nur nach unten, Abschirmung seitlich und oben) und staubdicht (kein Eindringen von Insekten in die Lampen, damit kein Verbrennen oder Verhungern).
- M4 Baumaßnahmen (Lärm, Beleuchtung etc.) sind im Sommerhalbjahr (März-November) nur tagsüber zulässig.
- M5 Alle vorhandenen Nistkästen bleiben erhalten und werden gegebenenfalls im Rahmen der ökologischen Baubegleitung von 01. November bis 29. Februar umgehängt.
- M6 Vogelgefährdende, große Glasflächen zwischen Gebäuden in Form von transparenten Abschirmungswänden, Durchgängen etc. sowie stark spiegelnde Scheiben oder Über-Eck-Verglasungen werden nicht verbaut bzw. werden durch den Einsatz von strukturiertem, mattiertem oder bedrucktem Glas entschärft (vgl. z.B. Empfehlungen auf <http://www.vogelglas.info>). Normal verglaste, auch große Fensterscheiben sind davon ausgenommen. Die Anbringung von Greifvogelsilhouetten ist nicht geeignet, um Verluste zu verhindern.
- M7 Sämtliche Baumaßnahmen werden durch eine ökologische Baubegleitung überwacht. Aufgabe der ÖBB ist Vogelvorkommen zu schützen und ggf. geeignete Maßnahmen vor und während der Bauausführung zu ergreifen, um sicher zu stellen, dass keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs.1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG eintreten. Dies umfasst auch die Abstimmung und Feinplanung notwendiger CEF-Maßnahmen

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Folgende spezielle Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität betroffener Lebensräume, sog. „CEF“-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG Satz 2 und 3 BNatSchG), sind erforderlich.

- M8 An den Neubauten sind wieder für 7 Paare des Haussperlings fachgerecht bauliche Möglichkeiten zu schaffen (Niststeine, Nischen unter Dachziegeln oder in Traufkästen etc.). Ausführliche Informationen und Planungshilfen zur Umsetzung integrierter baulicher Möglichkeiten sind z. B. verfügbar unter: <https://www.lbv-muenchen.de/un-sere-themen-lbv-muenchen/artenschutz-angebaeuden-lbv-muenchen/download-broschueren.html>.

Können die Baumaßnahmen nicht rechtzeitig zwischen dem 01.10. und dem 28.02. fertiggestellt werden, ist das weitere Vorgehen fachlich mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Ggf. werden für eine durchgängige Bereitstellung von Brutmöglichkeiten bei längerer Bautätigkeit übergangsweise Nistkästen für 7 Brutpaare vor Baubeginn an verbleibenden Bäumen in Bereichen mit geringer Störung fachgerecht installiert.

Gutachterliches Fazit

Im Rahmen der Kartierungen europarechtlich geschützter Arten wurde keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie aber acht europäische Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie nachgewiesen, die vorhabenspezifisch hinsichtlich der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG näher zu prüfen waren.

Die artenschutzrechtliche Prüfung des beschriebenen Vorhabens kommt hinsichtlich der untersuchten Arten bzw. Artgruppen und unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen zu dem Ergebnis, dass die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die nachgewiesenen geschützten Arten nicht berührt werden, weil

- wegen der geringen Wirkempfindlichkeit bzw. der ausreichenden Entfernung zu dauerhaften Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sensibler Arten deren Zerstörung auszuschließen ist bzw. bei Beanspruchung in geringem Umfang die ökologische Funktionalität im räumlichen Zusammenhang gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG gewahrt bleibt,
- für alle betrachteten Arten kein oder nur ein allgemeines Tötungsrisiko vorliegt oder Tötungen weitgehend vermieden werden können und damit ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht erfüllt wird und
- Störungen streng geschützter Arten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG entweder nicht zu erwarten sind oder aber keine den Erhaltungszustand der Lokalpopulationen verschlechternden Auswirkungen haben.

Für keine Art oder Artengruppe liegen nach derzeitigem Kenntnisstand artenschutzrechtlich unüberwindbare Hürden vor, die der Aufstellung eines Bebauungsplanes entgegenstehen könnten.

A.6.8 Immissionsschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Unterlagen werden im weiteren Verfahrensverlauf um die Ergebnisse des Gutachtens und ggf. erforderliche Maßnahmen ergänzt.

A.6.9 Gestaltungsvorschriften

Dächer

Dächer sind als Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 5°, bezogen auf die Parallele der Geländeoberfläche, auszubilden. Davon abweichend dürfen die folgenden untergeordneten Dächer in anderen Dachneigungen und Dacheindeckungen erfolgen: Vordächer, Eingangsüberdachungen, Dächer von Nebenanlagen gemäß Festsetzungen 3.2 und 3.3.

Die Belegung der Dachflächen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (z.B. PV-Anlagen) ist zulässig.

Werbeanlagen

Innerhalb des Baugebietes sind zwei Werbepylon mit einer Höhe von bis zu 8,0 m, bezogen auf die Geländeoberfläche, zulässig.

Blinkende oder neonfarbene Werbeanlagen sind nicht zulässig.

A.6.10 Erschließung, Ver- und Entsorgung

A.6.10.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über mehrere Zufahrten zum Plangebiet, die sich im Wesentlichen an den Bestandszufahrten orientieren. Es erfolgt eine Zufahrt von Süden über die Frontenhausener Straße. Weitere Zufahrten befinden sich entlang der östlichen Grenze des Plangebietes.

A.6.10.2 Stromversorgung

Der Anschluss an die Stromversorgung erfolgt über das bestehende Versorgungsnetz.

A.6.10.3 Wasserversorgung

Der Anschluss an die Wasserversorgung erfolgt über das kommunale Versorgungsnetz.

A.6.10.4 Baugrund, Abwasserbeseitigung, Entwässerung

Es wurde eine allgemeine Baugrunduntersuchung am 15.03.2022 durch die Krauss & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG, Oldenburg, durchgeführt. Diese besagt, dass aufgrund der bereits oberflächennah anstehenden, bindigen, wasserstauenden Lehme mit einem Aufstau von Sickerwasser bis zur Geländeoberkante nach Niederschlägen oder der Schneeschmelze gerechnet werden muss. Ebenfalls sind die oberflächennah anstehenden, rolligen Auffüllungen, als ausreichend bis gut tragfähig einzustufen und eignen sich als Austauschböden zum Wedereinbau. Die humosen Auffüllungen sind als minder tragfähig zu bezeichnen und im Bereich einer Überbauung zu entfernen sowie durch einen Austauschboden zu ersetzen. Die

anstehenden Hanglehme sind ab einer steifen Konsistenz als bedingt bis ausreichend tragfähig einzustufen.

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten.

Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind Herkunft und der mögliche Verschmutzungsgrad zu berücksichtigen. Eine erlaubnisfreie Niederschlagsversickerung ist möglich, wenn die Vorgaben der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) i.V.m. der TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) eingehalten werden.

A.6.10.5 Versorgungsleitungen

Der Bestand und Betrieb bestehender Versorgungsleitungen im Plangebiet ist sicherzustellen; erforderliche Abstände bei der Bebauung und bei Baumpflanzungen sind einzuhalten. Ggf. erforderliche Änderung und Erweiterungen an den bestehenden Leitungen bzw. über neu zu errichtende Anlagen sind im Rahmen der Erschließungsplanung zwischen dem Vorhabenträger und der Leitungsträger abzustimmen.

A.6.10.6 Brandschutz

Im Rahmen der Bauplanung und Bauausführung ist der abwehrende Brandschutz sicherzustellen.

Einhaltung der Hilfsfristen nach Nr. 1.1 VollzBekBayFwG

Die Hilfsfrist von maximal 10 Minuten ist sichergestellt. Die Entfernung zur Feuerwache der freiwilligen Feuerwehr Gangkofen beträgt ca. 400 m. Die Anfahrtszeit beträgt ca. 1 min.

Löschwasserversorgung

Die Gemeinden haben in den Grenzen Ihrer Leistungsfähigkeit notwendige Löschwasserversorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten (Art. 1 (2) Satz 2 BayFwG). Der Brandschutz durch das Hydrantennetz für die Gesamtheit des Baugebietes ist nach dem Merkblatt Nr. 1.9-6 vom 25.04.1994 des Bayer. Landesamt für Wasserwirtschaft und nach den Techn. Regeln des Deutschen Vereins für Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W405 auszubauen. Sofern noch nicht gegeben, ist die ausreichende Versorgung mit Löschwasser im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Der Hydrantenplan ist mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

Erschließung für Feuerwehreinsätze

Die öffentliche Verkehrsfläche ist so anzulegen, dass hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (10 t Achslast) ausgelegt sein. Hierzu wird auf die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ aus der Liste der als technische Baubestimmungen eingeführten technischen Regeln verwiesen. Die Vorgaben sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Die Erschließung ist über die geplanten Zufahrten des Baugebietes gesichert.

A.6.11 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Sonstiges Sondergebiet	13.542 m²	100%
Fläche gesamt	13.542 m²	100 %

A.7 Nachrichtliche Übernahmen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Teile des Bodendenkmals mit der Aktennummer D-2-7541-003 (Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der historischen Marktsiedlung von Gangkofen). Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich des Bodendenkmals ist gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG eine denkmalrechtliche Erlaubnis notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmal-schutzbehörde zu beantragen ist.

A.8 Interkommunale Abstimmung

Eine interkommunale Abstimmung erfolgt über die Beteiligung der Nachbargemeinden im Rahmen der erforderlichen Beteiligungsschritte im Verfahrensverlauf.

A.9 Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB

Bei Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels im Sinne des §11 Abs. 3 BauNVO sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung zu beachten. Diese sind im Kapitel A5.1 Übergeordnete Planungen dargelegt. Im Folgenden werden wird beschrieben, inwiefern das Vorhaben den Zielen der Raumordnung entspricht.

Wettbewerbsfähigkeit und Wirtschaftsstruktur

Die Planungen stärken die Region Landshut als Wirtschaftsregion (vgl. RP 13 V 1.2 G).

Die Schaffung von Arbeitsplätzen dient der Sicherung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität (vgl. LEP 1.1.1 Z und RP 13 V 3.5 G) und der Wettbewerbsfähigkeit in allen Teilräumen (vgl. LEP 1.4.1 G). Es werden Grundlagen für eine zukunftsfähige Entwicklung der Wirtschaft durch bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen und zur Versorgung mit Gütern geschaffen (vgl. LEP 1.1.1 G, und RP 13 V 3.5 G).

Entwicklung des ländlichen Raums

Die Planungen unterstützen den ländlichen Raum in seiner Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum. Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums wird durch günstige Standortbedingungen für die Entwicklung und Ansiedlung von Unternehmen sowie Voraussetzungen für Arbeits- und Ausbildungsplätze gestärkt und weiterentwickelt (vgl. LEP 2.2.5 G).

Flächensparen und Innenentwicklung

Im Zuge der Flächensparoffensive des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie wird gefordert, dass die Flächeninanspruchnahme reduziert und vorhandene Flächenpotentiale effizient genutzt werden. Diesbezüglich ist zu beachten, dass die Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen sind (vgl. LEP 1.1.3 G, 3.2 Z, RP 13 BII 1.4 G). Die Siedlungstätigkeit sollte an der Entwicklung und dem Erhalt attraktiver und lebendiger Ortsmitten ausgerichtet werden. (vgl. RP 13 BII 1.5 G). Durch die Planungen wird den Vorgaben entsprochen.

Nahversorgung

Die Errichtung der geplanten Märkte erfolgt mit der Ansiedlung in der Gemeinde Gangkofen (Grundzentrum) in einem zentralen Ort (vgl. LEP 5.3.1 Z und RP 13 AIII 1.1 Z).

Die Errichtung der geplanten Märkte unterstützt eine wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs durch Ansiedlung an einem städtebaulich integrierten Standort (vgl. LEP 5.3.2 Z). Der geplante Standort befindet sich zentral im Ort mit nennenswerten Anteilen an Wohnbebauung sowie einer Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung.

Es ist davon auszugehen, dass die geplante Einzelhandelsentwicklung aufgrund des auf die Gemeinde Gangkofen limitierten Einzugsgebiets den Umsatz nahezu vollständig mit Kunden aus dem Nahbereich (Gangkofen) generieren wird. Es ist davon auszugehen, dass das Planvorhaben keine „erhebliche überörtliche Raumbedeutsamkeit“ aufweist und es sich bei dem Standortbereich nicht um eine Agglomeration im Sinne der Landesplanung handelt. Im Rahmen des Bauleitplanverfahren wird derzeit eine Auswirkungsanalyse durch die BBE Handelsberatung GmbH, München erstellt. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt. Die geplanten Verkaufsflächen entsprechen den zulässigen Verkaufsflächen gemäß Landesplanung (LEP 5.3.3 Z)

A.10 Hochwasserschutz und Starkregenereignisse

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist das Thema Hochwasserschutz und Starkregenereignisse zu betrachten. Hierbei wird die Arbeitshilfe *Hochwasser- und Starkregenereignisse in der Bauleitplanung* herangezogen.

Direkt an das Plangebiet befindet sich nördlich angrenzend der Seemannshausener Graben. Ca. 200 m südlich des Plangebietes befindet sich der Fluss Bina. Die Hochwassergefahrenflächen der beiden Gewässer betreffen das Plangebiet nicht. Eine Gefährdung durch Hochwasser ist demnach nicht gegeben.

Im Plangebiet bestehen derzeit keine Mulden, in denen eine Ansammlung von Niederschlagswasser möglich ist. Angrenzende Baugebiete, die ein Ableiten von Niederschlagswasser in die zu überplanende Fläche verursachen, sind ebenfalls nicht vorhanden. Ein erhöhtes Risiko für Schäden aus Starkregenereignissen kann für das Plangebiet selbst nicht erkannt werden. Die geplanten Entwässerungseinrichtungen werden ausreichend dimensioniert, um das anfallende Niederschlagswasser auch bei Starkregenereignissen aufzunehmen. Das Gelände neigt sich leicht in Richtung Nordosten. Hier befindet sich der

Seemannshausener Graben, der im Starkregenfall eine Barriere zwischen dem Plangebiet und angrenzenden bebauten Flächen darstellt

Angrenzende Grundstücke sind weitestgehend mit landwirtschaftlicher Nutzung. Im Süden grenzen bebaute Grundstücke an. Aufgrund der bestehenden Geländeneigung in Richtung Nordosten kann für diese Grundstücke kein Risiko bei Starkregenereignissen erkannt werden.

A.11 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans kommt es zu verschiedenen Auswirkungen. Durch den Zu- und Abfahrtsverkehr in Kombination mit den erforderlichen Lieferfahrten kommt es insbesondere zu erhöhten Lärm- und Abgasemissionen. Die Auswirkungen sind aufgrund der bereits fast vollständigen Versiegelung sowie der bestehenden Nutzung als Einzelhandelsstandort als geringfügig einzustufen. Die Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes werden im Folgenden gesondert betrachtet.

A.12 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes

Bei Realisierung der Planung ergeben sich Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter.

Bei den betroffenen Bereichen handelt es sich um hochgradig versiegelte innerörtliche Flächen. Diese liegen teilweise brach mit Leerstandsgebäuden und werden teilweise als Einzelhandelsstandort einschließlich der erforderlichen Stallplatzflächen und Fahrgassen genutzt.

Es sind keine Natura-2000-Gebiete, Schutzgebiete gem. §§23-29 BNatSchG oder Wasserschutzgebiete von der Planung betroffen.

Die Flächen sind bereits nahezu vollständig versiegelt. Innerhalb des Gebietes befinden sich vereinzelt kleine Grünflächen insbesondere in den nördlichen und südöstlichen Randbereichen. Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von 13.542 m², von denen etwa 12.188 m² künftig versiegelt werden dürfen. Dadurch werden nur geringfügig Neuversiegelungen ermöglicht.

Derzeit bestehen neben den genutzten Gebäuden auch einige Leerstände im Plangebiet. Diese eignen sich als potentielle Standorte für insbesondere geschützte Tierarten. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde durchgeführt. Dabei konnten insgesamt 8 prüfungsrelevante Vogelarten nachgewiesen werden, davon drei als Brutvogel. Im Rahmen der saP wurden sowohl Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung sowie Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität festgesetzt.

Durch die Anpflanzung von Gehölzen werden die Auswirkungen des Eingriffs auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt reduziert.

Der Vorhabenbereich ist derzeit größtenteils versiegelt. Der Boden- und Wasserhaushalt ist durch die bestehende Versiegelung vorbelastet. Innerhalb des Vorhabenraumes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Direkt angrenzend befindet sich der Seemannshausener Graben. Dieser wird durch die Umstrukturierung des Plangebietes nicht beeinträchtigt. Daher

kann von Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit auf den Boden- und Wasserhaushalt ausgegangen werden.

Die Luftqualität ist derzeit bereits durch den bestehenden Zu- und Abfahrtverkehr vorbelastet. Durch die Erweiterung der Verkaufsfläche kann es zu einer Zunahme des Kunden- und Lieferverkehrs und den damit verbundenen Emissionen von Luftschadstoffen, CO₂ und Staub kommen. Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima durch die Emission von Schadstoffen und Treibhausgasen sind durch die Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen zu minimieren. Eine geringfügige Erhöhung der Schadstoffemissionen durch Abgase des An- und Abfahrtsverkehrs ist nicht vermeidbar.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des baulich verdichteten Siedlungsbereichs und ist mit, teilweise leerstehenden Gebäuden bebaut. Die bestehenden Gebäude werden abgerissen und durch moderne Neubauten ersetzt. Gemeinsam mit Gehölzpflanzungen wird eine positive Wirkung auf das Ortsbild erzielt.

Im Planungsgebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.

Zur Klärung der Betroffenheit des Menschen und seiner Gesundheit durch Lärmimmissionen wurde im Zuge der Planaufstellung eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Da es sich außerdem um eine innerörtliche, durch die intensive Nutzung bereits vorbelastete Fläche handelt, sind die Auswirkungen auf die den Naturhaushalt und das Landschaftsbild einschließlich derer Wechselwirkungen als gering zu bewerten.

B Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist.
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 13 Abs. 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist.

C Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023, Kartenstand: 2022, ohne Maßstab, genordet.....	6
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Region Landshut 2007, Karte 1 „Raumstruktur“, ohne Maßstab, genordet.....	9
Abbildung 3: Schutzgebiete im Umfeld des Plangebiets (BayernAtlas, 2024).....	11
Abbildung 5: Gebiete mit Bodendenkmälern im Umfeld des Plangebiets (BayernAtlas, 2024).....	12

Tabellenverzeichnis

Tabelle 2: Flächenbilanz Geltungsbereich	21
--	----

D Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AELF	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
Art.	Artikel
BayKompV	Verordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
BE-Fläche	Baustelleneinrichtungsfläche
BImSchV	Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BP	Bebauungsplan
CO ₂	Kohlendioxid
dB(A)	bewerteter Schalldruckpegel
DIN	Deutsches Institut für Normung
FFH	Fauna-Flora-Habitat
Fl.-Nr.	Flurstücksnummer
GOK	Gelände-Oberkante
ha	Hektar
Hz	Hertz = Schwingung pro Sekunde
i.V.m	in Verbindung mit
kF-Werte	Durchlässigkeitsbeiwert
KSG	Bundes-Klimaschutzgesetz
LAGA	Länderarbeitsgemeinschaft Abfall
LDBV	Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
LfU	Bayerisches Landesamt für Umwelt
MKW	Mineralölkohlenwasserstoffe
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
PAK	polyzyklisch aromatische Kohlenwasserstoffe
PM	Particulate Matter = Definition des Feinstaubs gemäß National Air Quality Standard
saP	spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
SM	Schwermetalle
TA-Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
UBA	Umweltbundesamt
UR	Untersuchungsraum
UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung
UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
VDI	Verein Deutscher Ingenieure

E Verzeichnis der Anlagen

- Orientierende Kampfmittelvorerkundung vom 18.02.2022, GUBD Bauconsult GmbH, Regensburg
- Allgemeine Baugrunduntersuchung vom 15.03.2022, Krauss & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG, Oldenburg
- Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 22.11.2024, NATURGUTACHTER Landschaftsökologie - Faunistik - Vegetation, Freising

