

BEGRÜNDUNG

1. Anlass der Planung
2. Bauleitplanung
 - 2.1 Raumordnung und Landesplanung
 - 2.2 Flächennutzungsplan
 - 2.3 B-Plan „Gewerbegebiet Leibersdorf“
 - 2.4 Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan
3. Bestehende Verhältnisse
 - 3.1 Lage, Größe, Topographie
 - 3.2 Bestehende Bebauung
4. Planungen und Auswirkungen
 - 4.1 Gemeinbedarf
 - 4.2 Verkehrliche Anbindung
 - 4.3 Versorgung
 - 4.4 Entsorgung
 - 4.5 Wasserwirtschaft
 - 4.6 Land- und Forstwirtschaft
 - 4.7 Aufschüttungen/ Abgrabungen
 - 4.8 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 4.9 Denkmalpflege
 - 4.10 Immissionsschutz
 - 4.11 private Grünflächen

Anlagen

- gültiger Bebauungsplan, Stand 30.08.2022 / 24.05.2022
- Deckblatt Nr. 1 – Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung, Stand 20.05.2022
M 1:1.000
- Planliche Festsetzungen und planliche Hinweise, Stand 20.05.2022
- Textliche Festsetzungen und Hinweise, Stand 20.05.2022
- Verfahrenshinweise, Stand 20.05.2022
- Übersichtskarte, Stand 20.05.2022, M 1:10.000

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

1. Anlass der Planung

Das Gewerbegebiet Leibersdorf befindet sich östlich des Heidersberger Weges in Leibersdorf und ist zum großen Teil bebaut. Zusätzlich entstand auch auf der westlichen Seite der Straße ein Gewerbebetrieb.

Ziel der Bebauungsplanänderung durch Deckblatt 1 ist es nun, dass im Außenbereich befindliche und gewerblich genutzte Grundstück Nr. 55/6 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu integrieren.

2. Bauleitplanung

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Volkenschwand liegt ca. 20 km westlich von Landshut und 8 km südlich von Mainburg. Der Ortsteil Leibersdorf befindet sich 6 km östlich von Mainburg, 8 km westlich von Pfeffenhausen und 3 km nördlich von Volkenschwand an der Kreisstraße KEH 35. Damit ist die Verkehrsanbindung zu den nächsten größeren Ortschaften gewährleistet.

Die Ausweisung des ‚Gewerbegebietes Leibersdorf‘ im Jahr 2002 diente dem örtlichen Bedarf der Gewerbetreibenden des Ortes und des Gemeindegebietes.

Durch die Änderung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung „Gewerbegebiet Leibersdorf“ durch Deckblatt Nr. 1 werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht berührt.

2.2 Flächennutzungsplan

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ‚Gewerbegebiet Leibersdorf‘ wurde der Flächennutzungsplan der Gemeinde Volkenschwand in diesem Bereich fortgeschrieben.

Eine weitere Änderung des Flächennutzungsplanes für das Deckblatt Nr. 1 ist nicht notwendig.

2.3 Bauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Leibersdorf“

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung erfolgte am 13.12.2005 im Gemeinderat Volkenschwand. Die Schlussbekanntmachung und damit Rechtskräftigkeit wurde am 23.12.2005 vorgenommen.

2.4 Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes ‚Gewerbegebiet Leibersdorf‘ durch Deckblatt Nr. 1 wurde am 12.10.2021 in der Gemeinderatssitzung Volkenschwand gefasst. Die Deckblattänderung soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Folgende Festsetzungen wurden im Deckblatt Nr. 1 getroffen, um die bereits bestehende und künftige Nutzung zu definieren:

privaten Flächen

- **max. zulässige Grundflächenzahl:** 0,6
- **max. zulässige Geschossflächenzahl:** 0,8
- **zulässige Vollgeschosse:** zwei Vollgeschosse
- **Dachneigung:** von 15 bis 30 Grad, bei Flachdach bis 5 Grad
- **Sonnenkollektoren** sind erlaubt, aber ohne Aufständigung
- **mögliche Dachformen:** Sattel-, Zelt-, Pult-, Walm- und Flachdach
- **Dacheindeckung:** Dachsteine oder Metaldächer
- **Wandhöhe:** max. 6,50 m
- **Grenzgaragen:** sind nach den Festsetzungen BayBO gestattet
- **Anzahl der Stellplätze:** Es gilt die Stellplatzverordnung der Gemeinde Volkenschwand.
- **Einfriedungen:** die max. Höhe beträgt 2,0 m über Straßen- bzw. Geländeoberkante.
- **Geländeänderungen:** Zulässig sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis 1,0 m
- **Stützmauern** sind nicht zulässig

3. Bestehende Verhältnisse

3.1 Lage, Größe, Topographie

Das ‚Gewerbegebiet Leibersdorf‘ liegt am östlichen Rand von Leibersdorf.

Es schließt sich östlich an den Heidersberger Weg an. Die Erweiterung liegt auf der westlichen Seite der Straße.

Der Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplanes beträgt 1,81 ha.

Der Geltungsbereich des Deckblatt Nr. 1 umfasst das Flurstück 55/6 auf der westlichen Seite des Heidersberger Weges mit einer Fläche von 0,14 ha.

Die Planungsfläche steigt von der Kreisstraße nach Norden hin leicht an, die Planungsfläche liegt auf einer Höhe von ca. 484 m ü. NN.

3.2 Bestehende Bebauung

Die Parzellen des bestehenden Gewerbegebietes sind bereits bebaut. Auch die Flurstücksnr. 55/6 ist bereits teilweise bebaut und wird gewerblich genutzt. Die Fläche bietet jedoch noch Platz für eine gewerbliche Erweiterung bzw. eine Betriebsleiterwohnung.

Westlich und nördlich des Flurstückes Nr. 55/6 befinden sich bestehende Gebäude in einem Abstand von ca. 70 – 80 m.

Die Flurstücke 54 und 55/5 werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die Kreisstraße KEH 35 im Süden hat einem Abstand von ca. 30 m.

4. Planungen und Auswirkungen

4.1 Gemeinbedarf

Im Geltungsbereich der Deckblattes Nr. 1 sind keine Flächen für den Gemeinbedarf vorgesehen.

4.2 Verkehrliche Anbindung

Das Gewerbegebiet ist über die Ortsstraße ‚Heidersberger Weg‘ an die Kreisstraße KEH 35 angebunden. Auch die Fläche des Deckblattes wird über diese Straße angefahren. Über die Kreisstraße und die St 2049 kann nach Westen bei Mainburg die Bundesstraße B 301 erreicht werden und im Osten über die Kreisstraße KEH 39 bei Pfeffenhausen die Bundesstraße B 299.

4.3 Versorgung

In den Erschließungsstraßen wurden die Versorgungsleitungen für Wasser, Strom und Telekommunikation verlegt. Die Parzellen, auch das Grundstück Fl.-Nr. 55/6, sind erschlossen.

4.4 Entsorgung

Abfall

Die Abfallentsorgung von Volkenschwand wird zentral über die Landkreisebene geregelt. Dabei sind zur Abholung die Müll- und Wertstofftonnen am Abholtag am ‚Heidersberger Weg‘ bereitzustellen.

Abwasser

Die Entsorgung von Schmutzwasser und abfließenden Oberflächenwasser in der Ortschaft Leibersdorf erfolgt im Mischsystem. Das Abwasser wird der Kläranlage Leibersdorf zugeführt. Auf den Grundstücken findet teilweise auch eine Regenwassernutzung statt.

Da die Fl.-Nr. 55/6 bereits teilweise bebaut ist, wurde die Fläche auch an die Abwasserentsorgung angeschlossen.

Bei der Erneuerung des Wasserechtes für die Kläranlage Leibersdorf im Jahr 2018 wurden die Fläche des „Gewerbegebietes Leibersdorf“ sowohl in der Berechnung zur Auslastung der Kläranlage als auch bei der Einleitung in den Leibersdorfer Bach (Mischwasserentlastungen) berücksichtigt.

4.5 Wasserwirtschaft

Im Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 1 liegen keine Wasserschutzgebiete und Oberflächengewässer. Der Leibersdorfer Graben liegt südlich der Kreisstraße in ca. 50 m Entfernung.

Das abfließende Oberflächenwasser aus dem Baugebiet wird über den best. Mischwasserkanal abgeleitet, siehe Punkt 4.4.

Niederschlagswasser

Niederschlagswasser kann erlaubnisfrei versickert werden, wenn die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NwreiV) mit den zugehörigen technischen Regeln TRENGW) erfüllt sind. Andernfalls ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Kelheim zu beantragen (§ 8 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG).

Voraussetzung ist ein genügend sickerfähiger Untergrund, dies ist durch ein Bodengutachten nachzuweisen. Außerdem darf das Oberflächenwasser aus der gewerblichen Nutzung nicht verschmutzt sein.

Eine Regenwassernutzung ist gestattet.

Begrenzung der Versiegelung

Auf eine möglichst geringe Befestigung ist zu achten. Eine Bodenversiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsfläche erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässige Befestigungen der Vorrang einzuräumen ist.

Bei Stellplätzen und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

Schutz des Mutterbodens

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten ist der § 202 BauGB (Mutterboden) und die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 zu beachten, welche die Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben.

Starkregenereignisse

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplanes Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern:

- OK Rohfußboden mindestens 25 cm über fertig hergestelltem Gelände
- Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge; Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen, etc. sind ebenfalls 25 cm über fertig hergestelltem Gelände zu errichten oder wasserdicht auszuführen.
- Ausführung der Keller wasserdicht und auftriebssicher
- Schutzvorkehrungen vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume (Hebeanlagen oder Rückschlagklappen)
- Sockelhöhe 25 cm
- Aufkantungen vor Kelleröffnung, Lichtschächten, etc.

Der Abschluss einer Elementarversicherung wird empfohlen.

Eine Ab- und Umleitung von wild abfließendem Wasser zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§ 37 Wasserhaushaltsgesetz).

4.6 Land- und Forstwirtschaft

Die Fläche im Geltungsbereich des Deckblatt Nr. 1 wird bereits gewerblich genutzt.

Die Zufahrten zu den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen Fl.-Nr. 54 und 55/5 werden nicht verändert.

Waldflächen liegen nicht im Geltungsbereich und der näheren Umgebung des Deckblattes Nr. 1.

Hinweis zu Bewirtschaftung von landwirtschaftlich genutzten Flächen:

An das Gewerbegebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Von diesen können bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen in Form von Lärm, Staub und Geruch ausgehen. Diese Emissionen können auch an Sonn- und Feiertagen auftreten.

Hinweis zu Pflanzungen:

Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind die gesetzlichen Mindestabstände einzuhalten (AGBGB – Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches - Art. 47 bis Art. 50).

4.7 Aufschüttungen/ Abgrabungen

Im Gewerbegebiet Leibersdorf, Deckblatt Nr. 1, sind Aufschüttungen und Abgrabungen in einer Höhe von 1,0 m gestattet. Diese müssen einen Abstand von mindestens 1 m zu Grenze haben.

Stützmauern sind nicht zugelassen.

4.8 Naturschutz und Landschaftspflege

Im Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 1 und der Umgebung liegen keine kartierten Biotope. Die Flächen um das Flurstück werden landwirtschaftlich genutzt.

4.9 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Deckblatt Nr. 1, befinden sich keine kartierten Bodendenkmäler. Bei den bisherigen Erschließungen wurden keine Funde gemacht.

Die zugelassene Wandhöhe wird auf 6,50 m festgesetzt. Im bereits bestehenden Gewerbegebiet ist eine max. Wandhöhe von 8,50 m festgesetzt. Damit wird sich die Art und Weise von möglichen Sichtbeziehungen zu den bestehenden Baudenkmalern (Kirche ‚St. Jakobus der Ältere‘ in Leibersdorf und Kirche ‚St Johannes Baptist und Evangelist‘ in Herrenau) nicht oder nur sehr geringfügig ändern.

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 die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4.10 Immissionsschutz

Die Fläche des Deckblattes Nr. 1 ist bereits bebaut und wird gewerblich genutzt. Es handelt sich um ein nicht störendes Gewerbe. Sollte diese Nutzung geändert werden, ist durch ein Immissionsgutachten nachzuweisen, dass die gesetzlichen geltenden Grenzwerte an der umliegenden Bebauung eingehalten werden.

Eine Lärmkontingentierung für das bestehende Gewerbegebiet besteht nicht.

4.11 private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind zu begrünen und zu bepflanzen.

Dabei ist die Obergrenze der Versiegelung durch die vorgegebene Grundflächenzahl von 0,6 zu beachten.

Bei der Pflanzung von Sträuchern und Bäumen entlang der Grenze sind die gesetzlichen Abstandsflächen einzuhalten.

Gemeinde Volkenschwand, den 20.05.2022

.....
Franz Högl, Erster Bürgermeister

Pfeffenhausen, den 20.05.2022

DIPL.-ING. H. DIETLMEIER
Ingenieurbüro für Bauwesen
Siegenburger Str. 8
TEL.08782/9604-0 - FAX 8219
84076 PFEFFENHAUSEN

.....