



---

Projekt:

**Bebauungs- und Grünordnungsplan  
„Gewerbegebiet Tradmühle“, Gachenbach**

**Gemeinde  
Landkreis  
Regierungsbezirk**

**Gachenbach  
Neuburg-Schrobenhausen  
Oberbayern**

**Begründung  
zum Entwurf in der Fassung vom 03.11.2020**

---

Auftraggeber / Bauherr:

Gemeinde Gachenbach  
Vertreten durch Herrn 1. Bürgermeister Lengler  
Verwaltungsgemeinschaft Schrobenhausen  
Herzoganger 1  
86529 Schrobenhausen

---

Auftragnehmer:

E G L Entwicklung und Gestaltung  
von Landschaft GmbH  
Neustadt 452  
84028 Landshut  
Tel. 08 71/9 23 93-0  
buero-landshut@egl-plan.de  
www.egl-plan.de

---

Bearbeiter:

Eckhard Emmel, Landschaftsarchitekt, Stadtplaner  
Wira Faryma, Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin

---

Datum/ Dateiname:  
03.11.2020

Begrueundung-BP-v-201103.docx

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>ANLASS, ERFORDERNIS, ZIELE, ZWECK</b>	<b>4</b>
1.1	Anlass, Erfordernis, Ziele und Zweck des Bebauungsplanes	4
1.2	Anwendung des § 13 a BauGB - Innenentwicklung	4
1.3	Städtebauliche Begründung zur Auswahl des Planungsgebiets	4
<b>2</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN UND RECHTSGRUNDLAGEN</b>	<b>5</b>
2.1	Raumordnung und Landesplanung	5
2.2	Flächennutzungs- und Landschaftsplan	5
2.3	Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans	6
<b>3</b>	<b>ANGABEN ZUM PLANUNGSGEBIET</b>	<b>6</b>
3.1	Lage, Größe, angrenzende Bereiche	6
3.2	Topografie	7
3.3	Bodenbeschaffenheit	7
3.4	Altlasten	8
<b>4</b>	<b>PLANUNGSVORGABEN UND GRUNDSATZKONZEPT DER PLANUNG</b>	<b>8</b>
4.1	Planungsziele	8
<b>5</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANS</b>	<b>8</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.2	Aufschiebend bedingtes Baurecht	9
5.3	Maß der baulichen Nutzung	9
5.4	Bauweise, Abstandsflächen, Überbaubare Grundstücksflächen	9
5.5	Gebäudegestaltung	10
5.6	Erschließung und Verkehr	10
5.6.1	Verkehrerschließung	10
5.6.2	Ruhender Verkehr	10
5.7	Versorgung	11
5.7.1	Trink- und Brauchwasserversorgung	11
5.7.2	Elektrische Energieversorgung	11
5.7.3	Telekommunikation- und Fernseekabel	11
5.8	Entsorgung	11
5.8.1	Abfallbeseitigung	11
5.9	Wasserwirtschaft	11
5.9.1	Schutzgebiete	11
5.9.2	Oberflächengewässer	11
5.9.3	Schmutzwasser- und Niederschlagswasser	11
5.9.4	Hang-, Schicht – und Grundwasser	12

5.10	Immissionen- und Emissionen	12
5.11	Erneuerbare Energien	12
5.12	Grünordnung	13
5.13	Umweltprüfung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	14
5.14	Vorprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)	14
5.15	Landwirtschaft und Wald	14
5.16	Denkmalschutz	14
5.17	Geländemodellierungen	15
<b>6</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>15</b>

## **1 ANLASS, ERFORDERNIS, ZIELE, ZWECK**

### **1.1 Anlass, Erfordernis, Ziele und Zweck des Bebauungsplanes**

Im Baugebiet besteht ein Sägewerk, das aufgegeben und verkauft wurde. Der Käufer beabsichtigt das Grundstück neu zu strukturieren und an die Anforderungen der geplanten Nutzung anzupassen. Es sollen zwei Gewerbebetriebe angesiedelt werden. Geplant sind eine KFZ-Werkstatt, Lagerflächen, Hallen und ein Kran. Um die Nutzungsänderung des Geltungsbereichs sowie angemessene Entwicklungsmöglichkeiten für die Gewerbebetriebe zu ermöglichen und so den Standort zu sichern, soll der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Tradmühle“ aufgestellt werden. Das Grundstück Flurnummer 2 Gemarkung Weilach, ist bereits mit den baulichen Anlagen des ehemaligen Sägewerks bebaut. Ein großer Teil des Grundstücks ist durch Asphaltflächen versiegelt.

Die Gemeinde Gachenbach hat deshalb am 15.10.2020 die Aufstellung dieses Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung beschlossen. Der Bebauungsplan soll dabei im Verfahren nach § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung – erstellt werden.

Durch den Bebauungsplan sollen innerhalb des Geltungsbereiches eine geordnete bauliche Entwicklung und eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung des Baugebietes gewährleistet werden.

### **1.2 Anwendung des § 13 a BauGB - Innenentwicklung**

Der Bebauungsplan wird nach § 13 a BauGB aufgestellt, da der Geltungsbereich als Innenbereich einzustufen ist und eine sinnvolle Arrondierung und Nachverdichtung regelt.

Das beschleunigte Verfahren kann angewendet werden, da die Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO für das Gewerbegebiet unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup> liegt. Da eine Ausgleichsfläche im Norden und Osten des Grundstücks besteht, die zu erhalten ist, ist die Ausnutzung des Gesamtgrundstücks faktisch nur bis zu einer GRZ von 0,77 möglich. Die zulässige gesamte Grundfläche, liegt innerhalb des Geltungsbereichs bei 19.056 m<sup>2</sup> und damit unterhalb des Schwellenwertes. (Rechenweg: Grundstücksfläche 23.820 m<sup>2</sup> x 0,8 = 19.056 m<sup>2</sup>).

Das beschleunigte Verfahren wäre gemäß § 13a Abs.1 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet würde, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterlägen.

Im Vorfeld wurde dieser Sachverhalt anhand der Liste der Anlage 1 zum UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) überschlägig überprüft. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist demnach nicht begründet.

Die Überprüfung einer Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter wurde durchgeführt.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden nicht berührt.

Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Es ist kein Störfallbetrieb nach der Seveso-Richtlinie III in dem relevanten Untersuchungsbereich vorhanden.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

### **1.3 Städtebauliche Begründung zur Auswahl des Planungsgebiets**

Das BauGB räumt seit der Novellierung im Juni 2013 der Innenentwicklung in der städtebaulichen Entwicklung einen Vorrang ein. Möglichkeiten der Innenentwicklung bestehen in der Regel auf Brachflächen, in Baulücken, bilden Nachverdichtungsmöglichkeiten und nutzen Gebäudeleerstände.

In diesem Fall wurde das bestehende Sägewerk aufgegeben und verkauft. Das Grundstück ist aufgrund der bisherigen Nutzung bereits stark versiegelt. Die baulichen Anlagen sollen neu geordnet und für die neue Nutzung optimiert werden.

Es werden keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen. Dem § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB wird somit entsprochen.



Abb. 1: Luftbild mit Flurkarte des ehemaligen Sägewerks, unmaßstäblich

### Prüfung von Gestaltungsalternativen für den Geltungsbereich

Die geplante Neustrukturierung des Grundstücks erfolgt im Bestand und ist durch äußere Einflüsse stark eingeschränkt. So ist im Norden und Osten die bestehende Ausgleichsfläche zu pflegen und zu erhalten, eine oberirdische 20 KV Leitung durchquert den Geltungsbereich und im Süden ist die Bebauung durch die Anbauverbotszone der Staatsstraße St 2084 beschränkt. Um den Betrieben trotz der vielen äußeren Beschränkungen Flexibilität für die Entwicklung des Gewerbegebiets zu ermöglichen wurden die größtmöglichen Baugrenzen gewählt und ein bedingtes Baurecht für den Fall des Rückbaus der 20 KV Leitung eingeräumt.

## 2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN UND RECHTSGRUNDLAGEN

### 2.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Gachenbach liegt in der Planungsregion 10 Ingolstadt und damit im geographischen Herzen Bayerns. Sie liegt auf halbem Weg zwischen Ingolstadt und Augsburg und grenzt im Westen an Schwaben, gehört jedoch noch zu Oberbayern. Der Regionalplan stellt Gachenbach als ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll dar. Eine Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung verläuft nördlich von Weilach. Nordwestlich von Weilach und dem Geltungsbereich, östlich von Gachenbach, befindet sich ein festgesetztes Wasserschutzgebiet (Stand Dezember 2014). Entlang der Weilach sind ein Landschaftliches Vorbehaltsgebiet (11 Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes) sowie ein regionaler Grünzug (07 Paartal mit Weilachtal) dargestellt. Außerdem wird ein Landschaftsschutzgebiet für den Bereich Weilach vorgeschlagen. Die Gemeinde Gachenbach ist mit einer Bewaldung von nur 10 – 20% eine waldarme Gemeinde. Außerdem verläuft eine Richtfunkstrecke Nördlich der Ortschaften Gachenbach und Weilach in Ost-West-Richtung.

### 2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Für den Bereich der Gemeinde Gachenbach besteht ein rechtsgültiger Flächennutzungsplan mit integrierten Landschaftsplan aus dem Jahr 2003.

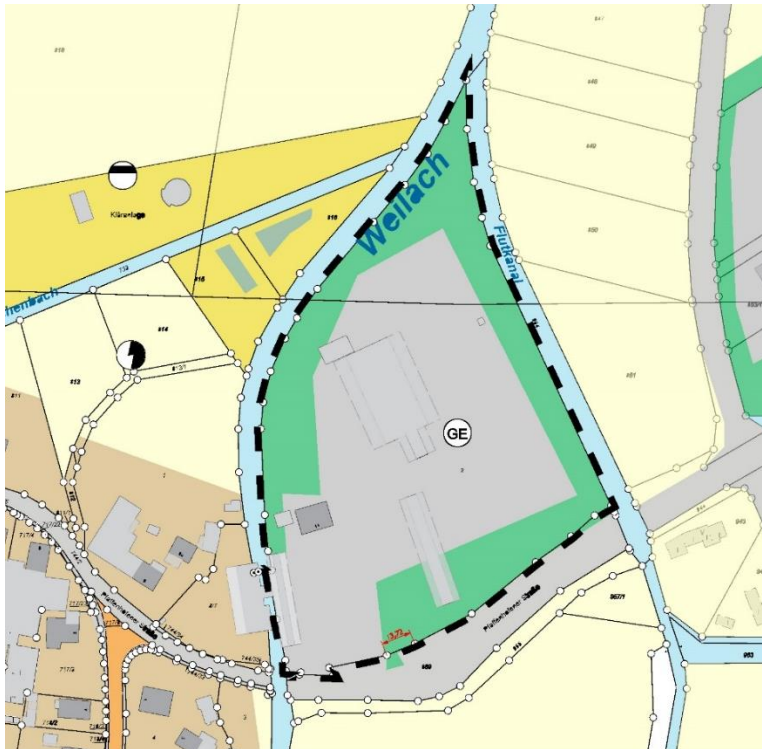


Abb. 2 Ausschnitt Flächennutzungsplan Gachenbach  
Lage Geltungsbereich des Bebauungsplans schwarz umrandet, unmaßstäblich

Das zur Festsetzung vorgesehene Gebiet ist im Flächennutzungsplan bereits als „Gewerbegebiet“ ausgewiesen. Die Bebauungsplanänderung kann demnach aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Eine Anpassung des FNP ist nicht notwendig.

### 2.3 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

Die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan stützen sich auf die nachfolgend genannten Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98).

## 3 ANGABEN ZUM PLANUNGSGEBIET

### 3.1 Lage, Größe, angrenzende Bereiche

Das Planungsgebiet liegt nördlich in der Ortschaft Weilach, am Bach Weilach, im Weilachtal.

Das Plangebiet ist wie folgt umgrenzt:

- Nördlich und westlich durch Baumhecken und gewässerbegleitendes Gehölz der Weilach
- Im Osten und Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Im Südwesten durch die Pfaffenhofener Straße und dahinterliegende Wohnbauflächen
- Im Westen durch das Wasserkraftwerk des ehemaligen Sägewerks, das weiterhin auf dem Nachbargrundstück betrieben wird (Flurnummer 3/7 Gemarkung Weilach)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt 23.455 m<sup>2</sup>:

ca. 23.455 m<sup>2</sup> = ca. 2,35 ha und schließt folgende Flurnummer bzw. Teilflächen ein:

Gemarkung Weilach, Flurnummer 2, ehemaliges Sägewerk

Das Grundstück wird für zwei Betriebe geteilt. Ein Betrieb erhält ca. 1/3, der andere etwa 2/3 der Grundstücksfläche.



Abb. 3: Lage Geltungsbereich des Bebauungsplans, weiß umrandet, unmaßstäblich,  
Quelle: BayernAtlas, Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, 09.06.2020,  
© Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Bewertung der angrenzenden Bereiche

**Allgemeines Wohngebiet (WA):**  
wird entsprechend Immissionsschutzgutachten ergänzt.

**Landwirtschaftliche Flächen:**

Die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen werden als Ackerland bzw. Grünland bewirtschaftet. Bedenkliche negative Wechselwirkungen sind derzeit nicht erkennbar.

**Weilach mit Begleitgehölzen:**

Bedenkliche negative Wechselwirkungen hinsichtlich des angrenzenden Bachs mit Begleitgehölzen im Norden und Westen sind derzeit nicht erkennbar. Abwasser wird in zwei Kleinkläranlagen im Geltungsbereich gereinigt bevor es in den Bach geleitet wird.

**Wasserwerk des ehemaligen Sägewerks auf der Flurnummer 3/7:**

Auf dem Nachbargrundstück westlich des Geltungsbereichs, wird das Wasserkraftwerk des ehemaligen Sägewerks weiterhin betrieben. Die Auflagen des Wasserkraftwerks betreffen den Bebauungsplan nicht und werden nicht behandelt.

### 3.2 Topografie

Das Planungsgebiet ist hinsichtlich der topografischen Verhältnisse sehr eben. Das Gelände steigt von Norden nach Süden auf einer Strecke von 250 m nur um ca. zwei Höhenmeter an (ca. 0,8%), die Höhen bewegen sich dabei von ca. 437 m üNN im Norden wo der Gachenbach in die Weilach mündet bis zu ca. 439 m üNN im Süden. Von Osten nach Westen liegt die Geländehöhe im Mittel bei 438,40 m üNN und fällt im Westen um ca. 0,5m zur Weilach hin ab. Die im Süden des Geltungsbereichs verlaufende Pfaffenhofer Straße liegt etwa 1 – 1,5m erhöht zum Grundstück.

### 3.3 Bodenbeschaffenheit

Aufgrund der Lage im Weilachtal herrschen Flussablagerungen, holozän, im Geltungsbereich vor. Sand und Kies, zum Teil unter Flusslehm oder Flussmergel sind gemäß Übersichtsbodenkarte 1:25.000, vorzufinden.

Die Bonität der Böden in diesem Bereich wurden laut UmweltAtlas Boden, Karte „Natürliche Ertragsfähigkeit“ nicht bewertet. Die nördlich und südlich angrenzenden Böden entsprechen derselben Geologischen Einheit. Ihre natürliche Ertragsfähigkeit wird mit mittel beurteilt. Diese Einschätzung lässt sich vermutlich auf den Geltungsbereich übertragen.

Für den aktuellen Bebauungsplanbereich liegt eine Bodenuntersuchung vom Büro KRAFT DOHMANN CZESLIK GmbH aus München vom 26.06.2020 vor. Als Bodenaufbau lässt sich zusammenfassend festhalten, dass unter einer sandigen Auffüllung und teilweise gewachsenem Sand zunächst zersetzter Torf mit Lehminseln mit einer Schichtstärke von 0,5 bis 1,3m lagert. Darunter eine 1,5 m starke Schicht Fein- bis Mittelsand auf einer 1m starken Schicht sandigem Fein- bis Mittelkies. Die Untersuchung kommt zu dem Schluss, dass eine Bebauung möglich ist, jedoch Zusatzmaßnahmen erfordern kann. Für hohen Lasten oder Punktlasten ist eine Tiefgründungsmaßnahme auf den tieferliegenden Sanden und Kiesen notwendig.

#### **Grundwasser und Wasserverhältnisse**

Der Geltungsbereich liegt in einem von Wasser beeinflussten Bereich. Die Weilach fließt entlang der Westgrenze. Der Gachenbach mündet im Norden des Umgriffs in die Weilach und ein kleiner Graben, der Mühlbach, verläuft entlang der Ostgrenze. Somit ist das Betrachtungsgebiet an drei Seiten von Wasserführenden Körpern umschlossen. Auch südlich der angrenzenden Straße verläuft ein weiterer Graben. Der Gachenbach fließt von Westen nach Osten und mündet in die Weilach welche von Süden nach Norden fließt.

Das Gebiet ist zwar kein Überschwemmungsgebiet mehr, es verbleibt jedoch als wassersensibler Bereich laut IÜG.

Laut o.g. Baugrunderkundung wurde bei den durchgeführten Bohrungen Grundwasser in Tiefen zwischen 1,7 und 1,9 m unter Gelände angetroffen. Die Stände werden als Niedrigwasser gewertet. Es ist gemäß Gutachten davon auszugehen, dass der Grundwasserspiegel bis mindestens auf 1 m unter Gelände ansteigen kann.

#### **Versickerungsfähigkeit**

Die oberen 0,7 bis 2,3 m des Grundstücks wurden flächig mit Sand aufgefüllt und sind somit versickerungsfähig. Zudem bestehen im Grundstück bereits langfristig Regenrückhaltebecken im Westen und Norden des Grundstücks, die laut Aussage des Altbesitzers den anfallenden Niederschlag aufnehmen und versickern können.

### **3.4 Altlasten**

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan sind innerhalb des Geltungsbereiches keine Altlasten dargestellt. Nach Kenntnis der Gemeindeverwaltung liegen in diesem Bereich auch keinerlei Altlasten-Verdachtsflächen vor.

Im Rahmen der durchgeführten Bohrungen für das o.g. Baugrundgutachten wurden keine organoleptisch auffällige Auffüllböden erkundet. Die angetroffenen natürlich gewachsenen Böden wiesen keine geruchlichen oder optischen Auffälligkeiten bezüglich Verfärbungen oder Fremdmaterialien auf, die auf das Vorhandensein von Bodenverunreinigungen hindeuten. Für den Fall, dass bei den Aushubarbeiten dennoch auffälliges Material angetroffen wird, sind die Bauarbeiten einzustellen, die zuständige Behörde davon in Kenntnis zu setzen und es ist eine fachtechnische Aushubüberwachung mit Separierung und Beprobung des Auffüllmaterials erforderlich.

## **4 PLANUNGSVORGABEN UND GRUNDSATZKONZEPT DER PLANUNG**

### **4.1 Planungsziele**

Als Ziel der Planung soll eine Neustrukturierung und Entwicklung des Gebiets angestrebt werden, die den Gewerbebetrieben erlaubt, das Grundstück optimal zu nutzen und gleichzeitig die sensible Lage im Weilachtal weitgehend berücksichtigt. Der Bebauungsplan wird nach § 13a neu aufgestellt, das Grundstück ist bereits nach §34 bebaut worden. Aktuell besteht im Geltungsbereich ein Grundstück (sowie ein Teilstück der Pfaffenhofer Straße, welche sich im Eigentum des Freistaats befindet). Da sich jedoch zwei Betriebe ansiedeln möchten, soll das Grundstück Flurnummer 2 Gemarkung Weilach geteilt werden.

## **5 INHALT DES BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANS**

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind entsprechende Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO zu treffen. Diese können aus der Zeichenerklärung auf dem Bebauungsplan und aus dem Textteil des Bebauungsplanes entnommen werden.

Im Nachfolgenden werden die Festsetzungen im Bebauungsplan im Einzelnen erläutert (i.V.m. § 9



BauGB):

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als „Gewerbegebiet (GE)“, gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen und innerhalb des Geltungsbereichs sollen ausschließlich zulässig sein:

- Betriebsgebäude, Lagerhäuser, Lagerplätze
- Betriebsleiterwohnung: Das bestehende Wohngebäude im Geltungsbereich kann als Betriebsleiterwohnung genutzt werden. Eine private Nutzung des Gebäudes oder die Herstellung privater Wohnungen im Geltungsbereich ist nicht zulässig.

### 5.2 Aufschiebend bedingtes Baurecht

Das Grundstück wird im Norden von einer oberirdischen 20KV Leitung durchkreuzt. Zu dieser Leitung ist zu allen Seiten (auch nach oben und unten) 5m Mindestabstand einzuhalten. Aus diesem Grund ist die Baugrenze vorläufig nach Norden durch die Leitung begrenzt.

Nach Angabe der Betreiber der Leitung, wird diese mittelfristig abgebaut. Nach Abbau der Leitung wird die Baugrenze entsprechend der Planzeichnung A.2 nach Norden erweitert. Ein Überschnucken der Leitung ist nicht zulässig. Ab dem Zeitpunkt des Abbruchs der Leitung ist das Aufstellen einer Krananlage im Norden des Grundstücks möglich.

### 5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Gewerbegebiet wird durch die Festlegung der maximal möglichen Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO, die maximale Anzahl der Geschosse sowie die Festsetzung der zulässigen maximalen Wand- und Firsthöhen geregelt.

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) für das Gewerbegebiet beträgt 0,8. Faktisch aber kann der Geltungsbereich höchstens bis zu einer GRZ von 0,77 ausgenutzt werden, da das Biotop und die bestehende Ausgleichsfläche zusammen 23% des Geltungsbereichs ausmachen und zwingend zu erhalten sind. **Das Grundstück Flurnummer 2 wird in zwei Grundstücke geteilt. Somit ist die GRZ je Grundstück zu verstehen.**

#### Zulässige Anzahl der Geschosse

Die zulässige Geschossigkeit im Baugebiet ist auf zwei Geschosse begrenzt.

#### Zulässige Wand- und Firsthöhen

Bezugspunkt für Wandhöhen:

Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe bestimmt sich bei allen Gebäuden aus dem Höhenunterschied zwischen der Oberkante Belag der nächstliegenden angrenzenden Erschließungsstraße (hier Pfaffenhofener Straße) und dem Schnittpunkt zwischen Außenwand und Oberkante Dachaußenhaut. Um den Bezugspunkt zu bestimmen, ist eine Lotlinie von der Gebäudemitte aus zu der Fahrbahnkante zu ziehen.

Die zulässigen traufseitigen Wandhöhen sind differenziert in GE1 bis GE4 festgelegt und reichen von maximal 6,0 m bis zu maximal 10,0 m ab Bezugspunkt Belag der nächstliegenden angrenzenden Erschließungsstraße.

Die maximal zulässigen Firsthöhen sind entsprechend der zulässigen Wandhöhen und Dachneigungen mit einer Bandbreite von 8,00 m bis 12,0 m differenziert festgesetzt. (Vgl. Ziffer D.2.3)

Aufgrund der erhöht liegenden Pfaffenhofener Straße ergibt die Festsetzung für die tatsächlichen Höhen der Gebäude etwa 1 bis 1,5m zusätzliche Höhe.

### 5.4 Bauweise, Abstandsflächen, Überbaubare Grundstücksflächen

#### Bauweise:

Um den Betrieben im Gewerbegebiet Flexibilität zu bieten, wird in GE2 und GE3 eine abweichende Bauweise, in den GE1 und GE4 eine offene Bauweise festgesetzt.

Die abweichende Bauweise bezieht sich auf die maximal zulässige Gebäudelänge. Im GE2 beträgt die maximal zulässige Gebäudelänge 60m im GE3, 80m.

Abstandsflächen

Es werden die Abstandsflächen entsprechend der jeweils gültigen BayBO für Gewerbegebiete festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksflächen:

Entsprechend der §§ 16 und 17 BauNVO kann jedes Grundstück bis zu 80 % bebaut werden, die übrigen 20 % sind zu begrünen. Die Baufenster im Geltungsbereich sind sehr großzügig gewählt, um ein hohes Maß an Flexibilität und Gestaltungsfreiraum für die Einzelbebauung zu gewährleisten. Die großzügige Führung der Baugrenzen ermöglicht eine anpassungsfähige Nutzung des Gewerbegebiets und erlaubt auch für die Zukunft Optimierungsmöglichkeiten für die Betriebe. Innerhalb der Baugrenzen sind Gebäude eingezeichnet, die bzgl. Ausdehnung und Lage als Vorschlag für die Bebauung anzusehen sind.

Garagen und Carports können innerhalb der festgelegten Baugrenzen für die Hauptgebäude errichtet werden.

Baubeschränkungenzonen

Die Pfaffenhoferer Straße ist eine Staatsstraße (St2084). Eine Anbauverbotszone von 20m zum Fahrbahnrand der Staatsstraße St2084 ist im Geltungsbereich zu beachten. Sie bildet die südliche Bebauungsgrenze des Grundstücks und somit die südliche Baugrenze für Gebäude und andere bauliche Anlagen. Eine Reduzierung der Anbauverbotszone auf 10m zur Fahrbahn ist für PKW-Stellplätze möglich.

Zahl der Wohneinheiten

Es ist eine Betriebsleiterwohnung je Betrieb im Gewerbegebiet zulässig. Das bestehende Wohngebäude kann für eine Betriebsleiterwohnung und für vertragliche Nutzungen beispielsweise Verwaltungsräume genutzt werden. Bei Abriss und Neubau einer Betriebsleiterwohnung ist diese in ein Betriebsgebäude zu integrieren und muss gegenüber der anderen Betriebsnutzung im Gebäude (beispielsweise Verwaltung) untergeordnet dimensioniert sein.

**5.5 Gebäudegestaltung**

Bei der Gebäudegestaltung werden nur Festlegungen zu wichtigen Kriterien wie Dachform, -neigung, -aufbauten etc. getroffen, um die notwendige Flexibilität bei der Gestaltung der Betriebsgebäude zu ermöglichen.

**5.6 Erschließung und Verkehr****5.6.1 Verkehrserschließung**

Ziel ist eine sichere Erschließung und die Sicherung der funktionalen Belange.

Die Erschließung des Gewerbegebietes ist von Süden her über die Pfaffenhoferer Straße (St 2084) gesichert. Die Zufahrt besteht bereits und wird für den zweiten im Osten des Geltungsbereichs geplanten Betrieb auf ca. 35m verbreitert. So wird das Einfahren der Sattelzüge von Osten ermöglicht, ohne die Gegenfahrbahn verwenden zu müssen. Falls ein Tor für die Zufahrt hergestellt wird, muss dieses eine Vorzone berücksichtigen, die das Aufstellen eines Lastzugs ermöglicht, so dass dieser die Staatsstraße beim Einfahren nicht versperrt. Die Toranlage ist während der Betriebszeiten geöffnet zu lassen und nur nach Betriebsschluss zu schließen. Um eine gesicherte Erschließung für beide Grundstücke zu gewährleisten, ist eine entsprechende Grunddienstbarkeit im Grundbuch einzutragen.

**5.6.2 Ruhender Verkehr**Private Stellplätze

Die Zahl der Stellplätze richtet sich nach der BayBO. Ein Stellplatznachweis ist zu erbringen und den jeweiligen Bauanträgen beizulegen. Die Stellplätze und Garagen sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Flächen für nicht überdachte Stellplätze sind auf den bereits versiegelten Flächen unterzubringen oder versickerungsfähig zu befestigen bzw. zu begrünen.

Öffentliche Stellplätze

Im Geltungsbereich sind keine öffentlichen Stellplätze ausgewiesen.

## 5.7 Versorgung

Bestehende oberirdische Versorgungsleitungen sind innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden. Es verläuft eine Hochspannungsleitung im Norden des Grundstücks in Ost-West-Richtung. Zu dieser ist ein Abstand von 5m zu allen Seiten, also auch darunter einzuhalten. Durchfahren und Abstellen von Gütern unterhalb der Leitung ist bei Beachtung des Abstands möglich. Eine Bebauung unterhalb der Leitung ist nicht zulässig.

### 5.7.1 Trink- und Brauchwasserversorgung

Die Versorgung des Baugebiets mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Wasserzweckverband Beinberggruppe gesichert. Eine bestehende Wasserleitung tangiert in unmittelbarer Nähe das Planungsgebiet (südlich in der Pfaffenhofener Straße), so dass beide Betriebe auf kurzem Weg an diese Versorgungsleitung angeschlossen werden können. Das bestehende Wohnhaus im Geltungsbereich ist bereits an die Wasserleitung angeschlossen. Der vorhandene Leitungsverlauf im Grundstück ist bei Bauarbeiten in GE 1 zu beachten. Hierzu ist mit dem Wasserzweckverband Rücksprache zu halten.

Die Bereitstellung der Grundversorgung mit Löschwasser ist durch die Gemeinde Gachenbach gesichert. In der nachrangigen Erschließungsplanung werden die dafür erforderlichen Maßnahmen konzipiert und umgesetzt. Darüber hinaus notwendiges Löschwasser ist durch die Antragssteller im Rahmen der Baugenehmigungen zu ermitteln und auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

### 5.7.2 Elektrische Energieversorgung

Der Planungsbereich liegt im Versorgungsgebiet der Bayernwerk Netz GmbH. Es bestehen bereits Anschlüsse, sowie ein Trafo im Geltungsbereich, die die Versorgung mit elektrischer Energie sichern.

### 5.7.3 Telekommunikation- und Fernseekabel

Der Geltungsbereich verfügt bereits über einen Anschluss an die Leitungen der Telekom. Weitere Kabel der Firma Inexio (Internet-Versorgung) liegen unweit in der Pfaffenhofener Straße.

## 5.8 Entsorgung

### 5.8.1 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist auf Landkreisebene zentral geregelt und gesichert. Das Grundstück kann von den Abfallbeseitigungsfahrzeugen angefahren werden, so dass keine zusätzlichen Bereitstellungsflächen erforderlich sind.

Gewerbeabfälle werden von den Betreibern eigenverantwortlich entsorgt.

## 5.9 Wasserwirtschaft

### 5.9.1 Schutzgebiete

Der Planbereich liegt nicht im Einzugsgebiet von Brunnen eines Wasserschutzgebietes.

### 5.9.2 Oberflächengewässer

Im Geltungsbereich kommen keine Oberflächengewässer vor. Jedoch ist dieser von Fließgewässern umschlossen. Westlich fließt die Weilach nach Norden Richtung Aresing und Schrobenhausen. Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze fließt der Flutkanal, der nördlich des Grundstücks in die Weilach mündet. Südlich der Pfaffenhofener Straße ist ein weiterer Graben anzumerken.

### 5.9.3 Schmutzwasser- und Niederschlagswasser

Laut BauGB ist eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung einschließlich Oberflächenwasser durch die Gemeinde sicherzustellen.

Die Entsorgung und Ableitung der anfallenden Schmutzwässer erfolgt in die auf dem Grundstück betriebenen Kleinkläranlagen. **Jedem Betrieb stehen die nötigen Kontingente auf dem eigenen Grundstück zur Verfügung.** Das Niederschlagswasser kann in Retentionsmulden vor Ort versickert werden. Die bestehenden Mulden müssen bei zusätzlicher Versiegelung des Grundstücks entsprechend erweitert werden.

Bei der Anlage / Erweiterung der Retentionsmulden ist ein Mindestflurabstand zum anstehenden Grundwasser von 1,0m zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Gewerbegebieten für die Niederschlagswasser-Versickerung auf dem Gelände eine wasserrechtliche Genehmigung bei den zuständigen Behörden eingeholt werden muss. Bei Ausführung von kupfer-, zink- oder bleigedeckten

Dachflächen sind zusätzliche Behandlungsmaßnahmen für das einzuleitende Regenwasser vorzunehmen.

#### 5.9.4 Hang-, Schicht – und Grundwasser

Soweit erforderlich sind Schutzvorkehrungen gegen Hang-, Schicht- und Grundwasser durch den jeweiligen Grundstückseigentümer eigenverantwortlich zu treffen. Für Unterkellerungen wird deshalb empfohlen, die Ausführung mit dichten und auftriebssicheren Wannen im konkreten Einzelfall zu prüfen und ggf. auszubilden. Entsprechend der Boden- und Grundwasseruntersuchung der Firma KDGeo, München vom 26.06.2020 steht das Grundwasser im Geltungsbereich hoch an, bei ca. 1,70m – 1,90m unter Geländeoberkante.

Für das Um- bzw. Ableiten oder Wiederversickern von Schichtwasser während der Bauphase ist eine wasserrechtliche Erlaubnis im vereinfachten Verfahren erforderlich. Eine vorherige Abstimmung mit der fachkundigen Stelle am Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen wird empfohlen.

### 5.10 Immissionen- und Emissionen

Nach § 1 BauGB sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes bzw. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse angemessen zu berücksichtigen.

Ein Immissionsschutzgutachten wurde beauftragt und die Ergebnisse werden vor der Auslegung ergänzt.

### 5.11 Erneuerbare Energien

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Bei der Erstellung der Gebäudekonzepte sind Maßnahmen zur

- Berücksichtigung energierelevanter Faktoren (Ausrichtung des Baukörpers, Passivhäuser, kompakte Bauweise, Dachform),
- Energieeinsparung (Minimierung des Bedarfs an Wärme, Kälte, Strom für raumluftechnische Anlagen und Beleuchtung)
- Energieeffizienz (z.B. Blockheizkraftwerk)
- Erneuerbare Energien (z.B. Elemente aktiver Sonnenenergienutzung)

einzuplanen und nachzuweisen.

Es wird auf die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen. Entsprechend müssen bei Neubauten Erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung im gesetzlich geforderten Umfang genutzt werden.

Mögliche Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung im Baugebiet
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Erhalten der Eingrünung mit Gehölzen, Bepflanzungsfestsetzungen für private Grünflächen und Hochstammpflanzungen auf Verkehrsgrünflächen=> klimatisch wirksame Flächen (Feuchtigkeit, Staubbindung, Verdunstung).
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Begrenzung der Versiegelung, Verpflichtung zu wasserdurchlässigen Oberflächen für offene Stellplätze und Zufahrten Dachbegrünung bei Nebengebäuden und Garagen auf den privaten Grundstücken dezentrale Regenrückhaltebecken mit Versickerung.
Mögliche Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung im Baugebiet
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der	Ermöglichen kompakter Baukörper und Südausrichtung von Dachflächen zur Solarenergienutzung, kurze Wege durch Lage in Anbindung an den Ort Weilach

Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	
Vermeidung von CO <sub>2</sub> -Emissionen durch motorisierten Individualverkehr und Förderung der CO <sub>2</sub> Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO <sub>2</sub> neutrale Materialien)	Ortsnahe Lage der Fläche, dadurch Verringerung von Verkehrsleistung
Bindung von CO <sub>2</sub> -Emissionen	Pflanzung von Hochstämmen als private Pflanzvorgaben, sowie Bindung zum Erhalt der gut entwickelten Baumpflanzungen auf der internen, bestehenden Ausgleichsfläche

## 5.12 Grünordnung

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind auch die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Im integrierten Grünordnungsplan sind detaillierte grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB) bezüglich Art und Lage bzw. Umfang der Begrünung verbindlich festgelegt.

Das Grundstück ist bereits stark versiegelt und wird gewerblich genutzt. Durch die Umstrukturierung können weitere Flächen versiegelt werden, jedoch in geringem Umfang. Geringfügige Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden sowie Arten und Lebensräume sind bei Bau der geplanten Gebäude möglich. Betriebsbedingte, mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild sind bei dauerhaftem Aufstellen eines Krans zu erwarten.

### a) Öffentliche Grünflächen:

Im Planungsgebiet sind keine öffentlichen Grünflächen geplant.

### b) Private Grundstücksflächen:

Die Festsetzungen auf den privaten Grundstücksflächen sollen Mindeststandards für eine ökologisch und gestalterisch positive Durch- und Eingrünung erfüllen, jedoch wird hier bewusst auf weitergehende Bindungen verzichtet.

Für Gewerbegebiete sind gesetzlich 20 % der Grundstücksfläche nicht überbaubar und gemäß Festsetzung 10.3.1 zu begrünen und in dieser Weise dauerhaft zu erhalten. Durch die bestehende Ausgleichsfläche und das bestehende Biotop im Norden des Grundstücks ist bereits eine wertvolle Begrünung der privaten Grundstücksflächen erreicht worden. Zusätzlich bestehen Grünflächen entlang der Pfaffenhofener Straße im Süden des Grundstücks, welche als Wiesenböschung zur höher gelegenen Straße angelegt sind. Hier sind neben den geplanten Stellplätzen, Baumpflanzungen festgesetzt, welche eine optische Gliederung im Landschaftsbild bewirken und mit den Jahren eine immer größere klimatische Bedeutung gewinnen.

Im Gewerbegebiet können 80 % der Grundstücksflächen durch Gebäude, Lagerflächen und Verkehrsflächen überbaut werden. Dennoch sind untergeordnete Verkehrs- und Lagerflächen wasserdurchlässig zu errichten beziehungsweise zu begrünen, wenn die Belastung es zulässt und keine Gefahr eines Eintrags von Schadstoffen ins Grundwasser und den Boden besteht.

Bei allen Pflanzungen, v.a. bei Hecken und Bäume entlang der Grundstücksgrenzen, sind die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände zu beachten.

Die Festsetzungen zur Verwendung von Belägen, die einen geringen Versiegelungsgrad bewirken und die Zulässigkeit von extensiven Dachbegrünungen auf den Nebengebäuden sind wichtige Beiträge zur Minimierung der Flächenversiegelung.

Die Festlegungen zu den Einfriedungen und Mauern sind weitere relevante Aspekte für ein harmonisches und stimmiges Erscheinungsbild. Einfriedungen, die direkt an den öffentlichen Fahrbahnrand angrenzen, müssen mindestens 50 cm von der Grenze zurückversetzt werden, damit v.a. auch hinsichtlich eines uneingeschränkten Winterdienstes, ein ausreichendes Lichtraumprofil verbleibt.

### 5.13 Umweltprüfung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird im Bauleitplanverfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Im Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist nicht erforderlich. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, ein Ausgleichflächennachweis entfällt. Dieser Entscheidung liegt zugrunde, dass die bereits ausgeführten und mittlerweile gut entwickelten Ausgleichsflächen auf dem Grundstück, entsprechend der Festsetzungen B.6.1 und D.10.1, dauerhaft erhalten und gepflegt werden. Darüber hinaus bestehen weitere Ausgleichsflächen auf zwei nahegelegenen externen Flächen auf den Flurnummern 903/1 und 903/2 Gemarkung Weilach, welche dem ehemaligen Sägewerk zugeordnet waren und auf die neuen Betriebe entsprechend ihrer Grundstücksgrenzen prozentual verteilt werden. Auch diese Flächen bleiben als Ausgleichsflächen für den Naturhaushalt erhalten. Entsprechende Eintragungen sind notariell im Grundbuch festzuhalten.

### 5.14 Vorprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

Im Geltungsbereich bestehen bereits die Anlagen des ehemaligen Sägewerks. Ein großer Teil des Grundstücks ist versiegelt bzw. bebaut. Die Randbereiche entlang der Weilach und des Flutkanals sind begrünt. Die nördlichste Teilfläche des Grundstücks, an der der Flutkanal in die Weilach mündet, ist ein Biotop. Zwei Retentionsmulden sind hier angelegt sowie eine Ausgleichsfläche für das ehemalige Sägewerk. Es handelt sich um Bachbegleitgrün aus Wiesen und Baumbestand. Die Ausgleichsfläche sowie das Biotop bleiben unberührt. Auch die restlichen Grünflächen bleiben weitgehend unberührt. Eine Erweiterung der Retentionsflächen innerhalb der Grünflächen ist möglich. Für alle geplanten Vorhaben auf dem Grundstück sind auch keine Rodungen des Baumbestands erforderlich. Durch die Neustrukturierung der Gebäude auf dem Grundstück verändert sich die Bestandssituation für die Umwelt nur unwesentlich.

Deshalb ist eine weitergehende artenschutzrechtliche Prüfung (saP) und Bestandserhebung oder eine Relevanzprüfung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens aus fachlicher Sicht nicht erforderlich.

### 5.15 Landwirtschaft und Wald

#### Landwirtschaft:

Die von der Planung betroffenen Flächen waren bisher bereits gewerblich genutzt. Es entsteht eine Neustrukturierung des Grundstücks, keine Erweiterung in der Fläche. Daher sind keine landwirtschaftlichen Belange betroffen.

#### Wald:

Waldflächen sind von der Planung nicht betroffen.

### 5.16 Denkmalschutz

Denkmalschutzrelevante Objekte sind im Planbereich nicht bekannt. Laut der aktuellen Auswertung des Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BlfD) sind im Planungsgebiet, sowie in der unmittelbaren Umgebung keine Boden- oder Baudenkmäler verzeichnet. Die nächstgelegenen Bodendenkmale liegen in mindestens 160 m Entfernung und sind räumlich durch die Gewässer Weilach und Flutkanal bzw. durch die Pfaffenhofener Straße vom Geltungsbereich getrennt.

Sollten bei nachfolgenden Erdarbeiten Keramik-, Metall- oder Knochenfunde etc. zutage kommen, so wird darauf verwiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege (Archäologische Außenstelle München) oder an die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen) gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DschG unterliegen.

#### Auszug aus: Art. 8 DschG: Auffinden von Bodendenkmälern:

(1) 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, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

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

Hinsichtlich der Bodendenkmalpflegerischen Belange sind in der weiteren Umgebung folgende Bodendenkmäler zu beachten:

- D-1-7533-0044, Wahrscheinlich Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, 160 m entfernt
- D-1-7433-0119, Wahrscheinlich Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, 480 m entfernt

Hinsichtlich der bau- und kunstdenkmalpflegerischen Belange sind in der weiteren Umgebung folgende Baudenkmäler zu beachten:

- D-1-85-131-13, „Unsere Liebe Frau“, katholische Kirche, Pfarrkirche, Saalkirche, erbaut 1737, 1860/62 umgestaltet und verlängert; mit Ausstattung; Friedhofsmauer mit Deckziegeln, 18./19.Jh. ch 900m südlich in Weilach
- D-1-85-131-15, Ehem. Volksschule, jetzt Kindergarten, zweigeschossiger Walmdachbau mit angebaute Lehrerwohnung, mit Jugendstilanklängen, um 1910, ca. 940m südlich in Weilach.

Die Sichtachsen zu diesen Baudenkmalern, werden von der Planung nicht berührt.

### 5.17 Geländemodellierungen

Aufgrund der ebenen Topografie im Grundstück und der bestehenden, großflächigen Versiegelung sind Geländemodellierungen nicht notwendig und nicht zulässig.

## 6 FLÄCHENBILANZ

Folgende Tabelle gibt einen Überblick über die einzelnen Flächenkategorien: (Flächenermittlung mittels CAD aus dem Lageplan M=1:1000, Flächen gerundet, ca. Werte)

Flächenkategorie	Flächengröße	Anteil
Öffentliche Verkehrsflächen	262 m <sup>2</sup>	1 %
Geplantes Baugrundstück 1	7.391 m <sup>2</sup>	31 %
Geplantes Baugrundstück 2	16.397 m <sup>2</sup>	68 %
Davon bestehende Ausgleichsfläche zu erhalten	(5.015 m <sup>2</sup> )	(21 %)
<b>Gesamtumfang</b>	<b>24.050 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00%</b>

erstellt: Landshut, den 03.11.2020

EGL Entwicklung und Gestaltung  
von Landschaft GmbH  
Neustadt 452  
84028 Landshut

.....  
gez. Eckhard Emmel, Stadtplaner  
Landschaftsarchitekt

Gemeinde Gachenbach  
Verwaltungsgemeinschaft Schrobenhausen  
Herzoganger 1  
86529 Schrobenhausen

Gachenbach, .....

.....  
gez. Wira Faryma, Stadtplanerin  
Landschaftsarchitektin

.....  
Alfred Lengler, 1. Bürgermeister