B E G R Ü N D U N G

ZUM
BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
"GE an der Kurt-Kerschl-Straße"
GEM. § 13 a BauGB ZUR INNENENTWICKLUNG

Gemarkung Pankofen
Stadt Plattling



Landkreis: **Deggendorf**
Regierungsbezirk: **Niederbayern**

INHALTSVERZEICHNIS

1. PLANUNGSANLASS 4
1.1 Aufstellungsbeschluss 4
1.2 Verfahren nach § 13 a BauGB 4
1.3 Ziel und Zweck der Planung 4
1.4 Bedarfsnachweis 5
2. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES 6
2.1 Lage 6
2.2 Geltungsbereich und Größe des Bebauungsplanes 7
2.3 Bestand und umgebende Bebauung 7
2.4 Topographie 11
2.5 Kultur- und Sachgüter 12
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN 14
3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 14
3.2 Regionalplan 17
3.3 Überschwemmungsgebiete / Starkregenereignisse 18
3.4 Wassersensible Bereiche 20
3.5 Flächennutzungs- und Landschaftsplan 21
3.6 Rechtskräftiger Bebauungsplan 22
3.7 Interkommunales Entwicklungskonzept / Machbarkeitsstudie Gewerbeflächen Deggendorf/Plattling 23
4. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG 25
4.1 Städtebauliches Ziel 25
4.2 Art der baulichen Nutzung 26
4.3 Maß der baulichen Nutzung 27
4.4 Örtliche Bauvorschriften nach BayBO Abstandsflächen 27
5. ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG) 29
5.1 Verkehr, Straßen- und Wegeverbindung 29
5.2 Bundesautobahn A 92 29
5.3 Bestandsleitungen allgemein 30
5.4 Wasserversorgung 30
5.5 Vorbeugender Brandschutz / Löschwasserversorgung 30
5.6 Abwasserentsorgung 31
5.6.1 Schmutzwasser 31
5.6.2 Niederschlagswasser (Oberflächenwasser) 31
5.6.3 Wassergefährdende Stoffe 32
5.6.4 Bauwasserhaltung 32
5.6.5 Regenwassernutzung 32
5.6.6 Starkregenereignisse 32
5.7 Stromversorgung 32
5.8 Telekommunikation 33
5.9 Abfallentsorgung 33
5.10 Erneuerbare Energien 33
5.11 Bodenschutz 33
5.11.1 Aushubarbeiten, Altlasten, Rückbau 33
5.11.2 Bodenversiegelung 34
5.11.3 Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB 34
6. IMMISSIONSSCHUTZ 35
6.1 Lärm 35
6.2 Staub / Geruch 35
6.3 Lichtemissionen 36
6.4 Elektromagnetische Felder 36

7. KLIMASCHUTZ 37
8. GRÜNORDNUNG....37
8.1 Rechtliche Grundlagen 37
8.1.1 Bestandteile der Planung 37
8.2 Bestandsaufnahme 38
8.2.1 Schutzgebiete....38
8.2.1.1 Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000) 38
8.2.1.2 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht 39
8.2.1.3 Biotopkartierung Bayern 40
8.2.1.4 Bindung BNatSchG und BayNatSchG 41
8.2.2 Vorhandene Grünstrukturen 42
8.2.3 Natur- und Artenschutz / spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)...45
8.3 Planung 45
8.3.1 Festsetzungen Grünordnung 45
8.3.2 Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen 48
LITERATURVERZEICHNIS 51
ABBILDUNGSVERZEICHNIS 52

1. PLANUNGSANLASS

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Plattling hat am 09.02.2026 beschlossen, den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "GE an der Kurt-Kerschl-Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung aufzustellen.
Aufgrund interner betrieblicher Entwicklung hat der Grundstückseigentümer eine Planänderung dahingehend beantragt, dass die Grundstücke 148 und 148/5 nicht mehr in der Planung berücksichtigt werden sollen. Die Planung soll sich bezüglich seiner Flächen daher nur noch auf das Grundstück Fl.Nr. 148/4, Gem. Plattling erstrecken. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird somit entgegen der ersten Auslegung in der Fassung vom 09.06.2026 auf die Flur-Nr. 148/4 und den Teilbereich der Flur-Nr. 144/5 (öffentliche Grünfläche) zurückgenommen. Der Bebauungsplan wird erneut ausgelegt.

1.2 Verfahren nach § 13 a BauGB

Der Stadtrat der Stadt Plattling hat beschlossen, die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "GE an der Kurt-Kerschl-Straße" im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchzuführen.

Durch diese Aufstellung wird zum Großteil eine derzeitige Industriebrache wieder einer Nutzung zugeführt, überplant und verdichtet. Der Geltungsbereich beträgt ca. 20.615 m², wobei die gesamte Fläche auf die Gewerbefläche entfällt. Bei einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 ergibt sich eine überbaubare Fläche von ca. 16.500 m². Daher ist die Aufstellung des Bebauungsplanes mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern im beschleunigten Verfahren nur zulässig, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (§ 13 a Abs. 1 BauGB).

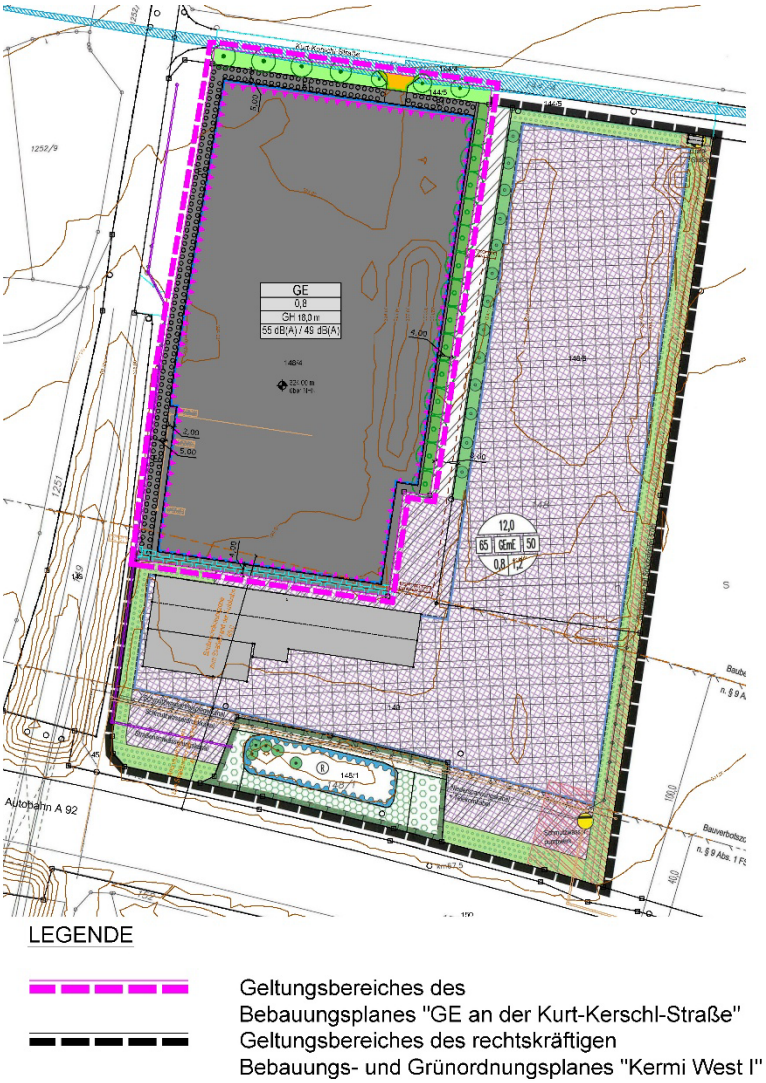
Daher wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt. Im Ergebnis gelangt die Stadt Plattling zu der Einschätzung, dass der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "GE an der Kurt-Kerschl-Straße" voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichen wären. Somit sind die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB gegeben.

1.3 Ziel und Zweck der Planung

Mit der Überarbeitung der Fläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "GE an der Kurt-Kerschl-Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung soll die Fläche städtebaulich neu geordnet und nachverdichtet werden. Die Planung nutzt vorhandene Innenentwicklungspotenziale und vermeidet zusätzliche Außenbereichsinanspruchnahmen. Damit wird eine derzeitige Industriebrache wieder einer sinnvollen und wirtschaftlichen Nutzung zugeführt.

Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "GE an der Kurt-Kerschl-Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung schließt an den rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Kermi West I" (20.09.2013) unmittelbar an.

Bei der Planungsfläche handelt es sich um ein Grundstück der Firma Penzkofer Immobilien GmbH.



LEGENDE

Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "GE an der Kurt-Kerschl-Straße"

Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Kermi West I"

Abb. 1: Plandarstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Kermi West I“ einschl. Bebauungsplan „GE an der Kurt-Kerschl-Straße“; Darstellung unmaßstäblich

1.4 Bedarfsnachweis

Bei dem Gelände handelt es sich eine bereits vollständig überplante und bebaute Fläche. Der Bereich besteht aus einem ehemaligen Industriebetrieb (ehemalige Wurstfabrik / Stanglmeier), der inzwischen abgerissen wurde. Südlich der Geltungsbereichsfläche hat sich inzwischen ein neuer Gewerbebetrieb angesiedelt. Für den plangegenständlichen Bereich gibt es keinen Bebauungsplan. Damit werden mit dem Bebauungsplan keine zusätzlichen Bauflächen geschaffen, sondern nur bereits von Gewerbe beanspruchte Flächen neustrukturiert und verdichtet. Somit kann auf einen Bedarfsnachweis verzichtet werden.

2. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

2.1 Lage

Die Planungsfläche des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „GE an der Kurt-Kerschl-Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung befindet sich nordöstlich von Plattling direkt an der Autobahn A 92.

Der Geltungsbereich ist im Norden durch die Kurt-Kerschl-Straße und dem Straßenbegleitgrün mit Bäumen begrenzt. Im Westen und Norden schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Süden und Osten schließt der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Kermi West I“ aus dem Jahr 2013 mit Gewerbeflächen sowie der Fläche für Rückhaltung von Niederschlagswasser an.

Die weiter östlich anschließenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung GE „Gewerbegebiet Kermi Teil IV“ als Bauland ausgewiesen.

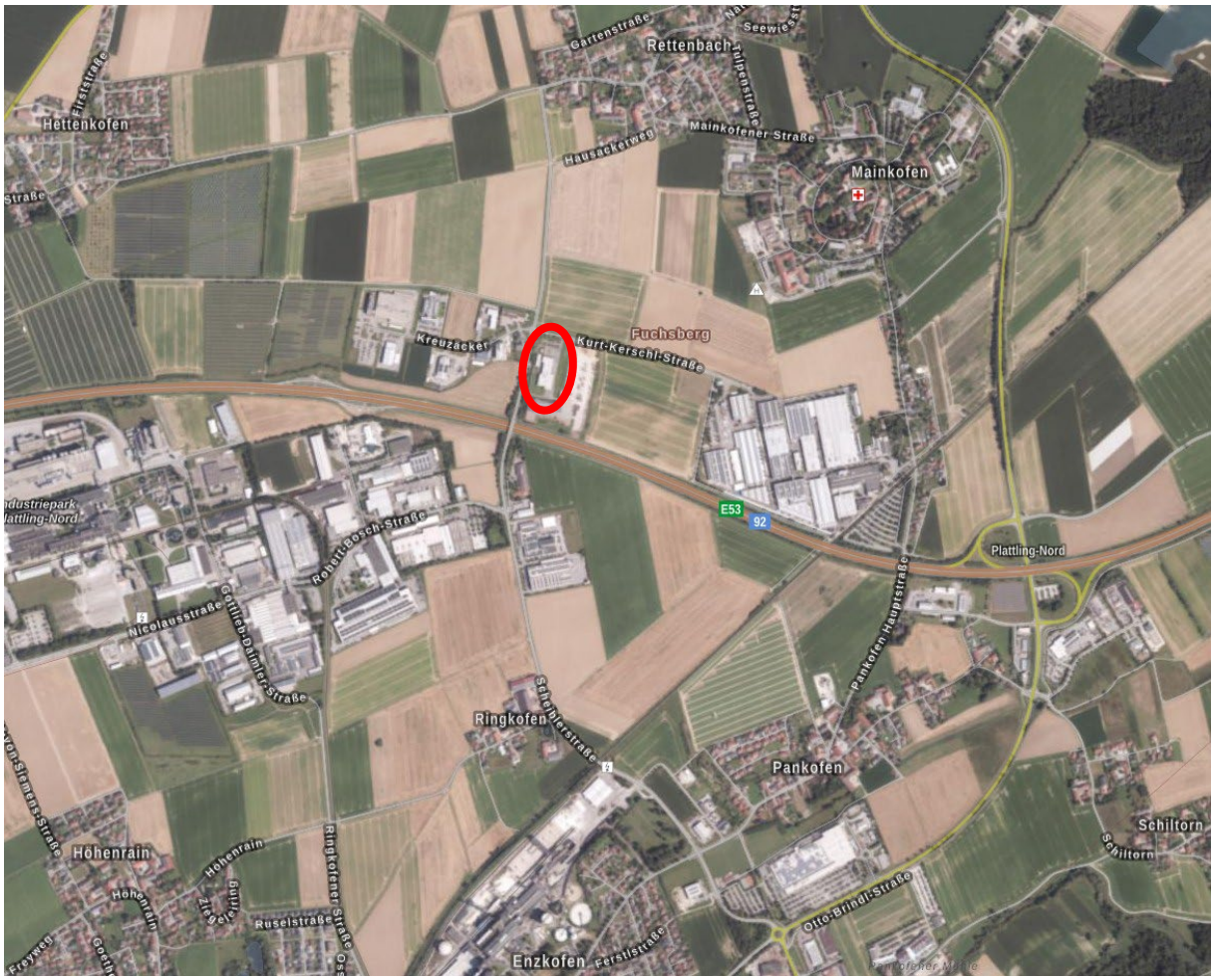


Abb. 2: Luftbild mit Lage der Planungsflächen (roter Kreis); (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

2.2 Geltungsbereich und Größe des Bebauungsplanes

Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „GE an der Kurt-Kerschl-Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung umfasst insgesamt ca. 20.615 m².

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „GE an der Kurt-Kerschl-Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung sind die Flur-Nr. 148/4 und der Teilbereich der Flur-Nr. 144/5 (öffentliche Grünfläche) der Gemarkung Pankofen betroffen.

2.3 Bestand und umgebende Bebauung

Bestand
Innerhalb des Geltungsbereiches befand sich bisher ein Gebäude zur Wurstproduktion der Fa. Stanglmeier, welches zum Teil bereits rückgebaut wurde.

Hier befindet sich noch die aufgelassene Produktionshalle der ehemaligen Firma Stanglmeier.



Abb. 3: ehemalige Produktionshalle der Firma Stanglmeier im Geltungsbereich des Planungsgebietes (Foto Oktober 2025 Jocham Kessler Kellhuber GmbH)

Im Süden des Geltungsbereiches, auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 148/4 dieser ehemaligen Industriebrache wurde inzwischen ein Bürogebäude mit Werkstatt und Showroom errichtet. Dabei handelt es sich um ein 3-geschossiges Gebäude mit Flachdach.



Abb. 4: Neubau der Fa. Haix im Geltungsbereich der Planungsfläche (Foto Oktober 2025 Jocham Kessler Kellhuber GmbH)

Umgebende Bebauung

Östlich des Geltungsbereiches führt eine private Verkehrs- und Erschließungsfläche nach Süden.



Abb. 5: Private Erschließungsfläche östlich des Geltungsbereiches (Foto Oktober 2025 Jocham Kessler Kellhuber GmbH)

Östlich der privaten Verkehrs- und Erschließungsfläche befindet sich die Lagerfläche der Firma RedBloc.



Abb. 6: Lagerfläche der Firma RedBloc im Geltungsbereich des Planungsgebietes (Foto Oktober 2025 Jocham Kessler Kellhuber GmbH)

Im Süden schließt die Produktionshalle der Firma RedBloc an den Geltungsbereich der Planungsfläche an.



Abb. 7: Ansicht von Norden – Produktionshalle der Fa. RedBloc im Süden der Planungsfläche (Foto Oktober 2025 Jocham Kessler Kellhuber GmbH)

Westlich der Planungsfläche befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite weitere Gewerbebauten.



Abb. 8: Ansicht von Osten – Gewerbebauten auf der gegenüberliegenden Straßenseite im Westen der Planungsfläche (Foto Oktober 2025 Jocham Kessler Kellhuber GmbH)

Im Norden und weiter im Osten schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an.



Abb. 9: Ansicht von Südosten – landwirtschaftliche Nutzfläche im Osten der Planungsfläche (Foto Oktober 2025 Jocham Kessler Kellhuber GmbH)



Abb. 10: Ansicht von Nordosten – landwirtschaftliche Nutzfläche im Norden der Planungsfläche (Foto Oktober 2025 Jocham Kessler Kellhuber GmbH)

2.4 Topographie

Die geplante Gewerbegebietsfläche ist relativ eben und fällt nur leicht von 324 m ü. NHN im Norden Richtung Südosten um ca. 1 m auf ca. 323 m ü. NHN. ab.

2.5 Kultur- und Sachgüter

Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "GE an der Kurt-Kerschl-Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung sowie sind keine Bodendenkmäler kartiert bzw. bekannt.

Ca. 250 m südöstlich des Planungsgebietes befindet sich das Bodendenkmal D-2-7243-0288 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ sowie ca. 350 m nordöstlich das Bodendenkmal D-2-7143-0034 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ [1]

Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

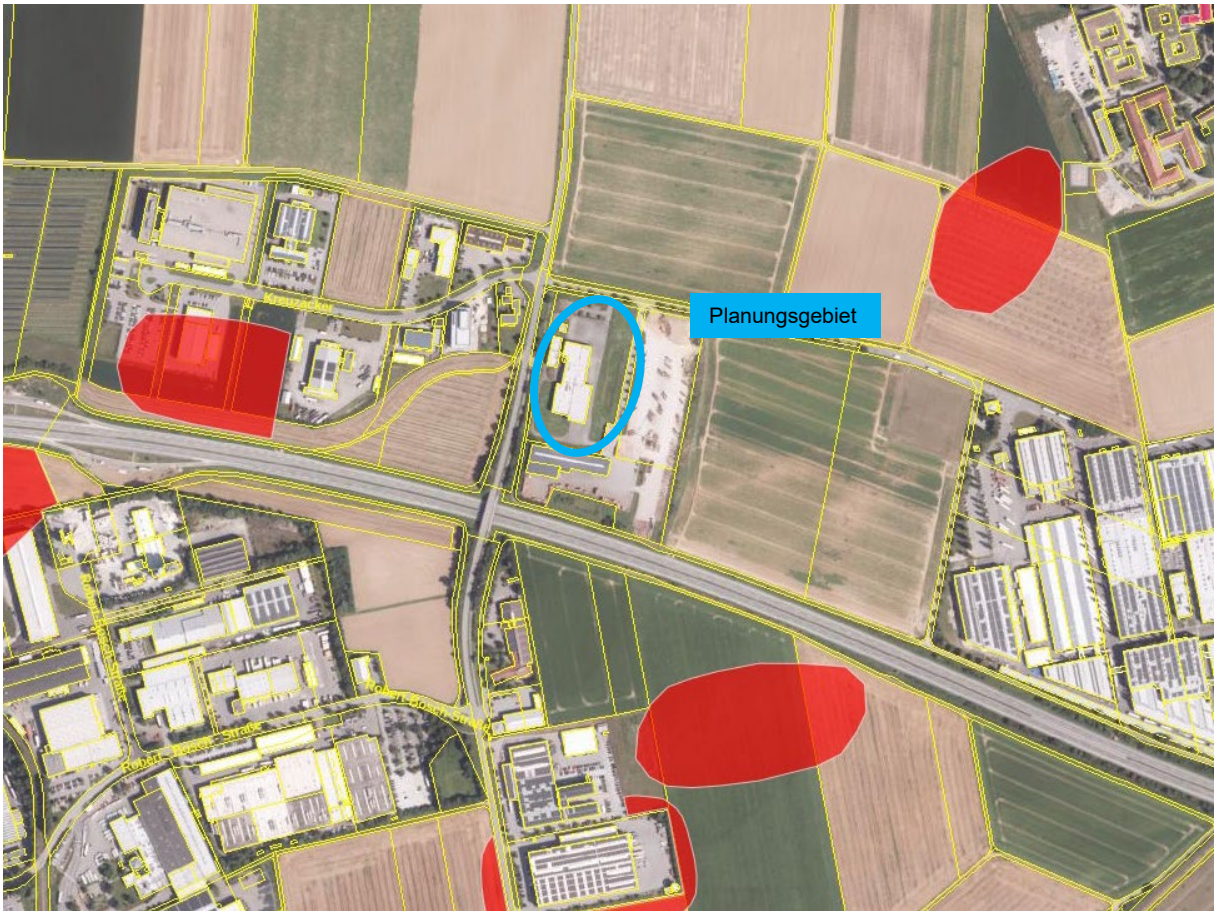


Abb. 11: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

Rot: Bodendenkmal
Pink: Baudenkmal

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine Baudenkmäler.[2] Auch im näheren Umfeld befinden sich keine Baudenkmäler. Erst ca. 850 m nordöstlich des Planungsgebietes in der Ortschaft Mainkofen sind zahlreiche Baudenkmäler vorhanden.

[1] (BayernAtlas, 2025)
[2] (BayernAtlas, 2025)

Für Baudenkmäler gibt es besondere Schutzbestimmungen gemäß der Artikel 4 bis 6 DSchG. In diesem Fall ist zu beurteilen, ob sich die geplante Bebauung auf das Erscheinungsbild der Baudenkmäler auswirkt. Dabei spielt es laut Gesetz eine Rolle, ob das geplante Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbildes oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmals / Ensembles führen würde und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen (Art. 6 Abs. 2 DSchG).

In dem hier vorliegenden Fall wird das bezüglich der Baudenkmäler folgendermaßen beurteilt:
Denkmalgeschützte Gebäude liegen nicht innerhalb der Planungsfläche. Die nächstgelegenen denkmalgeschützten Gebäude liegen in einem ausreichenden Abstand zum Planungsbereich. Diese sind von der Planungsfläche aus nicht sichtbar.

Sachgüter
Das Betriebsgelände ist bebaut. Hier befinden sich auch zahlreiche Spartenleitungen.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern wird die Stadt Plattling in Verbindung mit der Stadt Deggendorf als Oberzentrum dargestellt. Plattling liegt gemäß Landesentwicklungsprogramm im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen.[3]

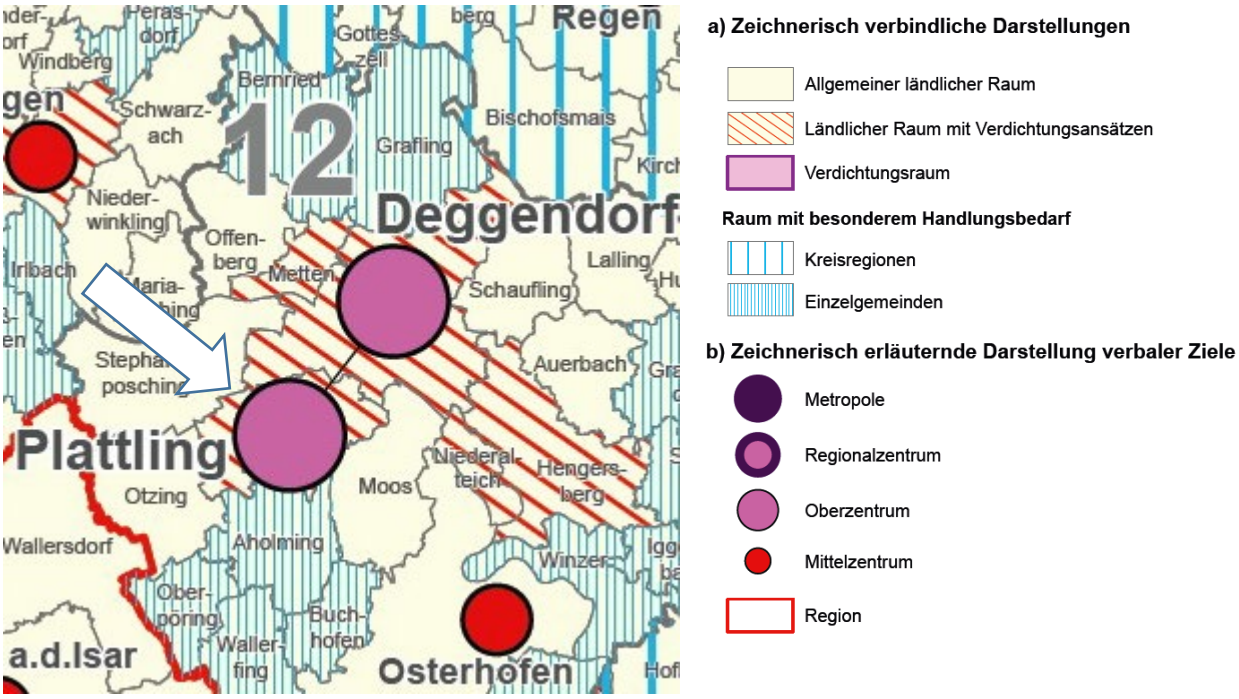


Abb. 12: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich

Zur Schaffung von gleichwertigen und gesunden Lebens- und Arbeitsbedingungen hat das LEP folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zur raumstrukturellen Entwicklung Bayerns und seiner Teilräume formuliert:

1. Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit
1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit
1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

1.1.1(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.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung
1.1.2 (Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.
1.4.1 (G) Hohe Standortqualität
Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in

[3] (Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2023)

allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

2. Raumstruktur
2.2 Gebietskategorien
2.2.6 Entwicklung und Ordnung der ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen
(G) Die ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen sollen so entwickelt und geordnet werden, dass
- sie ihre Funktionen als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte nachhaltig sichern und weiter entwickeln können,
- sie als Impulsgeber die Entwicklung im ländlichen Raum fördern.

3. Siedlungsentwicklung
3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen
(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
3.2 (Z) Innenentwicklung vor Außenentwicklung
In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

5 Wirtschaft
5.1 Wirtschaftsstruktur
(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

Eine Übereinstimmung mit dem Grundsatz 3.1 LEP ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur orientiert. Dies ist in diesem Fall auf der bereits durch Siedlungstätigkeit beanspruchten Fläche gegeben.
Auch das Ziel 3.2 der Innenentwicklung den Vorrang vor der Außenentwicklung zu geben ("Innen statt Außen") wird durch die vorliegende Planung erfüllt.
Die Planungsfläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Plattling bereits als Gewerbebaufläche dargestellt. Mit der Aufnahme der Fläche der ehemaligen Wurstfabrik in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Anschluss an den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan unter dem Aspekt der Nachverdichtung soll der erforderliche und zukünftige Bedarf an Gewerbeflächen gesichert werden.
Alternative Potenziale der Innenentwicklung stehen nur in geringem Maß zur Verfügung. Auch die Fläche der ehemaligen Papierfabrik ist voraussichtlich bereits für eine andere Nutzung reaktiviert. Die weiter im Osten angrenzende noch nicht bebaute Gewerbefläche ist die notwendige Erweiterung für den Betrieb „Kermi“ und steht für andere Betriebe nicht zur Verfügung.
Gemäß dem Ziel der Landesplanung der Innenentwicklung vor Außenentwicklung kann mit dieser Fläche innerhalb der vorhandenen Siedlungsflächen in Deggendorf eine Lücke geschlossen werden. An die bestehende Infrastruktur kann angeschlossen werden.
Im Bebauungsplanverfahren soll zudem in dieser Planungsfläche eine Nachverdichtung durch Erhöhung der Wand- und Firsthöhen, die verdichtetes und wirtschaftliches Bauen ermöglicht, geschaffen werden, um dem aktuellen Bedarf für die Ansiedlung weitere Betriebe zu begegnen. Somit entspricht diese Planungsabsicht dem Ziel des Flächensparens.

Die Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsprogramms zur Siedlungsentwicklung bezüglich flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen sind in diesem Fall gegeben.

Somit berühren und begründen diese Vorgaben der Landesplanung das Planungsinteresse der Stadt Plattling für den hier überplanten Raum eine entsprechende Bauleitplanung zu verfolgen, um eine Gewerbefläche auf bereits gewerblich genutzten Flächen bereitzustellen und die Flächen städtebaulich neu zu ordnen.

Auch werden im Landesentwicklungsprogramm klare Zielvorgaben zur raumstrukturellen und wirtschaftlichen Weiterentwicklung des Raums mit Verdichtungsansätzen getroffen. So sind in dem Raum die Voraussetzungen für eine nachhaltige Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen und regionale Wirtschaftsstrukturen zu verbessern. Gem. dem Grundsatz 2.2.6 soll der ländliche Raum mit Verdichtungsansätzen, in dem sich Plattling befindet, so entwickelt und geordnet werden, dass er die Funktionen als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann.

Diese Stärkung und Sicherung des Wirtschaftsraums kann nur durch Bestandspflege und Neuansiedlung von Betrieben an wirtschaftlich attraktiven und verkehrstechnisch leistungsstarken Standorten im Stadtgebiet erfolgen. Dieser Standort ist sowohl verkehrstechnisch ideal erschlossen (unmittelbare Nähe zur Autobahnausfahrt) als auch durch die Lage im Raum wirtschaftlich attraktiv.

Zusammenfassend kann man sagen, dass unter Beachtung der Vorgaben die Ziele und Grundsätze der Landesplanung durch diese Planung erfüllt werden können.

3.2 Regionalplan

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Stadt Plattling in der Region 12 – Donau-Wald und ist als Oberzentrum in Verbindung mit Deggendorf eingestuft. Die Stadt liegt im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum.[4]

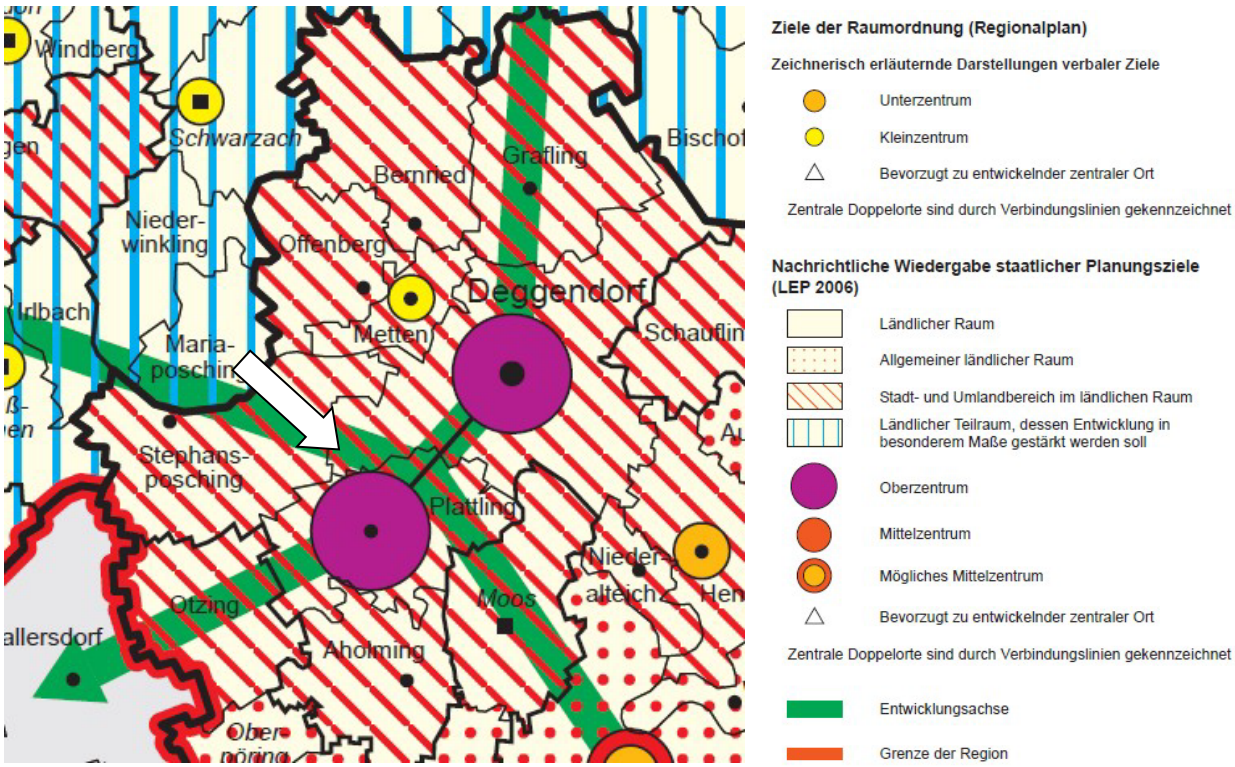


Abb. 13: Auszug aus dem Regionalplan 12 – Region Donau-Wald, Karte 1 – Raumstruktur; Darstellung unmaßstäblich

Gemäß Regionalplan 12 sind für das Plangebiet folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zu berücksichtigen:

- Entwicklung der Region zur Sicherung der Lebens- und Arbeitsbedingungen künftiger Generationen (Z)
- Entwicklung der Stadt- und Umlandbereiche Deggendorf/Plattling, Passau und Straubing als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte der ländlichen Region (G)
- Stärkung des gemeinsamen Oberzentrums Deggendorf/Plattling in seinen oberzentralen Versorgungsaufgaben (Stärkung des Dienstleistungsbereiches, Ausbau im gewerblich-industriellen Bereich, usw.) (G)

Schlussfolgerung
Die Zielvorgaben des Regionalplanes berühren und begründen das Planungsinteresse der Stadt Plattling für den hier in Frage stehenden Raum, das als nötig erachtete Angebot an einer großflächigen Gewerbegebietsfläche bereit zu stellen. Sowohl im Landesentwicklungsprogramm als auch im Regionalplan werden klare Zielvorgaben zur raumstrukturellen und wirtschaftlichen Weiterentwicklung des ländlichen Raums getroffen.

So sind in allen Teilräumen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten und die Wirtschaftskraft und Wettbewerbsfähigkeit zu sichern. Diese Stärkung

[4] (Regionalplan 12 - Donau-Wald, 2022)

und Sicherung des Wirtschaftsraums kann nur durch Bestandspflege und Neuansiedlung von Betrieben an wirtschaftlich attraktiven und verkehrstechnisch leistungsstarken Standorten im Stadtgebiet von Plattling erfolgen.

3.3 Überschwemmungsgebiete / Starkregenereignisse

An Hand der Karte des UmweltAtlas – Naturgefahren Bayern ist die Lage und Ausdehnung von festgesetzten Überschwemmungs- und Schutzgebieten im Stadtgebiet von Plattling erkennbar. Im Bild ist ersichtlich, dass der geplante Standort frei von jeglichen Restriktionen dieser Art ist.[5]



Abb. 14: WebKarte mit Darstellung der Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2025), Darstellung unmaßstäblich

Es wird jedoch darauf verwiesen, dass Starkregenniederschläge, vor allem aufgrund von prognostizierten Klimaänderungen, an Häufigkeit und Intensität zunehmen. Auch im Planungsgebiet können, bei sogenannten Sturzfluten, ein flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionen auftreten. Dabei ist auch das von außen zufließende Wasser zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Planung zu berücksichtigen und eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen.

Entsprechend den Informationen durch das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe werden u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten und Überschwemmungen empfohlen:

[5] (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2025)

- Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 25 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.
- Alle möglichen Wassereindringwege in geplante Gebäude sind bis zu den relevanten Höhen zu verschließen.
- Unterkellerungen sollten wasserdicht ausgeführt werden.
- Es sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

Hierzu ist die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums zu beachten (https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
Bei Versickerungen in Hanglagen ist darauf zu achten, dass Unterlieger nicht durch Vernässungen beeinträchtigt werden.
Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Bau- und / oder Niederschlagswasser ist im Zuge der Errichtung und des Betriebs des Vorhabens nicht auf öffentliche Flächen oder Nachbargrundstücke zu leiten.

Im UmweltAtlas Bayern sind in der Karte Überschwemmungsgefahren – Oberflächenabfluss und Sturzflut die potentiellen Fließwege bei Starkregen und die Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche dargestellt.

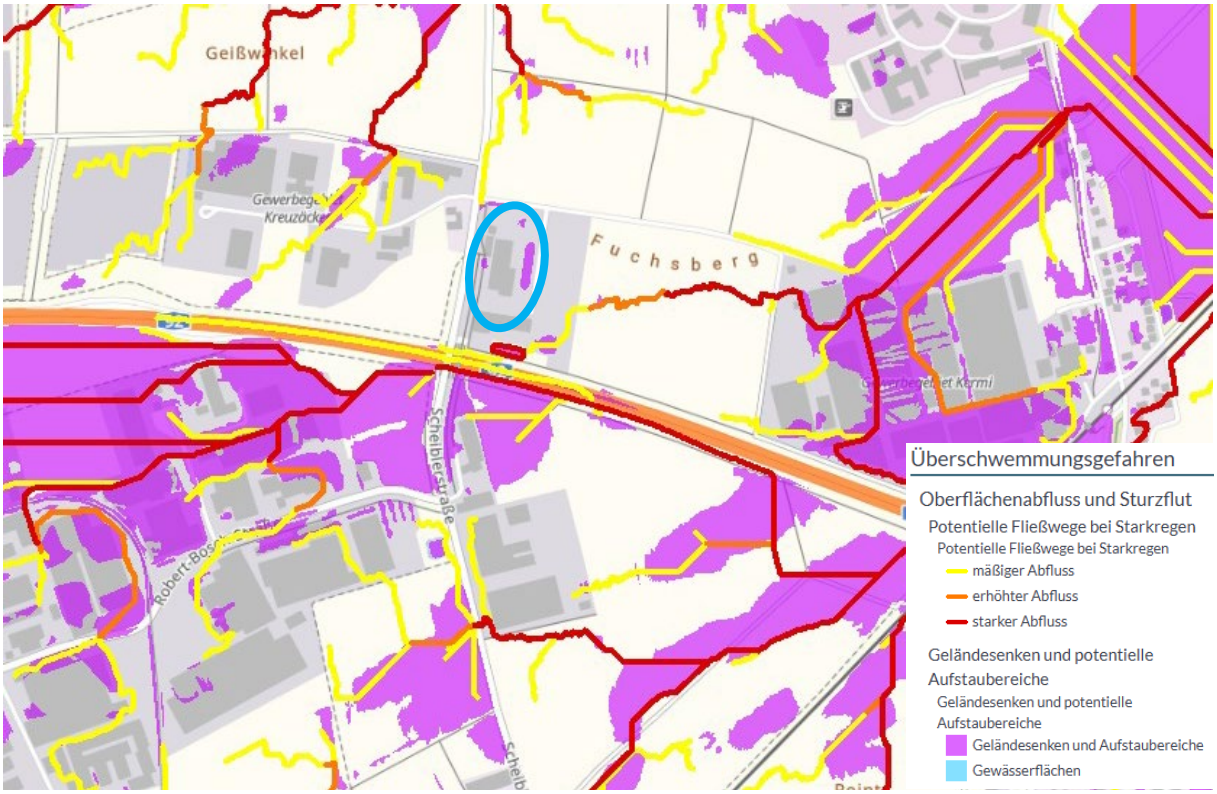


Abb. 15: WebKarte mit Darstellung von Oberflächenabfluss und Sturzflut; (UmweltAtlas LfU Bayern 2025), Darstellung unmaßstäblich

Mittig im Planungsgebiet sind Geländesenken verzeichnet.[6]

[6] (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2025)

3.4 Wassersensible Bereiche

Wassersensible Bereiche sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch:

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten, kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können, je nach örtlicher Situation, ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. An Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen, kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden.

An Hand der Karte des BayernAtlas ist die Lage und Ausdehnung des wassersensiblen Bereiches im Stadtgebiet von Plattling erkennbar.[7] Daraus ist ersichtlich, dass der geplante Standort in keinem wassersensiblen Bereich liegt.



Abb. 16: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

Beige: wassersensibler Bereich

[7] (BayernAtlas, 2025)

3.5 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der derzeit geltende, rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Plattling stellt das Planungsgebiet als Gewerbegebiet dar.

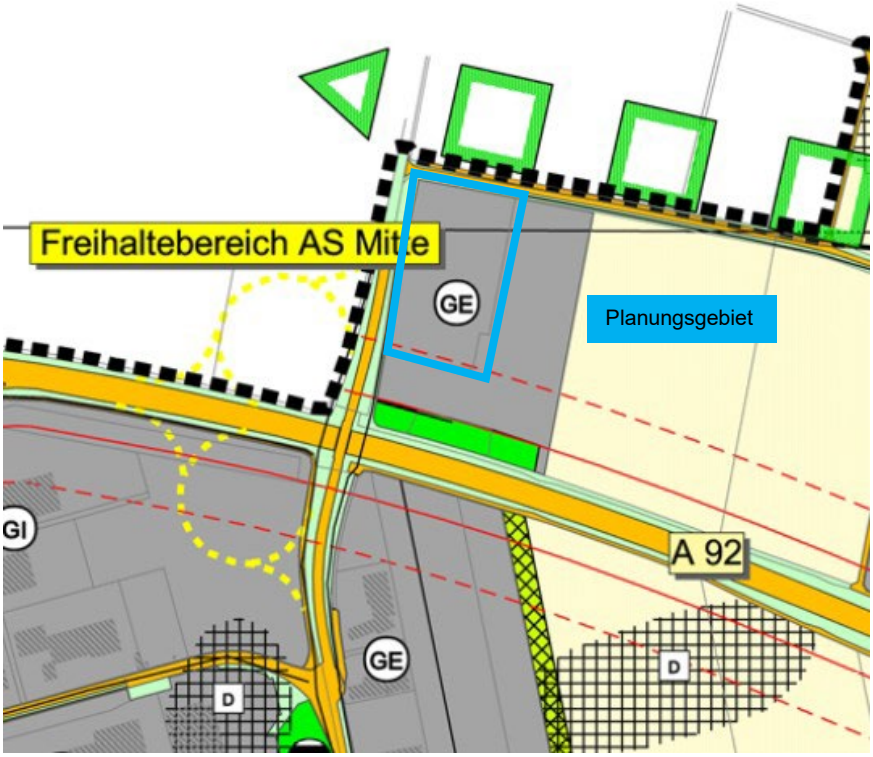


Abb. 17: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Plattling, Darstellung unmaßstäblich

3.6 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "GE an der Kurt-Kerschl-Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung grenzt unmittelbar an den rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Kermi West I" aus dem Jahr 2013 an.



Abb. 18: Plandarstellung des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Kermi West I“; Darstellung unmaßstäblich

3.7 Interkommunales Entwicklungskonzept / Machbarkeitsstudie Gewerbeflächen Deggendorf/Plattling

Interkommunales Entwicklungskonzept

Die Städte Deggendorf und Plattling haben gemeinsam mit der Gemeinde Stephansposching im Jahr 2000 ein Interkommunales Entwicklungskonzept erstellt. Dieses Interkommunale Entwicklungskonzept dient einer informellen Vorabstimmung kommunaler städtebaulicher Planungen im Verflechtungsraum der drei Kommunen. Das Interkommunale Entwicklungskonzept sieht den angrenzenden Bereich im Norden der Planungsfläche eine Grünfläche als Zäsur zwischen Pankofen-Bahnhof und Mainkofen vor. Diese Fläche ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Das Interkommunalen Entwicklungskonzept sieht auf der Planungsfläche eine gewerbliche Baufläche gem. Flächennutzungsplan vor. Für einen Teilbereich dieser dargestellten Planungsfläche existiert bereits seit dem Jahr 2013 der rechtskräftige Bebauungsplan „Kermi West I“. Die Überplanung der im Flächennutzungsplan als GE dargestellten Fläche in einem neuen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „GE an der Kurt-Kerschl-Straße“ widerspricht den grundsätzlichen Zielen des Interkommunalen Entwicklungskonzeptes nicht. Eine Abweichung zur Zielkarte besteht nicht.

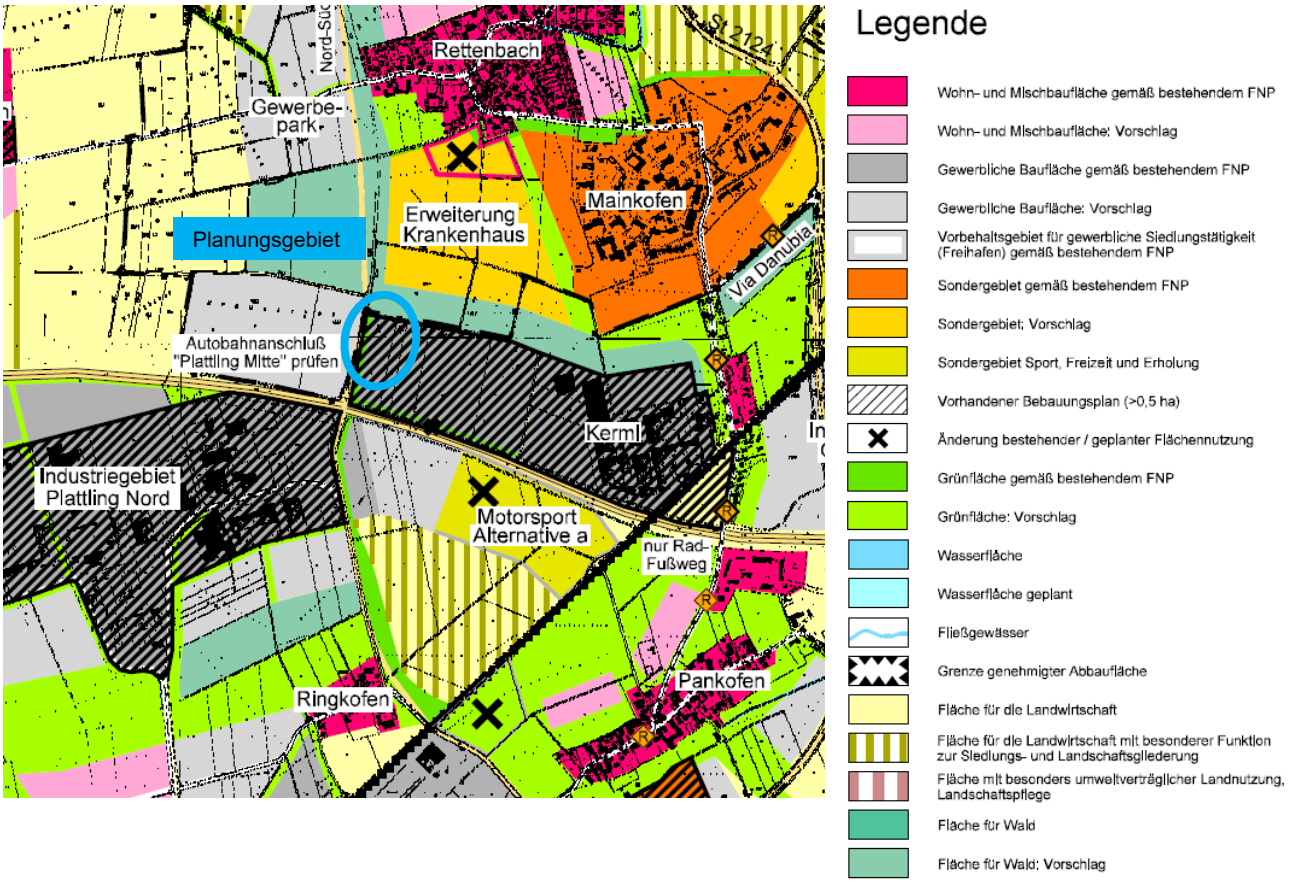


Abb. 19: Ausschnitt aus dem interkommunalen Entwicklungskonzept Deggendorf-Plattling-Stephansposching-Rahmenplan; (Planungsbereich blau), Darstellung unmaßstäblich

Machbarkeitsstudie Gewerbeflächen Deggendorf/Plattling

Im Rahmen der angedachten und sich damals bereits abzeichnenden städtebaulichen Entwicklung im Verflechtungsraum Deggendorf/Plattling wurde 2004 von den Städten Deggendorf und Plattling gemeinsam ein umwelttechnischer Bericht in Form einer „Machbarkeitsstudie Gewerbeflächen Deggendorf/Plattling“ in Auftrag gegeben. Dieser umwelttechnische Bericht untersuchte verschiedene Gewerbegebietsflächen sowie Emissions- und Immissionsstandorte und bezog das Bezirksklinikum Mainkofen an zentraler Stelle mit ein. In der Zusammenfassung des Berichtes wurde darauf hingewiesen, dass nur bei Einhaltung der in diesem Bericht angesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegeln die Ausweisung weiterer Gewerbegebietsflächen in der Umgebung des Bezirksklinikums Mainkofen möglich ist. Die Stadt Plattling trägt dieser Anforderung mit ihren Festsetzungen im Bebauungsplan „GE an der Kurt-Kerschl-Straße“ inhaltlich Rechnung. Im Schalltechnischen Bericht wird die Einhaltung der zulässigen Lärmwerte an besonders sensiblen Orten im (lärmvorbelasteten) „Sondergebiet Klinikum“ Mainkofen nachgewiesen.

4. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG

4.1 Städtebauliches Ziel

Die Planungsfläche ist bereits mit gewerblichen Anlagen bebaut. Innerhalb des Geltungsbereiches befand sich bisher ein Gebäude zur Wurstproduktion der Fa. Stanglmeier, welches zum Teil bereits rückgebaut wurde. Im Süden des Geltungsbereiches wurde inzwischen ein Bürogebäude mit Werkstatt und Showroom errichtet. Dabei handelt es sich um ein 3-geschossiges Gebäude mit Flachdach. Diese Fläche ist nach wie vor als Industriebrache wahrzunehmen. Um eine Nachverdichtung zu ermöglichen, wird der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „GE an der Kurt-Kerschl-Straße“ gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung erstellt. Dieser schließt unmittelbar an den rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Kermi West I“ an.

Ziel und Zweck der Planung ist die städtebauliche Neuordnung der Planungsfläche und die Nachverdichtung der bereits bestehenden Gewerbefläche, die jedoch nicht auf der Basis eines Bebauungsplanes erstellt wurde.

Innerhalb der Baufläche möchte die Stadt Plattling die textlichen Festsetzungen an die Erfordernisse heutiger Produktionsbetriebe anpassen. Dazu sollen ausreichende Wand- und Firsthöhen festgesetzt werden, um eine Ansiedlung moderner Produktionsbetriebe zu ermöglichen. Nachdem auf der östlich an den rechtskräftigen Bebauungsplan „GE Kermi West I“ angrenzenden Erweiterungsfläche für den Betrieb Kermi im rechtskräftigen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „GE Kermi Teil IV“ Wandhöhen von 15 m bis 20 m zugelassen wurden und auf einer Teilfläche für ein Hochregallager 32 m, wird die Festsetzung der Wandhöhe im Plangebiet mit max. 18 m als städtebaulich verträglich angesehen. Auch der im Westen angrenzende Bebauungsplan „Kreuzäcker II“ sieht in den an die Scheiblerstraße angrenzenden Baufeldern Wandhöhen von 20 m bis 25 m vor.

Eine Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird nicht aufgenommen. Nachdem die Stadt Plattling eine möglichst effektive und flexible Nutzung der Gewerbeflächen ermöglichen will, sollen zukünftigen Betrieben die Möglichkeit gegeben werden entweder Produktionshallen mit den für heutigen Erfordernissen notwendigen Wandhöhen erstellen zu können (≙ 1 Geschoßhöhe) oder Bürogebäude mit normalen Geschoßhöhen, so dass hier bei 18 m durchaus 5 Geschoße entstehen können. Dies ist auf Grund des Ziels der Nachverdichtung und des Grundsatzes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erwünscht.

Die Baufläche besteht aus dem inzwischen aufgegebenen Betrieb der Wurstfabrik Stanglmeier. Dieser Betrieb entstand auf der Grundlage einer Einzelbaugenehmigung. Zur Reaktivierung dieser Gewerbebrache und der Neuansiedlung von Betrieben ist auf Grund der Größe der Fläche die städtebauliche Ordnung über einen Bebauungsplan notwendig. Ein erster Betrieb wurde bereits vorab über eine Einzelbaugenehmigung angesiedelt, unter der Bedingung, dass über die gesamte Fläche der Gewerbebrache ein Bebauungsplan erstellt wird. Mit diesem Bebauungsplan wird nun diese gesamte Fläche der Gewerbebrache zur Nachverdichtung städtebaulich neu geordnet.

Der Bebauungsplan „GE an der Kurt-Kerschl-Straße“ berührt die 40 m Anbauverbotszone entlang der Autobahn nicht. Auch in die 100 m Baubeschränkungszone wird nur in einem kleinen Teilbereich berührt.

Die notwendige städtebauliche Definition des Maßes der Nutzung wird über die Baufenster, die maximal zulässigen Gebäudehöhen und die maximal zulässige Grundflächenzahl definiert. Das Maß der baulichen Nutzung für das Gewerbegebiet wird mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Es wird jedoch darauf geachtet, dass städtebaulich die Festsetzungen der umgebenden Bebauung bzw. den Festsetzungen der benachbarten Bebauungspläne weitgehend entsprechen. Durch die festgesetzte Einhaltung des Abstandflächenrechts gem. Art. 6 BayBO zu den benachbarten Grundstücken, die nicht zum Betriebsgrundstück gehören, ist die ausreichende Belichtung und Besonnung der Nachbargrundstücke sichergestellt.

Geländemodellierungen sind nur in einem begrenzten Umfang erforderlich, da es sich um ein relativ ebenes Gelände handelt.

Die Planungsfläche ist bereits durch eine Baumreihen entlang der „Kurt-Kerschl-Straße“ im Norden sowie einer Baumreihe angrenzend an die privaten Verkehrs- und Erschließungsfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Kermi West I“ eingegrünt. Die bestehende Baumreihe entlang der Kurt-Kerschl-Straße wird zum Erhalt festgesetzt. Zudem wird diese Eingrünung durch zusätzliche Pflanzstreifen aus Sträuchern und Bäumen entlang der östlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze ergänzt.

Die Ziele des Bebauungsplanes der Innenentwicklung sind:
- Nachverdichtung im innerörtlichen Bereich
- Reaktivierung einer Gewerbebrache

Insgesamt werden folgenden Aspekte berücksichtigt:
- städtebauliche Einbindung der Bebauung durch Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen, sowie Eingrünungen
- die Regelung des Oberflächenwasserabflusses
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden und damit den Anliegen der Raumordnung und Landesplanung
- der Naturschutz und der Landschaftspflege durch die Vielzahl an grünordnerischen Maßnahmen
- das Landschaftsbild
- der Immissionsschutz

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung stellt innerhalb seines Geltungsbereichs eine geordnete bauliche Entwicklung des Gebietes, sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung sicher.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches Bebauungsplanes wird ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind die Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO, ausnahmsweise zulässig sind die Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. Unzulässig sind die Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO.

Zulässig sind Anlagen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO, somit Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Zudem sind Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke erlaubt.

Ausnahmsweise zulässig sind außerdem die Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, das heißt Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind erlaubt.

Die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO werden ausgeschlossen.
Auf keinen Fall ist die Ansiedlung von Vergnügungsstätten geplant und von der Stadt Plattling städtebaulich erwünscht. Auch Betriebsleiterwohnungen werden ausgeschlossen, um einen Konflikt bezüglich des Schallschutzes zu vermeiden.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Ausweisung einer Grundflächenzahl (GRZ)
Damit wird das rechtliche Minimum desjenigen bebauungsfreien Flächenanteiles sichergestellt, der im Rahmen einer gerechten Abwägung bezüglich der naturschutzfachlichen Interessen an einer möglichst geringen Flächenversiegelung gegenüber den Belangen einer möglichst optimalen wirtschaftlichen Nutzung (und somit eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden durch die optimale Ausnutzung) notwendig ist.

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung wurden unter Beachtung der Orientierungswerte des § 17 BauNVO getroffen. Dabei wird das Maß der baulichen Nutzung für das Gewerbegebiet auf eine maximale Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Generell ist eine verdichtete Bauweise im Gewerbegebiet erwünscht, auch um dem übergeordneten Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gerecht zu werden. Somit soll die neu geplante Betriebsfläche möglichst effektiv ausgenutzt werden können. Durch die westlich und östlich festgesetzten Pflanzflächen und die bestehende Eingrünung durch die Baumreihe entlang der Kurt-Kerschl-Straße ist das Gewerbegebiet ausreichend eingegrünt.

Gebäudehöhe (GH)
Die zulässigen Gebäudehöhen für bauliche Anlagen werden bezogen auf den eingetragenen Höhenbezugspunkt festgesetzt. Als maximale Höhe innerhalb der Planungsfläche sind 18,0 m erlaubt.
Für die Gebäudehöhe (GH) gilt das Maß vom jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt 324,00 m ü. NHN bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Bei Flachdächern ist die max. zulässige Gebäudehöhe die Oberkante Attika.

In der durch großflächige und hohe Gebäude geprägten Umgebung ist diese Gebäudehöhe städtebaulich vertretbar. Durch die festgesetzte Einhaltung des Abstandflächenrechts gem. Art. 6 BayBO zu den angrenzenden Nachbarn ist die ausreichende Belichtung und Besonnung der Nachbargrundstücke sichergestellt.

Dachaufbauten
Auf den Büro-, Produktions- und Lagerhallen sind zahlreiche Technikaufbauten für die Lüftung, Kühlung und Abluft, sowie Kaminanlagen erforderlich. Deshalb werden auf maximal 10 % der jeweiligen Dachflächen Technikaufbauten, wenn die Aufbauten eine maximale Höhe von 5,0 m, gemessen von der Oberkante der tatsächlichen Gebäudehöhe, nicht überschreiten, maximal aber nur bis zu einer Höhe von 5,0 m über der maximal festgesetzten Gebäudehöhe, zugelassen.
Solar- und Photovoltaikanlagen sind auch aufgeständert zulässig, sie müssen jedoch mind. 1,0 m von der Attika zurückversetzt sein und dürfen eine maximale Höhe von 1,5m, gemessen von der Oberkante der tatsächlichen Gebäudehöhe, nicht überschreiten.

4.4 Örtliche Bauvorschriften nach BayBO Abstandsflächen

Das Abstandsflächenrecht sichert Freiflächen zwischen den Gebäuden, die grundsätzlich nicht überbaut werden dürfen. Abstandsflächen entsprechen den neuzeitlichen Forderungen an

- ein gesundes Wohnen und Arbeiten in gut belichteten, besonnten und belüfteten Gebäuden und sichern so im öffentlichen, wie im privaten Interesse gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- ein sozial verträgliches Wohnen mit einem ausreichenden Abstand zu den Nachbarn,
- den notwendigen Brandschutz.

Der Art. 6 BayBO in der zum Zeitpunkt der Satzung gültigen Fassung regelt das Abstandflächenrecht für die Baufenster. Der Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.

Dachform/ Dachneigung
Als zulässige Dachformen und Dachneigungen für Haupt- und Nebengebäude werden geneigte Dächer (GD) (First parallel zur längeren Gebäudeseite) ≥ 3° bis max. 30° und Flachdächer (FD) 0° bis < 3° zugelassen.

Dachüberstand
Aus gestalterischen Gründen wird der Dachüberstand bei Pultdächern begrenzt auf max. 1,0 m.

Fassadengestaltung
Von den Fassaden darf keine Blendwirkung auf die Autobahn ausgehen.

Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind unzulässig.

An allen Fassadenelementen sind fassadenintegrierte Photovoltaikanlagen, sowohl bündig in die Gebäudehülle integriert als auch als vorgehängte Sonnenschutzelemente zulässig. Für die entlang der Autobahn angeordneten Fassaden ist mit Hilfe eines Blendgutachtens nachzuweisen, dass keine Verkehrsbeeinträchtigung auf der Autobahn entsteht.

In den Bereichen von geschlossenen Fassaden mit Längen über 10 m ohne Fenster, in denen eine Grünfläche in einer Tiefe von mindestens 2,0 m anschließt, ist eine Fassadenbegrünung vorzusehen. Dabei wird je 5 lfm. eine Kletterpflanze festgesetzt.

Werbepylone
Es ist max. eine Werbeanlage pro Fassadenseite mit einer maximalen Größe von 30 m² flächig zulässig. Die Werbeanlagen am Gebäude müssen mit ihrer Oberkante unterhalb der Traufhöhe bleiben. Dachwerbeanlagen sind nicht zulässig. Bewegliche und blinkende Lichtwerbung ist unzulässig. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Werbepylone bis zu einer maximalen Höhe von 20 m, gemessen ab dem festgesetzten Höhenbezugspunkt zulässig. Damit soll sichergestellt werden, dass der Pylon über die maximal zulässige Gebäudehöhe ragt und damit gut sichtbar ist.

Von den Werbeanlagen darf keine ablenkende bzw. störende Wirkung auf den Autobahnverkehr ausgehen.

5. ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)

5.1 Verkehr, Straßen- und Wegeverbindung

Erschließung
Das Planungsgebiet wird über die „Kurt-Kerschl-Straße“ von Norden her erschlossen.

Stellplätze
Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist nach der jeweils gültigen Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) der Stadt Plattling nachzuweisen.

Um der Bodenversiegelung entgegenzuwirken, sind PKW-Stellplätze zwingend mit wasserdurchlässiger Befestigung mit einem mittleren Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,4 zu gestalten (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster oder andere wasserdurchlässige Belagsarten).

Öffentliche Stellplätze sind nicht vorgesehen.

Fußwege
Die fußläufige Erreichbarkeit der Planungsfläche ist durch den straßenbegleitenden Gehweg entlang der Gemeindeverbindungsstraße im Westen gegeben.

ÖPNV
Die Stadt Plattling ist an den ÖPNV angeschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 800 m Entfernung an der Fa. Kermi.

5.2 Bundesautobahn A 92

Die Anbauverbotszone entlang der Bundesautobahn A 92 beträgt 40 m, die Baubeschränkungszone 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Die Anbauverbotszone befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "GE an der Kurt-Kerschl-Straße", die Baubeschränkungszone wird nur in einem kleinen Teilbereich im nordwestlichen Eck tangiert.
Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden.

Beleuchtung / Werbeanlagen
Die Errichtung von Werbeanlagen ist nach § 9 Abs. 1 und 6 FStrG oder § 9 Abs. 2 i. V. m. Abs. 3 FStrG zu beurteilen und bedarf, auch bei temporärer Errichtung im Zuge von Bauarbeiten, der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes. Bei der Errichtung von Werbeanlagen ist darauf zu achten, dass die Verkehrssicherheit auf der Bundesautobahn nicht beeinträchtigt wird. Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf §§ 33, 46 StVO wird verwiesen.

Photovoltaikanlagen
Geplante Photovoltaikanlagen sind so zu errichten, dass eine Blendwirkung auf die angrenzende BAB ausgeschlossen wird.

Lärm

Der Bereich befindet sich im Einwirkungsbereich der Straßenimmissionen. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmschutzmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV und der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

5.3 Bestandsleitungen allgemein

Innerhalb der Planungsfläche befinden sich zahlreiche Bestandsleitungen, insbesondere Leitungen der Stadtwerke. Daher sind bei Bauarbeiten die Spartenpläne sämtlicher Versorgungsträger einzuholen. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Durch die Baumpflanzungen darf die Unterhaltung der bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation, Gas etc.) nicht behindert werden. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Bei Pflanzung im Bereich von bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur flachwurzelnde Sträucher zu verwenden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher sind nicht erlaubt. Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von je 2,50 m beiderseits von Kabeltrassen freizuhalten, ansonsten sind entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen wird das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u.a. Abschnitt 6 - zur Beachtung empfohlen. Durch die Baumpflanzungen darf der Unterhalt der bestehenden Versorgungleitungen nicht behindert werden.

5.4 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist grundsätzlich über die Stadtwerke Plattling gesichert. Die Flächen im GE werden aus westlicher Richtung versorgt. Der Hausanschluss ist in Abstimmung mit den Stadtwerken zu erstellen.

Bei der Zulassung von Brauchwassernutzungsanlagen im Gebäude sind die Vorgaben der jeweils gültigen Trinkwasserverordnung sowie der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten. Brauchwassernutzungsanlagen sind dem Gesundheitsamt unaufgefordert anzuzeigen. Eine Bestätigung des Fachbetriebes zum Einbau der Anlagen nach dem Stand der Technik und der Wirksamkeit der notwendigen Sicherungseinrichtungen ist dem Gesundheitsamt vorzulegen. Eine direkte Verbindung mit der Trinkwasserversorgungsanlage ist unzulässig. Die farbliche Kennzeichnung von Leitungen und Entnahmestellen ist erforderlich.

5.5 Vorbeugender Brandschutz / Löschwasserversorgung

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein.
Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der Bauwillige die Flächen für die Feuerwehr im Rahmen des Brandschutznachweises unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Vorgaben nachweisen.

Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der Bauwillige den Löschwasserbedarf im Rahmen des Brandschutznachweises ermitteln und die notwendigen Mengen, sofern und soweit sie über das vom öffentlichen Netz oder auf sonstige Weise von der Stadt bereitgestellte Maß von 96 m³/h über mind. 2 Stunden (= insgesamt mind. 192 m³ in 2 Stunden) gemäß DVGW-Merkblatt W 405 hinausgehen, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserteich etc.).

Planung, Herstellung, Anschaffung, Verbesserung, Erneuerung, Unterhalt und Veränderung liegen im Verantwortungsbereich des Bauwerbers. Ggf. ist eine Löschwasserrückhaltung notwendig. Die Kosten hierfür gehen zu Lasten des Bauwerbers. Darüber hinaus ist die Löschwasserversorgung mit dem entsprechenden Brandschutzgutachter abzustimmen.

5.6 Abwasserentsorgung

Die Beseitigung des Wassers ist über ein Trennsystem zu gewährleisten.

5.6.1 Schmutzwasser

Ausschließlich das soziale Abwasser darf dem gemeindlichen Kanal zugeführt werden. Spezifische Abwässer, die über das normale Maß der Verunreinigung hinausgehen müssen auf dem eigenen Baugrundstück vorgereinigt werden, z.B. Vorreinigung des Produktionswasser in Qualität von häuslichem Abwasser.

Der Schmutzwasserkanal muss noch hergestellt werden. Die Verlegung des Schmutzwasserkanals erfolgt als Freispiegelkanal. In der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) mit einer Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Plattling muss ein Schutzstreifen von mindestens 4,0 m Breite eingehalten werden. Die Leitungen dürfen nicht überbaut oder überstellt werden und deren Revisionierbarkeit muss stets gewährleistet sein.
Die Geländeoberkante, insbesondere im Bereich der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche, ist so auszubilden, dass eine Überdeckung des Kanals von mindestens 1,00 m über die gesamte Länge gewährleistet ist (Frostsicherheit).
Auf ein ausreichendes Längsgefälle der Leitung wird hingewiesen (≥ 0,8%), der Anschluss hat an den Bestandskanal (Schacht 1982, Sohlhöhe 320,53 m ü NN) zu erfolgen.
Die maximal zulässige Einleitmenge für den Geltungsbereich beträgt gemäß Kanalnetzberechnung 0,7 l/s ha. Die Schmutzwassermenge ist vom Bauwerber rechnerisch nachzuweisen. Bei Überschreitung der zulässigen Einleitmenge ist eine geeignete Rückhaltung bzw. ein Stauraumkanal auf Kosten des Bauwerbers verpflichtend herzustellen.

Betriebe, die spezifische Abwässer produzieren, die über das normale Maß hinausgehen, müssen diese Abwässer auf dem eigenen Baugrundstück einer Reinigung unterziehen.

5.6.2 Niederschlagswasser (Oberflächenwasser)

Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind auf dem Grundstück breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone, zu versickern. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder unterirdische Rigolen zu realisieren. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen.

Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Die wasserrechtliche Erlaubnis für die private Versickerungsanlage ist vom Bauwerber zu beantragen. Diese ist in der Regel auf 20 Jahre befristet und muss nach Ablauf durch den Grundstückseigentümer neu beantragt werden.

Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, sind PKW-Stellplätze zwingend mit wasserdurchlässiger Befestigung mit einem mittleren Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,4 zu gestalten (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster oder andere wasserdurchlässige Belagsarten).

Generell sind die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) und der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TRENOG, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“, DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu beachten.

5.6.3 Wassergefährdende Stoffe

Für die Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizölverbraucheranlagen oder die Errichtung von Tankstellen) sind die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetztes - WHG - und des Bayerischen Wassergesetztes - BayWG - mit der dazugehörigen ergangenen Anlagenverordnung AwSV - maßgebend.

5.6.4 Bauwasserhaltung

Bauwasserhaltungen sind nur im unbedingt notwendigen Umfang zulässig. Sie sind filterstabil gegen den anstehenden Boden auszuführen. Für Bauwasserhaltungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 70 BayWG zu beantragen.

5.6.5 Regenwassernutzung

Eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers sollte sichergestellt werden.

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Der Einbau von Zisternen wird empfohlen.

Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

5.6.6 Starkregenereignisse

Ein grundsätzliches Risiko für Hochwasser (Starkregenereignisse, Hochwasser, Kanalrückstau, Grundhochwasser) kann nicht ausgeschlossen werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. Der Anschlussnehmer hat eigenverantwortlich geeignete Vorkehrungen zum Schutz gegen Rückstau aus der Entwässerungseinrichtung zu treffen.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Bau- und / oder Niederschlagswasser ist im Zuge der Errichtung und des Betriebs des Vorhabens nicht auf öffentliche Flächen oder Nachbargrundstücke zu leiten. Eine Beeinträchtigung Dritter auf Grund der Niederschlagswasserbeseitigung ist auszuschließen.

5.7 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch die Stadtwerke Plattling grundsätzlich gesichert. Auf Wunsch des Anschlussnehmers wird die bestehende Trafostation an einem anderen Standort erneuert. Die Versorgung des Areals erfolgt über die kundeneigene Trafostation. Ein neuer Standort der Trafostation ist mit den Stadtwerken im Vorfeld abzustimmen.

Bestehende Leitungstrassen sind bei der Erschließung bzw. beim Einzelbauvorhaben zu beachten.

5.8 Telekommunikation

Ein Anschluss an die bestehende Telekommunikationsversorgung durch die Telekom Deutschland GmbH wird angenommen. Auf Wunsch des Bauwerbers erstellen die Stadtwerke Plattling für den Anschluss an das Glasfasernetz eine Vorplanung.

Bestehende Leitungstrassen sind beim Einzelbauvorhaben zu beachten.

5.9 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung nach den gesetzlichen Vorschriften wird durch den ZAW Donau-Wald gewährleistet. Besondere, über den allgemein zu erwartenden Rahmen hinausgehende Anforderungen an die Abfallwirtschaft zeichnen sich durch das Plangebiet nicht ab.

Der Bauherr wird dazu angehalten (auch bereits während der Bauphase) anfallende Abfälle, wo dieses möglich ist, zu sortieren und dem Recyclingverfahren zuzuführen.

5.10 Erneuerbare Energien

Bei der Errichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sollten vorrangig technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (einschl. der passiven Nutzung von Solarenergie) oder Kraft-Wärme-Kopplung benutzt werden.

Die Verpflichtung zur Errichtung von Solaranlagen richtet sich nach der BayBO.

5.11 Bodenschutz

Für die Planungsfläche wurde bis jetzt keine Baugrunduntersuchung vorgenommen. Jedoch liegt für eine unmittelbar westlich angrenzende Fläche ein Geotechnischer Bericht zum Neubau einer Produktionshalle, Nr. 1310734 vom 11.09.2013 von IMH Ingenieurgesellschaft mbH aus Hengersberg vor. Die darin enthaltenen Informationen liefern Aufschlüsse auf die Planungsfläche.

Unter einer 50 cm mächtigen Mutterbodenauflage wurden Lößlehme in Form von tonigen Schluffen in steifer bzw. halbfester Konsistenz angetroffen. Schicht- und / oder Grundwasser wurde bis zur Endteufe von ca. 4,1 m nicht angetroffen. Nach örtlichen Erfahrungen ist in einer Tiefe von ca. ab 5 m unter GOK mit dem Auftreten von kiesigen Sanden und sandigen Kiesen, welche den Grundwasserleiter bilden, zu rechnen.

Auf Grund der vorliegenden Bodenverhältnisse ist eine oberflächennahe Versickerung lt. Gutachten nicht ausführbar. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist vor Baubeginn zu prüfen.

5.11.1 Aushubarbeiten, Altlasten, Rückbau

Überschüssiges Aushubmaterial ist einer ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung zu zuführen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldrändern usw.

Auf den hier überplanten Flächen sind keine Altlasten kartiert sowie nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen bekannt, und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen.

Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

5.11.2 Bodenversiegelung

Um der Bodenversiegelung entgegenzuwirken, sind PKW-Stellplätze zwingend mit wasserdurchlässiger Befestigung mit einem mittleren Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,4 zu gestalten (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster oder andere wasserdurchlässige Belagsarten).

5.11.3 Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB

Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern. Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begrünen.

6. IMMISSIONSSCHUTZ

6.1 Lärm

Das Planungsgebiet ist bereits zum Teil als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung “GE an der Kurt-Kerschl-Straße“ wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und beiliegender schalltechnischer Bericht Nr. S2512128 rev.1 Gewerbegebiet "Kermi West I" Gemeinde Plattling vom 04.11.2026 durch Geoplan GmbH, Osterhofen erstellt. Die Emissionsbezugsflächen wurden digital aus der Darstellung und Berechnung der Geoplan GmbH in den Bebauungsplan übernommen.

Zum Schutz der Nachbarschaft wurden für die Gewerbefläche GE ein max. zulässiges Emissionskontingent tags und nachts in dB(A) vergeben. Dieses wurde im Bebauungsplan festgesetzt:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

Tabelle 6-1: Emissionskontingent Planfläche

Parzelle	Emissionsbezugsfläche [m²]	Emissionskontingent L_{EK} [dB(A)/m²]	
		Tag (6h – 22h)	Nacht (6h – 22h)
TF I	≈ 17.002	55	49

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Dabei gilt:
Ein Emissionskontingent im Sinne der DIN 45691 besitzt dabei lediglich die „Emissionsbezugsfläche“. Diese entspricht der für Betriebszwecke nutzbaren Fläche. Grünflächen, auch private Grünstreifen, zählen nicht dazu.

Für das jeweilige Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragsstellung, im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente auf Grundlage der DIN 45691 zu führen und der Genehmigungsbehörde auf Wunsch vorzulegen.

Die Einhaltung der Anforderungen der TA-Lärm sind ebenfalls nachzuweisen. Insbesondere auf die Berücksichtigung von Tagesszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (gem. 6.5 TA-Lärm), die „lauteste Nachtstunde“ (gem. 6.4 TA-Lärm) sowie die Berücksichtigung von Verkehrsgeräuschen (gem. 7.4 TA-Lärm) wird hingewiesen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

6.2 Staub / Geruch

Die Gewerbefläche wird durch die bereits bestehende Kurt-Kerschl- Straße im Norden erschlossen. Im Süden, in einem Abstand von ca. 88 m, läuft die Autobahn A 92 an der Planungsfläche vorbei.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb eines bereits bestehenden Gewerbegebietes und ist durch Staubimmissionen aus dem Bestand und die umgebenden Verkehrstrassen vorbelastet. Auf Grund der geplanten Vorhaben ist nur von einer geringen Zunahme des LKW- und PKW-Verkehrs auszugehen. Daher kann angenommen werden, dass sich die Staubbelastung dadurch nicht wesentlich erhöht.

Die bestehenden und zulässigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht mit relevanten Geruchsemissionen verbunden.

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub, Licht und Erschütterungen, sind zu dulden. Im Speziellen auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

6.3 Lichtemissionen

Im vorgesehenen Planungsgebiet wird es betriebsbedingt zu einer geringen Erhöhung der Lichtemissionen kommen. Zur Verringerung der Beeinträchtigung durch Lichtverschmutzung und zur Reduzierung des nächtlichen Insektenanflugs wird eine „insektenfreundliche“ Beleuchtung innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt.

Die Beleuchtung ist „insektenfreundlich“ in Bezug auf Art und Intensität der verwendeten Beleuchtung mit einer möglichst geringen Abstrahlung in die Umgebung zu gestalten. Sie ist auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken. Es sind LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin) zu verwenden. Das Lampengehäuse muss gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.

6.4 Elektromagnetische Felder

In der unmittelbaren Umgebung sind keine Funkmaste vorhanden. Der nächstgelegene Mast befindet sich südlich der Autobahn A 92 im Industriepark „Plattling-Nord“, ca. 650 m Luftlinie entfernt.[8]

Damit dürfte eine Beeinträchtigung durch elektromagnetische Felder auf das Planungsgebiet ausgeschlossen sein.

[8] (EMF-Karte Bundesnetzagentur, 2025)

7. KLIMASCHUTZ

Die Städte und Gemeinden und ihre Bürger sind vom Klimawandel unmittelbar betroffen. 2020 lag das globale Mittel der bodennahen Lufttemperatur nach Berechnungen der WMO rund 1,2 °C über dem Mittelwert von 1850 bis 1900. Damit war 2020 das zweitwärmste jemals gemessene Jahr, mit einem sehr geringen Abstand zu dem bisher wärmsten Jahr 2016. Die letzten sechs Jahre waren die weltweit wärmsten Jahre seit 1850. Risiken durch Extremereignisse wie Starkniederschläge, Hitze- oder Trockenperioden nehmen zu und stellen auch die Kommunen vor große Herausforderungen.

Diese machen sich insbesondere beim Hochwasser- und Naturschutz bemerkbar. Für die Kommunen essentiell, die Bedürfnisse des Klimaschutzes bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Ende Februar 2025 wurde von der Europäischen Kommission eine neue Strategie zur Anpassung an den Klimawandel vorgelegt. Unter anderem sieht diese vor, die Umsetzung lokaler Anpassungsstrategien stärker zu fördern.[9]

Konkret wurden folgende Maßnahmen zum Klimaschutz beim Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "GE an der Kurt-Kerschl-Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung angewandt:

- Ein- und Durchgrünung des Planungsgebietes durch CO_2-absorbierende Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern etc. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Vorgabe von Dachformen und Neigungen, die die Installation von Solaranlagen erleichtern bzw. erlauben (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Festsetzung von versickerungsfähiger Befestigung der PKW-Stellplätze
- Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers im Trennsystem
- verpflichtende Anlagen von Dachflächen-Photovoltaik gem. BayBO
- Verwendung von energiesparender LED-Beleuchtung im Außenbereich

Insgesamt wird zudem empfohlen, bei den Einzelbauvorhaben Ladestationen für Elektrofahrzeuge zu errichten, bzw. die baulichen Voraussetzungen für eine Anschlussmöglichkeit von Ladestationen für Elektrofahrzeuge vorzusehen.

Durch diese vielfältigen Maßnahmen werden die Ziele des Klimaschutzes unterstützt. Auch der politischen Vorgabe, die Nutzung erneuerbare Energien weiter voranzutreiben, kann damit Rechnung getragen werden, ebenso den Vorgaben der Energieeinsparung.

8. GRÜNORDNUNG

8.1 Rechtliche Grundlagen

8.1.1 Bestandteile der Planung

Die Grünordnung wurde parallel zum Bebauungsplan erarbeitet und inhaltlich in diesen integriert. Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Durch das beschleunigte Verfahren für diesen Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB sind weitere Bestandteile wie Umweltbericht, Abhandlung der Eingriffsregelung nicht notwendig.

[9] (Umwelt-Bundesamt - Klima/Energie - Klimawandel - beobachteter Klimawandel, 2021)

8.2 Bestandsaufnahme

8.2.1 Schutzgebiete

8.2.1.1 Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)

In direkter Umgebung des Planungsgebietes befinden sich weder Schutzgebiete der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet), noch der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiet).[10] Ca. 2.100 m südöstlich der Planungsfläche befindet sich das FFH-Gebiet und SPA-Gebiet „Isarmündung“.

Auf Grund der Entfernung des Planungsgebietes zu den nächstgelegenen Schutzgebieten kann eine Beeinflussung der durch die einzelnen Schutzgebiete geschützten Arten, sowie der Wechselwirkung der Schutzgebiete untereinander, mit größtmöglicher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.



Abb. 20: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht; (FINWeb 2025), Darstellung unmaßstäblich

Rosa: FFH- Gebiet „„Isarmündung“
Violett: SPA-Gebiet „Isarmündung“

[10] (FINWeb (2025) - Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2025)

8.2.1.2 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht

Im Planungsgebiet sowie der näheren Umgebung befindet sich kein Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Naturpark oder Nationalpark.
Ca. 2.100 m südöstlich des Planungsgebietes befindet sich das Naturschutzgebiet „Isarmündung“, etwa 2.200 m südöstliche liegt das Landschaftsschutzgebiet „Untere Isar“.[11]

Weitere Schutzgebiete z.B. Wasserschutzgebiete befinden sich weder im Plangebiet noch in dessen unmittelbarer Umgebung.

Eine Beeinflussung von nationalen Schutzgebieten gemäß nationalem Recht durch das Planungsvorhaben kann mit größtmöglicher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.



Abb. 21: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht; (FINWeb 2025), Darstellung unmaßstäblich

Pink gestreift: *Naturschutzgebiet „„Isarmündung“*
Grün gestreift: *Landschaftsschutzgebiet „Untere Isar“*
Violett: *Trinkwasserschutzgebiete*

[11] (FINWeb (2025) - Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2025)

8.2.1.3 Biotopkartierung Bayern

Innerhalb der Planungsfläche sowie der näheren Umgebung befinden sich keine amtlich kartierten Biotope. Südlich liegt die Ökokontofläche Nr. 197875.[12]

Auf Grund der Entfernung werden Biotope oder Ökokontoflächen von der Planung nicht berührt, und somit ist von keinen Auswirkungen auf diese auszugehen.



Abb. 22: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope; (FINWeb 2025), Darstellung unmaßstäblich

Rosa: amtlich kartierte Biotope
Grün schraffiert: Ökokonto- oder Ausgleichsflächen

[12] (FINWeb (2025) - Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2025)

8.2.1.4 Bindung BNatSchG und BayNatSchG

Zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen zählen[13]:

1. *natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche,*
2. *Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen,*
3. *offene Binnendünen, offene natürliche Block-, Schutt- und Geröllhalden, Lehm und Lösswände, Zwergstrauch-, Ginster- und Wacholderheiden, Borstgrasrasen, Trockenrasen, Schwermetallrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte,*
4. *Bruch-, Sumpf- und Auenwälder, Schlucht-, Blockhalden- und Hangschuttwälder, subalpine Lärchen- und Lärchen-Arvenwälder,*
5. *offene Felsbildungen, Höhlen sowie naturnahe Stollen, alpine Rasen sowie Schneetälchen und Krummholzgebüsche,*
6. *Fels- und Steilküsten, Küstendünen und Strandwälle, Strandseen, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen, Salzwiesen und Wattflächen im Küstenbereich, Seegraswiesen und sonstige marine Makrophytenbestände, Riffe, sublitorale Sandbänke, Schlickgründe mit bohrender Bodenmegafauna sowie artenreiche Kies-, Grobsand- und Schillgründe im Meeres- und Küstenbereich.*

Im Bereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "GE an der Kurt-Kerschl-Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung sind keine Biotope, die gemäß BNatSchG § 30 bzw. Art. 16 BayNatSchG i. V. m. § 39 BNatSchG unter Schutz stehen vorhanden.

Ergänzend zu den im § 30 BNatSchG genannten Biotopen sind noch folgende gesetzlich geschützten Biotope in Verbindung mit BayNatSchG gem. Art. 23 Abs. 1BayNatSchG zu betrachten[14]:

1. *Landröhrichte, Pfeifengraswiesen,*
2. *Moorwälder,*
3. *wärmeliebende Säume,*
4. *Magerrasen, Felsheiden,*
5. *alpine Hochstaudenfluren,*
6. *extensiv genutzte Obstbaumwiesen oder -weiden aus hochstämmigen Obstbäumen mit einer Fläche ab 2.500 Quadratmetern (Streuobstbestände) mit Ausnahme von Bäumen, die weniger als 50 Meter vom nächstgelegenen Wohngebäude oder Hofgebäude entfernt sind und*
7. *arten- und strukturreiches Dauergrünland.*

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Strukturen vorhanden, die als Biotop im Sinne des Art. 23 Abs. 1BayNatSchG eingeordnet werden können.

[13] (BNatSchG, 2026)
[14] (BayNatSchG, 2026)

8.2.2 Vorhandene Grünstrukturen

Entlang der „Kurt-Kerschl-Straße befindet sich eine Baumreihe“, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „GE an der Kurt-Kerschl-Straße“ zum Erhalt festgesetzt wird.



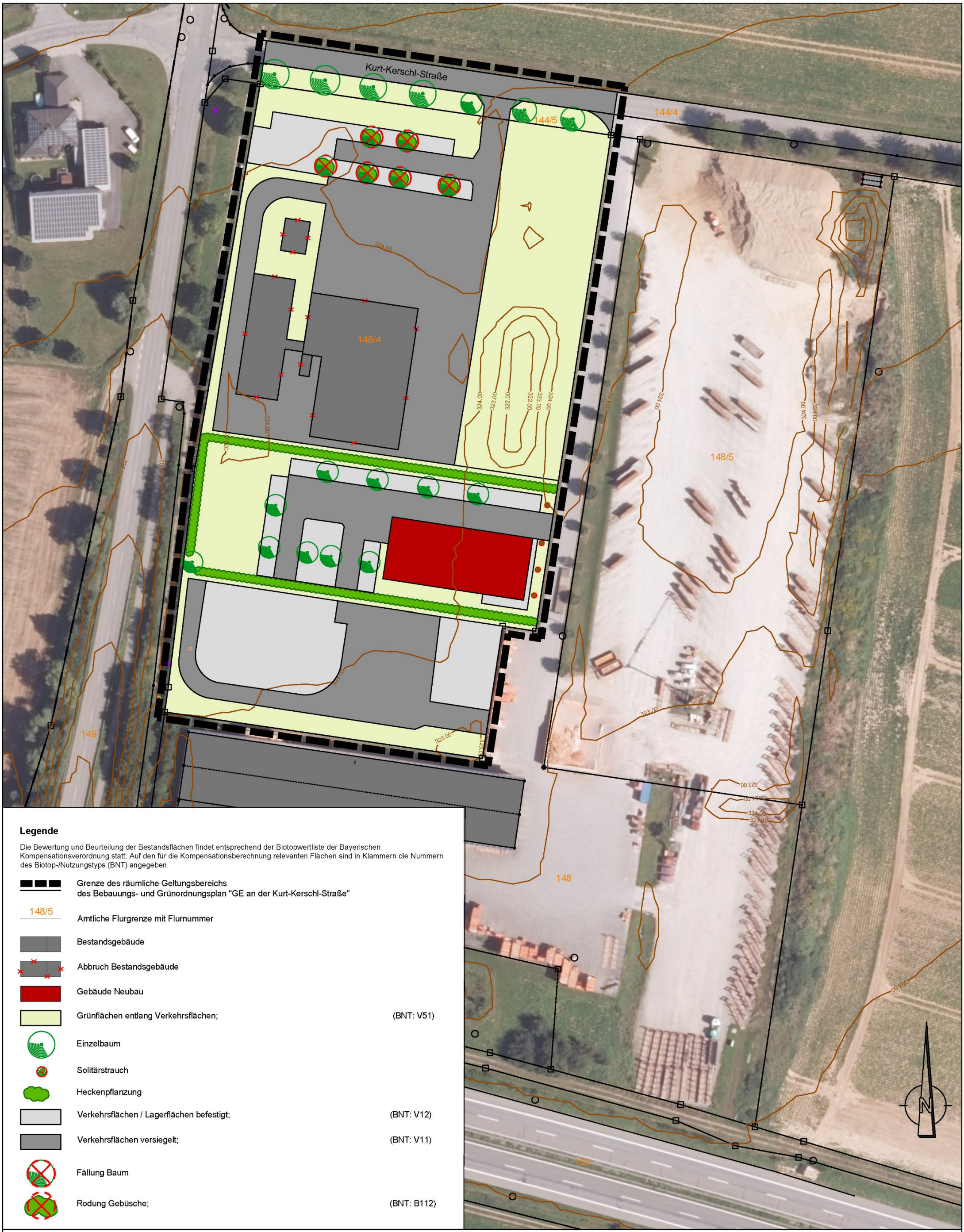
Abb. 23: Ansicht von Westen – Baumreihe entlang der „Kurt-Kerschl-Straße“ (Foto Oktober 2025 Jocham Kessler Kellhuber GmbH)

Im Bereich der derzeitigen Stellplatz- und Lagerflächen befinden sich einige Gehölze, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "GE an der Kurt-Kerschl-Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung überplant und somit nicht zum Erhalt festgesetzt werden.



Abb. 24: Ansicht von Osten – Gehölze im Bereich der derzeitigen Stellplatz- und Lagerflächen (Foto Oktober 2025 Jocham Kessler Kellhuber GmbH)

Auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 148/4 der ehemaligen Industriebrache wurde bereits über eine Einzelbaugenehmigung ein Bürogebäude mit Werkstatt und Showroom der Fa. Haix errichtet. Die Außenanlagen des Firmengebäudes wurden inzwischen entsprechenden dem eingereichten Freiflächengestaltungsplan bepflanzt.
Im folgenden Bestandsplan ist der derzeitige vor Ort anzutreffenden Bestand aufgezeigt.



Legende

Die Bewertung und Beurteilung der Bestandsflächen findet entsprechend der Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung statt. Auf den für die Kompensationsberechnung relevanten Flächen sind in Klammern die Nummern des Biotop-/Nutzungstyps (BNT) angegeben.

- Grenze des räumliche Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplan "GE an der Kurt-Kerschl-Straße"
- 148/5 — Amtliche Flurgrenze mit Flurnummer
- Bestandsgebäude
- Abbruch Bestandsgebäude
- Gebäude Neubau
- Grünflächen entlang Verkehrsflächen; (BNT: V51)
- Einzelbaum
- Solitärstrauch
- Heckenpflanzung
- Verkehrsflächen / Lagerflächen befestigt; (BNT: V12)
- Verkehrsflächen versiegelt; (BNT: V11)
- Fällung Baum
- Rodung Gebüsche; (BNT: B112)

JOCHAM KESSLER KELLHUBER
Landschaftsarchitektur Stadtplanung GmbH
Am Sportplatz 7 94547 Iggensbach 09903 20 141 0
Josef-Straubinger-Weg 3 b 84571 Reischach 08670 91 87 666
info@jocham-kellhuber.de
www.jocham-kellhuber.de

Bauherr: Stadt Plattling, Preysingplatz 1, 94447 Plattling

Planinhalt: Bestand

1:1.000

Projekt: 2025-37 Bebauungsplan mit integr. Grünordnung "GE an der Kurt-Kerschl-Straße"

sh

8.2.3 Natur- und Artenschutz / spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)

Bei den überwiegenden bestehenden Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches handelt es sich um gepflegte Rasenflächen. Diese bleiben zum Großteil auch erhalten. Größere Kies- oder Sandflächen sind, mit Ausnahme einer temporären Lagerfläche, nicht vorhanden.

Im derzeitigen Stellplatz- und Lagerflächenbereich befinden sich einige Gehölze/ Einzelbäume, die aufgrund des geplanten Baufensters nicht zum Erhalt festgesetzt wurden.
Die 6 Einzelbäume sind sehr junger bis mittlerer Ausprägung.
Als Ersatz ist je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche innerhalb des Geltungsbereiches zur Durchgrünung des Baugebietes mindestens ein Laubbaum I. Ordnung zu pflanzen oder 20 m² Dachbegrünung anzulegen.

Durch die zu rodenden Bäume gehen lediglich Bruthabitat für Vögel verloren. Durch die angrenzenden Gehölze sowie der Festsetzung zahlreicher Neupflanzungen und dem damit noch vorhandenen Angebot an Lebensraum für Vögel führt der Verlust der Einzelbäume nicht zu einem wesentlichen Eingriff in den Lebensraum der Vögel.

Für die Rodungen wird eine zeitliche Festsetzung zur Entnahme von Gehölzen getroffen. Zur Vermeidung von Verlusten an saisonalen Nestern, Gelegen und Individuen gemeinschaftsrechtlich geschützter Vogelarten sind Gehölzbestände, die aufgrund eines bau- oder anlagebedingten Vorgehens absehbar betroffen sind, nur außerhalb der Vogelbrutzeit gem. § 39 BNatSchG (Vogelbrutzeit: 1. März bis 30. September) zu entfernen.

Zum Schutz der Insekten wird zusätzlich festgesetzt, dass für die Außenbeleuchtung des geplanten Gebietes LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin) zu verwenden sind. Ebenso muss das Lampengehäuse zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.

Von der Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung wird deshalb abgesehen.

Bei dem geplanten Vorhaben kann davon ausgegangen werden, dass Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG vermieden werden können. Ebenso kann davon ausgegangen werden, dass durch das Vorhaben keine weiteren europarechtlich und national geschützten Arten betroffen sind, somit ist für diese ebenso von keinem Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG auszugehen.

Die Zulässigkeit des Vorhabens ist somit aus artenschutzrechtlicher Sicht gegeben.

8.3 Planung

8.3.1 Festsetzungen Grünordnung

Im Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "GE an der Kurt-Kerschl-Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung“ werden Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Grundstückes getroffen.

Ein- und Durchgrünung der Planungsfläche
Die Planungsfläche ist bereits durch eine bestehende Baumreihe entlang der „Kurt-Kerschl-Straße“ im Norden eingegrünt, die zum Erhalt festgesetzt wird.

Zudem ist die Fläche von Osten her durch eine bestehende Baumreihe entlang der private Verkehrs- und Erschließungsfläche des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Kermi West I“ eingegrünt. Innerhalb des Geltungsbereiches wird entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze als Straßenbegleitgrün eine weitere Baumreihe festgesetzt. Dadurch entsteht eine Allee.

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze wird eine 5,0 m breite Ortsrandeingrünung geplant. Hier wird der Aufbau eines 5,0 m breiten Pflanzstreifens mit der Pflanzung einer 2-reihigen freiwachsenden Hecke aus Sträuchern und Bäumen festgesetzt. Der Baumanteil muss mindestens 10 % betragen.

Entlang der tatsächlich entstehenden gemeinsamen Grundstückgrenzen zwischen den privaten Baugrundstücken ist beiderseits der Grenze jeweils ein mindestens 3,0 m tiefer Grünstreifen mit jeweils einer 2-reihigen Hecke aus Sträuchern anzulegen und zu erhalten. Diese ist alle angefangenen 12 m mit einem Baum mind. II. Ordnung zu überstellen.

Im derzeitigen Stellplatz- und Lagerflächenbereich befinden sich einige Gehölze/ Einzelbäume, die aufgrund des geplanten Baufensters nicht zum Erhalt festgesetzt werden. Die 6 eventuell betroffenen Einzelbäume sind junger Ausprägung. Als Ersatz ist je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche innerhalb des Geltungsbereiches zur Durchgrünung des Baugebietes mindestens ein Laubbaum I. Ordnung zu pflanzen oder 20 m² Dachbegrünung anzulegen.

Baumscheiben sind mit durchwurzelbarem Substrat mit einer Oberfläche von mindestens 12 m² zu erstellen. Eine Überdeckung der Pflanzfläche ist bei Einsatz eines Baumschutzgitters mit geeigneten Wurzelschutzelementen sowie Bewässerungs- und Belüftungseinrichtungen zulässig. Damit soll sichergestellt werden, dass dem Baum ausreichend Entwicklungsmöglichkeit gegeben wird.

Es wird zusätzlich festgesetzt, dass die nicht mit Anlagen überbauten Flächen zu begrünen und dauerhaft als Wiese, Rasen oder mit Bepflanzung (Deckung mindestens 95 %) anzulegen sind. Kiesdeckungen (Drainagestreifen entlang der Gebäude) sind nur bis maximal 5 % der nicht überbauten Flächen zulässig.

Baumpflanzungen bei PKW /LKW- Stellplätzen
Für Pkw-Parkplätze ist innerhalb der Stellplatzflächen oder einer unmittelbar angrenzenden Grünfläche ein Baum I. Ordnung / Hochstamm je 6 Stellplätze (bei gegenüberliegender Stellplatzanordnung je 12 Stellplätze = 2 x 6 Parkplätze) zu pflanzen. Stellplätze im Anschluss an Gebäude und Ausstellungsflächen sind davon ausgenommen. Für Lkw-Stellflächen ist je 150 m² Stellplatzfläche ein Baum I. Ordnung zu pflanzen. Die Baumpflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren/Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen (Poller, Granitfindlinge, Hochbord o.ä.).

PKW-Stellplätze
Um der Bodenversiegelung entgegenzuwirken, sind PKW-Stellplätze zwingend mit wasserdurchlässiger Befestigung mit einem mittleren Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,4 zu gestalten (z.B. Betonpflaster mit durchlässiger Fuge, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster oder andere wasserdurchlässige Belagsarten).

Zaunsockel
Um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu erhalten sind durchlaufende Zaunsockel unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen zulässig; zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm einzuhalten.

Dächer
Die Verunreinigung des Oberflächenwassers durch blanke metallische Deckungen ist auszuschließen (Nachweis des Systemherstellers beachten). Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind nicht zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen
Erforderliche Aufschüttungen auf den Baugrundstücken sind zulässig, um die notwendige ausgleichende und einheitliche Geländemodellierung bis max. 324,50 m ü. NHN herzustellen.
Auf den Baugrundstücken sind Abgrabungen von max. 1,0 m zulässig, im Bereich von Anlieferungen (Heckverladung) bis max. 1,5 m. Bezugspunkt für diese Abgrabungen ist der jeweils festgesetzte Höhenbezugspunkt.
Auf einem mindestens 0,5 m breiten Streifen entlang der nachbarlichen Grundstücksgrenze, die an landwirtschaftlichen Nutzflächen anliegen, sind keinerlei Aufschüttungen/ Abgrabungen zulässig (Beibehaltung des natürlichen Geländes).
Die randlichen Geländemodellierungen entlang der nachbarlichen Grundstücksgrenzen dürfen nur in Form von zu bepflanzenden Böschungen (nicht steiler als 1 : 1,5) erfolgen um ein harmonisches Einfügen in die Landschaft zu erreichen.

Grundstückszufahrten
Die Anzahl der erlaubten Zufahrten über das private Straßenbegleitgrün zur Bauparzelle staffelt sich nach der Größe der Grundstücke:
für Parzellen bis zu 15.000 m² sind bis zu zwei Zufahrten zulässig und für Parzellen größer als 15.000 m² sind bis zu drei Zufahrten zulässig.
Pro Zufahrt ist eine max. Breite von 8,0 m zulässig.

Gründächer
Werden Gründächer ausgeführt, sind zur Sicherstellung der Zielsetzung und Pflanzenversorgung diese mit einer mind. extensiven Begrünung mit artenreicher Kräuter-, Sukkulenten- und Staudenvegetation bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm anzupflanzen und so zu unterhalten.

Freiflächengestaltungsplan
Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan (FFGP) einzureichen, der die Punkte II.7.0 und IV.1.0, IV.2.1 - 2.4 und IV.3.0 zur Bepflanzung der Grundstücksfläche darstellt.

Festsetzungen zum Artenschutz
Durch die Festsetzung zur Verwendung heimischer Pflanzenarten und durch das Verbot bestimmter Pflanzenarten wird besonders auf die Entwicklung von Natur und Landschaft Rücksicht genommen. Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig.

Da einige Bäume und Gehölze junger Ausprägung eventuell gerodet werden, wird eine Festsetzung zur zeitlichen Entnahme formuliert. Zur Vermeidung von Verlusten an saisonalen Nestern, Gelegen und Individuen gemeinschaftsrechtlich geschützter Vogelarten sind Gehölzbestände, die aufgrund eines bau- oder anlagebedingten Vorgehens absehbar betroffen sind, nur außerhalb der Vogelbrutzeit gem. § 39 BNatSchG (Vogelbrutzeit: 1. März bis 30. September) zu entfernen.

Zum Schutz der Insekten wird zusätzlich festgesetzt, dass für die Außenbeleuchtung des geplanten Gebietes LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin) zu verwenden sind. Ebenso muss das Lampengehäuse zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.

Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gem. § 44 BNatSchG zu minimieren. Das Risiko von Vogelschlag ist gem. gemäß der Broschüre „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ (Hrsg. Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten 2021)[15] zu bewerten. Ggf. sind Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Fensterfronten zu ergreifen (z.B. die Sichtbarmachung von transparenten Scheiben und die Verminderung von Reflexionen). Es wird auf die Leitlinie „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“[16] der schweizerischen Vogelwarte Sempach verwiesen, die einzuhalten ist.

Durch die o.a. Festsetzung werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) ausreichend berücksichtigt.

Eine Ausgleichsfläche ist in diesem Fall nicht nötig, da das Bauleitplanverfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt wird.

8.3.2 Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen

Folgende Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut **Arten und Lebensräume** durchgeführt:

- Festsetzung von Bäumen I. Ordnung als Eingrünung im Osten (Baumreihe) und im Stellplatzbereich
- Festsetzung zur Eingrünung entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze mit Bäumen und Sträuchern
- Erhalt eines Großteiles der Bestandsbäume
- Festsetzung zur Durchgrünung, insbesondere zur Begrünung der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen
- Pflanzung von Kletterpflanzen im Bereich geschlossener Fassaden über 10 m ohne Fenster
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen
- Verbot von landschaftsfremden Baumarten
- Verbot von Pflanzenschutzmittel
- zeitliche Festsetzung zur Entnahme von Gehölzen
- Festsetzung von insektenschonenden warmweißen LED-Leuchten mit Kapselung und Abschirmung
- Vermeidung von Vogelschlag an Glas

Nachfolgende Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut **Boden** durchgeführt:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch die Nachverdichtung innerörtlicher Flächen und die Reaktivierung einer Gewerbebrache
- Wiederandeckung von unversiegelten Flächen mit Oberboden
- Verbot des Einsatzes von Pflanzenbehandlungsmitteln
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von PKW-Stellplätzen

[15] (Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben, 2023)

[16] (Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht - Martin Rössler, Wilfried Doppler, Roman Furrer, Heiko Haupt, Hans Schmid, Anne Schneider, Klemens Steiof, Claudia Wegworth, 2022)

Für das Schutzgut **Wasser** werden nachfolgende Minimierungsmaßnahmen durchgeführt:
- Ableitung des Abwassers im Trennsystem und Versickerung des Niederschlagswassers
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von PKW-Stellplätzen
- Verbot von Pflanzenschutzmittel

Nachfolgende Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut **Klima und Luft** durchgeführt:
- Festsetzung von Bäumen I. Ordnung als Eingrünung im Osten (Baumreihe) und im Stellplatzbereich
- Festsetzung zur Eingrünung entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze mit Bäumen und Sträuchern
- Erhalt eines Großteiles der Bestandsbäume
- Festsetzung zur Durchgrünung, insbesondere zur Begrünung der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen
- Begrenzung der Kiesdeckung
- Festsetzung von LED-Beleuchtung
- Solaranlagen nach BayBO
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von PKW-Stellplätzen

Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Landschaftsbild** werden minimiert durch:
- Festsetzung von Bäumen I. Ordnung als Eingrünung im Osten (Baumreihe) und im Stellplatzbereich
- Festsetzung zur Eingrünung entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze mit Bäumen und Sträuchern
- Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen
- Verbot von landschaftsfremden Baumarten

Grünordnerische Maßnahmen zur Umfeldgestaltung:
- Festlegung der Lage von Bäumen
- textliche grünordnerische Festsetzungen auf den Baugrundstücken
- Festsetzung zu verwendender Baum- bzw. Straucharten, sowie deren Pflanzqualitäten
- Festsetzung des Pflanzraumes für Groß-, Kleinbäume und Sträucher

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „GE an der Kurt-Kerschl-Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung werden keine erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgen.

Die Eingriffe werden durch die Maßnahmen zum Artenschutz und die Festsetzungen in der Grünordnung minimiert bzw. ausgeglichen.

Für eine qualifizierte Grünordnung werden im Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "GE an der Kurt-Kerschl-Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung die notwendigen planlichen und textlichen Festsetzungen getroffen.

Iggensbach, den 09.02.2026, 09.11.2026

.....

Ursula Jocham
Landschaftsarchitektin
Stadtplanerin

LITERATURVERZEICHNIS

BayernAtlas, B. S. (2025). *BayernAtlas*. Von https://atlas.bayern.de/ abgerufen

BayNatSchG. (26. März 2026). Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG).

BNatSchG. (29. März 2026). Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz).

EMF-Karte Bundesnetzagentur. (2025). Von https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Vportal/TK/Funktechnik/EMF/start.html abgerufen

FINWeb (2025) - Bayerisches Landesamt für Umwelt. (2025). *FINWeb* . Von FINWeb - FIS-Natur Online: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm abgerufen

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). (1. Juni 2023). Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).

Regionalplan 12 - Donau-Wald. (2022). Regionlanplan Donau-Wald - Region 12.

UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat. (2025). *UmweltAtlas Bayern*. Von https://www.umweltatlas.bayern.de abgerufen

Umwelt-Bundesamt - Klima/Energie - Klimawandel - beobachteter Klimawandel. (2021). *https://www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/klimawandel/beobachteter-klimawandel*.

Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben, L. d. (13. November 2023). *Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben.* Von http://www.vogelschutzwarten.de/downloads/LAG%20VSW%2021-01_Bewertungsverfahren%20Vogelschlag%20Glas.pdf abgerufen

Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht - Martin Rössler, Wilfried Doppler, Roman Furrer, Heiko Haupt, Hans Schmid, Anne Schneider, Klemens Steiof, Claudia Wegworth. (2022). *https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/Glasbroschuere_2022_D.pdf .*

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Plandarstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Kermi West I“ einschl. Bebauungsplan „GE an der Kurt-Kerschl-Straße“; Darstellung unmaßstäblich 5
Abb. 2: Luftbild mit Lage der Planungsflächen (roter Kreis); (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich..... 6
Abb. 3: ehemalige Produktionshalle der Firma Stanglmeier im Geltungsbereich des Planungsgebietes (Foto Oktober 2025 Jocham Kessler Kellhuber GmbH) 7
Abb. 4: Neubau der Fa. Haix im Geltungsbereich der Planungsfläche (Foto Oktober 2025 Jocham Kessler Kellhuber GmbH) 8
Abb. 5: Private Erschließungsfläche östlich des Geltungsbereiches (Foto Oktober 2025 Jocham Kessler Kellhuber GmbH) 8
Abb. 6: Lagerfläche der Firma RedBloc im Geltungsbereich des Planungsgebietes (Foto Oktober 2025 Jocham Kessler Kellhuber GmbH)..... 9
Abb. 7: Ansicht von Norden – Produktionshalle der Fa. RedBloc im Süden der Planungsfläche (Foto Oktober 2025 Jocham Kessler Kellhuber GmbH)..... 9
Abb. 8: Ansicht von Osten – Gewerbebauten auf der gegenüberliegenden Straßenseite im Westen der Planungsfläche (Foto Oktober 2025 Jocham Kessler Kellhuber GmbH) 10
Abb. 9: Ansicht von Südosten – landwirtschaftliche Nutzfläche im Osten der Planungsfläche (Foto Oktober 2025 Jocham Kessler Kellhuber GmbH)..... 10
Abb. 10: Ansicht von Nordosten – landwirtschaftliche Nutzfläche im Norden der Planungsfläche (Foto Oktober 2025 Jocham Kessler Kellhuber GmbH)..... 11
Abb. 11: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich..... 12
Abb. 12: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich 14
Abb. 13: Auszug aus dem Regionalplan 12 – Region Donau-Wald, Karte 1 – Raumstruktur; Darstellung unmaßstäblich 17
Abb. 14: WebKarte mit Darstellung der Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2025), Darstellung unmaßstäblich..... 18
Abb. 15: WebKarte mit Darstellung von Oberflächenabfluss und Sturzflut; (UmweltAtlas LfU Bayern 2025), Darstellung unmaßstäblich 19
Abb. 16: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich..... 20
Abb. 17: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Plattling, Darstellung unmaßstäblich..... 21
Abb. 18: Plandarstellung des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Kermi West I“; Darstellung unmaßstäblich 22
Abb. 19: Ausschnitt aus dem interkommunalen Entwicklungskonzept Deggendorf-Plattling-Stephansposching- Rahmenplan; (Planungsbereich blau), Darstellung unmaßstäblich..... 23
Abb. 20: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht; (FINWeb 2025), Darstellung unmaßstäblich..... 38
Abb. 21: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht; (FINWeb 2025), Darstellung unmaßstäblich 39
Abb. 22: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope; (FINWeb 2025), Darstellung unmaßstäblich..... 40
Abb. 23: Ansicht von Westen – Baumreihe entlang der „Kurt-Kerschl-Straße“ (Foto Oktober 2025 Jocham Kessler Kellhuber GmbH)..... 42
Abb. 24: Ansicht von Osten – Gehölze im Bereich der derzeitigen Stellplatz- und Lagerflächen (Foto Oktober 2025 Jocham Kessler Kellhuber GmbH)..... 42