

Gemeinde Gaißach
Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen



Bebauungsplan Nr. 33
„Mischgebiet Kranzer Nord“

Begründung

Fassung vom: 16.12.2025
Geändert am: 23.06.2026

Inhaltsverzeichnis

- 1. Allgemeines, Planungsanlass und Planungsziele**
- 2. Planerische Rahmenbedingungen**
 - 3.1 Räumlicher Geltungsbereich**
 - 3.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde**
- 3. Vorgaben überörtlicher Planungen**
 - 4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern**
 - 4.2 Regionalplan Oberland**
 - 4.3 Innenentwicklung vor Außenentwicklung**
- 4. Städtebauliches Konzept**
 - 5.1 Vorbemerkungen**
 - 5.2 Art der baulichen Nutzung**
 - 5.3 Maß der baulichen Nutzung**
 - 5.4 Überbaubare Grundstücksflächen**
 - 5.5 Gestaltung**
- 5. Erschließung**
- 6. Ver- und Entsorgung**
- 7. Naturschutz und Landschaftspflege**
- 8. Umweltbericht**
- 9. Grünordnung**
- 10. Grundwasserverhältnisse und Oberflächenentwässerung**
- 11. Immissionsschutz**

Anlagen:

- **Umweltbericht**
- **Schallschutzgutachten**
- **Landespflegerischer Begleitplan**
- **Wasserrechtliche Erlaubnis**

1. Allgemeines, Planungsanlass und Planungsziele

Der Gemeinderat der Gemeinde Gaißach hat in der Sitzung am 17.12.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Mischgebiet Kranzer Nord“ beschlossen. Nördlich angrenzend ist der ebenfalls in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 32 „Sondergebiet Ärztehaus und Lebensmittelmarkt“.

Mit der Ausweisung weiterer gemischter Gewerbe- und Wohnbauflächen sollen örtlich ansässigen Handwerkern und Gewerbetreibenden Möglichkeiten zur Verlagerung und Erweiterung ihrer Betriebe gegeben und Neugründungen ermöglicht werden. Gleichzeitig wird ihnen die Möglichkeit zur Schaffung von eigenem Wohnraum eröffnet.

Die Gemeinde Gaißach ist eine Flächengemeinde und weist insgesamt 23 Ortsteile auf. Eine Innenentwicklung ist nur in wenigen Ortsteilen möglich.

Bei den Ortsteilen handelt es sich meist um kleine Weiler mit wenigen Gebäuden deren dörfliche und ländliche Struktur durch Überplanung mit gewerblichen Bauflächen zerstört würde.

Im Regionalplan und Flächennutzungsplan sind dies Flächen für die Landwirtschaft und privilegierte Vorhaben.

Intention der Gemeinde ist es, die gewachsene Dorfstruktur in allen Ortsteilen in der vorhandenen Form zu erhalten.

Zur Entwicklung der überwiegend landwirtschaftlich geprägten Gemeinde Gaißach und zur Sicherung und Erweiterung des örtlichen Arbeitsplatzangebotes ist es erforderlich, geeignete Bauflächenpotenziale bezüglich Erschließung und Bebauung planungsrechtlich zu sichern, damit bei vorhandener Nachfrage die Entwicklung der Gemeinde verwirklicht werden kann.

Zusammenfassend werden mit der vorliegenden Bebauungsplanung folgende Ziele verfolgt:

- die Erhaltung, Sicherung und Stärkung des Standortes Gaißach in wirtschaftlicher Hinsicht,
- die Bedarfsdeckung und Vorhaltung von Gewerbeflächen für heimische, kleine Handwerksbetriebe
- mit gleichzeitiger Schaffung von dringend erforderlichem Wohnraum für die heimischen Gewerbetreibenden sowie
- die raumverträgliche Ausweisung von nicht wesentlich störenden Mischgebietsflächen im räumlichen Zusammenhang mit dem bereits bestehenden Gewerbegebiet Moser-Säge.

Für eine Neuausweisung sprechen folgende Gründe:

- im westlichen bzw. nordwestlichen Bereich des geplanten Mischgebietes ist bereits ein Gewerbegebiet vorhanden;
- das nördlich angrenzende und derzeit in Aufstellung befindliche Sondergebiet ist faktisch eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Moser-Säge;
- die gewerbliche Nutzung soll durch Ausweisung des Mischgebietes in Richtung Süden bis zur Gemeindestraße erweitert werden;
- das als Ziel aus dem im LEP geforderte Anbindegebot wird somit berücksichtigt;
- durch die geplanten Erweiterungen wird zukünftig ein in sich geschlossenes und nach außen hin abgeschlossenes Gebiet mit gewerblichen Mischnutzungen entstehen, deren Vorhaben durch entsprechende Eingrünungsmaßnahmen nicht als störende Mischnutzungen wahrgenommen und erkennbar sind;
- zudem bestehen Erweiterungsmöglichkeiten der gewerblichen Mischnutzungen in Richtung Osten;
- es handelt sich um eine organische Weiterentwicklung der Gemeinde in diesem Bereich.

Das Anbindegebot (Nr. 4. Innenentwicklung vor Außenentwicklung) wird erfüllt.

2. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich des Ortsteiles Untergries.

Der Geltungsbereich ist durch folgende Arten der baulichen Nutzung begrenzt bzw. es schließen sich folgende Nutzungen an:

- im Norden: das in Aufstellung befindliche „Sondergebiet Ärztehaus und Lebensmittelmarkt“
- im Osten: vorhandener öffentlicher Feld- und Waldweg und daran anschließend ein Mischgebiet, das in Zukunft einer möglichen weiteren Bebauung zugeführt werden könnte
- im Süden: bestehende Ortsstraße und Erschließungsstraße, daran anschließend Dorfgebiet und landwirtschaftliche Flächen
- im Westen: Privatweg mit Zufahrt zu bestehenden Anwesen mit 1. Isarhochufer auf gleicher Höhenlage sowie im weiteren Bereich ein Gewerbegebiet und im südlichen unbeplanten Bereich Mischnutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der beiliegenden Planzeichnung. Er umfasst die darin enthaltenen Grundstücke. Auf Einzelaufzählung wird verzichtet.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 13.900 qm.

3.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das zu beplanende Gebiet bereits als „Mischgebiet“ dargestellt.

3. Vorgaben überörtlicher und örtlicher Planungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Im LEP sind unter den Punkten „Siedlungsstruktur“ und „Wirtschaft“ verschiedene Ziele (Z) und Grundsätze (G) festgelegt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes bezieht sich auf folgende im LEP gemachten Vorgaben:

- **(Z)** In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- **(Z)** Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.
- **(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.

4.2 Regionalplan „Oberland“

Die Gemeinde Gaißach befindet sich im ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume.

Die vorliegende Planung trägt verschiedenen Zielvorgaben aus dem Regionalplan der Region Oberland (17) Rechnung:

- **(Z)** Eine verstärkte Siedlungstätigkeit soll sich auf dafür geeignete zentrale Orte und Bereiche entlang der Entwicklungsachsen beschränken. Im Übrigen sollen sich alle Gemeinden organisch entwickeln, wobei sich im Alpengebiet die Siedlungsentwicklung im Wesentlichen auf den wohnbaulichen und **gewerblichen Siedlungsbedarf für die ortsansässige Bevölkerung** beschränken soll.
- **(Z)** Im gewerblichen Siedlungsbereich soll die organische Siedlungsentwicklung einer Gemeinde **den Bedarf der ansässigen Betriebe** umfassen sowie den für die Neuansiedlung von Betrieben, die zur örtlichen Grundversorgung oder zur Strukturverbesserung in der Gemeinde notwendig oder die an besondere Standortvoraussetzungen gebunden sind.

- **(G)** Der Nachfrage nach Wohnbauland und gewerblichem Bauland soll durch vorausschauende kommunale Flächensicherung nachgekommen werden, um vor allem den örtlichen Bedarf decken zu können

4.3 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Die Gemeinde hat verschiedene Bereiche (aufgrund der Flächengröße keine Baulücken) innerhalb des Siedlungszusammenhangs erfasst und geprüft, warum sie für eine Bebauung nicht zur Verfügung stehen.

Der Siedlungszusammenhang wird durch die Lager zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet „Moser-Säge“ im Westen (bestehende Bebauung) und dem Isarhochufer im Osten (Topografie) begründet.

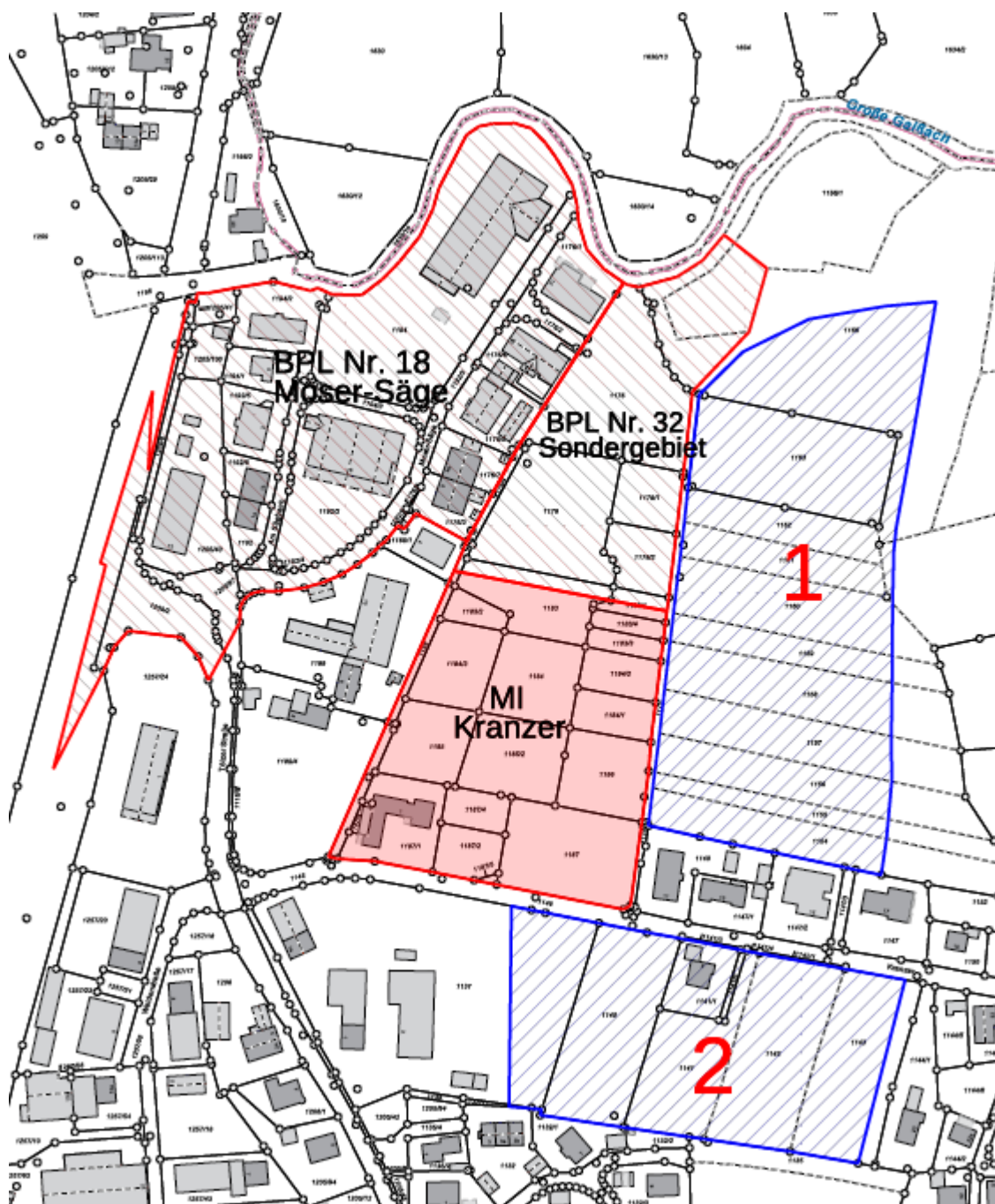
Das Plangebiet liegt innerhalb eines Siedlungszusammenhangs. Weshalb die restlichen Teilflächen derzeit nicht überplant werden, wird nachfolgend abgehandelt und im Lageplan dargestellt:

Nr. 1:

Art der Nutzung Umgebung:	landwirtschaftliche Nutzung
Darstellung FNP:	Fläche für Landwirtschaft und Mischgebiet
Erschließung:	von 2 Seiten möglich, unproblematisch
Besonderheiten, Beschränkungen:	kritische Bodenbedingungen (Versickerung)
Eigentumsverhältnisse:	fremdes Privateigentum, kein Interesse an Verwertung

Nr. 2:

Art der Nutzung Umgebung:	landwirtschaftliche Nutzung
Darstellung FNP:	Dorfgebiet, Sonstige Grünfläche und Mischgebiet
Erschließung:	unproblematisch
Besonderheiten, Beschränkungen:	kritische Bodenbedingungen (östlicher Bereich Versickerung),
Eigentumsverhältnisse:	fremdes Privateigentum, kein Interesse an Verwertung



Als Ergebnis ist festzustellen, dass die Ausweisung des Mischgebietes

- a) das Anbindegebot einhält und
- b) grundsätzlich die Innenentwicklung berücksichtigt wird.

Das Anbindegebot (siehe Ausführungen unter Nr. 2 Allgemeines, Planungsanlass und Planungsziele) wird berücksichtigt und erfüllt.

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Vorbemerkungen

Die im Gemeindegebiet vorhandene mischgewerbliche Siedlungsstruktur mit kombinierten Wohn- und Gewerbebauten im Stil von großzügigen Einzelhäusern und landwirtschaftlichen Anwesen soll – ähnlich dem direkt angrenzenden Gewerbegebiet – erhalten und fortgeführt werden.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Der Planbereich wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Das geplante Baugebiet soll Firmenneugründungen sowie in der Gemeinde bereits vorhandenen Gewerbebetrieben die Möglichkeit der Verlagerung und Betriebsvergrößerung ermöglichen.

Durch Bereitstellung von Flächen, welche im Mischgebiet wohn- und gewerblich genutzt werden können, wird ein differenziertes Nutzungsangebot unterbreitet, das der bestehenden Nachfragesituation Rechnung trägt.

Um der Bedeutung des Mischgebietes gerecht zu werden, sind im Erdgeschoss maximal 50 % Wohnnutzung der zulässigen überbaubaren Grundfläche zulässig.

Die Festsetzung wird aus besonderen städtebaulichen Gründen gewählt:

Eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss ist weniger störend für darüber liegende Wohnnutzung als umgekehrt, zudem verhindert gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss weniger optische Störung in den unmittelbar angrenzenden Außenbereich.

Ferner wird die Struktur der westlich angrenzenden Bebauung in abgeschwächter Form weiter geführt und übernommen, wo eine ausschließlich vertikale Gliederung von gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss und von Wohnnutzung in den darüber liegenden Geschossen zulässig war.

Verschiedene, allgemein zulässige Nutzungen nach § 6 Abs. 2 BauNVO wie auch die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 6 Abs. 3 BauNVO wurden ausgeschlossen,

- a) weil entsprechende Anlagen an anderer Stelle im Gemeindegebiet bereits ausreichend vorhanden sind und kein Bedarf vorhanden ist (wie z.B. Anlagen für kirchliche, kulturelle, sportliche Zwecke). **Zulässig sind Anlagen für Verwaltungen sowie für soziale und gesundheitliche Zwecke;**
- b) um etwaigen immissionsschutzrechtlichen Konflikten entgegenzuwirken und zusätzlich erhöhtes Verkehrsaufkommen zu vermeiden (Tankstellen gemäß 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO, Vergnügungsstätten gemäß 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO),
- c) weil der Flächenbedarf im Plangebiet nicht gedeckt werden kann (Gartenbaubetriebe gemäß 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO).

Die im nördlichen Geltungsbereich festgesetzten öffentlichen Grünflächen dienen u.a. als Grünpuffer zu einem möglicherweise angrenzenden SO oder als Schneelagerfläche.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Um den zukünftigen Gewerbebetrieben hinreichend Gestaltungsspielraum zur Nutzung zu geben, zugleich die Einbindung des Plangebietes in die Umgebung sicherzustellen und das Mischgebiet als harmonischen Übergang für mögliche zukünftige weitere Baugebietsausweisungen vorzubereiten, wird die Lage der Gebäude im zentralen Bereich des Gebietes durch Baugrenzen fixiert.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der maximal zulässigen überbaubaren Grundflächen bzw. der Grundflächenflächenzahl sowie der maximal zulässigen traufseitigen Wandhöhe und der Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse bestimmt.

Die Festsetzung der maximal zulässigen traufseitigen Wandhöhe in Verbindung mit der Festlegung der Höhenlage des fertigen Fußbodens im EG gewährleistet die notwendige Höheneinfügung der Gebäude unter Berücksichtigung der Topografie des Geländes.

Die zulässigen Grundflächen (maximal zulässige überbaubare Grundflächen bzw. zulässige Grundflächenzahlen) dürfen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,8 überschritten werden.

Die zulässigen Grundflächen der Bauräume für Hauptgebäude befinden sich umgerechnet auf die zulässigen Grundflächenzahlen bei ca. 0,23 GRZ.

Die Erhöhung der Grundflächenzahl inklusive der Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO auf die maximale Obergrenze von höchstens 0,8 GRZ wird damit begründet, dass

- dadurch ein geringerer Bedarf nach weiteren Mischgebietsausweisungen an die Gemeinde herangetragen wird, die letztendlich nur im absoluten Außenbereich erfolgen können,
- eine für ein Mischgebiet optimale Nutzung erreicht werden kann,
- ausreichend Lagerflächen vorgehalten werden können,
- gesunde Arbeitsverhältnisse geschaffen werden und
- den tatsächlichen Stellplatzforderungen sinnvoll Rechnung getragen werden kann.

Um die vorgenannten Ziele erreichen zu können, wurden die Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen auf das gesetzliche Mindestmaß von 3,0 m reduziert. Die Reduzierung begründet sich zudem darauf, dass grundsätzlich die gewerbliche Nutzung im Vordergrund stehen sollte.

4.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Fläche ist großzügig festgesetzt, um potenzielle Betriebe in ihren erforderlichen Betriebsabläufen nicht unnötig einzuschränken und den zukünftigen Betrieben ausreichend Gestaltungsspielraum zur Nutzung zu geben.

Im westlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den Flurstücken 1183/2, 1184/3 und 1185 ist ausschließlich die Art der baulichen Nutzung ohne Bauräume festgesetzt. Die Festsetzung bzw. Nichtfestsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen erfolgte auf ausdringlichen Wunsch der Grundstückseigentümer / des Grundstückseigentümers, der die bisherige kleinbäuerliche Struktur und Nutzung der Landwirtschaft erhalten und weiterverfolgen möchte.

Das Ziel zum Erhalt einer kleinbäuerlichen Struktur wird seitens der Kommune unterstützt. Gleichzeitig werden mit der südwestlich angrenzenden, im FNP dargestellten „Sonstigen Grünfläche“ gewisse Freiräume und eine Durchgängigkeit geschaffen, die sich positiv auf umweltbedingte Schutzgüter auswirken können.

4.5 Gestaltung

Um eine möglichst hohe Flexibilität und genügend Spielräume für die gestalterische und funktionale Vielfalt zu ermöglichen, wurden nur wenige, zum Erhalt des Ortsbildes notwendige Festsetzungen getroffen.

Für die Gestaltung wird auf die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde in der jeweils gültigen Fassung verwiesen, die als nachrichtliche Übernahme im Bebauungsplan aufgenommen wurde.

5. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Mischgebietes erfolgt

- a) aus Richtung Süden über eine noch anzulegende Erschließungsstraße von der Gemeindeverbindungsstraße Kranzer Straße und
- b) über die Verlängerung der bereits bestehenden Ortsstraße Moser-Säge und die Erschließungsstraße durch ein in Planung befindliches Sondergebiet.

Dadurch wird eine Ringverbindung geschaffen, die gewerblichen Nutzungen gerecht wird. Flächenintensive Wendehammer werden vermieden.

Die Ortsstraßen binden an die überörtliche Kreisstraße TÖL 16 und B 13 an. Somit kann die Erschließung der geplanten Grundstücke mit einem relativ geringen Aufwand erfolgen.

Die der Versorgung des Mischgebietes dienenden Sparten wie Wasser, Abwasser, Strom und sonstige Sparten werden im Rahmen des Baus der Erschließungsstraße in die Straße eingelegt.

6. Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Gemeinde Gaißach. Die Trinkwasserleitung wird in die Erschließungsstraße eingelegt. Der Anschluss ist anschließend möglich.

Die Abwasserleitung wird in die Erschließungsstraße eingelegt. Der Anschluss ist anschließend möglich. Es wird ausschließlich ein **Schmutzwasserkanal** eingelegt.

Die Einleitung von Niederschlags- und Oberflächenwässer in den Schmutzwasserkanal wird verboten. Das Niederschlags- und Oberflächenwässer soll über eine Rohrleitung in den ehemaligen Sägewerksweiher und von dort als Überlauf in die Große Gaißach geleitet werden.

Die Löschwasserversorgung wird durch die zukünftige, in der Erschließungsstraße liegende Trinkwasserleitung gesichert.

Die Abfall- und Wertstoffbeseitigung erfolgt durch das vom Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen betriebene Entsorgungsunternehmen (WGV Quarzbichl).

Die Versorgung des Gebietes kann durch Erweiterung der in der Gemeinde Gaißach vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt werden.

Für die Versorgung sind folgende Unternehmen zuständig:

Stromversorgung:	Bayernwerke AG
Wasserversorgung:	Gemeinde Gaißach
Fernmeldeversorgung:	Deutsche Telekom

7. Naturschutz und Landschaftspflege

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß dem Verfahren und den inhaltlichen Anforderungen die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes zu beachten und zu berücksichtigen. Dabei soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel).

Für das Plangebiet wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Darin wurden der Zustand des Plangebietes, seine Bedeutung für den Planungsraum und die geplanten Nutzungen gegenübergestellt, um beurteilen zu können, ob und inwieweit erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes hervorgerufen werden und ob diese durch grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen sowie eine landschaftsgerechte Neugestaltung gemindert und ausgeglichen werden können.

Wegen der Einzelheiten wird auf den beiliegenden Umweltbericht - insbesondere der Beurteilung der Eingriffe / Veränderungen von Natur und Landschaft und der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung – gefertigt durch das Büro U-Plan, Königsdorf, vom 16.12.2025 verwiesen.

8. Umweltbericht

An dieser Stelle wird nur die allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes eingefügt. Der Umweltbericht ist als Anlage zu dieser Begründung vollständig mit ausgelegt.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Gemeinderat Gaißach hat am 17.12.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Mischgebiet Kranzer Nord“ beschlossen, um östlich des Gewerbegebietes Moser-Säge und südlich eines geplanten Sondergebietes Einzelhandel die planerischen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Mischgebietes zu schaffen. Mit der Ausweisung als Mischgebiet soll dem festgestellten Bedarf an Bauflächen der ortsansässigen Bevölkerung Rechnung getragen, der Planbereich städtebaulich geordnet und eine Einbindung der Bebauung in das umgebenden Siedlungsgefüge unter Berücksichtigung des im nördlichen Anschluss geplanten Sondergebietes gewährleistet werden. Bei der Ausgestaltung des städtebaulichen und grünordnerischen Konzeptes wird die Ortsrandsituation durch eine entsprechende Gebietseingrünung gewürdigt.

Zum Bebauungsplan wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Umwelt ermittelt und in einem Umweltbericht als abwägungsrelevante Grundlage beschrieben werden.

Als wesentliche Umweltauswirkung ist der mögliche Flächenverlust durch Versiegelung bzw. durch Nutzungsänderung aufgrund der geplanten Mischbebauung zu werten. Die durch die Bebauung ausgelösten Beeinträchtigungen wirken sich auf Flächen geringer Bedeutung (u.a. Fettwiese, Schotterweg, Lagerflächen) sowie auf Flächen, u. a. artenreiche Wiesenbereiche aus, denen eine mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft beizumessen ist. Zudem müssen zur Umsetzung des Plankonzeptes drei Einzelbäume mittleren Alters beseitigt werden. Zugleich wurden im Rahmen der Grünordnung und Baugestaltung Maßnahmen ergriffen, um die negativen Auswirkungen der Bebauung auf die Umwelt gering zu halten. Der sich aus der Planung ergebende naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf wurde nach den Vorgaben des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (StMB. 15.12.2021) mit 8.877 Wertpunkten ermittelt. Ihm wird im weiteren Verfahren durch Zuordnung einer Fläche aus dem Ökokonto der Gemeinde Gaißach Rechnung getragen.

9. Grünordnung

Über die grünordnerischen Festsetzungen soll ein in die Landschaft eingebettetes Mischgebiet erreicht werden ist.

Festsetzungen zu Pflanzgeboten für die privaten Grundstücke stellen eine qualitätsvolle Ein- und Durchgrünung des Plangebietes sicher und dienen der Wahrung des Ortsbildes. Die Stellplätze sind im Übrigen in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten.

10. Grundwasserverhältnisse und Oberflächenentwässerung

Aufgrund bekannter Probleme mit schwankenden Grundwasserverhältnissen sowie durch Bodensondierungen festgestellter ungenügender Versickerungsfähigkeit im Plangebiet ist die Gemeinde gehalten, ein Entwässerungskonzept im Rahmen eines wasserrechtlichen Verfahrens zu erstellen.

Es ist beabsichtigt, das unverschmutzte Oberflächenwasser über eine Rohrleitung in den ehemaligen Sägewerksweiher und von dort als Überlauf in die Große Gaißach zu leiten.

Die Bauwerber haben eigenverantwortlich die Festlegungen der wasserrechtlichen Erlaubnis umzusetzen.

Die Ausführungen zur Grund- und Oberflächenentwässerung werden nach Vorliegen der wasserrechtlichen Erlaubnis im weiteren Verfahren ergänzt.

Die Auswirkungen der Grund- und Oberflächenentwässerung sind im landespflegerischen Begleitplan gewürdigt und dokumentiert.

Der landespflegerischen Begleitplan ist als Anlage zu dieser Begründung vollständig mit ausgelegt.

11. Immissionsschutz

An dieser Stelle wird nur die allgemein verständliche Zusammenfassung der schalltechnischen Untersuchung eingefügt. Die schalltechnische Untersuchung ist als Anlage zu dieser Begründung vollständig mit ausgelegt.

Schallimmissionsschutz:

Zur Untersuchung des Belangs Schallimmissionsschutz wurde durch das Büro BL-Consult Piening, 85238 Petershausen, die schalltechnische Untersuchung 25-016-01 vom 16.03.2026 erstellt (Bestandteil der Begründung). Diese kommt zu folgenden Ergebnissen:

Es war zu untersuchen, welchen (planerischen) Gesamt-Geräuschbelastungen aus benachbarten Gewerbegebieten bzw. Gewerbebetrieben das Mischgebiet ausgesetzt sein wird.

An den nördlichen und westlichen Baugrenzen werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (bzw. die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005) für Mischgebiete im "Normalfall" eingehalten. Dabei wurden die Festsetzungen des B-Plans 18 (als LEK) angesetzt; in gleicher Höhe auch für das Gaißacher Gesundheitshaus (jeweils LEK = 55 dB tagsüber), und in Höhe von LEK = 60 dB tagsüber für die Schreinerei Franz Oswald und für das in Planung befindliche "Sondergebiet Lebensmittelmarkt und Ärztehaus".

Zusätzlich wurde eine "Worst Case"-Berechnung vorgenommen. Dabei wurden die Flächen mit LEK = 55 dB auf 60 dB angehoben, und für das "Sondergebiet Lebensmittelmarkt und Ärztehaus" wurde LEK = 63 dB angesetzt. In diesem Fall wird an einem Immissionsort der Immissionsrichtwert um 0,4 dB überschritten (gerundet: eingehalten). Also wäre das Mischgebiet selbst in diesem "Worst Case" noch keinen unzumutbaren Immissionen ausgesetzt.

Umgekehrt wird der im Mischgebiet entstehende Schutzbedarf nicht zu einer Beeinträchtigung bestehender und noch geplanter gewerblicher Nutzungen führen.

Im Mischgebiet sind Wohnungen, Büros und sonstige schutzbedürftige Aufenthaltsräume gegen Außenlärm zu schützen. Die erforderlichen (resultierenden) bewerteten Gesamt-Schalldämm-Maße erf. $R'_{w,ges}$ betragen:

- Wohnräume: erf. $R'_{w,ges}$ = 33 dB; Büroräume erf. $R'_{w,ges}$ = 28 dB.

Diese Anforderungswerte können von allen üblichen Bauweisen eingehalten werden; deshalb können diesbezügliche Festsetzungen entfallen. Auch sind keine mechanischen Belüftungen von Räumen mit Nachnutzung erforderlich, weil unter 45 dB(A) liegende Außen-Beurteilungspegel zu erwarten sind.

Verfahren

1. Die Begründung hat der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom in der Zeit vom bis beigelegt.
2. Die Begründung hat der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beigelegt.

Gaißach, den

Gemeinde Gaißach

Siegel

Fadinger

1. Bürgermeister