

Gemeinde Karlskron



2. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 22
„INDUSTRIEGEBIET AN DER B 13 BEI BRAUTLACH“
inklusive Teiländerung des
Bebauungsplanes Nr. 17
„GEWERBEGEBIET AN DER B 13 BEI BRAUTLACH“



H: Begründung

Begründung gemäß §9 Abs. 8 BauGB
Hinweise zur Satzung
zur Fassung vom 10.12.2018

1. Baurechtliche Voraussetzungen und Einordnung in die bestehende Bauleitplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 umfasst mit den Flurnummern 557; 561/19 als Teilfläche, 556 als Teilfläche und 553 als Teilfläche der Gemarkung Karlskron den Bereich an der Münchener Straße 45.

Beim betreffenden Gebiet handelt es sich um ein bereits bebautes Industriegebiet im Süden des Gewerbegebietes an der B 13 bei Brautlach.

Der aktuell wirksame Bebauungsplan stellt innerhalb des BP-Geltungsbereiches eine Fläche für „Industriegebiet“ dar. Vom nördlichen „Gewerbegebiet an der B 13 bei Brautlach“ wird ein Teil des Geltungsbereiches zum Industriegebiet hinzugefügt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Für den Planungsumgriff wird nach § 13a BauGB der Bebauungsplan „Industriegebiet an der B 13 bei Brautlach“ sowie ein Teil des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B 13 bei Brautlach“ im beschleunigten Verfahren geändert. Die Anpassung des Bebauungsplanes an die realistisch vorhandenen Potentiale kann als Maßnahme der Nachverdichtung und Innenentwicklung gesehen werden. Die Änderung des Umgriffs betrifft eine Fläche von ca. 1550 m². Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Umweltprüfung kann entfallen.

2. Planungsanlass und Auswirkungen der Planung, Städtebauliche Begründung

Die Gemeinde Karlskron hat sich aus einer kleinbäuerlichen Struktur unter Einfluss der Entwicklung des Industriestandortes Ingolstadt vorwiegend zu einer Pendlergemeinde entwickelt.

Um eigene Standorte für Arbeitsplätze zu schaffen, hat die Gemeinde bereits 1983 die Ausweisung gewerblicher Flächen beschlossen und 1985, nach Grenzänderungen und Flurbereinigung Oberstimm, bekräftigt. Das Gewerbegebiet an der B 13 ist bis auf eine einzige Parzelle bereits vollständig bebaut und die Kapazitäten des südlich anschließenden Industriegebietes reichen für den ansässigen Industriebetrieb nicht mehr aus. Da sich im direkten Anschluss am Rande des angrenzenden Gewerbegebietes ein Grundstück befindet, welches bereits versiegelt wurde, soll dieses dem Industriegebiet zugeordnet werden. Die ursprünglich als Ortsrandeingrünung festgesetzte Fläche ist als solche nicht mehr wirksam, da bereits seit dem Jahre 1997 im Süden das Industriegebiet an der B13 anschließt, welches ebenfalls zum Süden hin eine Ortsrandeingrünung beinhaltet.

Im Regionalplan Ingolstadt wird die Weiterentwicklung bestehender Industrie- und Handwerksbetriebe angestrebt. Hierfür sollen für die gewerbliche Neuansiedlung und Existenzgründungen geeignete Flächen vorgesehen werden. Zum Leitbild der „Gewerblichen Wirtschaft“ wird angemerkt: „Die Anpassung der Produktionseinheiten an sich verändernde wirtschaftliche und technische Erfordernisse soll unterstützt werden“. Dies schließt die Erweiterung entsprechender Flächen in Gewerbe- und Industriegebieten mit ein.

Durch den geringfügig veränderten Umgriff mit Einbeziehung eines 1550 m² großen Grundstücksstreifens des nördlich angrenzenden Gewerbegebietes, sowie die weiteren Änderungen der Festsetzungen bezüglich der Wandhöhe und der Geschossigkeit wird dem ansässigen Industriebetrieb die Möglichkeit einer sinnvollen Erweiterung des Betriebes gegeben. Es werden weitere Arbeitsplätze für die ortsansässige Bevölkerung geschaffen und dies vor allem, ohne neue Flächen zu erschließen.

3. Innenverdichtung

Insbesondere durch die Gesetzesänderungen des BauGB in den Jahren 2012 und 2013 ist als Maßstab für die Bauleitplanung der Grundsatz der Innenverdichtung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden verstärkt worden. Bauleitplanerisches Ziel ist

es, Flächen im Innenbereich zu schaffen, bevor neue Außenbereichsflächen einer Bebauung zugeführt werden. Dieses wichtige Planungsziel wird durch die Umwidmung einer Teilfläche des Gewerbegebietes erreicht, so dass keine neuen Flächen ausgewiesen werden müssen.

Aufgrund der räumlichen Nähe zur B 13 wird das durch die Planung zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen keine Auswirkungen auf den Verkehr des anschließenden Gewerbegebietes haben. Um die Parksituation zu entschärfen, werden auf einer angrenzenden Fläche im Gewerbegebiet zusätzliche gewerbliche Stellplätze für Betriebsangehörige vorgesehen. Die Dimensionierung der Erschließungsstraße ist für die Aufrechterhaltung der Flüssigkeit des Verkehrs sowie für Müll- und Lieferfahrzeuge ausreichend.

4. Lage des Planungsgebietes

Der Ortsteil Brautlach der Gemeinde Karlskron liegt südlich von Ingolstadt am Rande des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen direkt an der B 13. Das seit Jahrzehnten bebaute Gebiet liegt ca. einen Kilometer südlich des Ortsteiles Brautlach. Es wird nach Osten durch die Bundesstraße 13, die auch die Landkreisgrenze darstellt, nach Westen durch den Bach Brautlach und nach Süden durch den Zubringer zum Gewerbe- und Industriegebiet begrenzt. Südlich davon schließt noch eine landwirtschaftliche Fläche an. Im Norden schließt direkt das „Gewerbegebiet an der B 13 bei Brautlach“ an. Für die Anpassung des bestehenden Standortes durch die Änderung des Bebauungsplanes spricht die unmittelbare Lage an der B 13, die bereits gebündelten Emissionen durch das bestehende Gewerbegebiet und die windabseitige Lage zum Wohngebiet im Ortsteil Brautlach.

5. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Karlskron liegt in der Planungsregion 10 (Ingolstadt) und gehört zum sog. „Ländlichen Raum“. Die Region Ingolstadt ist ein attraktiver Lebens- und Arbeitsraum. Konform des Raumordnungsprogrammes der Regierung von Oberbayern sind der Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit und die Bewältigung des Strukturwandels zentrale Anliegen der regionalen Entwicklung. Daher sind derzeit die Weiterentwicklung bestehender Betriebe zu gewährleisten sowie arbeitsplatzschaffende Investitionen anzustreben. Um der starken Sogwirkung der Region München entgegenzuwirken, gilt es durch Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit gegenzusteuern und so die Eigenständigkeit der Region zu wahren.

Durch die unmittelbare Nähe zum Oberzentrum Ingolstadt unterliegen die umliegenden Gemeinden einer dynamischen Bevölkerungsentwicklung. Um diesem ländlichen Raum mit seiner Bevölkerung Möglichkeiten der Beschäftigung am Ort zu bieten ist die Weiterentwicklung der umliegenden Gewerbebestände ein wichtiges Ziel der Raumordnung. Diesem Ziel wird die vorliegende Planung gerecht.

6. Grünordnung

Das Planungsgebiet ist frei von gesetzlich geschützten Biotopen gem. Art. 23 BayNatSchG i. V. m. § 30 BayNatSchG.

Die festgesetzten privaten Grünflächen im Baugebiet sind bereits weitgehend im gewünschten Endzustand vorhanden und erfüllen bereits ihre Funktion. Die bestehenden Festsetzungen hierzu werden nicht verändert. Lediglich im Nord-Osten wird die Pflanzfläche entsprechend der Erweiterung des Baugebietes nach Norden hin erweitert, um die Durchgängigkeit der Eingrünung zu gewährleisten. Im Süd-Westen stellt sich die tatsächliche Zufahrtssituation gegenüber der ursprünglichen Planung etwas anders dar, weshalb sich hier noch Möglichkeiten ergeben, einige zusätzliche Einzelbäume der Wuchsklasse I anzuordnen.

Die Festsetzungen zu Einzelbäumen und Bauminselfen bleiben unverändert. Die Situierung der Stellplätze wurde an den tatsächlichen Bestand angepasst. Die Bepflanzung besteht bereits weitgehend konform mit dem Bebauungsplan.

7. Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 wurde eine schalltechnische Untersuchung der Fa. UTP Umwelt-Technik und Planung GmbH Augsburg angefertigt, um die Auswirkungen des Industriegebietes auf die schützenswerte Nachbarschaft bewerten zu können. Diese Untersuchung behält für die 2. Bebauungsplanänderung ihre Gültigkeit und ist Bestandteil der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet an der B 13 bei Brautlach“ mit Teiländerung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B 13 bei Brautlach“.

In den künftigen konkreten Verwaltungsverfahren, sind die sich aus dem immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel ergebenden Orientierungswertanteile als Immissionsrichtwertanteile zu betrachten, mit der Folge, dass die Beurteilungspegel der Geräusche eines Betriebes nach seiner Errichtung seine Immissionsrichtwertanteile nicht überschreiten dürfen.

Die immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel bedeuten, dass auf der Industriegebietsfläche (GI) industrielle Nutzung zur Nachtzeit eingeschränkt möglich ist.

Im gesamten Planbereich sind nur solche Betriebe zulässig, bei denen erhebliche Belästigungen der Umgebung durch Abgase, Rauch, Ruß, Gerüche und Staub nicht auftreten. Die Begrenzung derartiger Emissionen ist auf ein dem Stand der Technik entsprechendes Mindestmaß zu bewerkstelligen. Die einschlägigen Bestimmungen der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA-Luft) sind zu beachten.

Außerdem befindet sich das Baugebiet innerhalb des Lärmschutzbereiches der Inneren Zone Ci des militärischen Flugplatzes Manching, mit einem fluglärmbedingten äquivalenten Dauerschallpegel von 64 dB(A) bis 67 dB(A). Demzufolge sind für Büro- und Aufenthaltsräume sowie für Wohnungen geeignete Lärmschutzmaßnahmen am Objekt zu treffen.

Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können zeitweise, auch zu ungewöhnlichen Tages- und Nachtzeiten, Geruchs- und Lärmbelästigungen ausgehen, welche entschädigungslos in Kauf genommen werden müssen.

Durch den ca. 4 km weit entfernten Flugplatz Manching ist mit teils erheblichen Geräuschemissionen zu rechnen, welche in Kauf genommen werden müssen. Dies gilt ebenso für die im direkten Umfeld gelegene Bahnanlage, durch welche Luft-, körperschall-Abgas- und Staubemissionen erzeugt werden, sowie ferner Funkenflug und elektrische Beeinträchtigungen durch magnetische Felder.

Durch geeignete Festsetzungen ist jedoch sichergestellt, dass eine eventuell geplante Betriebsleiterwohnung nur auf der dem Lärm abgewandten Seite angeordnet werden kann. Die Wohnräume können so von den restlichen Betriebsgebäuden vor Verkehrslärm geschützt werden.

Des Weiteren wird im Bezug auf die Beleuchtung von Werbeanlagen auf die „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ vom 13.09.2012, Publikation der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz, hingewiesen.

8. Denkmalschutz

Im Planungsgebiet sind keine eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler nach Art. 1 und Art. 2 DSchG vorhanden. Sollten bei den Baumaßnahmen dennoch Bodendenkmäler zutage treten, sind diese unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

9. Verkehrsmäßige Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung des Industriegebietes erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche auf den Flurnummern 553 und 556. Sie dient der Anbindung an die B 13

sowie an die Anbindung an das Gewerbegebiet. Im weiteren Umfeld ist in ca. 6,5 Kilometern die Bundesautobahn A9 über die B 13 und B 16 über die Anschlussstelle Manching zu erreichen.

Die innere Erschließung ist als private Umfahrt der Werksgebäude vorgesehen. Die genaue Lage dieser Straße wird nicht festgesetzt, kann je nach betrieblichen Anforderungen angepasst werden.

Die erforderlichen Stellplätze für die Betriebsangehörigen sind auf dem Baugrundstück als offene Stellplätze nachzuweisen. Die in der Planzeichnung dargestellten Stellplätze sind als Vorschlag zu betrachten und können an die betrieblichen Anforderungen angepasst werden.

10. Wasserwirtschaft

Die Wasserversorgung ist durch die bestehende Versorgungsanlage der Arnbachgruppe sichergestellt. Die bestehende Bebauung ist an die Wasserversorgung angeschlossen. Für größere Brauchwassermengen besteht ein privater Brauchwasserbrunnen. Das Löschwasser ist den vorhandenen Hydranten sowie aus der Brautlach zu entnehmen.

Das Baugebiet wird mittels eines Trennsystems entwässert. Häusliche und betriebliche Abwässer werden der biologischen Kläranlage Karlskron zugeleitet und dort gereinigt. Für das Baugebiet besteht eine eigene Vakuumstation.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen, Parkplätzen, Stellplätzen und befestigten Flächen ist in den Untergrund zu versickern. Die Versickerung sollte vorrangig über eine belebte Bodenzone erfolgen. Hierzu sind auf den Grünflächen Sickersmulden anzulegen. Die Stellplatzflächen sollen direkt flächig oder ebenfalls über belebten Oberboden versickert werden. Sollte eine Versickerung nur teilweise möglich sein, so kann überschüssiges unverschmutztes Niederschlagswasser gedrosselt (unter Beachtung eines Abflussbeiwertes von 30%) der Brautlach zugeführt werden. Die Planung ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt abzustimmen und ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

Die Ansiedelung von abwasserintensiven Betrieben ist nicht möglich.

Sollten Aufschüttungen und Bodenverbesserungen nötig sein, so darf hierfür nur schadstofffreies Material verwendet werden. Ist der Einbau von Recycling-Bauschutt geplant, so sind die Vorgaben des Leitfadens „Anforderungen an die Verwertung von Bauschutt in technischen Bauwerken“ vom Juni 2005 zwingend zu beachten.

11. Bauliche Anforderungen

Wegen des zeitweise sehr hoch anstehenden Grundwassers sind Keller gegen Grund- und Druckwasser zu schützen sowie gegen Auftrieb zu sichern. Der Grundwasserstand liegt zwischen 1,50 bis 2,0 Meter unter der Geländeoberfläche und in besonders niederschlagsreichen Jahreszeiten bis zu 0,50 Meter unter dem Gelände.

Das Gelände ist eben. Der Baugrund besteht vorwiegend aus Kies und Sand.

12. Luftverkehrsrechtliche Anforderungen

Sollte zur Errichtung der Gebäude und Anlagen der Einsatz eines Baukranes notwendig werden, so ist hierfür gemäß § 15 i. V. m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich. Diese Genehmigung ist mindestens drei Wochen vor Baubeginn bei der militärischen Luftfahrtbehörde zu beantragen:

Luftfahrtamt der Bundeswehr - Abteilung Referat 1 d Luftwaffenkaserne Wahn -
Postfach 90 61 10 / 529

51127 Köln

LufABw1dBauschutz@Bundeswehr.org

13. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung ist durch die Entsorgungsbetriebe im Auftrag des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen sichergestellt. Im einzelnen Bauantrag sind die Standorte für Erfassungsgefäße von Wertstoffen und Restmüll in ausreichender Größe vorzusehen.

14. Energieversorgung

Über den bestehenden Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerke-Netz GmbH ist die Versorgung mit Strom sichergestellt. Die Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz angeschlossen. Hausanschlusskabel enden in Hausanschlusskästen im Hausanschlussraum oder in Wandnischen der straßenzugewandten Außenwand. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit auf Privatgrund in die Zäune und Mauern integriert.

Die Möglichkeit des Anschlusses an das Gasversorgungsnetz der Stadtwerke Ingolstadt besteht.

Zusätzlich zur Ausführung in einer weitgehend energieschonenden Bauweise wird empfohlen, zur Versorgung der Gebäude möglichst regenerative Energien zu verwenden.

15. Erschließung und Kosten

Das Baugebiet ist bereits voll erschlossen. Da die gesamte verkehrs- und versorgungstechnische Erschließung des Baugebietes unverändert bleibt, sind außer den Auslagen für das Änderungsverfahren keine Kosten zu erwarten.

16. Altlasten

Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen, ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und gegebenenfalls sanieren zu lassen.

17. Umweltaspekte, Naturschutz und Landschaftspflege

- Schutzgut Lebensräume für Tiere und Pflanzen:

Ein Großteil der überplanten Fläche ist bereits bebaut.

Das Planungsgebiet ist frei von gesetzlich geschützten Biotopen gem. Art. 23 BayNatSchG i. V. m. § 30 BayNatSchG.

Das dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 zugeführte Grundstück ist bereits fast vollständig versiegelt und wird als Umfahrt zur internen Erschließung des Grundstückes genutzt. Es hat als Lebensraum für Tiere keine Bedeutung.

In den Grünstreifen zur Ortsrandeingrünung im Osten und Süden des Planungsgebietes ist mit Brutvögeln und bodennah lebenden Tieren zu rechnen. Einfriedungen sind deshalb in diesen Bereichen sockellos auszubilden, um die Durchlässigkeit für bodennahe Tiere zu erhalten. Pflegemaßnahmen und die Rodung der zu entfernenden Gehölze dürfen nur außerhalb der Brutzeit, also von 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Unter diesen Voraussetzungen sind keine negativen Auswirkungen auf die Population von Vögeln, Kleintieren und Kleinsäugetieren zu erwarten.

- Schutzgut Wasser:

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten¹ und laut Informationsdienst Überschwemmungsgebiete Bayern (IÜG)² nicht in Überschwemmungsgebieten, jedoch in einem wassersensiblen Bereich. Die Nutzungen können durch zeitweise hoch anstehendes Grundwasser und über die Ufer tretende Bäche beeinträchtigt sein.

- Schutzgut Boden:

Das Baugebiet ist bereits bebaut. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

- Schutzgut Klima und Luft:

Eine Durchlüftung des Baufeldes ist durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Erschließungsstraße „Münchener Straße“ und die in Ost-West-Richtung verlaufenden inneren Erschließungsstraßen weiterhin gegeben. Die geschlossene Bebauung wird durch die Planung beibehalten, daher ergeben sich durch die Planung keinerlei Veränderungen von Frisch- und Kaltluftschneisen sowie auf die zulässigen Emissionswerte. Es ergeben sich keinerlei Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima.

- Schutzgut Mensch, Landschaftsbild:

Durch die bereits bestehende Bebauung ergeben sich kaum Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Die bereits vorhandene und festgesetzte Eingrünung mindert die Auswirkungen der veränderten zulässigen Gebäudehöhen. Die festgesetzten 16 m zulässige Gebäudehöhe können von der festgesetzten Eingrünung aus Bäumen der Wuchsklassen I und II gut abgedeckt werden.

Vorübergehende Beeinträchtigungen der wenigen direkten Anwohner durch Bautätigkeit werden zeitlich eher begrenzt sein. Das Verkehrsaufkommen im Planungsbereich und im unmittelbaren Umfeld erhöht sich nur unerheblich. Die Auswirkungen auf die Bewohner des weiter entfernten Ortsteiles Brautlach sind sehr gering. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind als gering einzustufen.

- Schutzgut Mensch, Kultur- und Sachgüter:

Die Bedeutung des Geltungsbereiches auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist als gering einzustufen, da im Geltungsbereich keine Bodendenkmäler² zu erwarten sind.

Negative Auswirkungen aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Den nachfolgenden Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen liegt die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des StMLU zugrunde.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung:

- Festsetzungen zu Lage, Größe und Gestaltung der Baukörper
- Festsetzungen zur Pflanzung von Gehölzen zur Eingrünung des Baugebietes, zur Aufrechterhaltung der Lebensraumfunktion und des Kleinklimas.
- Mindestbegrünung und Festsetzung standortgerechter Arten.
- Erhaltung der Durchlässigkeit des Baugebietes für Kleinsäuger und andere bodennahe Tiere durch Verbot von Zaunsockeln.

Zusammenfassend betrachtet treten durch die Bebauungsplanänderung nur unwesentliche Veränderungen von Umweltaspekten auf.

18. Aspekte der Energieeffizienz

Der Grundsatz „flächensparendes Bauen“ als zwingend erforderlicher Aspekt des Klimaschutzes wird in der vorliegenden Planung in höchstem Maße berücksichtigt. Die geplante Erweiterung erfolgt ohne die negativen Auswirkungen durch Verlust von Retentionsflächen, übermäßiger Verschattung oder übermäßiger Versiegelung. Die Geschossigkeit wird im Vergleich zur bestehenden Bebauung auf ein für die Lage verträgliches Maß erhöht und die Baufenster insofern erweitert, dass eine sinnvolle Erweiterung des Betriebes möglich ist.

Um den nutzflächenspezifischen Wärmebedarf zu vermindern, wird die Nutzung solarer Energie empfohlen. Im Rahmen der getroffenen Festsetzungen wird die Ausrichtung der Dächer der Gebäude so flexibel gehalten, dass die Nutzung solarer Energie optimal möglich ist.

Um das Verhältnis zwischen beheiztem Gebäudevolumen und wärmeabstrahlender Außenhülle möglichst günstig zu gestalten, werden in der vorliegenden Planung kompakte Baukörper vorgeschlagen und geschlossene Bauweise festgesetzt. Bei gleichbleibender Grundflächenzahl wird die Geschossigkeit erhöht, um so die Errichtung mehrgeschossiger und somit energetisch günstigerer Baukörper zu schaffen.

19. Angaben über die Flächenanteile

Gesamtfläche des Geltungsbereiches (Gesamt): ca. 34.037 m²

Davon:

Öffentliche Verkehrsfläche: ca. 1355 m²

Bebaubare Fläche Industriegebiet: ca. 21.606 m²

Private, festgesetzte Grünfläche: ca. 3873 m²

Davon Teilfläche „Erweiterung des Geltungsbereiches“: ca.1550 m²

Davon:

Bebaubare Fläche: 418 m²

Private festgesetzte Grünfläche: 85 m²

Scheyern, den 10.12.2018

Gerlsbeck Architekten GmbH

Quellen:

- 1.) Kartendienst Gewässerwirtschaft Bayern, Landesamt für Umwelt, www.bis.bayern.de, 13.03.2018
- 2.) Informationsdienst des Bayerischen Landesamtes für Umwelt
- 3.) Geoportal-Bayern des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen für Landesentwicklung und Heimat.