

# BEGRÜNDUNG

## ZUM BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN

# BURGMAYERFELD

GEMEINDE HERRNGIERSDORF

LANDKREIS KELHEIM

REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN



### PLANUNGSTRÄGER:

V G Langquaid  
Gemeinde Herrngiersdorf  
Marktplatz 24  
84085 Langquaid

---

1. Bürgermeister

### PLANUNG:

**KomPlan**  
Ingenieurbüro für kommunale Planungen  
Leukstraße 3 84028 Landshut  
Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29  
e-Mail: info@komplan-landshut.de

Stand: 21.03.2019

---

Projekt Nr.: 15-0847\_BBP



# INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE.....	4
--------------------------	---

## TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

1	LAGE IM RAUM .....	5
2	INSTRUKTIONSGEBIET .....	5
3	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....	6
3.1	Veranlassung .....	6
3.2	Bestand.....	6
3.3	Entwicklung.....	6
4	RAHMENBEDINGUNGEN .....	7
4.1	Rechtsverhältnisse .....	7
4.2	Umweltprüfung .....	7
4.3	Planungsvorgaben.....	8
4.3.1	Landesentwicklungsprogramm.....	8
4.3.2	Regionalplan .....	8
4.3.3	Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan .....	9
4.3.4	Arten- und Biotopschutzprogramm (1999) .....	9
4.3.5	Biotopkartierung .....	9
4.3.6	FFH-Gebiet .....	10
4.3.7	Artenschutzkartierung .....	10
4.4	Aussagen zum speziellen Artenschutz.....	10
5	VERFAHRENSHINWEISE.....	11
6	INHALTE UND AUSSAGEN ZUR PLANUNG .....	12
6.1	Vorbemerkung.....	12
6.2	Nutzungskonzept .....	12
6.3	Höhenentwicklung .....	14
6.4	Überbaubare Flächen .....	14
6.5	Örtliche Bauvorschriften.....	14
6.6	Verkehrerschließung .....	15
6.7	Gelände/ Topographie/ Bodenverhältnisse .....	15
7	ERSCHLIESSUNG .....	16
7.1	Verkehr .....	16
7.1.1	Überörtlicher Straßenverkehr .....	16
7.1.2	Örtliche Verkehrsstraßen .....	16
7.1.3	Öffentlicher Personennahverkehr - ÖPNV .....	16
7.2	Wasserwirtschaft .....	16
7.2.1	Wasserversorgung.....	16
7.2.2	Abwasserbeseitigung.....	16
7.2.3	Grundwasser.....	17
7.2.4	Hochwasser .....	17
7.3	Abfallentsorgung.....	18
7.4	Energieversorgung .....	18
7.5	Telekommunikation.....	24
8	IMMISSIONSSCHUTZ.....	26
8.1	Verkehrs- und Gewerbelärm .....	26
8.2	Sport- und Freizeitlärm.....	27
8.3	Geruchsimmissionen .....	27
9	ALTLASTEN.....	27
10	DENKMALSCHUTZ.....	28
10.1	Bodendenkmäler .....	28
10.2	Baudenkmäler .....	28
11	BRANDSCHUTZ .....	29
12	FLÄCHENBILANZ .....	30
13	ERSCHLIESSUNGSKOSTEN.....	30

## TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

	SEITE
14	ANLASS..... 31
15	BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG 31
15.1	Naturräumliche Lage..... 31
15.2	Geländeverhältnisse ..... 31
15.3	Potentielle natürliche Vegetation ..... 31
15.4	Reale Vegetation ..... 32
15.5	Biotopausstattung..... 32
15.6	Boden ..... 32
15.7	Wasser..... 32
15.8	Klima ..... 33
15.9	Landschaftsbild/ Erholungseignung ..... 33
16	EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG..... 34
16.1	Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen..... 34
16.1.1	Ermittlung der Gesamtfläche des Eingriffs ..... 34
16.1.2	Festlegung der Beeinträchtigungsintensität..... 35
16.1.3	Festlegung des Kompensationsfaktors ..... 36
16.1.4	Umfang der erforderlichen Kompensationsflächen ..... 36
16.1.5	Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen ..... 36
16.2	Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen..... 41
17	VERWENDETE UNTERLAGEN..... 42

### **ANHANG 1**

Fotodokumentation-Bestand

### **ANHANG 2**

Schalltechnisches Gutachten, hoock farny ingenieure

### **ANHANG 3**

Geotechnischer Bericht, IMH GmbH

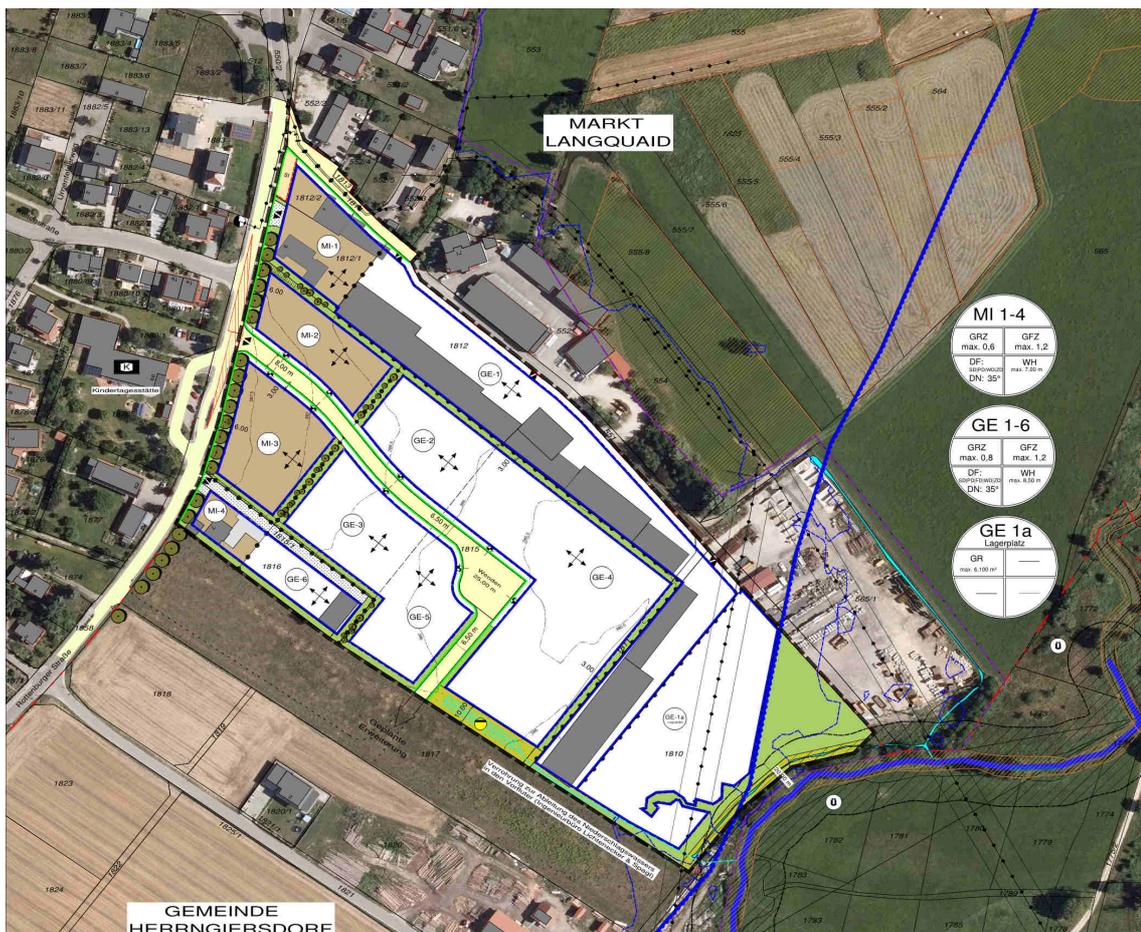
## ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE

### Übersichtskarte



Quelle: BayernAtlas-plus (verändert)

### Ausschnitt aus dem BBP/GOP



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung / Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

## TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

### 1 LAGE IM RAUM

Die Gemeinde Herrngiersdorf liegt im östlichen Teil des Landkreises Kelheim und ist raumordnerisch der Region 11 *Regensburg* zuzuordnen. Siedlungsschwerpunkt innerhalb des Gemeindegebietes ist der Hauptort Herrngiersdorf.

Der Geltungsbereich liegt am südwestlichen Ortsrand von Langquaid im Gemeindegebiet von Herrngiersdorf unmittelbar an der Rottenburger Straße und der Gemeindegrenze zum Markt Langquaid.

### 2 INSTRUKTIONSGEBIET

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes *Burgmayerfeld* liegen folgende Grundstücke der Gemarkung Langquaid:

Flurnummer 1810	Flurnummer 1813
Flurnummer 1811	Flurnummer 1814
Flurnummer 1812	Flurnummer 1815
Flurnummer 1812/1	Flurnummer 1816
Flurnummer 1812/2	Flurnummer 1816/1

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 5,3 ha und ist in nachfolgender Abbildung in Überlagerung mit dem Luftbild und der digitalen Flurkarte dargestellt:



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung / Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

### 3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

#### 3.1 Veranlassung

Anlass für die Erstellung des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes ist es, das Entwicklungspotential für eine zusammenhängende Misch- bzw. Gewerbenutzung aufzuzeigen, das bereits zum Großteil im Flächennutzungsplan enthalten ist und dessen Potentiale nun Zug um Zug umgesetzt werden sollen. Dabei handelt es sich nicht um eine gänzliche Neuausweisung, sondern um die Entwicklung eines Standortes mit vorhandener Gewerbenutzung, die an die örtlichen und infrastrukturellen Gegebenheiten angepasst werden muss. Im Ergebnis beabsichtigt die Gemeinde das Entwicklungspotential des Planungsgebietes umzusetzen, da ein entsprechender Bedarf vorhanden ist und im gesamten Gemeindegebiet alternative Entwicklungsstandorte fehlen. Die Gemeinde Herrngiersdorf plant hierzu die Ausweisung von Mischgebiets- bzw. Gewerbeflächen mit einem Umgriff von ca. 5,3 ha (bestehende Betriebe und Erweiterungsflächen). Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeinde Herrngiersdorf ist der bestehende Geltungsbereich teilweise bereits als Gewerbegebiet dargestellt. Der Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeinde Herrngiersdorf wurde im Parallelverfahren durch die Aufstellung des Deckblattes Nr. 08 fortgeschrieben.

#### 3.2 Bestand

Prägend innerhalb des Geltungsbereiches sind die Betriebsflächen von zwei bestehenden Gewerbebetrieben (Lagerflächen und Betriebsgebäude sowie Betriebsleiterwohnungen und zugehörige strukturarme Hausgärten). Im Südosten ist ein weiterer Gewerbebetrieb vorhanden. Lediglich in den südöstlichen Randbereichen bestehen standortgerechte Gewässerbegleitgehölze im Wesentlichen aus Weiden, Erlen und Schwarzer Holunder. Die Gehölzsäume sind z. T. stark ruderalisiert und sind gekennzeichnet durch Brennessel, Brombeere, Goldrute und Sachalin-Knöterich. Die Fläche, auf der die Erweiterung der Mischgebiets- bzw. Gewerbeflächen erfolgt, wird gegenwärtig als Acker genutzt.

#### 3.3 Entwicklung

Ziel ist es, im Anschluss an vorhandene Siedlungsbereiche des Marktes Langquaid eine strukturierte Nutzung für Wohnen und Kleingewerbe umzusetzen, die sich unter Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Vorgaben in das vorhandene Umfeld integrieren lässt und im Wesentlichen auf eine nicht störende Nutzung ausgerichtet ist. Dabei wird das Gebiet im Anschluss an die angrenzende Wohnnutzung in eine Mischnutzung geändert, bevor die Nutzungszuordnung Richtung Osten in Gewerbe übergeht. Diese Entwicklung wurde in einem umfangreichen Planungsprozess interkommunal mit dem Markt Langquaid abgestimmt. Ziel ist es dabei, eine aufeinander abgestimmte und verträgliche Nutzung zu ermöglichen, die Wohn- und Gewerbenutzung gleichermaßen beinhaltet. Dabei werden folgende städtebauliche und landschaftsplanerische Gesichtspunkte berücksichtigt:

- Nutzungsgliederung in Misch- und Gewerbegebiet,
- Definition der jeweiligen Nutzungen innerhalb der Gebietskategorien,
- Aussagen zur Höhenentwicklung und zur Gestaltung der geplanten Gebäude und baulichen Anlagen,
- Aussagen zur Gestaltung des Geländes mit Beschränkung von Abgrabungen und Aufschüttungen,
- Ausreichende Verkehrsanbindung des Gebietes an das örtliche Straßennetz,
- Überprüfung, Würdigung und Integration der Belange des Immissionsschutzes,
- Sicherstellung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen,
- Kompensation der gesamten Maßnahme im Sinne der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung,
- Prüfung der Belange des Umweltschutzes,
- Integration des Hochwasserschutzes sowie nötige Entwässerungseinrichtungen,
- Berücksichtigung des Artenschutzes an der Großen Laaber.

## 4 RAHMENBEDINGUNGEN

### 4.1 Rechtsverhältnisse

Entsprechend den Novellierungen der Gesetzgebung im Baugesetzbuch (BauGB), sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB und 1a Abs. 2 BauGB, landwirtschaftliche oder als Wald genutzte Flächen nur in einem notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Bauleitpläne sollen die natürlichen Lebensgrundlagen erhalten, den Klimaschutz und die Klimaanpassung ausreichend berücksichtigen und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten. Die Innenentwicklung ist zu fördern und die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel).

Im Ergebnis ist durch die jeweilige gemeindliche Planung eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.

#### Baurechtliche Situation

Mit der Ausweisung des Misch- und Gewerbegebietes soll eine bauplanungsrechtliche Absicherung des Gebietes erfolgen, die einerseits der Standortsicherung der bestehenden Betriebe dient und andererseits die Entwicklungsmöglichkeiten für die noch unbebauten Teilbereiche aufzeigt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeinde Herrngiersdorf ist der bestehende Geltungsbereich teilweise bereits als Gewerbegebiet dargestellt. Der Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeinde Herrngiersdorf wurde im Parallelverfahren durch die Aufstellung des Deckblattes Nr. 08 fortgeschrieben.

Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

#### Planungssituation

Aufgrund der Lage des Gebietes im Nahbereich zu Wohnnutzung erfolgte die Erstellung eines Gutachtens zum Schallschutz. Erforderliche Aussagen sind in den Unterlagen zum Bauleitplanverfahren integriert. Auf Anlage 2 der Begründung wird verwiesen.

Weiterhin ist sich die Gemeinde der Ortsrandlage und den damit verbundenen Anforderungen bewusst. Daher sind auch Maßnahmen und Festsetzungen zur Randeingrünung und Durchgrünung des Misch- bzw. Gewerbegebietes, sowie die Festlegung eines 20 m breiten Pufferstreifens zur Großen Laber Bestandteil der Planung.

Insbesondere die Nutzungszuordnung zum Wohnumfeld der Nachbarkommune Langquaid, ist dabei in der Gesamtentwicklung zu berücksichtigen. Dabei haben im Hinblick auf die Nutzungsgliederung, die Verkehrsanbindung sowie auf die gesamten infrastrukturellen Einrichtungen bereits im Vorfeld umfangreiche Abstimmungen mit dem Markt Langquaid stattgefunden.

### 4.2 Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung erforderlich, in der die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation ab und werden von der Kommune in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde festgelegt.

In diesem Fall erfolgte die Erarbeitung der Umweltprüfung parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes und zur Änderung des Flächennutzungs-/ Landschaftsplanes. Sie dient somit gleichzeitig als Planungsgrundlage für das gegenständliche Bauleitplanverfahren.

Hinsichtlich der darin gewonnenen Erkenntnisse wird auf den *Umweltbericht nach § 2a BauGB zum Bebauungsplan/ Grünordnungsplan Burgmayerfeld* verwiesen, der den Verfahrensunterlagen beiliegt.

#### 4.3 Planungsvorgaben

##### 4.3.1 Landesentwicklungsprogramm

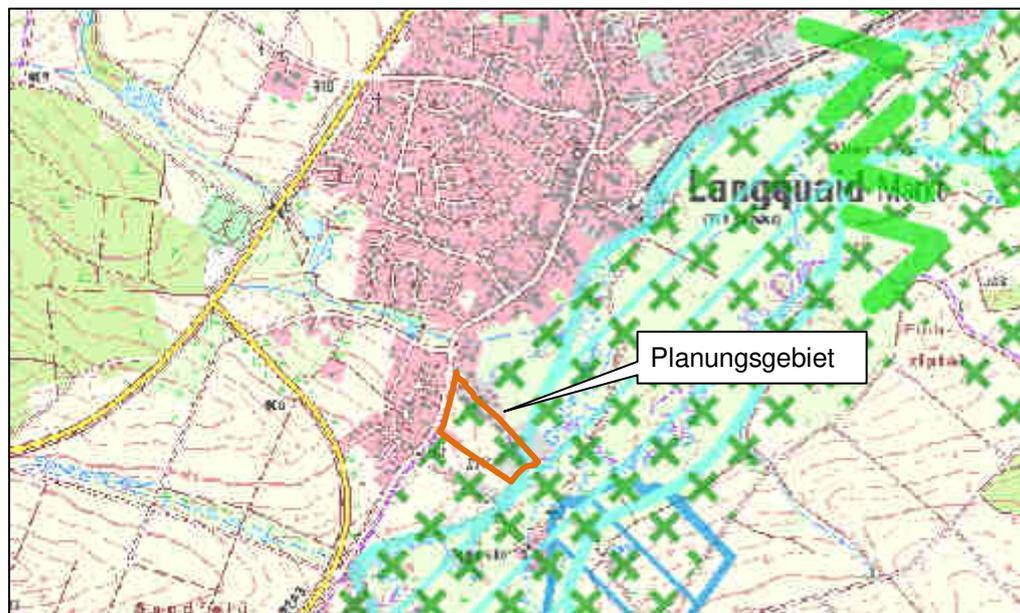
Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.03.2018 enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns konkretisieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im Zuge der Regionalplanung konkretisiert werden. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein.

Das Landesentwicklungsprogramm ordnet die Gemeinde Herrngiersdorf nach den Gebietskategorien dem *allgemeinen ländlichen Raum* zu.

##### 4.3.2 Regionalplan

Der Regionalplan der Region 11 – *Regensburg* ordnet nach der Raumstruktur die Gemeinde Herrngiersdorf ebenfalls dem *allgemeinen ländlichen Raum* zu.

Das Planungsgebiet liegt in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet und tangiert das Überschwemmungsgebiet der Großen Laber. Ca. 250 m südöstlich befindet sich ein Wasserschutzgebiet.



Quelle: Rauminformationssystem Bayern (verändert)

Die Lage des Planungsgebietes im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 17 *Talräume der Großen Laber und der Abens mit Seitentälern* wird dahin gehend gewürdigt, dass umfassende Eingrünungs- und Durchgrünungsmaßnahmen im Planungsgebiet vorgesehen sind, um eine bestmögliche landschaftliche Einbindung zu erzielen und visuelle Beeinträchtigungen zu minimieren. Dieser Zielsetzung trägt auch die Festsetzung der Wandhöhen, wie unter Punkt 2.2 der textlichen Festsetzungen ausgeführt, bei. Auf die Ausführungen des Grünordnungsplanes unter den textlichen Festsetzungen des Bauungsplanes wird zusätzlich verwiesen.

Hinsichtlich des angeführten Überschwemmungsgebietes ist anzumerken, dass keine überbaubaren Grundstücksflächen betroffen sind.

#### 4.3.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

Die Gemeinde Herrngiersdorf hat einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1992 sowie einen Landschaftsplan aus dem Jahr 2001. Das Planungsgebiet ist darin größtenteils bereits als Gewerbegebiet dargestellt. Weiterhin sind Darstellungen zur Randeingrünung des Gewerbegebietes enthalten. Diese werden im Zuge des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes aufgegriffen und entsprechende Festsetzungen getroffen. Das Umfeld ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wurde durch Aufstellung des Deckblattes Nr. 08 im Parallelverfahren an die Neustrukturierung des geplanten Misch- bzw. Gewerbegebietes angepasst.

#### 4.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm (1999)

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Gruppe der naturräumlichen Haupteinheiten (06 Unterbayerisches Hügelland) in der naturräumlichen Haupteinheit 062 Donau-Isar-Hügelland und darin in der gleichnamigen naturräumlichen Untereinheit 062 A Donau-Isar-Hügelland.

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes werden im Arten- und Biotopschutzprogramm nachfolgende Aussagen hinsichtlich der Ziele zu Trockenstandorten, Feuchtgebieten und Gewässern definiert:

##### Ziele Trockenstandorte

Konkrete Zielaussagen fehlen für den Geltungsbereich selbst, jedoch lassen sich die Aussagen hinsichtlich der Neuschaffung von mageren Ranken und Rainen, Magerwiesen, Wald- und Heckensäumen in den strukturarmen Ackerlandschaften des Landkreises, ausgehend von den Restbeständen bestehender Mager- und Trockenstandorte auf das agrarisch genutzte Umfeld des Betrachtungsraumes übertragen.

##### Ziele Feuchtgebiete

Der Geltungsbereich tangiert das Tal der Großen Laber im Südosten, das als landesweit bedeutsame Feuchtgebietsachse (N.1) erhalten und für den Biotopverbund optimiert werden soll. Die hier vorhandenen landesweit bedeutsamen Wiesenbrütelbensräume sollen erhalten und optimiert werden.

##### Ziele Gewässer

Der Geltungsbereich tangiert das Tal der Großen Laber im Südosten, eine überregional bedeutsame Gewässerachse (N), für die als Ziele Förderung der Gewässerdynamik sowie Extensivierung der Nutzung im Überschwemmungsbereich formuliert sind.

#### 4.3.5 Biotopkartierung

Im Südosten grenzt das Biotop Nr. 7138-1019-001, *Laberarme zwischen Appersdorf und Langquaid*, an, das wie folgt beschrieben wird:

*Westlicher Laberarm von der Brücke beim Sägewerk bis zum Ende des Gewerbegebietes im Norden. Die Laber fließt hier träge im begradigten Bett, die Sohle ist verschlammte. Randlich spärlicher Gehölzbewuchs, kleinflächig am Ufer Seggen und Schilf. Im Westen Gewerbegebiet, im Osten Pferdeweide und Grünland. Im Gewässer Kamm-Laichkraut und Flutender Hahnenfuß. Im Norden Querverbindung zum östlichen Laberarm (Tfl. 5).*

Ca. 50 m nordöstlich des Geltungsbereiches befindet sich das Biotop mit der Nr. 7138-1012-011, ein Komplex aus Nasswiesen, Brachflächen mit Seggenried und artenreichen trockenen, extensiv genutzten Wiesen, wobei Tfl. 11 eine etwas dichtgrasige (Honiggras, Fuchsschwanz, Glatthafer, Ruchgras) Mähwiese mit viel Schlangen-Knöterich und Großem Wiesenknopf darstellt.

#### 4.3.6 FFH-Gebiet

Das Planungsgebiet grenzt an das FFH-Gebiet (Schutzgebiet nach der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie bzw. Vogelschutzrichtlinie) mit der Nummer DE 7138 -372.01, *Tal der Großen Laber zwischen Sandsbach und Unterdeggenbach*, an. Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung erstellt mit dem Ergebnis, dass das Vorhaben mit dem Schutzzweck bzw. den Erhaltungszielen vereinbar ist.

#### 4.3.7 Artenschutzkartierung

Innerhalb des Planungsbereiches sind keine Funde der Artenschutzkartierung verzeichnet.

#### 4.4 Aussagen zum speziellen Artenschutz

Es fanden keine faunistischen Kartierungen im Zuge des vorliegenden Planaufstellungsverfahrens zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange statt.

Aufgrund der standörtlichen Bedingungen des Eingriffsbereiches, der ausschließlich ackerbaulich genutzt ist sowie der unmittelbar an infrastrukturelle und gewerbliche Nutzung angrenzenden Lage wird insgesamt davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG vorliegen. Bezüglich der angrenzenden wertvollen Lebensräume im FFH-Gebiet wurde im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung erstellt mit dem Ergebnis, dass das Vorhaben mit dem Schutzzweck bzw. den Erhaltungszielen vereinbar ist.

##### Vermeidungsmaßnahme

- Ableitung des Niederschlagswassers der Lagerflächen im freien Gefälle in die Laber als Vorflut; Festsetzung von Sammelmulden mit Sedimentationsfunktion für die Ableitung des Niederschlagswassers, dadurch Vermeidung von Schwebstoffeinträgen in die Laber.
- Geländemodellierung außerhalb der Brutzeit von Bodenbrütern, also nicht zwischen Anfang März und Ende Juli.

##### **Fazit**

Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass unter Beachtung der aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG durch die Umsetzung der Planung erfüllt werden.

## 5 VERFAHRENSHINWEISE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes *Burgmayerfeld* wurde durch den Gemeinderat Herrngiersdorf am 20.07.2017 beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 13.09.2017 bis 13.10.2017 durchgeführt.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan/ Grünordnungsplan *Burgmayerfeld* in der Fassung vom 19.07.2017 erfolgte vom 13.09.2017 bis 13.10.2017.

Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurfsverfahren wurden durch den Gemeinderat Herrngiersdorf in der Sitzung vom 18.01.2018 vorgenommen.

Die Öffentliche Auslegung für den Bebauungsplan/ Grünordnungsplan *Burgmayerfeld* in der Fassung vom 18.01.2018 gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 15.11.2018 bis 17.12.2018 durchgeführt.

Die erneute öffentliche Auslegung für den Entwurf II des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes *Burgmayerfeld* in der Fassung vom 14.02.2019 wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 25.02.2019 bis 11.03.2019 durchgeführt.

Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen zum Entwurfsverfahren wurden durch den Gemeinderat Herrngiersdorf in der Sitzung vom 21.03.2019 vorgenommen.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am 21.03.2019.

Folgende Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange wurden am Verfahren beteiligt:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung ABENSBERG
- Bayerischer Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bund Naturschutz – Landesgeschäftsstelle Nürnberg
- Deutsche Post AG
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Bayernwerk Netz GmbH
- Energienetze Südbayern GmbH
- Handwerkskammer
- Industrie- und Handelskammer
- Landesbund für Vogelschutz
- Landratsamt Kelheim
  - Abteilung Städtebau
  - Abteilung Bauplanungs- /Bauordnungsrecht
  - Abteilung Immissionsschutz
  - Abteilung Naturschutz und Landschaftspflege
  - Abteilung Wasserrecht
  - Abteilung Feuerwehrwesen/ Kreisbrandrat
  - Abteilung Gesundheitswesen
  - Abteilung Abfallrecht – kommunal
  - Abteilung Abfallrecht – staatlich
  - Abteilung Straßenverkehrsrecht
- Landratsamt Landshut
  - Abteilung Naturschutz
- Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung
- Regierung von Niederbayern – Gewerbeaufsicht
- Regionaler Planungsverband Region 11
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- Wasserwirtschaftsamt Landshut
- Zweckverband Wasserversorgung Rottenburger Gruppe
- Nachbarkommune Markt Langquaid

## 6 INHALTE UND AUSSAGEN ZUR PLANUNG

### 6.1 Vorbemerkung

Inhalt des Bauleitplanes ist die Erweiterung von Mischgebiets- bzw. Gewerbeflächen im bisherigen Außenbereich angrenzend an bestehende Gewerbebetriebe am Südostrand des Marktes Langquaid im Gemeindegebiet von Herrngiersdorf. Ziel ist es, im Anschluss an vorhandene Siedlungsbereiche des Marktes Langquaid eine strukturierte Nutzung für Wohnen und Kleingewerbe umzusetzen, die sich unter Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Vorgaben in das vorhandene Umfeld integrieren lässt und im Wesentlichen auf eine nicht störende Nutzung ausgerichtet ist. Dabei wird das Gebiet im Anschluss an die angrenzende Wohnnutzung in eine Mischnutzung geändert, bevor die Nutzungszuordnung Richtung Osten in Gewerbe übergeht. Diese Entwicklung wurde in einem umfangreichen Planungsprozess interkommunal mit dem Markt Langquaid abgestimmt.

Im Zuge der qualifizierten Bauleitplanung, werden diesbezüglich nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen entsprechend den gesetzlichen Vorgaben geschaffen. Vor allem unter Berücksichtigung ökologischer Gesichtspunkte soll dabei eine zeitgemäße und den heutigen Anforderungen entsprechende Entwicklung stattfinden.

### 6.2 Nutzungskonzept

#### Art der baulichen Nutzung

Die Ausprägung des gesamten Geltungsbereiches ist auf die Ausweisung eines kombinierten Misch- bzw. Gewerbegebietes gemäß § 6 bzw. § 8 BauNVO ausgerichtet. Die Untergliederung erfolgt dabei als Abstufung der zulässigen Nutzungen im Hinblick potentiell möglicher Emissionen, so dass am westlichen Randbereich entlang der Rotenburger Straße eine Mischnutzung festgesetzt wird. Die Richtung Osten im Anschluss orientierten Flächen stellen dann die gewerblichen Nutzungen dar.

Im Mischgebiet werden in Ergänzung zu den nach der BauNVO zulässigen Nutzungen, folgende Nutzungsarten für nicht zulässig erklärt:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen, ausgenommen Betriebstankstellen
- Vergnügungsstätten

Im Gewerbegebiet werden neben den zulässigen Nutzungen folgende Nutzungsarten für nicht zulässig erklärt:

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe
- Lagerplätze als selbstständige Anlagen
- Tankstellen, ausgenommen Betriebstankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Diese Nutzungen stellen nach Ansicht der Gemeinde keine geeigneten Entwicklungen für Herrngiersdorf u. a. im Hinblick auf die vorhandenen Gewerbebetriebe dar und werden daher aus städtebaulichen Gesichtspunkten ausgeschlossen.

Dabei werden keine großflächigen gewerblichen Produktionsstätten angestrebt, sondern kleinstrukturierte Gewerbeflächen, die sich in erster Linie am gewerblichen Handwerk orientieren. Hierfür liegt eine starke Nachfrage vor; Alternativflächen stehen gegenwärtig in der Gemeinde Herrngiersdorf und dem Markt Langquaid nicht zur Verfügung.

Darüber hinaus werden folgende Regelungen zu ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen sowie zu Mitarbeiterunkünften getroffen:

**Wohnen für Betriebsinhaber/ Betriebsleiter/ Aufsichts- und Bereitschaftspersonen**  
Innerhalb des Gewerbegebietes ist je Betrieb ausnahmsweise eine Wohnung für Betriebsinhaber/ Betriebsleiter/ Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zulässig.

#### **Arbeiterunterkünfte**

Unterkünfte zur kurzfristigen Unterbringung von z.B. Montagearbeitern, Handwerkern etc. sind ausnahmsweise zulässig. Diese sind nur im Zusammenhang mit einer gewerblichen Nutzung erlaubt und müssen der betrieblichen Nutzung deutlich untergeordnet sein. Zulässig ist eine Gesamtfläche von 150 m<sup>2</sup> je Gewerbebetrieb. Die Größe der einzelnen Unterkunft darf 25 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Um dem Anspruch gerecht zu werden, insbesondere kleineren Gewerbebetrieben die Ansiedlung zu ermöglichen und dem heutigen Arbeitsmarkt zu entsprechen, wird auch im Hinblick auf Mitarbeiter, die Wochenendheimfahrer darstellen oder nur zeitlich befristet am Ort sind, eine entsprechende Regelung getroffen.

So werden im Gewerbegebiet, mit Ausnahme von GE-1a, zur kurzfristigen Unterbringung sogenannte Mitarbeiterunterkünfte ermöglicht. Voraussetzungen hierfür sind, dass die Unterkünfte im Zusammenhang mit einer gewerblichen Nutzung stehen und der betrieblichen Nutzung deutlich untergeordnet sind. Zulässig ist eine Gesamtfläche von 150 m<sup>2</sup> je Gewerbebetrieb. Die Größe der einzelnen Unterkunft darf 25 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Zu berücksichtigen ist jedoch jeweils folgende Auflage, die gesetzlich bereits als Anforderung vorgegeben ist:

Sämtliche Wohnnutzungen sowie Mitarbeiterunterkünfte sind nur ausnahmsweise zulässig. Wenn diese Nutzungsarten beantragt werden, ist hierfür das Genehmigungsverfahren nach Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO ausgeschlossen.

Zudem ist hierfür eine gesonderte Begründung im Zuge der Beantragung vorzulegen.

Mitarbeiterunterkünfte dienen in diesem Zusammenhang dem kurzfristigen oder vorübergehenden Aufenthalt von z.B. Montagearbeitern, Handwerkern etc. Demzufolge ist hier eine tatsächliche Wohnnutzung ausgeschlossen. Ein entsprechender planlicher Nachweis ist im Zusammenhang mit der Beantragung vorzulegen.

#### **Ausnahmen im GE-1a**

Innerhalb des GE-1a ist ausschließlich eine Lagernutzung zulässig. Jegliche andere Nutzungsarten in Verbindung mit der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen sind unzulässig.

Zu berücksichtigen ist im Bereich des GE-1a, dass gegenwärtig eine Abgrenzung in Bezug auf das festgesetzte Überschwemmungsgebiet sowie das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet vorzunehmen ist. Nach Inkrafttreten des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes, kann der Teilbereich im gegenwärtig noch festgesetzten Überschwemmungsgebiet wieder für eine bauliche Nutzung beantragt werden.

#### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der vorliegenden Planung durch die Definition von Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) sowie durch die Festsetzung einer Grundfläche geregelt.

Festgesetzt wird dabei in Anlehnung an die Vorgaben des § 17 der Baunutzungsverordnung im Mischgebiet eine GRZ von max. 0,6 und GFZ von max. 1,2, im Gewerbegebiet eine GRZ von max. 0,8 und GFZ von max. 1,2. Die Grundfläche des Lagerplatzes im GE 1a wird mit max. 6.000 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Aus städtebaulicher Sicht werden als zulässige Nutzungen unterhalb der Geländeoberfläche nur Kellergeschosse erlaubt. Die Errichtung von Kellergaragen ist demzufolge unzulässig.

### 6.3 Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung von maximalen Wandhöhen definiert. Es gelten dabei folgende maximale Höhen:

MI 1- 4, Betriebs-/Geschäfts-/ Büro-/ Wohngebäude:	max.	7,00 m bergseitig
GE 1- 6, Betriebs-/Geschäfts-/ Büro-/ Wohngebäude:	max.	8,50 m bergseitig
Garagen/ Carports/ Nebengebäude:	max.	3,00 m bergseitig

Die Wandhöhe ist im MI 1 und 4 sowie GE 1 und GE 6 zu messen ab natürlicher Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Bei MI 2 und 3 sowie GE 2 bis 5 hingegen, ist die Wandhöhe ab FFOK-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Bezugshöhe des unteren Geschosses ist auf das Straßenniveau der Erschließungsstraße zu legen. Der Bezugspunkt dazu ist der Plandarstellung zu entnehmen.

### 6.4 Überbaubare Flächen

Die Festsetzungen bzw. Regelungen zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen spiegeln die gestalterischen und insgesamt notwendigen Anforderungen und Zielsetzungen für die beabsichtigte Nutzung wider.

Aus diesem Grund wurden im Bebauungsplan die zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen in Form von Baugrenzen ausgewiesen. Diese definieren den überbaubaren Bereich der zukünftigen Mischgebiets- bzw. Gewerbeflächen und untergliedern sich in Baugrenzen für Hauptnutzungszwecke sowie Baugrenzen für Zubehöranlagen.

Im Süden ist ein Mindestabstand zur Großen Lauer einzuhalten; das GE 1a kann auf Grund des angrenzenden Überschwemmungsgebietes nur als Lagerfläche genutzt werden. Alle anderen Nutzungsteilbereiche des Misch- und Gewerbegebietes sind als zusammenhängende überbaubare Flächen ausgewiesen, die eine flexible Nutzung auch im Hinblick auf eine noch festzulegende Grundstücksaufteilung ermöglichen.

### 6.5 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu den örtlichen Bauvorschriften stellen ergänzende Auflagen für die Bebauung des Gewerbegebietes dar, wurden allerdings auf die tatsächlich erforderlichen Maßnahmen beschränkt. Diese betreffen die Gestaltung der baulichen Anlagen hinsichtlich Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachüberstand und Dachaufbauten, überbaubare Grundstücksflächen, private Verkehrsflächen, Abstandsflächen, Werbeanlagen, Einfriedungen und die Gestaltung des Geländes. Auf Ziffer 8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN der textlichen Festsetzungen wird Bezug genommen.

Vor allem Regelungen und Definitionen zur Gestaltung der Gebäude sind aus gestalterischen und städtebaulichen Gesichtspunkten sinnvoll und erforderlich. Aus diesem Grund sind entsprechende Festsetzungen getroffen, die einerseits den Bestand erfassen und gleichzeitig maßvolle Vorgaben für die zukünftigen Baumaßnahmen darstellen.

#### Hinweis:

Hinsichtlich der Dachdeckung ist anzumerken, dass bei der Verwendung von Zink-, Blei- oder Kupferdeckung und einer Überschreitung der Gesamtfläche von 50 m<sup>2</sup>, ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich sind. Bei beschichteten Metaldächern ist die DIN 55634 (E) bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

## 6.6 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Standortes erfolgt über die Rottenburger Straße, die als vorhandene Erschließungsstraße fungiert. Die Anbindung geschieht unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten in Abstimmung mit dem Markt Langquaid.

Gerade der gegenüberliegende Kindergarten bedurfte hier sorgsamer Überlegungen. So wurde die Ein- und Ausfahrt in das Planungsgebiet, nicht auf dessen Höhe, sondern je nach Fahrtrichtung bereits vorher beziehungsweise danach vorgesehen. Das durch die Planung verursachte Verkehrsaufkommen, insbesondere des LKW-Verkehrs, kann jedoch zum jetzigen Zeitpunkt nicht prognostiziert werden, zumal es auch noch völlig unklar ist, welche Unternehmensarten sich niederlassen werden. Es sind aber verkehrsintensive Nutzungen wie großflächige Einzelhandelsbetriebe und Tankstellen – ausgenommen sind Betriebstankstellen – im Planungsbereich selbst ausgeschlossen. Zielsetzung der vorliegenden Planung ist es hierbei ausdrücklich, die Ansiedlung kleinerer Gewerbe- und Handwerksbetriebe zu ermöglichen. Entsprechend sind die textlichen Festsetzungen formuliert.

Der gegenwärtige Umgriff wird im Weiteren über eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit erschlossen, die bei einer späteren Erweiterung nach Süden fortgeführt und zu einer Ringstraße ausgebaut werden kann. Dadurch wird langfristig eine bessere Verteilung der Verkehrsströme ermöglicht.

## 6.7 Gelände/ Topographie/ Bodenverhältnisse

Das Gelände im Planungsgebiet fällt insgesamt leicht von Westen nach Nordosten und bewegt sich in einer Höhenlage von 390 bis 385 m ü. NN. Eine detaillierte Höhenvermessung des Geländes erfolgte im April 2016, die Höhenlinien sind im Plan dargestellt.

Bezüglich der Bodenverhältnisse wird auf den geotechnischen Bericht der IMH Ingenieurgesellschaft für Bautechnik und Geotechnik GmbH vom 17.02.2016 verwiesen. Eine Versickerung ist demnach unter bestimmten Voraussetzungen grundsätzlich möglich.

## 7 ERSCHLIESSUNG

### 7.1 Verkehr

#### 7.1.1 Überörtlicher Straßenverkehr

Die Rottenburger Straße verläuft unmittelbar westlich des Geltungsbereiches. Diese Straße stellt die Anbindung an die Staatsstraße St 2143 unweit südwestlich des Geltungsbereiches her. Über diese Staatsstraße besteht Anbindung an die St 2144 und weiter an die Bundesstraße B 15 neu nordöstlich von Langquaid.

#### 7.1.2 Örtliche Verkehrsstraßen

Die verkehrliche Erschließung des Standortes erfolgt von der unmittelbar westlich verlaufenden Rottenburger Straße aus.

#### 7.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr - ÖPNV

Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt an der Rottenburger Straße/ Abzweigung Nelkenstraße in Langquaid. Hier besteht über die Linien 46, 56 und 49 eine Anbindung an den Personennahverkehr.

### 7.2 Wasserwirtschaft

#### 7.2.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt durch den Zweckverband Rottenburger Gruppe und ist sichergestellt. Das zu erweiternde Ortsnetz wird entsprechend dem Wasser- bzw. Löschwasserbedarf dimensioniert. Die Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVB WasserV) ist maßgebend.

Die Löschwassermenge erreicht unter normalen Versorgungsbedingungen 96 m<sup>3</sup>/h (1600 l/min.) bei einem Fließdruck von 1,5 bar über einen Zeitraum von 2 Stunden. In die Berechnung mit einbezogen werden dabei alle Hydranten im Umkreis von 300 m. Die Grundlage der Berechnung ist das Arbeitsblatt W405 des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches).

#### 7.2.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung im Planungsgebiet erfolgt im Trennsystem.

##### Schmutzwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser wird durch ein dezentrales Druckentwässerungssystem zur Kläranlage in Langquaid abgeleitet. Sämtliches, auf den Misch- und Gewerbeflächen anfallendes Schmutzwasser ist zu sammeln und über die auf dem Grundstück bereits vorgesehene Hebeanlage zur öffentlichen Abwasserdruckleitung zu fördern. Die Förderleistung der Hebeanlage beträgt max. 5,0 l/s. Der Betrieb und die Wartung der Hebeanlage erfolgt auf Kosten des Anschlussnehmers. Die Hebeanlage gehört zum Grundstück und wird über den privaten Stromanschluss betrieben.

##### Niederschlagswasserbeseitigung

Das Regenwasser wird über einen öffentlichen Regenwasserkanal zum nächsten Vorfluter (Mordackerbach) abgeleitet. Vor der Einleitung wird das Niederschlagswasser entsprechend behandelt (Reinigung und Rückhaltung). Sämtliches, auf den Misch- und Gewerbeflächen anfallendes Dach- und Oberflächenwasser ist zu sammeln und zum öffentlichen RW-Kanal abzuleiten. Verschmutztes Regenwasser ist vor der Einleitung in den öffentlichen Regenwasserkanal entsprechend zu behandeln (Merkblatt DWA-M 153, Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser). Eine Rückhaltung ist nicht erforderlich. Eine breitflächige Versickerung von unbelastetem Regenwasser über eine belebte Bodenzone (z. B. Muldenversickerung) ist möglich.

#### Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung

Grundsätzlich hat die Grundstücksentwässerung nach DIN 1986 ff zu erfolgen.

Gleichzeitig wird darauf verwiesen, dass bei versickerungsfähigem Untergrund möglichst eine breitflächige und dezentrale Versickerung von anfallendem, unverschmutztem Niederschlagswasser auf den Grundstücksflächen selbst, d. h. über die belebte Bodenfläche erfolgen soll. Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist daher auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit ist die Zufahrt, soweit es die Vorgaben erlauben, versickerungsfähig zu gestalten.

Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich, auch bauzeitlich, fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern.

Bei den erforderlichen Geländemodellierungen ist darauf zu achten, dass diese so ausgeführt werden, dass wild abfließendes Oberflächenwasser nicht zu Lasten Dritter abgeleitet wird.

Die Art der Entwässerung ist mit den einzelnen Bauanträgen aufzuzeigen.

### 7.2.3 Grundwasser

Laut geotechnischen Bericht der IKM Einstein GmbH vom 17.02.2016 liegt der Grundwasserstand zwischen 1,20 bis 3,50 m unter GOK.

Die Freilegung von Grundwasser ist beim Landratsamt Kelheim, Wasserrecht umgehend anzuzeigen. Für eine ggf. erforderliche Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt Kelheim, Wasserrecht rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies ebenfalls anzuzeigen.

### 7.2.4 Hochwasser

Dauerhaft wasserführende Fließgewässer gibt es innerhalb des Geltungsbereiches nicht.

Das Tal der Großen Laber grenzt im Südosten an den Geltungsbereich an. Dieser tangiert dabei sowohl ein festgesetztes, als auch ein vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet. Die Baugrenze des GE-1a ist dabei auf die jeweiligen Grenzen zurückgenommen. Zusätzlich sind im Bereich des Lagerplatzes daher strenge Auflagen zu beachten. Der Geltungsbereich liegt weiterhin innerhalb eines wassersensiblen Bereiches. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. 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.

Die im Bereich der Gewerbeflächen ausgewiesenen Überschwemmungsgrenzen sind lagemäßig entsprechend den Angaben des Wasserwirtschaftsamtes dargestellt und die bauliche Entwicklung ist auf diese Anforderungen ausgerichtet.

Auf Grund des flachen Reliefs ist bei Schneeschmelze oder Starkregen mit keinem wild abfließenden Niederschlagswasser zu rechnen. In jedem Fall darf dieses nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden. Ggf. sind entsprechende Schutzvorkehrungen vorzusehen.

Bei der Anlage von Baum- und Strauchpflanzungen im Überschwemmungsgebiet sind die Schutzvorschriften des § 78a WHG zu beachten. Ggf. muss eine ausnahmsweise Zulassung beim Landratsamt Kelheim beantragt werden. Eine frühzeitige Abstimmung der Pflanzmaßnahmen im Überschwemmungsgebiet mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut wird empfohlen.

### 7.3 Abfallentsorgung

Die Müllabfuhr erfolgt regelmäßig durch ein privates Abfuhrunternehmen. Die Müllbeseitigung bzw. Verwertung erfolgt zentral auf Landkreisebene. Innerhalb des Gewerbegebietes sind ausreichende Flächen für Abfallbehälter bereitzustellen.

Zur Wahrung einer ordnungsgemäßen Müllentsorgung können bei Bedarf besondere Vereinbarungen mit dem Müllentsorgungsunternehmen getroffen werden.

### 7.4 Energieversorgung

#### Elektrische Versorgung

Die elektrische Versorgung des Gewerbegebietes erfolgt durch die

Bayernwerk AG  
Netzservice Altdorf  
Eugenbacher Straße 1  
84032 Altdorf

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel, bei der Errichtung der Bauten sind entsprechende Kabeleinführungen vorzusehen.

#### Allgemeine Hinweise

Bei allen Erdbewegungen im Bereich der Mittelspannungsfreileitung ist der nach DIN VDE 0210/5.2005 erforderliche Abstand von 6,0 m jederzeit einzuhalten. Ebenso darf die Standsicherheit der Maste durch die Erdarbeiten niemals gefährdet sein. Der Abstand zwischen fertiger Fahrbahnoberkante und Leiterseil darf 7,0 m nicht unterschreiten, dieser Mindestabstand muss auch bei größtem Durchhang und bei Ausschwingen der Leiterseile durch Windlast gegeben sein.

Zu beachten ist, dass bei Einsatz von größeren Baugeräten die Arbeiten im Bereich von kreuzenden Freileitungen mit erhöhter Vorsicht auszuführen sind. Eine Annäherung an die Leiterseile ist mit Lebensgefahr verbunden. Es wird dazu auf die Unfallverhütungsvorschriften Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen verwiesen.

Im Geltungsbereich sind bereits 0,4-kV-Niederspannungserdkabel verlegt. Es ist deshalb erforderlich, dass vor Beginn von Erdarbeiten Planauskunft über diese unterirdischen Anlagen – Tel.-Nr. 0871/96639-338 – eingeholt wird.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, dazu zählen auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist eine Abstandszone von je 2,50m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Ist das nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, verwiesen. Auf jeden Fall ist vor Beginn von Erdarbeiten Planauskunft (Tel. 0871/96639-338; Email: Planauskunft-Altdorf@bayern-werk.de) einzuholen.

Hingewiesen wird ferner auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen.

Die elektrische Erschließung des geplanten Gewerbegebietes ist sichergestellt. Ob jedoch eine neue Trafostation errichtet werden muss oder die Versorgung über die Erweiterung des 0,4-kV-Kabelnetzes erfolgen kann, ist erst nach Bekanntgabe des Leistungsbedarfs zu beurteilen. Es ist daher rechtzeitig vor Beginn der Planungsarbeiten die Bekanntgabe des Leistungsbedarfs der sich ansiedelnden Betriebe erforderlich. Ein eventuell notwendiger Trafostationsstandort ist im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG festzulegen.

Zur Versorgung der neu geplanten Gebäude sind Niederspannungserdkabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagen und Leitungen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung der DIN 1998 zu beachten.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist die Bayernwerk AG zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energie-träger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. Ein Zusammenwirken der Beteiligten ist deshalb erforderlich. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Strauchart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann.

Es wird auf die Bestimmungen des § 123 BauGB hingewiesen. Demnach sollen Erschließungsanlagen bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen nutzbar sein. Werden Gebäude vorzeitig errichtet, lässt sich der Stromanschluss nur provisorisch erstellen. Die dadurch entstehenden Mehrkosten müssen vom Baulasträger der Straße als Verursacher übernommen werden.

#### Sicherheitsabstand bei Arbeiten in der Nähe von elektrischen Freileitungen

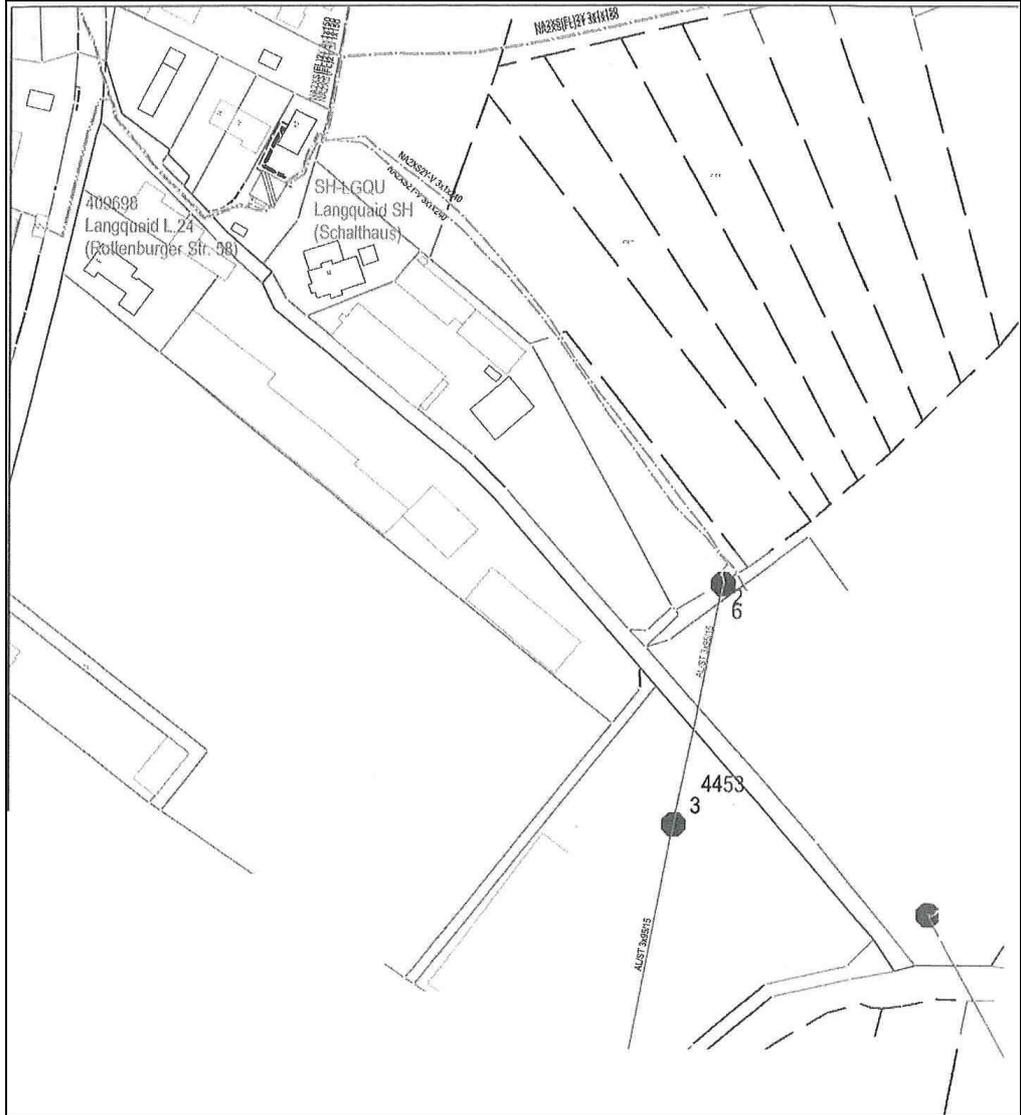
Um einen Spannungsüberschlag zu vermeiden, sind in Abhängigkeit von der Spannungshöhe gewisse Sicherheitsabstände zu elektrischen Leitungen einzuhalten.

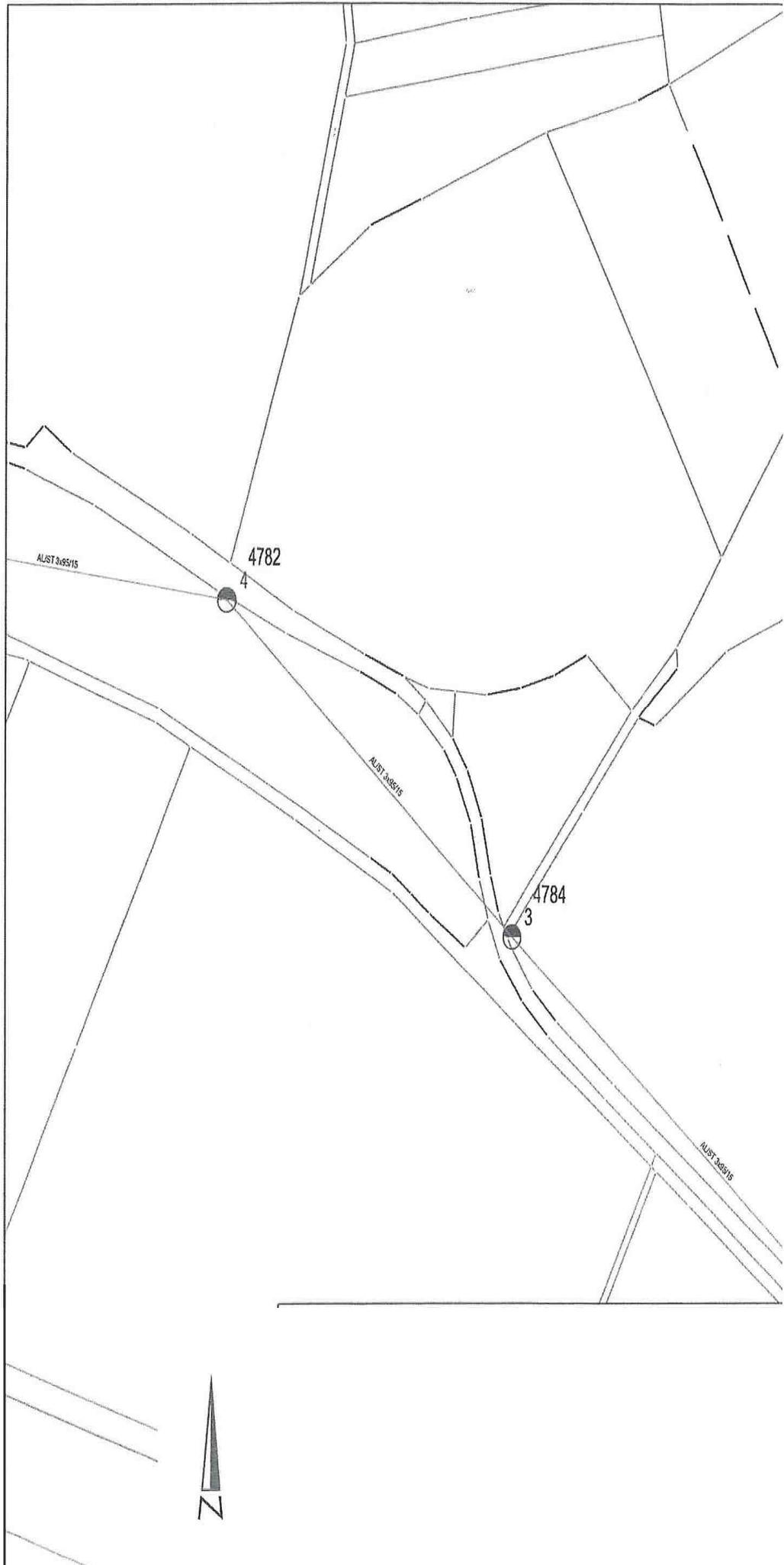
Gemäß der Tabelle 4 „Schutzabstände bei nichtelektrotechnischen Arbeiten, abhängig von der Nennspannung“ des § 7 „Arbeiten in der Nähe aktiver Teile“ der BGV A 3 „Elektrische Anlagen und Betriebsmittel“ betragen die Sicherheitsabstände zu elektrischen Leitungen in Abhängigkeit von der Netz-Nennspannung:

Netz-Nennspannung Un (Effektivwert) kV	Schutzabstand (Abstand in Luft von ungeschützten unter Spannung stehenden Teilen) m
bis 1	1,0
über 1 bis 110	3,0
über 110 bis 220	4,0
über 220 bis 380	5,0

In den nachfolgenden Abbildungen sind die bestehenden Versorgungsleitungen der Bayernwerk AG im Bereich des Planungsgebietes und näheren Umfeldes sowie der Ausgleichsflächen – siehe Ausgleichsflächenplan Teil A – der Gemarkung Schneidhart, Flurnummer 115 (Teilfläche) und der Gemarkung Paring, Flurnummer 851, dargestellt (nachrichtliche Übernahmen aus den Lageplänen der Bayernwerk AG):



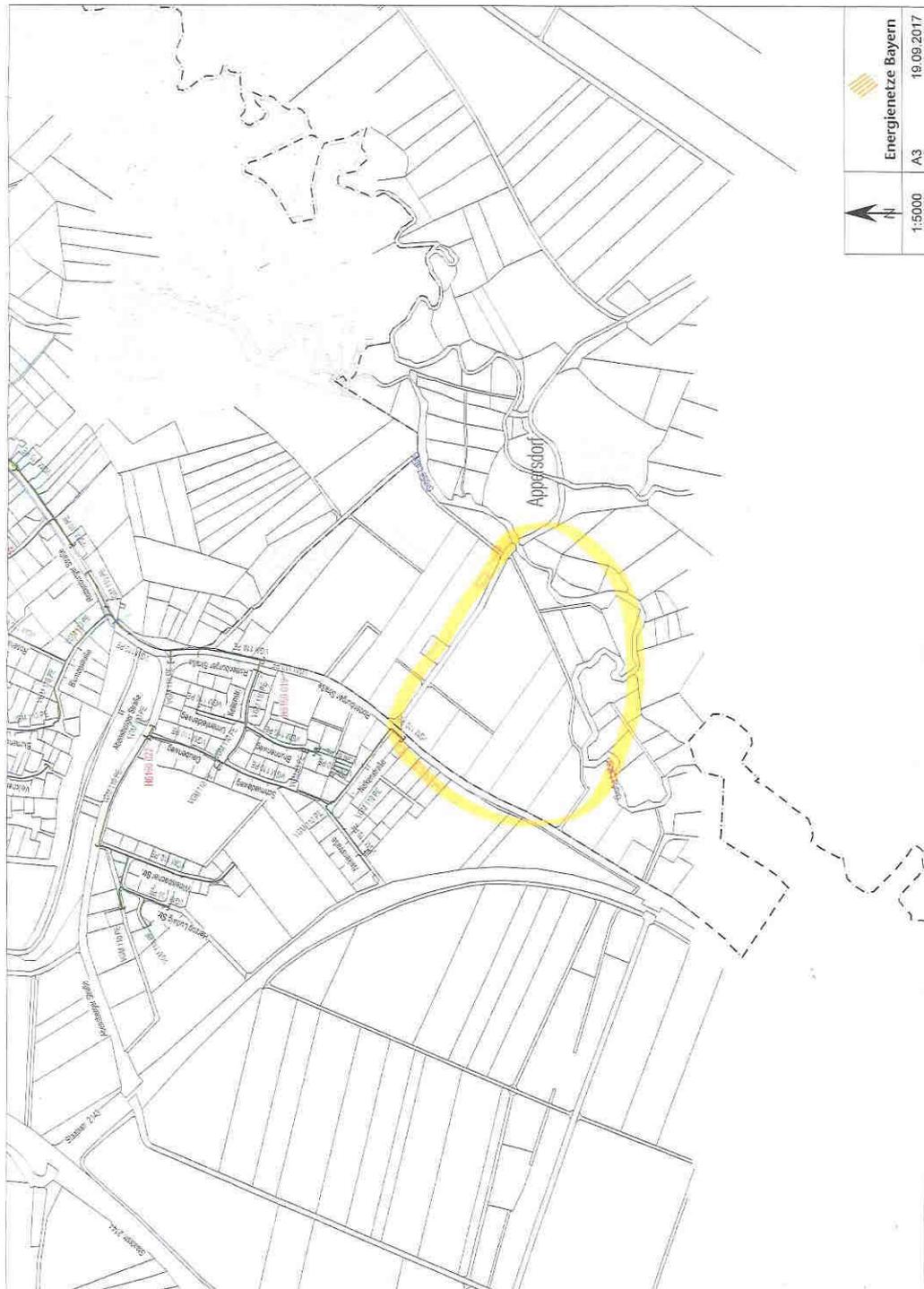




### Gasversorgung

Vor Baubeginn ist eine Gasleitungseinweisung vorzunehmen.

In der nachfolgenden Abbildung sind die bestehenden Versorgungsleitungen im Bereich des Planungsgebietes und näheren Umfeldes dargestellt (nachrichtliche Übernahme aus den Lageplänen der Energie Südbayern GmbH):



## 7.5 Telekommunikation

### Deutsche Telekom Technik GmbH

Für die Bereitstellung eventuell erforderlicher Anschlüsse an das Fernmeldenetz sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planungsbereich der

Deutsche Telekom Technik GmbH  
T NL Süd, PTI 12  
Bajuwarenstraße 4  
93053 Regensburg

so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, angezeigt werden.

Es ist sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

Es wird besonders darauf aufmerksam gemacht, dass eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.

Im Einmündungsbereich der neuen Straße befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH.

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe dieser Anlagen ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom zuständigen Ressort,

Fax: 0391-580213737,  
Email: [Planauskunft.Sued@telekom.de](mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de),

in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Die Verkehrswege werden an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien so angepasst, dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Die Unterbringung der eventuell zusätzlich notwendigen Versorgungsleitungen ist unterirdisch vorzunehmen, wobei zum entsprechenden Zeitpunkt Abstimmungen zwischen Gemeinde und Leitungsträger erfolgen und entsprechende Vereinbarungen getroffen werden.

Eine Detailabstimmung mit dem Leitungsträger erfolgt rechtzeitig im Zuge der weiteren Erschließungsplanung.

Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend der Anfrage zu einem Neubaugebiet.

Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Neubaugebiete KMU

Südwestpark 15

90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Der Kostenanfrage ist ein Erschließungsplan des Gebietes beizulegen.

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone
- Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland
- Zeichenerklärung Vodafone
- Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland

## 8 IMMISSIONSSCHUTZ

### 8.1 Verkehrs- und Gewerbelärm

Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen wurde durch das Sachverständigenbüro "hooock farny ingenieure", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut, mit Datum vom 21.02.2019 ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Darin wurde zum einen eine Geräuschkontingentierung durchgeführt, deren Ergebnisse in der Form maximal zulässiger Emissionskontingente nach DIN 45691:2006-12 auf den überbaubaren Flächen der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt werden, wobei im Hinblick auf eine Optimierung der schalltechnischen Qualität des Gewerbegebiets zwischen verschiedenen Abstrahlrichtungen unterschieden wurde:

AR 1: Maßgeblicher Immissionsort "Kindertagesstätte" (Fl.Nr. 1878) und alle maßgeblichen Immissionsorte südlich der Kindertagesstätte im Geltungsbereich des Bebauungsplans "An der Rottenburger Straße" mit der Schutzbedürftigkeit eines allgemeinen Wohngebietes

AR 2: Maßgebliche Immissionsorte nördlich der Kindertagesstätte im Geltungsbereich des Bebauungsplans "An der Rottenburger Straße" mit der Schutzbedürftigkeit eines allgemeinen Wohngebietes

AR 3: Maßgebliche Immissionsorte nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Burgmayerfeld" und östlich der Rottenburger Straße mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes und eines allgemeinen Wohngebietes

AR 4: Maßgebliche Immissionsorte im Ortsteil Appersdorf mit dem Schutzanspruch eines Dorf-/Mischgebietes

AR 5: Maßgebliche Immissionsorte im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Burgmayerfeld" mit der Schutzbedürftigkeit eines Mischgebietes

Die Festsetzung der Emissionskontingente regelt die Aufteilung der möglichen Geräuschemissionen innerhalb des Geltungsbereichs (Gliederung) richtungsabhängig für verschiedene Abstrahlrichtungen. Sie soll sicherstellen, dass unter Berücksichtigung der Summenwirkung mit der Lärmvorbelastung durch das Sägewerk in Appersdorf an allen bestehenden und künftig möglichen Immissionsorten in der Nachbarschaft eine Einhaltung respektive eine Unterschreitung der Orientierungswerte gewährleistet ist, die gemäß Teil 1 zu Beiblatt 1 der DIN 18005 jeweils anzustreben sind.

Besonderes Augenmerk wurde bei der Verteilung der zulässigen Emissionskontingente darauf gelegt, dass mit den Kontingenten auf den Teilflächen GE 1 und GE 1a sowie der Teilfläche GE 6 die betrieblichen Erfordernisse des ansässigen Bauunternehmens Pritsch und des Gartenbaubetriebes Karpuzi so gut wie möglich abgedeckt werden.

Zum anderen wurden Lärmprognoseberechnungen durchgeführt, um die Verträglichkeit des Schutzanspruchs der in den Mischgebieten MI 2 und MI 3 ggf. neu entstehenden Nutzungen mit den (zulässigen) anlagenbezogenen Geräuschentwicklungen der innerhalb des Geltungsbereichs ansässigen Nutzungen (Bauunternehmen Pritsch und Gartenbaubetrieb Karpuzi) aus lärmimmissionsschutzfachlicher Sicht zu überprüfen. Die Lärmimmissionen wurden auf Grundlage der jeweiligen Betreiberangaben detailliert prognostiziert. Im Ergebnis dieser Berechnungen wurden flächendeckend Überschreitungen der anzustrebenden Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu Teil 1 der DIN 18005 bzw. der geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm festgestellt.

Im Umgang mit dieser Konfliktsituation sind die Immissionsorte durch architektonische Schallschutzmaßnahmen (z. B. Grundrissorientierung, Baukörpereigenabschirmung durch geeignete Gebäudestellung) so abzuschirmen, dass diese keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch den anlagenbezogenen Lärm der innerhalb des Geltungsbereiches bestehenden bzw. geplanten Nutzungen erfahren und die bestehenden Nutzungen in ihren praktizierten Betriebsabläufen nicht einschränken. Im Einzelgenehmigungsverfahren ist der entsprechende qualifizierte Nachweis zu erbringen.

Es wird angemerkt, dass die zwei bestehenden Gewerbebetriebe die berechneten Emissionskontingente an den Immissionsorten 10 1-4 außerhalb des Bebauungsplangebietes nachts teilweise nicht einhalten können und auch eine Richtwertüberschreitung nach TA-Lärm nicht ausgeschlossen ist. Es wird daher angeregt, zu prüfen, ob durch aktive Schallschutzmaßnahmen dieser Konflikt behoben werden kann.

## 8.2 Sport- und Freizeitlärm

Aufgrund der vorgesehenen Nutzungen ist eine Beurteilungsrelevanz nicht gegeben.

## 8.3 Geruchsimmissionen

Immissionen aus landwirtschaftlicher Bewirtschaftung sind zu erwarten, da in unmittelbarer Nähe landwirtschaftliche Nutzflächen liegen. Eine vorübergehende Nutzung und Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist zu dulden. Mit zeitweisen nutzungsbedingten Belastungen durch Staub, Lärm und Geruch ist zu rechnen. Bauwerber sind darauf hinzuweisen, dass landwirtschaftliche Arbeiten auch an Sonn- und Feiertagen erfolgen können.

## 9 ATLASTEN

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes sind gegenwärtig nicht bekannt.

Aufgrund des geringen Grundwasserabstandes ist die Verwendung von Recyclingstoffen, z. B. für Straßen- oder Gebäudeunterbaubefestigungen, auf dem gesamten Areal nicht zulässig.

## 10 DENKMALSCHUTZ

### 10.1 Bodendenkmäler

Bodendenkmäler sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt. Laut dem Onlineangebot des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege handelt es sich bei den nächstgelegenen registrierten Objekten um folgende:

DENKMALNUMMER	GEMARKUNG	BESCHREIBUNG
D-2-7138-0059 (650 m Entfernung)	Langquaid	Verebnetes Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
D-2-7138-0056 (670 m Entfernung)	Langquaid	Siedlung des Neolithikums, Gräberfeld der älteren Urnenfelderzeit.

#### Hinweise

Da nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann, dass sich im Geltungsbereich, oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, sind die Bauträger und die ausführenden Baufirmen ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG hinzuweisen.

#### *Art. 8 Abs. 1 DSchG*

*Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.*

#### *Art. 8 Abs. 2 DSchG*

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

### 10.2 Baudenkmäler

Im Geltungsbereich selbst befinden sich keinerlei Baudenkmäler. Im erweiterten Betrachtungsraum befindet sich nach Onlineangebot des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege folgendes Ensemble mit mehreren Baudenkmälern im Ortsbereich des Marktes Langquaid:

BAUDENKMÄLER		
NUMMER	LAGE	BESCHREIBUNG
E-2-73-141-1	ca. 700 m nord-östlich	<i>Gerichtete Marktstraße des Markortes Langquaid mit ihren Anwesen. An einer alten Durchgangsstraße durch das Tal der Großen Lauer zwischen Rottenburg und Schierling gelegen, weitet sie sich in der Ortsmitte zum weitläufig-langgedehnten, gepflasterten Straßenmarkt aus. Seine Längsseiten werden von meist zweigeschossigen, in der Regel giebelständigen Handwerker-, ehemaligen Ackerbürger- und Gasthäusern eingefasst, verputzte Bauten, die meist dem 17. bis mittleren 19. Jh. entstammen und denen umbaute Hofräume nachgeordnet sind. An der Westseite des Platzes sind sie in lebendigen Staffelungen geordnet, die Ostseite fluchtet gerade. Am nördlichen Ende des in dieser Richtung leicht abschüssigen Platzes tritt die mittelalterliche Pfarrkirche St. Jakobus mit ihrem barocken Turm in das Platzbild. Die Anwesen Nr. 13, 15 und 16, die ihr ringförmig vorgelagert sind, engen den Platzrahmen an dieser Stelle ein bevor sich die Straße in die Kelheimer und in die Schierlinger Richtung gabelt. Ebenso erfährt der Platz am Südende eine Begrenzung durch den großen Walmdach-Eckbau Nr. 1. Die westliche Ensemblegrenze bilden dicht aneinander gereichte traufseitige Scheunen, die den Anwesen am Marktplatz nachgeordnet sind. Die entsprechende Bebauung an der Ostseite ist weitgehend verändert.</i>

Zu den genannten historischen Baudenkmälern bestehen aufgrund des Reliefs und der vorhandenen Bebauung im Landschaftsausschnitt keine Sichtbeziehungen und somit keine Gefahr, dass die Raumwirkung der Denkmäler nachhaltig beeinträchtigt wird.

## 11 BRANDSCHUTZ

Bezüglich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den Vorschriften der DIN 14090 sowie der BayBO einzuhalten.

Insgesamt gesehen ist der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Feuerwegesetzes (BayFwG) sicherzustellen.

Weiterhin sind ausreichend dimensionierte verkehrliche Erschließungsanlagen für den Brand- und Katastrophenfall geplant. Die gemeindliche Feuerwehr hat insgesamt ausreichende Möglichkeiten, um den Anforderungen der gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden.

Im Einzelnen sind folgende allgemeine Punkte zu beachten:

- Bereitstellung ausreichender Möglichkeiten zur Gewährleistung des Brandschutzes für die gemeindliche Feuerwehr,
- Sicherstellung der Rettungswege,
- Einhaltung von Hilfsfristen,
- Ausreichende Löschwasserversorgung,
- Bereitstellung ausreichender Erschließungsflächen,
- Wechselbeziehungen im Planungsbereich zu anderen Gebieten,
- Minimierung brandschutztechnischer Risiken im Planungsbereich.

### Hinweise

Bei Feuerwehrezufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind auf Privatgrundstücken entsprechend der Liste der Technischen Baubestimmungen (vgl. AIIMBI Nr. 14/2013 lfd. Nr. 7.4) die Vorgaben der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung 02/2007) einzuhalten.

Bei Flächen für die Feuerwehr im öffentlichen Bereich wird den Gemeinden die Anwendung dieser Richtlinie empfohlen. (Die DIN 14 090 - „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ kann hierfür ebenfalls als Planungsgröße herangezogen werden).

Die Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwegesetzes (VollzBekBayFwG) des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28.05.2013 (Az.: ID1-2211.50-162) empfiehlt den Gemeinden, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasser-versorgung - Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) anzuwenden

Zu berücksichtigen ist weiterhin, dass der Abstand der Hydranten untereinander 150 m nicht überschreitet.

DVGW: Für Feuerlöschzwecke [DVGW W 405 (A)] bestimmte Hydranten sind in angemessenen Abständen in das Rohrnetz einzubauen [DVGW W 400-1 (A)] (vgl. DVGW-Merkblatt W 331). Die Abstände von Hydranten im Rohrnetz sind in Abhängigkeit von der Bebauung und von der Struktur des Rohrnetzes örtlich verschieden. Sie liegen in Ortsnetzen meist unter 150 m (vgl. DVGW-Arbeitsblatt W 400-1).

Eine entsprechende Begründung gibt der Landesfeuerwehrverband Bayern e.V. mit seiner Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus der Sicht der Feuerwehr mit Stand 04/2013.

Es wird die Verwendung von Überflurhydranten empfohlen. Begründung: Bei Überflurhydranten größer DN 80 liegt die Löschwasserentnahmemenge über der möglichen Entnahmemenge von Unterflurhydranten, da Unterflurhydranten trotz zwei verfügbarer Abgänge an den Durchmesser DN 80 des Standrohrs der Feuerwehr gebunden sind.

Wird die Löschwasserversorgung durch Löschwasserbehälter sichergestellt, sind die Vorgaben der DIN 14230:2012-09 (Unterirdische Löschwasserbehälter) einzuhalten.

Bei der Einplanung von Löschwasserteichen ist die Einhaltung der DIN 14210:2003-07 (Löschwasserteiche) vorausgesetzt.

## 12 FLÄCHENBILANZ

### Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG	FLÄCHE IN M <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches</b>	<b>52.967</b>
abzgl. geplante und bestehende Zufahrten, Geh- und Radweg	3.340
abzgl. geplante Flächen für die Randeingrünung und Durchgrünung	1.204
abzgl. geplantes Graben-/ Muldensystem	66
<b>Nettobaupfläche bestehende und geplante GE-Fläche (überbaubare Grundstücksflächen)</b>	<b>48.357</b>

## 13 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die voraussichtlichen Kosten für die geplanten Erschließungsmaßnahmen sind derzeit noch nicht dimensioniert und somit noch nicht bekannt. Diese werden im Zuge der weiteren Planungsmaßnahmen ermittelt.

Gegebenenfalls entstehende Anschlusskosten für

- Abwasserbeseitigung
- Wasserversorgung
- Versorgung mit elektrischer Energie
- Fernmeldeeinrichtungen

richten sich je nach Bedarf nach den entsprechenden Satzungen bzw. nach den tatsächlichen Herstellungskosten. Detaillierte Angaben zu den Erschließungskosten können allerdings zum jetzigen Zeitpunkt nicht getroffen werden.

## TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

### 14 ANLASS

Anlass für die Erstellung des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes ist es, auf bisher im Außenbereich gelegenen und landwirtschaftlich genutzten Flächen, die Erweiterung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO und Ausweisung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO zu ermöglichen.

Im Zuge der qualifizierten Bauleitplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen entsprechend den gesetzlichen Vorgaben geschaffen.

Um einerseits die baurechtlichen Voraussetzungen für die Gewerbegebiets- und Mischgebietsflächen zu schaffen, andererseits den Belangen des Umweltschutzes gerecht zu werden, ist im Zuge der qualifizierten Bauleitplanung ein integrierter Grünordnungsplan erforderlich.

Gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen ein Ausgleichserfordernis abzuleiten, wenn auf Grund der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Das Schaffen neuen Baurechts ist hier als ausgleichspflichtige Nutzungsänderung von Grundflächen anzusehen, bezüglich der Eingriffsregelung ist das Regelverfahren anzuwenden.

### 15 BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG

#### 15.1 Naturräumliche Lage

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands liegt die Ortschaft Herrngiersdorf vollständig innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit D65 *Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten* (nach Ssymank) und darin innerhalb der naturräumlichen Untereinheit 062-A *Donau-Isar-Hügelland* (nach ABSP).

Der Naturraum stellt sich insgesamt als Landschaft mit sanft geschwungenen Hügeln im Wechsel mit asymmetrischen Tälern mit flachen süd- und südostexponierten Hängen dar. Die Grünlandstandorte sind auf die Täler und Waldbereiche auf die Kuppen beschränkt, die Hänge werden ackerbaulich genutzt. Vielerorts sind die landwirtschaftlichen Flächen und Forste sehr strukturarm.

#### 15.2 Geländeverhältnisse

Das Gelände im Planungsgebiet fällt insgesamt leicht von Westen nach Nordosten und bewegt sich in einer Höhenlage von 390 bis 385 m ü. NN.

#### 15.3 Potentielle natürliche Vegetation

Unter der potentiellen natürlichen Vegetation versteht man diejenige Vegetation, die sich heute nach Beendigung anthropogener Einflüsse auf die Landschaft und ihre Vegetation einstellen würde. Bei der Rekonstruktion der potentiellen natürlichen Vegetation wird folglich nicht die Vegetation eines früheren Zeitraumes nachempfunden, sondern das unter den aktuellen Standortbedingungen zu erwartende Klimaxstadium der Vegetationsentwicklung.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist die potenziell natürliche Vegetation im Nordwesten ein *Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald*; örtlich *Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald*, im Südosten ein *Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald*.

#### 15.4 Reale Vegetation

Der Vegetationsbestand wurde bei einer Geländebegehung im Frühjahr 2016 erfasst.

Prägend innerhalb des Geltungsbereiches sind die Betriebsflächen von zwei bestehenden Gewerbebetrieben mit Betriebsleiterwohnungen und zugehörigen strukturarmen Hausgärten. Lediglich in den südöstlichen Randbereichen bestehen standortgerechte Gewässerbegleitgehölze im Wesentlichen aus Erlen, Weiden und Schwarzer Holunder. Die Gehölzsäume sind z. T. stark ruderalisiert und sind gekennzeichnet durch Brennessel, Brombeere, Goldrute und Sachalin-Knöterich.

Die geplante Erweiterungsfläche stellt sich als Ackerfläche ohne nennenswerte Saumstrukturen dar.

Insgesamt sind für den Geltungsbereich keine lokal bis landesweit bedeutsamen Pflanzenarten bekannt und aufgrund der Nutzung und Bestandsstruktur auch nicht zu erwarten.

#### 15.5 Biotopausstattung

Im Geltungsbereich selbst gibt es keine amtlich kartierten Biotopstrukturen. Im Südosten grenzt das Biotop Nr. 7138-1019-001, *Laberarme zwischen Appersdorf und Langquaid* (westlicher Laberarm von der Brücke beim Sägewerk bis zum Ende des Gewerbegebietes im Norden). Die Laber fließt hier träge im begradigten Bett, die Sohle ist verschlammt. Randlich findet sich spärlicher Gehölzbewuchs, kleinflächig am Ufer Seggen und Schilf, im Gewässer ist Kamm-Laichkraut und Flutender Hahnenfuß anzutreffen.

Ca. 50 m nordöstlich des Geltungsbereiches befindet sich das Biotop mit der Nr. 7138-1012-011, ein Komplex aus Nasswiesen, Brachflächen mit Seggenried und artenreichen trockenen, extensiv genutzten Wiesen, wobei die Teilfläche 011 eine etwas dichtgrasige (Honiggras, Fuchsschwanz, Glatthafer, Ruchgras) Mähwiese mit viel Schlangen-Knöterich und Großem Wiesenknopf darstellt.

#### 15.6 Boden

Der Planungsbereich befindet sich nach der standortkundlichen Landschaftsgliederung innerhalb des niederbayerischen Tertiärhügellandes und darin innerhalb der geologischen Raumeinheit des Donau-Isar-Hügellandes. Der Untergrund des Planungsgebietes ist hauptsächlich aus *Ablagerungen im Auenbereich, meist jungholozän, und polygenetische Talfüllung, z. T. wärmzeitlich - Mergel, Lehm, Sand, Kies, z. T. Torf* im Südosten bzw. aus *Löss, Lösslehm, Decklehm, z. T. Fließerde - vorwiegend Schluff bzw. Lehm im Nordwesten aufgebaut*.

Nach der Bodenschätzungskarte (1: 25.000) des Bodeninformationssystems Bayern liegt im Geltungsbereich lehmiger Sand mit mittlerer Zustandsstufe (3) vor.

Das Bodengefüge ist durch die intensive landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung verändert und in den oberen Bodenschichten deutlich anthropogen überprägt.

#### 15.7 Wasser

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es keine permanent wasserführenden Oberflächengewässer. Die vom Bayerischen Landesamt für Umwelt ermittelten Ausuferungsbereiche der möglichen Hochwasserszenarien für die Große Laber erreichen aber den Geltungsbereich. Der Geltungsbereich tangiert sowohl ein festgesetztes, als auch ein vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet. Er liegt zudem innerhalb eines wassersensiblen Bereiches. Ein Wasserschutzgebiet ist nicht vorhanden.

## 15.8 Klima

Das Planungsgebiet liegt großklimatisch betrachtet am Übergang zwischen atlantischem und kontinentalem Klima und ist dem Klimabezirk Niederbayerisches Hügelland zugeordnet. Die jährlichen Durchschnittsniederschläge betragen 650 bis 750 mm, die Jahresmitteltemperatur 7 bis 8 °C. Merkmale der Kontinentalprägung sind die im Vergleich zu den Winterniederschlägen ergiebigeren Sommerregen und hohe Temperaturdifferenzen zwischen wärmstem und kältestem Monat.

Kleinklimatisch bedeutsame Frischluftbahnen sind im Geltungsbereich selbst nicht vorhanden, das Planungsgebiet besitzt durch die Lage im Außenbereich eine in den nicht versiegelten Bereichen hohe Wärmeausgleichsfunktion, eine besondere Bedeutung für die Sicherung des Kalt- und Frischlufttransportes ist jedoch nicht gegeben.

## 15.9 Landschaftsbild/ Landschaftserleben

Der Naturraum Donau-Isar-Hügelland stellt sich insgesamt als Landschaft mit sanft geschwungenen Hügelzügen im Wechsel mit asymmetrischen Tälern mit flachen süd- und südostexponierten Hängen dar. In der bisweilen kleinstrukturierten Landschaft sind Grünlandstandorte auf die Täler und Waldbereiche auf die Kuppen beschränkt, die Hänge werden ackerbaulich genutzt. Vielerorts sind die landwirtschaftlichen Flächen und Forste sehr strukturarm.

Der Planungsbereich grenzt an das landschaftlich sehr reizvolle Tal der Großen Laber an. Im Südosten bestehen größere gewässerbegleitende Gehölze entlang der Großen Laber, visuelle Leitstrukturen sind somit in den Randbereichen vorhanden. Die westlich angrenzende Rottenburger Straße ist als Fernradwanderweg (Große Laber Radweg) und als Wanderweg ausgewiesen. Durch die bestehenden Mischgebiets- bzw. Gewerbeflächen und die großflächige Ackernutzung im übrigen Planungsgebiet sind jedoch gravierende Vorbelastungen vorhanden. Es besteht somit weder eine besondere Bedeutung hinsichtlich der Erholungseignung noch eine besondere kulturhistorische Bedeutung des Landschaftsausschnittes.

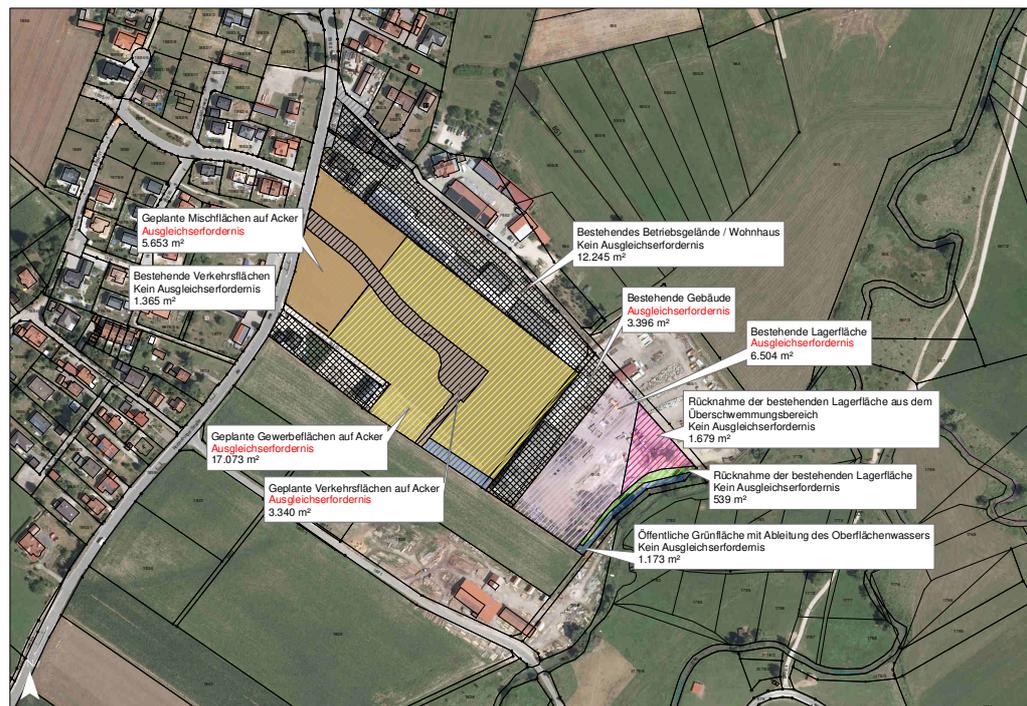
## 16 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG

### 16.1 Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen

Hierbei werden die Gebiete verschiedener naturschutzrechtlicher Bedeutung (Kategorie I bis III) mit den Gebieten, die auf Grund ihrer Eingriffsschwere definiert werden, überlagert. Daraus ergeben sich Bereiche entsprechender Eingriffsintensitäten, welche die Grundlage für die Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Leitfaden *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Ergänzte Fassung)* des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003) bilden.

#### 16.1.1 Ermittlung der Gesamtfläche des Eingriffs

In nachfolgender Abbildung ist die Ermittlung der Gesamtfläche des Eingriffs grafisch dargestellt:



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

In nachfolgender Tabelle ist die rechnerische Ermittlung der Gesamtfläche des Eingriffs aufgezeigt:

ART DER NUTZUNG	FLÄCHE IN M <sup>2</sup>
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	<b>52.967</b>
abzgl. bestehende Betriebsgelände / Wohnhäuser	12.245
abzgl. bestehende Verkehrsflächen	1.365
abzgl. Öffentliche Grünfläche mit Rückhaltung und Ableitung des Oberflächenwassers	1.173
abzgl. Rücknahme der bestehenden Lagerfläche aus dem Überschwemmungsbereich	1.679
abzgl. Rücknahme der bestehenden Lagerfläche	539
<b>Gesamteingriffsfläche</b>	<b>35.966</b>

Die Grundlage des zu ermittelnden Ausgleichs beträgt insgesamt **35.966 m<sup>2</sup>**. Im Anschluss an die Rücknahmen der Lagerflächen ist der jeweilige Bereich wieder als Grünfläche auszubilden.

### 16.1.2 Festlegung der Beeinträchtigungsintensität

Die Schutzgüter des Naturhaushaltes werden hinsichtlich des zu erwartenden Eingriffs bewertet. Teilbereiche des Planungsgebietes, die keine Auswirkungen erfahren, bleiben in nachfolgender Tabelle unberücksichtigt, da für sie auch kein Kompensationsbedarf entsteht.

Festlegung der Beeinträchtigungsintensität für die Ackerfläche:

SCHUTZGUT DES NATURHAUSHALTES	ZUORDNUNG	SCHUTZGUTBEZOGENE BEWERTUNG (KATEGORIE*)
Arten/ Lebensräume	- Ackerfläche	I oberer Wert
Boden	- Ackerstandort mit mittlerer natürlicher Ertragsfunktion (keine kulturhistorische Bedeutung) - ohne besonderes Biotopentwicklungspotential - Erosionsgefährdung gering	II unterer Wert
Wasser	- wassersensibler Bereich	II oberer Wert
	- teilweise hoch anstehendes Grundwasser - Retentionsbereiche in den Auen	III oberer Wert
Klima und Luft	- keine übergeordneten kleinklimatischen Funktionen - nicht Bestandteil einer Luftaustauschbahn, kein Kaltlufttransport - Wärmeausgleichsfunktion hoch	I oberer Wert
Landschaftsbild Erholungseignung	- Agrarflächen - Gewerbenutzung - keine Erholungseignung	I unterer Wert

Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild:

\* Kategorie I = gering, \* Kategorie II = mittel, Kategorie III = hoch

Die detaillierte bewertete Bestandsbeschreibung ist auch dem *UMWELTBERICHT* unter den Ziffern 2.6.1.1, 2.6.2.1, 2.6.3.1, 2.6.4.1, 2.6.5.1, 2.6.6.1, 2.6.7.1 und 2.6.8.1 zu entnehmen.

Aufgrund der überwiegenden Homogenität des Eingriffsbereichs bezogen auf die zu betrachtenden Schutzgüter des Naturhaushaltes kann eine gemittelte Einstufung in die Kategorie I (oberer Wert) für die Ackerfläche erfolgen. Beim Schutzgut Wasser ist für den vorhandenen Retentionsraum eine differenzierte Einstufung in die Kategorie III (unterer Wert) erforderlich.

Auf Grund dieser Bedeutung der Schutzgüter innerhalb des Planungsgebietes und der Zuordnung der Planung zu Typ A (Flächen mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, GRZ > 0,35 oder entsprechender Eingriffsschwere) ergibt sich folgende Beeinträchtigungsintensität:

**A I 35.966 m<sup>2</sup>** werden der Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung) zugeordnet und entsprechend den Vorgaben des Leitfadens bilanziert

### 16.1.3 Festlegung des Kompensationsfaktors

Der Kompensationsfaktor wird für das Feld A I mit **0,4** (Spanne 0,3 bis 0,6) im mittleren Bereich gewählt.

Der Abschlag vom Höchstfaktor wird durch folgende Verminderungsmaßnahmen gerechtfertigt:

- Anlage von Randeingrünungsstrukturen,
- Verbot tiergruppenschädigender Bauteile,
- kein Eingriff in die vorhandenen Grundwasserverhältnisse,
- Beschränkung des Versiegelungsgrades auf ein notwendiges Minimum,
- Ableitung des Niederschlagswassers der Lagerflächen im freien Gefälle in die Laaber als Vorflut; Festsetzung von Sammelmulden für die Ableitung des Niederschlagswassers, dadurch Vermeidung von Schwebstoffeinträgen in die Laaber.

### 16.1.4 Umfang der erforderlichen Kompensationsflächen

FLÄCHENTYP	FLÄCHE (M <sup>2</sup> )		KOMPENSATIONSFAKTOR		ERFORDERLICHE AUSGLEICHSFLÄCHE (M <sup>2</sup> )
A I	35.966	x	0,4	=	14.386
<b>Gesamtausgleichsfläche</b>					<b>14.386</b>

Die erforderliche Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches beträgt insgesamt **14.386 m<sup>2</sup>**.

### 16.1.5 Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen

Die insgesamt erforderliche Kompensationsfläche von **14.386 m<sup>2</sup>** wird außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes bereitgestellt.

Davon werden **10.426 m<sup>2</sup>** in der Gemeinde Langquaid (Ausgleichsflächenplan Teil A) kompensiert. Zum einen in der Gemarkung Schneidhart auf dem Flurstück 115 mit 6.449 m<sup>2</sup> und zum anderen 3.977 m<sup>2</sup> auf dem benachbarten Flurstück 851 in der Gemarkung Paring. Die verbleibenden **3.960 m<sup>2</sup>** werden im Bereich des Flurstückes 495/1 in der Gemeinde Rottenburg a. d. Laaber, Gemarkung Oberrotterbach (Ausgleichsflächenplan Teil B) ausgeglichen.

Die nachstehend beschriebenen Maßnahmen wurden bereits im Vorfeld – für den Ausgleichsflächenplan Teil A mit der Unteren Naturschutzbehörde – Landratsamt Kelheim – und den Ausgleichsflächenplan Teil B mit der Unteren Naturschutzbehörde – Landratsamt Landshut – abgestimmt.

## Ausgleichsfläche Teil A

### Bestand:

Die beiden Flurstücke erstrecken sich südlich und nördlich entlang des Feckinger Bachs und werden als Wirtschaftsgrünland genutzt. Sie sind damit der Kategorie I, oberer Wert zuzuordnen.

### Maßnahmen:

Im Einzelnen sind nachstehende Maßnahmen geplant, wobei die Fertigstellung der Gestaltungsmaßnahmen bzw. der Beginn der extensiven Nutzung der Kompensationsflächen der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen ist.

- **Umwandlung von Wirtschaftsgrünland in eine extensiv bewirtschaftete Wiese**  
Die Förderung der Wiesenfläche erfolgt über eine Reduzierung des Mähzyklus sowie die Aufgabe von Düngungsmaßnahmen.

Die Entwicklung eines mäßig extensiv genutzten, artenreichen Grünlandes wird durch eine zweischürige Mahd erreicht. Der 1. Schnitt erfolgt dabei nicht vor Anfang Juni, der 2. Schnitt im Frühherbst. Das Mähgut ist abzufahren und ordnungsgemäß zu verwerten. Ein Mulchen der Fläche ist nicht zulässig. Die Ausbringung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sowie Kalkungen sind nicht gestattet.

Auf eine eigentlich gewünschte Kombination mit Maßnahmen am Feckinger Bach wird verzichtet, da für diesen Flusskörper gegenwärtig ein – noch am Anfang befindliches – Umsetzungskonzept im Zusammenhang mit der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) erarbeitet wird und zum jetzigen Zeitpunkt noch keine konkreten Maßnahmen vorliegen. In der Ausgleichsfläche sind aber Maßnahmen im Zuge des Umsetzungskonzeptes, wie zum Beispiel Uferabflachungen, im Rahmen einer Grunddienstbarkeit zu dulden.

- **Abschnittsweise Anlage einer naturnahen Hecke**

Die Anlage erfolgt durch Pflanzung mit autochthonem Pflanzmaterial entlang des südlich verlaufenden Feldweges, im Bereich des Flurstückes 115. Die Pflanzung soll jeweils dreireihig erfolgen, wobei die Pflanzabstände in der Reihe 1,5 m und der Reihenabstand 1 m betragen soll. Die Reihen sind auf Lücke zu setzen. Es ist darauf zu achten, dass die Pflanzung in Gruppen von 7-9 Stück einer Art erfolgt.

- **Pflanzung von Einzelgehölzen**

Im südlichen und nördlichen Uferstreifen des Feckinger Baches, und damit auf beiden Flurstücken, sollen vereinzelt Schwarzerlen gepflanzt werden.

### Entwicklungsziele nach Kartieranleitung Biotopkartierung Bayern:

Artenreiches Extensivgrünland – GE

Naturnahe Hecke – WH

### Zielerreichung:

Artenreiches Extensivgrünland: 15 Jahre.

Naturnahe Hecke: 10 Jahre

### Bilanzierung

	MASSNAHME	FLÄCHE (m <sup>2</sup> )	ANERKENNUNGSFAKTOR	ANERKANNTE AUSGLEICHSFLÄCHE (m <sup>2</sup> )
Fl.-Nr. 115 (TF)	- extensive Wiesenpflege	9.846	1,0	9.846
Fl.-Nr. 115 (TF)	- Strauchpflanzung	580	1,0	580
	Geleistete Gesamtausgleichsfläche			<b>10.426</b>

Von der erforderlichen Ausgleichsfläche von 14.386 m<sup>2</sup> verbleiben damit noch 3.960 m<sup>2</sup>. Diese werden im Bereich der Ausgleichsfläche Teil B kompensiert.

## AUSGLEICHSFLÄCHENPLAN TEIL A

Gemeinde Langquaid,  
Fl.-Nr. 115 (Teilfläche) Gemarkung Schneidhart, Fl.-Nr. 851 Gemarkung Paring  
BEREITSTELLUNG ÖKOLOGISCHER AUSGLEICHSFLÄCHEN ZUM  
BEBAUUNGSPLAN "BURGMAYERFELD"  
GEMEINDE HERRNGIERSDORF, GEMARKUNG LANGQUAID



Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet. - Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

### ZEICHENERKLÄRUNG

#### GESTALTUNGSMASSNAHMEN

-  Entwicklung eines artenreichen Extensivgrünlandes (GE) frischer Standorte durch Reduzierung des Mähzyklus.
-  Pflanzung von Schwarzerlen (24 Stück), autochthones Material (Herkunftsregion 6.1 - Alpenvorland) v.Hei. 250-300.
-  Heckenpflanzung (WH) mit autochthonem Pflanzmaterial (Herkunftsregion 6.1 - Alpenvorland):
  - Hartriegel (*Cornus sanguinea*),
  - Haselnuss (*Corylus avellana*),
  - Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*),
  - Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*),
  - Liguster (*Ligustrum vulgare*),
  - Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*),
  - Schlehdorn (*Prunus spinosa*),
  - Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*),
  - Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*).
 Pflanzung dreireihig; Pflanzabstand in der Reihe 1,5 m, Reihenabstand 1 m. Reihen auf Lücke gesetzt.  
Pflanzung in Gruppen von 7-9 Stück einer Art.

#### SONSTIGES

-  Umgrenzung der ökologischen Ausgleichsfläche
-  Holzpfähle zur Abmarkung der Ausgleichsfläche
-  Flurgrenze mit Grenzpunkt und Flurnummer (www.geodaten.bayern.de)
-  Strommast (Nachrichtliche Übernahme Bayerwerk Netz GmbH)
-  20-kV-Mittelspannungsfreileitung (Nachrichtliche Übernahme Bayerwerk Netz GmbH)

#### PFLLEGEMASSNAHMEN

- Extensivwiese:  
zweischürige Mähd:  
- erster Schnitt Ende Juni,  
- zweiter Schnitt im September.
- Fertigstellungspflege Gehölze:  
- Wässern der Gehölze,  
- Freischneiden,  
- Nachpflanzung ausgefallener Gehölze,  
- Verblisschutz.
- Entwicklungspflege Gehölze:  
- Freischneiden falls erforderlich.
- Allgemeine Hinweise  
- Mähgut abfahren und ordnungsgemäß verwerten,  
- Einsatz von Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen und Kalkung ist nicht gestattet,

\*Hinweis:  
Die Darstellung der Maßnahmen ist schematisch. Nähere Details sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.



Ausgleichsfläche Teil B

Bestand:

Auf betreffendem Flurstück wird eine Kiesgrube betrieben. Der westliche Teil wurde bereits rekultiviert und Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit einem anderen Projekt realisiert. Im Übrigen rekultivierten Teil steht landwirtschaftliche Nutzfläche an. Dieser Bereich ist damit der Kategorie I, oberer Wert zuzuordnen.

Maßnahmen:

Im Einzelnen sind nachstehende Maßnahmen geplant, wobei die Fertigstellung der Gestaltungsmaßnahmen bzw. deren Beginn der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen ist.

- **Natürliche Pflanzenentwicklung auf Ackerfläche und Heckenpflanzung**

Die Maßnahmen orientieren sich an den Aussagen des Rekultivierungsplanes vom 28.03.1996. Danach wird die Pflanzenentwicklung auf Ackerboden sich selbst überlassen. Zusätzlich wird eine dreireihige Hecke aus standortgerechten, heimischen Gehölzen entlang der östlichen Grenze angelegt.

Entwicklungsziel nach Kartieranleitung Biotopkartierung Bayern:

Initialvegetation und naturnahe Hecken (ST bzw. WH nach Kartieranleitung Biotopkartierung Bayern).

Zielerreichung:

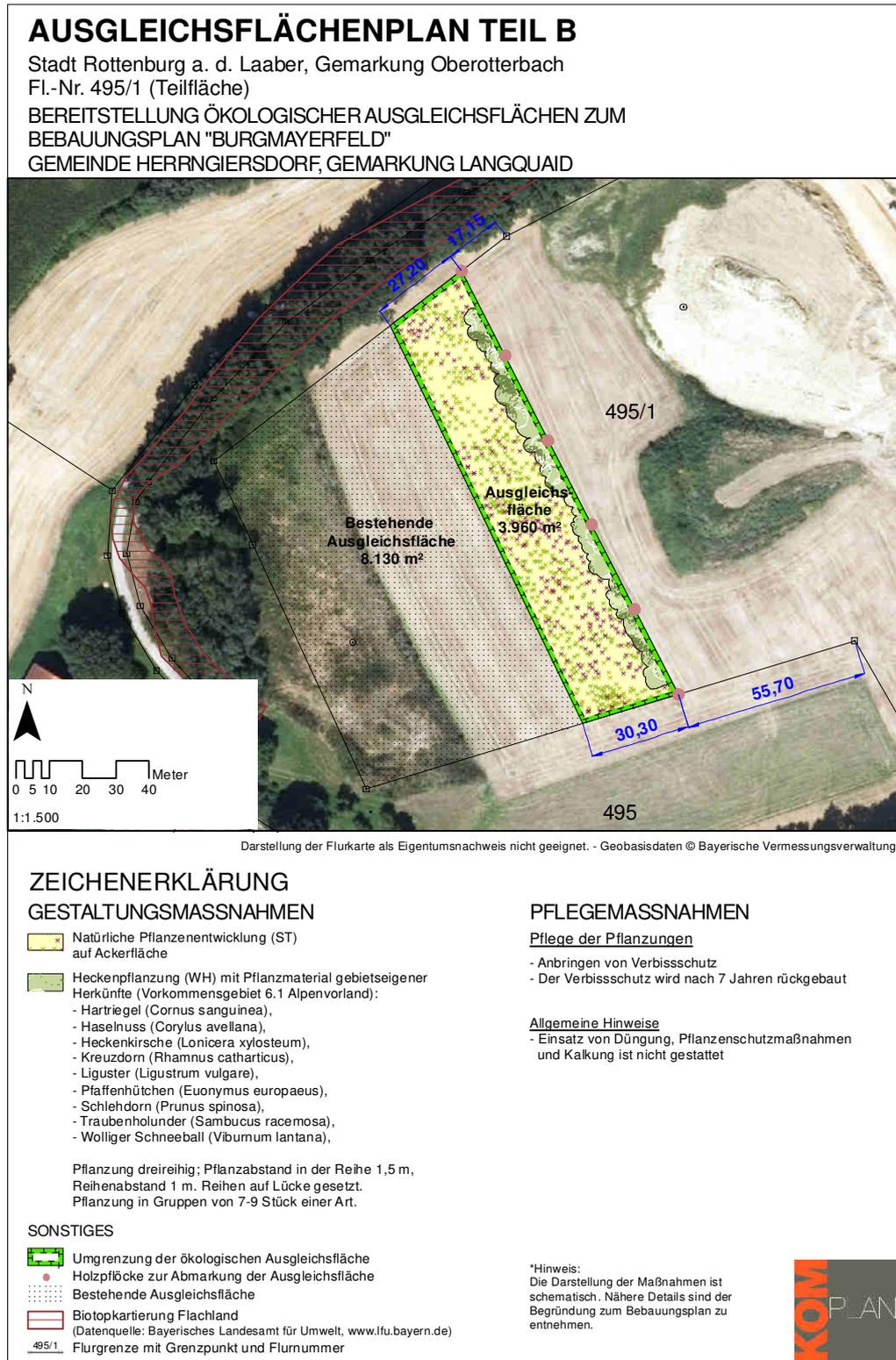
Initialvegetation: 15 Jahre.

Naturnahe Hecke: 15 Jahre

Unterhaltungszeitraum: 25 Jahre

Bilanzierung

	MASSNAHME	FLÄCHE (m <sup>2</sup> )	ANERKENNUNGSFAKTOR	ANERKANNTAUSGLEICHSFLÄCHE (m <sup>2</sup> )
Fl.-Nr. 495/1 (TF)	- Initialvegetation	3.300	1,0	3.300
Fl.-Nr. 495/1 (TF)	- Strauchpflanzung	660	1,0	660
	Geleistete Gesamtausgleichsfläche			<b>3.960</b>



Von der erforderlichen Ausgleichsfläche von 14.386 m<sup>2</sup> werden 10.426 m<sup>2</sup> auf Ausgleichsfläche Teil A und 3.960 m<sup>2</sup> auf Ausgleichsfläche Teil B in Anrechnung gebracht. Damit ist der Kompensationsbedarf erfüllt.

## 16.2 Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen

Insgesamt gelten für Kompensationsflächen, unabhängig von den speziell getroffenen Maßnahmen, nachfolgende Anmerkungen:

- Maßnahmen, die den Naturhaushalt schädigen oder das Landschaftsbild verunstalten, sind untersagt, z. B.
  - Errichtung baulicher Anlagen,
  - Einbringen standortfremder Pflanzen,
  - Aussetzen nicht heimischer Tierarten,
  - Flächenaufforstungen,
  - Flächenauffüllungen,
  - Vornehmen zweckwidriger land- und forstwirtschaftlicher Nutzungen,
  - Betreiben von Freizeitaktivitäten oder gärtnerischer Nutzungen.
- Die Kompensationsflächen sind dauerhaft zu erhalten.
- Ausgefallene Pflanzen sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
- Änderungen des Pflegekonzeptes dürfen jeweils nur in Abstimmung mit dem Landratsamt Kelheim bzw. Landratsamt Landshut, Untere Naturschutzbehörde, vorgenommen werden.
- Meldung an das Ökoflächenkataster: Die im Rahmen der Bauleitplanung festgelegten Kompensationsflächen müssen nach Art. 9 BayNatSchG in einem angemessenen Zeitraum nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes von der jeweiligen Kommune an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz (LfU) gemeldet werden. Die Meldung ist daher zeitnah durchzuführen. Die jeweilige Untere Naturschutzbehörde bei den Landratsämtern Kelheim und Landshut, sollte in geeigneter Weise über die Meldung informiert werden.
- Die Fertigstellung der Gestaltungsmaßnahmen bzw. der Beginn der extensiven Nutzung der Kompensationsflächen ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Die Erreichung des Entwicklungszieles ist in eigener Zuständigkeit zu überwachen. Die angegebenen Zeiträume für die Zielerreichung sind nur dann angemessen, wenn die Vorgaben zur Herstellung und Pflege vollständig beachtet und umgesetzt werden.
- Grundsätzlich ist nur die Verwendung von autochthonem Saat- und Pflanzgut zulässig. Ein entsprechender Nachweis muss der Unteren Naturschutzbehörde nach der Durchführung vorgelegt werden.

### Sicherung der Kompensationsflächen

Eine Zuordnung der, nach § 1 a BauGB erforderlichen Kompensationsflächen erfolgt mittels Städtebaulichem Vertrag i. S. d. § 11 Abs. 2 Satz 2 BauGB. Die Ausgleichsflächen sind dabei jeweils durch eine beschränkt persönliche Grunddienstbarkeit nach § 1090 BGB zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Kelheim bzw. Landratsamt Landshut, rechtlich abzusichern. Hierbei ist darauf zu achten, dass diese vor der Rechtskraft der Satzung abgeschlossen werden bzw. erfolgen.

Bei Ausgleichsflächen in Privatbesitz ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern zu begründen. Diese Dienstbarkeit dient der Sicherung der Zweckbestimmung für Naturschutz und Landschaftspflege. Die Gemeinde sollte die Eintragung einer Dienstbarkeit veranlassen, sofern sich Privatflächen unter den Ausgleichsflächen befinden. Die Untere Naturschutzbehörde ist darüber in geeigneter Weise über die Eintragung in Kenntnis zu setzen.

Falls die Fläche landwirtschaftlich gemeldet wird, ist eine dauerhafte und gut erkennbare Kennzeichnung der Ausgleichsfläche im Gelände nötig.

## 17 VERWENDETE UNTERLAGEN

### LITERATUR

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ: Artenschutzkartierung Bayern. Augsburg (Datenbankauszug)

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden. Ergänzte Fassung. München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (1999): Arten- und Biotopschutzprogramm, Landkreis Kelheim. München

### GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634)

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR [Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG] vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 21.02.2018 (GVBl. S. 48) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771) m.W.v. 28.01.2018 geändert worden ist

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 21.02.2018 (GVBl. S. 48) geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-K) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Gesetz vom 04.04.2017 (GVBl. S. 70) geändert worden ist

### SONSTIGE DATENQUELLEN

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ (FIN-WEB):  
<http://fisnat.bayern.de/finweb>

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT - LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN (LEP):  
<https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/landesentwicklungsprogramm-bayern-lep>

BAYERNATLAS: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

RAUMINFORMATIONSSYSTEM BAYERN: <http://wirtschaft-risby.bayern.de>

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGENSBURG – REGIONALPLAN REGION REGENSBURG:  
<http://www.region-regensburg.de>

UMWELTATLAS BAYERN: <http://www.umweltatlas.bayern.de>

**ANHANG 1** Fotodokumentation - Bestand





**ANHANG 2** Schalltechnisches Gutachten, hoock farny ingenieure



**ANHANG 3** Geotechnischer Bericht, IMH GmbH

