DECKBLATT NR. 1 ZUM BEBAUUNGSPLAN "INDUSTRIE- UND GEWERBEGEBIET NORD" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

ENTWURF

STAND: 20.06.2012

GEMEINDE NIEDERVIEHBACH:

vertreten durch:

1. Bgm. Josef Daffner Schulstraße 1 D-84183 Niederviehbach



PLANVERFASSER:



LÄNGST & VOERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

STEFAN LÄNGST

DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT UND STADTPLANER

Landschaftsplanung + Bauleitplanung + Freianlagen + Golfanlagen + Geografische Informationssysteme

AM KELLENBACH 21 D- 84036 LANDSHUT-KUMHAUSEN Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753 info@laengst.de www.laengst.de

Inhalt:

- Planrechtliche Voraussetzungen A)
- B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsbereiches
- C) **Geplante bauliche Nutzung**
- D) Flächenverteilung
- E) **Erschließung / Sonstiges**
- F) **Immissionsschutz**
- G) Gestalterische Ziele der Grünordnung
- H) **Umweltbericht**

A) Planrechtliche Voraussetzungen

1. Baugebietsausweisung

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Niederviehbach ist das Planungsgebiet als Gewerbegebiet (1/3) und Industriegebiet (2/3) dargestellt. Der FNP wird derzeit im Parallelverfahren geändert. In der 3. Änderung des FNP mit integriertem Landschaftsplan (LP) soll ein Teil des derzeit vorhandenen gewerblich dargestellten Bereichs im Nordwesten des Planungsgebiets zukünftig als Industriegebiet genutzt werden, um den Bedarf an Industriegebietsflächen in der Gemeinde Niederviehbach auch zukünftig decken zu können. Der rechtskräftige Bebauungsplane "Industrie- und Gewerbegebiet Nord" (in Kraft getreten am 26.07.1989) soll durch das Deckblatt Nr. 1 ersetzt werden.

2. Ziele übergeordneter Planungen

Die Gemeinde Niederviehbach liegt im unteren Isartal im westlichen Bereich des Landkreises Dingolfing-Landau. Das Planungsgebiet erstreckt sich zwischen der Bahnlinie Landshut - Bayerisch Eisenstein und der Staatsstraße ST 2074 ca. 150 m vom Ortsteil Rothaus entfernt in östlicher Richtung.

Im Norden verläuft die Autobahn A92 (München-Deggendorf) in West-Ost-Richtung, welche als Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung anzusehen ist.

Nach der Regionalplanung liegt das Planungsgebiet in der Region 13 (Landshut). Schwerpunkte der Gewerbe- und Siedlungsentwicklung sollen sich auf die Entwicklungsachsen bzw. deren Zubringer konzentrieren. Daraus ergibt sich, dass die Gemeinde Niederviehbach in besonderer Weise für die Entwicklung von Gewerbe- und Industrieansiedlung geeignet ist.

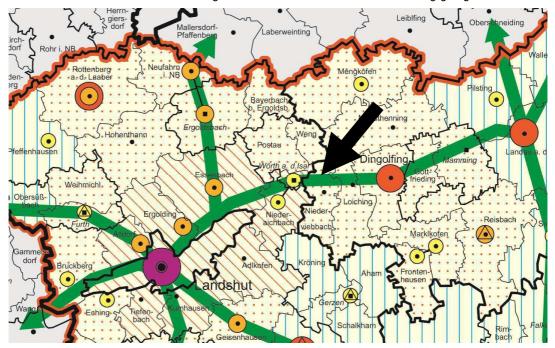


Abb. 1: Regionalplan Landshut: Ausschnitt Karte 1, Raumstruktur

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

1. <u>Lage:</u>

Der Standort des geplanten Industrie- und Gewerbegebiets mit Deckblatt Nr. 1 liegt im unteren Isartal im westlichen Bereich des Landkreises Dingolfing-Landau. Das Planungsgebiet erstreckt sich zwischen der Bahnlinie Landshut - Bayerisch Eisenstein und der Staatsstraße ST 2074 ca. 150 m vom Ortsteil Rothaus entfernt in östlicher Richtung. Begrenzt wird es im Norden durch die Bahnlinie, im Süden durch die Staatsstraße ST 2074. Im Westen stellt zum Teil die Gemeindeverbindungsstraße zum Ortsteil Rothaus (Bahnhofstraße) und ein zur Abschirmung dienender Lärmschutzwall die Grenze dar.

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Zufahrt im Süden (Staatsstraße ST 2074) und ist somit an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Die örtliche als auch überörtliche Verkehrsanbindung ist daher als sehr gut zu bezeichnen.

Vor dem Hintergrund bereits ansässiger Firmen im Landkreis Dingolfing / Landau sowie der Nähe zur Autobahn A92 bieten sich mit dem Gebiet besondere Chancen für Ansiedlungen aus den Wirtschaftsbereichen: Logistik / Großhandel / Produktion und Verarbeitung wie z.B.: Automobilund Flugzeugtechnik, Metallverarbeitung / Maschinen- und Werkzeugbau, Möbelherstellung und Nahrungsmittelproduktion sowie die Bereiche Informations- und Kommunikationsindustrie bzw. Dienstleistungssektor.

Es besteht bereits ein konkretes Vorhaben eines örtlichen Unternehmers, der Montage- und Logistikhallen errichten möchte.

2. Größe:

Die Gesamtfläche beträgt innerhalb des Geltungsbereiches ca. 195.886 m² und umfasst folgende Flurstücke:

"Industrie- und Gewerbegebiet Nord" (Gemarkung Niederviehbach) 3442/4, 3440/7, 3344/6, 3344 TF, 3442, 3340/10, 3344/9 TF, 3445/2 TF, 3446 TF, 3429/9, 3420 TF, 3420/4 TF, 3420/3, 358/2 TF, 3433/1, 3359/2 TF, 3429/19, 3429/23, 3429/14, 3429/2, 3429/3, 3429/6, 3429/15, 3429/8, 3429/7, 429/24, 3429/26, 3429/27, 3429/4, 3429/5 3429/3, 3421, 3439 TF, 3438 TF, 3435 TF, 3390/2 TF

3. Beschaffenheit des Planungsbereiches:

Das gesamte Planungsgebiet ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Industrieund Gewerbegebiet Nord" (in Kraft getreten am 26.07.1989). Hinzu kommt eine geringfügige Arrondierung des Geltungsbereichs im Nordwesten, die derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt wird.

C) **Geplante bauliche Nutzung**

Für das Gewerbegebiet sowie für das Industriegebiet wird ein zusammenhängendes Baufenster zur Errichtung von Lagerhäusern, Lagerplätzen, öffentlicher Betriebe sowie Wohnungen für das Aufsichts- und Bereitschaftspersonal festgesetzt.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bilden den Rahmen für eine städtebauliche verträgliche zukünftige Bebauung.

Festsetzungen zur Gestaltung der Fassaden sichern eine in sich stimmige Gestaltung, die jedoch genügend Raum lässt für individuelle architektonische Lösungen.

Die bestehenden festgesetzten Schallschutzmaßnahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Industrie- und Gewerbegebiet Nord" (in Kraft getreten am 26.07.1989) werden im Wesentlichen beibehalten. Durch die geringfügige Verschiebung des Lärmschutzwalls im Nordwesten ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die nahe liegenden Immissionspunkte.

D) Flächenverteilung

Überschlägige Ermittlung der Brutto- und Nettofläche Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches ca. 19,59 ha, davon

-GE und GI (Baugrenze)	ca.	13,04 ha
Brutto- Baufläche	ca.	13,04 ha
Planung und Bestand		
- private Freifläche	ca.	1,24 ha
- Gehweg, Fußweg	ca.	0,21 ha
- Straßenverkehrsfläche	ca.	1,29 ha
- Grünflächen gesamt	ca.	3,81 ha

ca. 19,59 ha

E) Erschließung / Sonstiges

1. Verkehr

Der Standort des Gewerbe- und Industriegebiet zeichnet sich durch eine ausgesprochene verkehrsgünstige Lage aus.

Diese Rahmenbedingungen stellen eine ideale Voraussetzung für die Erschließung des Gewerbe- und Indurstriegebietes dar.

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Zufahrt im Süden (Staatsstraße ST 2074).

Die interne Erschließung der Baugrundstücke erfolgt dann über eine Privatstraße, die im Süden an das öffentliche Verkehrsnetz (ST 2074) angebunden ist.

2. Wasserwirtschaft

a) Wasserversorgung

Ein Anschluss an die Trinkwasserversorgung ist vorhanden und erfolgt durch den Zweckverband Wasserzweckverband Wasserversorgung Isar-Vils mit Sitz in Eching und kann als gesichert angesehen werden.

b) Oberflächenwasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist über die belebte Bodenzone bzw. über Rigolen in den Untergrund zu versickern, insbesondere im Bereich der Grünflächen. Nach der derzeitig gültigen Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NwFreiV) besteht nun auch in Gewebe- und Industriegebieten grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnisfreiheit. Für weitergehende Maßnahmen wird eine wasserrechtliche Gestattung des Landratsamts Dingolfing-Landau benötigt.

Die Versickerung des Oberflächenwassers der Verkehrsflächen wird im Bereich der Grünflächen bzw. über Rigolen (ohne Anschluss an die öffentliche Kanalisation) erfolgen.

c) Schmutzwasserbeseitigung

Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt über den bestehenden Anschluss an das bestehende Abwasserkanalnetz und kann somit als gesichert betrachtet werden.

3. Altlasten

Der Gemeinde Niederviehbach sind in diesem Bereich keine Altlasten bekannt.

4. Bodendenkmalpflege

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederviehbach gibt es keine Hinweise auf Bodendenkmäler. Es ist jedoch nicht völlig ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet selbst oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Landratsamt Dingolfing-Landau oder dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege zu melden sind.

Darüber hinaus ist in Absprache mit dem Kreisarchäologen Dr. Ludwig Kreiner vor Aufnahme der Erschließungsarbeiten (Erdarbeiten) eine archäologische Sondierung des Gebiets durchzuführen.

5. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn und ist als gesichert zu bertrachten.

6. Energieversorgung

Die elektrische Versorgung erfolgt durch die Fa. Überlandzentrale Wörth/ Isar-Altheim AG und kann als gesichert betrachtet werden.

7. Fernmeldeeinrichtungen

Die fernmeldetechnische Versorgung des Planungsgebietes kann als gesichert angesehen werden.

F) **Immissionsschutz**

Die bestehenden festgesetzten Schallschutzmaßnahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Industrie- und Gewerbegebiet Nord" (in Kraft getreten am 26.07.1989) werden im Wesentlichen beibehalten.

Es erfolgt lediglich eine Anpassung an die veränderten gesetzlichen Rahmenbedingen:

Die Nachtzeit beginnt um 22:00 Uhr und endet um 06:00 Uhr.

Durch die geringfügige Verschiebung des Lärmschutzwalls im Nordwesten ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die nahe liegenden Immissionspunkte.

G) Gestalterische Ziele der Grünordnung

Maßnahmen:

- Pufferstreifen zum langfristigen Schutz der empfindlichen Trockenstandorte im Norden
- Vernetzung der Trockenstandorte im Norden und der ehemaligen Altlaufrinne im Osten untereinander durch Grünzüge
- Lärmschutzwall an der Ostgrenze des Geltungsbereich
- Gliedernde und einbindende Gehölzpflanzungen (Landschaftsbild)
- Keine vollständige Oberflächenversiegelung im Bereich der Stellplätze und untergeordneten Erschließungswege.

Folgende Vegetationselemente sind geplant:

- geschlossene Gehölzpflanzungen
- Wildkrautfluren (Sukzession) mit Initialpflanzung
- Wildkrautfluren (Einsaat)
- Einzelbäume/Baumreihen
- Gehölzgruppen

H) **UMWELTBERICHT**

INHALTSVERZEICHNIS

H.1	EINLEITUNG	9
H.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des B-Plans	9
H.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten	
	umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	9
H.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	
	EINSCHLIEBLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	9
H.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung i	DER
	Planung	11
H.4	GEPLANTE MABNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH	
	EINSCHLIEBLICH DER NATURSCHUTZFACHLICHEN EINGRIFFSREGELUNG IN DER	
	Bauleitplanung	11
H.4.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	11
H.4.2	Naturschutzfachlicher Eingriff und Ausgleich	11
H.5	ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	13
H.6	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und	
	Kenntnislücken	13
H.7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	13
H.8	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	14

H.1 Einleitung

H.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des B-Plans

Der rechtskräftigen Bebauungsplanes "Industrie- und Gewerbegebiet Nord" (in Kraft getreten am 26.07.1989) soll durch das Deckblatt Nr. 1 ersetzt werden.

Ziel des Bebauungsplans ist die gewerbliche Entwicklung in der Gemeinde Niederviehbach im Osten des Ortsteil Rothaus im Bereich der Staatsstraße St2074 und der Autobahn A92 sowie die Schaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen im Bereich der Gemeinde.

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Niederviehbach ist das Planungsgebiet als Gewerbegebiet (1/3) und Industriegebiet (2/3) dargestellt. Der FNP wird derzeit im Parallelverfahren geändert. In der 3. Änderung des FNP mit integriertem Landschaftsplan (LP) soll ein Teil des derzeit vorhandenen gewerblich dargestellten Bereichs im Nordwesten des Planungsgebiets zukünftig als Industriegebiet genutzt werden, um den Bedarf an Industriegebietsflächen in der Gemeinde Niederviehbach auch zukünftig decken zu können. Besondere Bedeutung kommt dabei den umfangreichen grünordnerischen Maßnahmen zu. Diese dienen der landschaftlichen Einbindung sowie der Umsetzung naturschutzfachlicher Ziele.

H.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung, wurden im vorliegenden Fall die entsprechenden Ziele und Maßnahmen des Flächennutzungs- und Landschaftsplans berücksichtigt.

H.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ und betrachtet die Auswirkungen des Industriegebiets. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

NATURRAUM

Das Untersuchungsgebiet liegt im Naturraum Unteres Isartal (061). Hierbei handelt es sich um ein breites Tal das in südwest-nordöstlicher Richtung in den tertiären Untergrund (Obere Süßwassermolasse) eingetieft wurde.

SCHUTZGUT BODEN

Entlang der Isar, sowie nördlich daran anschließend herrschen Sande und Kiese des jüngeren Holozäns mit lehmiger, sandig lehmige oder toniger Überdeckung vor. Vereinzelt kommen auf dem jüngeren Holozän grauschwarz gefärbte, anmoorige Böden mit einer Mächtigkeit von 0,5 bis 1,0 Meter und einem 30%igen Anteil organischer Substanz vor.

Im Geltungsbereich herrscht überwiegend kalkhaltiger Gley vor. Gering verbreite ist kalkh. Humusgley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies (Schotter) sowie gering verbreitet aus Talsedimenten. Die eigentlichen Niedermoorflächen beginnen aufgrund der Bodenverhältnisse erst nördlich des Weiß- bzw. Schwarzgrabens.

Im Vergleich zu den derzeitigen Darstellungen sind nennenswerten negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

SCHUTZGUT WASSER

Oberflächengewässer fehlen im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Überschwemmungsgebiete fehlen. Sonstige wasserrechtliche Schutzgebiete sind nicht vorhanden.

Im Isartal liegen die Hauptgrundwasserströme in den quartären Schotterablagerungen entlang der Isar. Das Grundwasser wird entscheidend von den unterirdischen Zuflüssen aus dem tertiären Hügelland und dem Grundwasserstrom der Isar gebildet. Die zwischen 2 und 8 m starken Kieskörper mit überhoher Durchlässigkeit enthalten ausgedehnte und ergiebige Grundwasserreservoire. Es ist zeitweise mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Die hohe Durchlässigkeit, die nur geringmächtige Überdeckung mit Auenlehmschichten, eine hohe durchschnittliche Fließgeschwindigkeit und ein geringer Flurabstand bedingen nur einen geringen Schutz vor anthropogenen Einflüssen.

Im Gemeindegebiet ist eine Fließrichtung parallel zur Isar vorherrschend, wobei kleinräumige Änderungen im Bereich von Barrieren angenommen werden müssen.

Die Beeinträchtigungen des oberflächennahen Grundwassers durch menschliche Einflüsse ändern sich durch die geplante Änderung nicht.

SCHUTZGUT KLIMA/LUFT

Das Untersuchungsgebiet wird dem Klimabezirk des unterbayerischen Hügellands zugeordnet. Das relativ niederschlagsarme Gebiet um Straubing – Regensburg erstreckt einen Ausläufer längs der Isar in den Raum Dingolfing – Landshut.

Die mittlere Jahressumme des Niederschlags liegt im Isartal bei 680 mm bis 750 mm. In den Sommermonaten fallen entsprechend dem kontinentalen Charakter des Klimas 2 – 3 mal soviel Niederschläge als in den Wintermonaten. Es treten zum Teil ergiebige Gewitterregen auf. Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt im Isartal bei 7,8 Grad Celsius.

Auf Grund der starken Eingrünung sind keine nennenswerten negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

SCHUTZGUT TIERE/PFLANZEN

Das derzeitig gewerblich bzw. industriell Nutzung bleibt erhalten. Es sind somit keine nennenswerten negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG)

Das Untersuchungsgebiet hat derzeit keine Bedeutung für die Naherholung.

Auf die Naherholungsfunktion hat die vorgelegte Planung keine Auswirkungen.

SCHUTZGUT MENSCH (LÄRMIMMISSIONEN) / -VERKEHR

Die bestehenden festgesetzten Schallschutzmaßnahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Industrie- und Gewerbegebiet Nord" (in Kraft getreten am 26.07.1989) werden im Wesentlichen beibehalten. Es erfolgt lediglich eine Anpassung an die veränderten gesetzlichen Rahmenbedingen: Die Nachtzeit beginnt um 22:00 Uhr und endet um 06:00 Uhr.

Daraus entstehen keine Beeinträchtigungen im Vergleich zur bestehenden Darstellung, da an den benachbarten Immissionspunkten weiterhin dieselben Grenzwerte Gültigkeit haben. Gleiches gilt für die geringfügige Verschiebung des Lärmschutzwalls im Nordwesten.

Lediglich während der Bauphase ist mit erhöhten Lärmimmissionen in der Umgebung zu rechnen.

Es sind lediglich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Da das Industrie- und Gewerbegebiet bereits besteht, kommt es zu keinen Beeinträchtigungen.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Hinweise auf Kultur- und Sachgüter bzw. Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Sollte wider Erwarten im Rahmen der Tiefbauarbeiten doch auf Funde gestoßen werden, so werden diese sofort dem Landesamt für Bodendenkmalpflege gemeldet.

H.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung des Vorhabens weiter gewerblich bzw. industriell genutzt werden. Die grünordnerischen Entwicklungsmöglichkeiten könnten nicht umgesetzt werden.

H.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich einschließlich der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

H.4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Zur Durchgrünung und Lebensraumverbesserung sind verschiedene Gehölzpflanzungen sowie die Entwicklung von krautigen Strukturen im Bereich der Grünflächen vorgesehen.

SCHUTZGUT BODEN UND WASSER

Zur Unterstützung des natürlichen Wasserkreislaufes soll das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert bzw. zurückgehalten werden oder wieder verwendet werden. Im Bereich der Stellplätze sollen wasserdurchlässige Belagsarten Verwendung finden.

H.4.2 Naturschutzfachlicher Eingriff und Ausgleich

Gewöhnlich sind durch den Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Nach § 18 BNatSchG ist über die Vermeidung und den Ausgleich nach den Vorschriften des § 1 und 1a BauGB zu entscheiden. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind danach in der Abwägung zu berücksichtigen; der Ausgleich ist innerhalb der durch § 1a Abs. 3 BauGB zur Verfügung stehenden Möglichkeiten im Rahmen der Satzung zu regeln.

Im gegebenen Fall greift jedoch der Ausnahmetatbestand des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB, wonach ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

So bewirkt die geplante Nutzung keine höheren Anforderungen und Belastungen als die bestehende bzw. geplante Nutzung.

Auswirkungen des Eingriffs:

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 195.886 m² setzt sich wie folgt zusammen:

Bestehende Flächennutzung	Fläche in m² (ca.)	
Eingriffsfläche Bebaute Grundstücksfläche inkl. Freifläche	136.794	
Gehweg, Fußweg	1.821	
Straßenverkehrsfläche	<u> 15.165</u>	
Eingriffsfläche gesamt	153.780	
Grünflächen		
Wildkrautflur (Einsaat und Sukzession)	20.954	
Baumreiche Hecke / Feldgehölze	3.703	
Strauchhecke / Gebüsch	6.183	
Bestehende Hecken / Gebüsch	1.066	
Bestehender Kalkmagerrasen / Altgrasflur	<u>4.947</u>	
Grünflächen gesamt	36.853	
Arrondierung im Nordwesten, derzeit Acke	er 5.253	
Gesamtfläche Geltungsbereich Bestand	195.886	
Die bisherige Eingriffsfläche beläuft sich auf 153.780 m².		

Die zulässigen Eingriffe im überplanten Baufeld mit Erschließung und Arrondierung im Nordwesten werden gemeinsam ermittelt.

Insgesamt erhöht sich der Eingriffsbereich geringfügig hinsichtlich seiner Beeinträchtigungen auf eine Fläche von 157.776 m².

Geplante Flächennutzung	Fläche in m² (ca.)	Faktor It. Leitfaden
Eingriffsfläche		
Bebaute Grundstücksfläche inkl. Freifläche	142.783	
Gehweg, Fußweg	2.067	
Straßenverkehrsfläche	+ 12.926	
Gesamt	157.776	
Abzüglich bisherige Eingriffsfläche	- 153.780	
Eingriffsflächenbilanz, rechnerisch	3.996	0,3
⇒ Das Ausgleichsbedarf erhöht sich dah	er um (3.996 m² x 0,3	$3) = 1.199 \text{ m}^2$
Grünflächen		
Wildkrautflur (Einsaat und Sukzession)	21.990	
Zusätzliche Ausgleichsfläche im Wallbereicl	n 1.212	
Baumreiche Hecke / Feldgehölze	3.695	
Strauchhecke / Gebüsch	4.892	
Bestehende Hecken / Gebüsch	1.066	
Bestehender Kalkmagerrasen / Altgrasflur	<u>5.255</u>	
Grünflächen gesamt	38.110	
Gesamtfläche Geltungsbereich Planung	195.886	
Zusätzliche Grün- bzw. Ausgleichsfläche (m^2) = 1.257 m^2	
Eingriffs- / Ausgleichsflächenbilanz (Guth	+ 58 m ²	

Mit den festgesetzten Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs kann auch das zusätzliche Eingriffsvorhaben, bedingt durch die geringfügige Erweiterung des Geltungsbereichs im Nordwesten als vollumfänglich ausgeglichen angesehen werden.

H.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der jetzt vorliegende Standort wurde bereits genehmigt (Bebauungsplan "Industrie- und Gewerbegebiet Nord", in Kraft getreten am 26.07.1989). Der erhöhte Bedarf an Industrieflächen kann nur an dieser Stelle umgesetzt werden.

Im Rahmen der Umsetzung wurde eine Anpassung der Erschließung notwendig. Zudem ist eine verkehrliche Anbindung für eine mögliche Erweiterung und eine geringfügige Arrondierung im Nordwesten vorgesehen.

H.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und die Bewertung, sowie als Datenquelle, wurden der Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeinde Niederviehbach sowie Angaben der Fachbehörden verwendet.

H.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Auf Grund der fehlenden bzw. sehr geringen Umweltauswirkungen in den einzelnen Schutzgütern werden keine gesonderten Überwachungsmaßnahmen für notwendig erachtet.

Tel. 0871 / 55751

H.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan "Industrie- und Gewerbegebiet Nord" ist notwendig, da ein Teil des derzeit vorhandenen gewerblich dargestellten Bereichs im Nordwesten des Planungsgebiets zukünftig als Industriegebiet genutzt werden soll, um den Bedarf an Industriegebietsflächen in der Gemeinde Niederviehbach auch zukünftig decken zu können. Die bestehende Erschließung wird ebenfalls den neuen Nutzungsansprüchen angepasst. Die Intensität der Nutzung nimmt durch die Änderungen nicht zu.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	Geringe Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Gering
Wasser	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
Klima/Luft	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	Geringe Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Gering
Mensch (Erholung)	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
Mensch (Lärmimmissionen)	Geringe Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Gering
Landschaft	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit

Gemeinderatssitzung vom 20.06.2012
Niederviehbach, den
(Bürgermeister)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

GEWERBEGEBIET

0.1 **EINFRIEDUNGEN**

0.1.1 Art und Ausführung: zulässig sind Maschendrahtzäune und einfache Stahlkonstruktionen in

grüner oder grauer Farbe.

nicht über 2,00 m Höhe des Zaunes: Zaunsockel: unzulässig

0.2 **GEBÄUDE**

Verwaltungs- und Wohngebäude 0.2.1

Dachform: Flachdach oder Satteldach Dachneigung: bei Satteldach max. bis 32°

Wandhöhe: 9,0 m ab natürlicher Geländeoberfläche

> Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 Geschoßflächenzahl (GFZ) 2,0

0.2.2 Betriebsgebäude

Dachform: Flachdach oder Satteldach Dachneigung: bei Satteldach max. bis 32°

Wandhöhe: 9,0 m ab natürlicher Geländeoberfläche

> GRZ 0.8 GFZ 2.0

0.3. SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN IM BEBAUUNGSPLAN

0.3.1 Für alle innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete zur Ausführung kommenden Nutzungen ist zum Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, das die Einhaltung folgender Beurteilungspegel in db (A) nach TA Lärm bzw. VDI 2058, Blatt 1, am Rand der benachbarten Wohngebiete (Immissionsort A, A1 und B) sowie am Aussiedlerhof (Immissionsort C) nachweist:

> An den Wohngebieten Am Aussiedlerhof (Immissionsort A, A1 + B)(Immissionsort C)

tagsüber $55 + 10 \log (S/150.000) dB (A)$ $60 + 10 \log (S/150.000) dB (A)$ nachts $40 + 10 \log (S/150.000) dB (A)$ $45 + 10 \log (S/150.000) dB (A)$

mit S = Grundstücksfläche des Betriebes in gm

Die Nachtzeit beginnt um 22:00 Uhr und endet um 06:00 Uhr.

Immissionsort	FINr.	Gebietscharakter
	Straße	
IO A	3390/4	Allgemeines Wohngebiet
	(Flurecke SO)	
IO A1	3388/3	Allgemeines Wohngebiet
	Pappelweg 9	
IO B	3275/2	Allgemeines Wohngebiet
	Alte Landstr. 1	
10 C	3454/3	Außenbereich
	Lichenseermoos 7	

GEMEINDE NIEDERVIEHBACH

0.3.2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter dürfen nur errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass die Schutzwürdigkeit der Wohnung zu keiner zusätzlichen Einschränkung der zulässigen Immissionen von benachbarten oder zukünftig möglichen hinzukommenden Gewerbebetrieben führt. Es ist mit dem Bauantrag ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, das die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TALärm bzw. VDI 2058 vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen bzw. zukünftigen möglichen gewerblichen Nutzung in der Nachbarschaft nachweist.

0.3.3 Im Gewerbegebiet sind nachtarbeitende Betriebe grundsätzlich unzulässig.

INDUSTRIEGEBIET

0.4 **EINFRIEDUNGEN**

0.4.1 Art und Ausführung: zulässig sind Maschendrahtzäune und einfache Stahlkonstruktionen in

grüner oder grauer Farbe.

nicht über 2,00 m Höhe des Zaunes: Zaunsockel: unzulässig

0.5 **GEBÄUDE**

0.5.1 Betriebs- und Lagerhäuser

Dachform: Satteldach, Flachdach oder Sheddach Wandhöhe: 12.0 m ab natürlicher Geländeoberfläche

> Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 Baumassenzahl (BMZ) 9,0

0.6 SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN IM BEBAUUNGSPLAN

0.6.1 Für alle innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete zur Ausführung kommenden Nutzungen ist zum Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, das die Einhaltung folgender Beurteilungspegel in dB (A) nach TALärm bzw. VDI 2058, Blatt 1, am Rand der benachbarten Wohngebiete (Immissionsort A, A1 und B) sowie am Aussiedlerhof (Immissionsort C) nachweist:

> An den Wohngebieten Am Aussiedlerhof (Immissionsort A, A1 +B) (Immissionsort C)

tagsüber $55 + 10 \log (S/150.000) dB (A)$ $60 + 10 \log (S/150.000) dB (A)$ nachts $40 + 10 \log (S/150.000) dB (A)$ $45 + 10 \log (S/150.000) dB (A)$

mit S = Grundstücksfläche des Betriebes in gm

Die Nachtzeit beginnt um 22:00 Uhr und endet um 06:00 Uhr.

Immissionsort	FINr.	Gebietscharakter
	Straße	
IO A	3390/4	Allgemeines Wohngebiet
	(Flurecke SO)	
IO A1	3388/3	Allgemeines Wohngebiet
	Pappelweg 9	
IO B	3275/2	Allgemeines Wohngebiet
	Alte Landstr. 1	
10 C	3454/3	Außenbereich
	Lichenseermoos 7	

0.6.2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter dürfen nur errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass die Schutzwürdigkeit der Wohnung zu keine zusätzlichen Einschränkung der zulässigen Immissionen von benachbarten oder zukünftig möglichen hinzukommenden Gewerbebetrieben führt. Es ist mit dem Bauantrag ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, das die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TALärm bzw. VDI 2058 vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen bzw. zukünftig möglichen gewerblichen Nutzung in der Nachbarschaft nachweist.

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

0.7 LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE ERFORDERNISSE UND MASSNAHMEN

Maßnahmen:

- Pufferstreifen zum langfristigen Schutz der empfindlichen Trockenstandorte im Norden
- Vernetzung der Trockenstandorte im Norden und der ehemaligen Altlaufrinne im Osten
- untereinander durch Grünzüge
- Lärmschutzwall an der Ostgrenze des Geltungsbereichs
- Gliedernde und einbindende Gehälzpflanzungen (Landschaftsbild)
- Keine vollständige Oberflächenversiegelung im Bereich der Stellplätze und untergeordneten Erschließungswege.

Folgende Vegetationselemente sind geplant:

- geschlossene Gehölzpflanzungen
- Wildkrautfluren (Sukzession) mit Initialpflanzung
- Wildkrautfluren (Einsaat)
- Einzelbäume/Baumreihen
- Gehölzgruppen

0.7.1 Lärmschutzwall

Der Lärmschutzwall ist mit Rohboden (kiesiges, nährstoffarmes Material aufzubauen und in der Höhenausbildung unregelmäßig zu gestalten. Oberbodenauflagen sind nur im Bereich der Gehölzpflanzungen zulässig.

0.7.2 Vegetationsflächen

0.7.3 Gehölzarten (festgesetzte Artenauswahl zur Begrünung im Geltungsbereich)

Bäume

Acer platanoides Spitzahorn Acer pseudoplatanus Bergahorn Alnus incana Grauerle Betula pendula Warzenbirke Carpinus betulus Hainbuche Fraxinus excelsior Esche

Populus nigra Schwarzpappel Prunus avium Vogelkirsche Quercus robur Stieleiche Salix alba Silberweide Winterlinde Tilia cordata Ulmus carpinifolia Feldulme Pinus sylvestris Waldkiefer

GEMEINDE NIEDERVIEHBACH

Sträucher

Acer campestre Feldahorn Cornus sanguinea Hartriegel Kornellkirsche Cornus mas Hasel

Corylus avellana Crataegus monogyna Eingr. Weißdorn Euonymus europaeus Pfaffenhütchen Rhamus frangula Faulbaum Lonicera xylosteum Heckenkirsche Prunus padus Traubenkirsche Prunus spinosa Schlehdorn

Salix spec. Weide (nur einheimische Arten)

Sambucus nigra Schwarzer Holunder

Viburnum opulus Schneeball Hippophae rhamnoides Sanddorn Rhamnus catharticus Kreuzdorn

Kleinsträcher

Rubus fruticosa Brombeere Himbeere Rubus idaeus

Rosa spec. Wildrose (nur einheimische Arten)

Kletterpflanzen

Clematis vitalba Waldrebe Hedera helix Efeu Humulus Iupulus Hopfen Polygonum aubertii Köterich Lonicera periclymemum Geißblatt Parthenocissus quinqufolia Wilder Wein

Die Verwendung von Ziergehölzen ist im direkten Bezug der Wohn- und Verwaltungsgebäude gestattet. Ihr Anteil soll max. 25 % betragen.

0.7.4 Einsaaten

Trockene Standorte (Lärmschutzwall)

Standortgerechte Wiesenmischung mit hohem Kräuteranteil (10 g/m², autochthones Saatgut) Bevorzugt zu verwendende Artenauswahl:

Briza media Zittergras Poa pratensis Wiesenripse Agrostis tenuis Schafschwingel Achillea millefolium Scharfgabe Knautia arvensis Ackerwitwenblume Salvia pratensis Wiesensalbei

Chrysanthemum leucanthemum Wiesenmargerite (Wildform)

Die Gewinnung von autochthonem Saatgut aus den angrenzenden Kalkmagerrasen darf nur unter fachlicher Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde und Aufsicht Landschaftspflegeverbandes Dingolfing-Landau e.V. erfolgen.

GEMEINDE NIEDERVIEHBACH

0.7.5 Pflanzkonzept, Pflanzengröße, Pflanzengualität

Flächige Gehölzpflanzung (Baumreiche Hecke, Feldgehölz).

Stufiger Aufbau, Einbringen von Sonderstrukturen an den süd- bzw. westexponierten Rändern (Steinhaufen, Totholz, Pfützen), keine Feinplanie, anschließenden Hochstauden- und Wildgrassaum nicht zupflanzen.

1 Gehölz je 1,5 qm, ca. 40 % Bäume:

Bäume Heister 2xv. H 200-250 cm Sträucher Strauch 2xv. H 100-150 cm

zusätzlich im Randbereich

Kleinsträucher Ausläufer 2j. H 60-100 cm

(20 % der Sträucher)

Flächige Gehölzpflanzung (Strauchhecke, Gebüsch)

Stufiger Aufbau, Einbringen von Sonderstukturen an den süd- bzw. westexponierten Rändern, Breite min. 5 m.

1 Gehölz je 1,5 qm, ca. 10 % Bäume:

Bäume Heister 2xv. H 200-250 cm Sträucher Strauch 2xv. H 100-150 cm

Einzelbäume (Baumreihe, Baumgruppe)

Pflanzgruben: 2 x 2 qm

Großbaum Hochstamm 3-4 xv. STU 18-20 cm

Leitbaumart: Quercus robur

0.7.6 Ausführung, Pflege

Die Eingründungen sind in vollem Umfang zu verwirklichen. Für eine fachgerechte Ausführung und Unterhaltung ist zu sorgen. Abgestorbene Gehölze sind zu ersetzen. Hiervon ausgenommen sind die Sukzessionsflächen. Gegen Wildverbiß sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen. Sämtliche Flächen, die der Entwicklung standortgemäßer Wildkrautfluren dienen, sind zuvor abzumagern. Hierzu ist die Oberbodenauflage zu entfernen. Die Biotope 7340-0097-001 und 7340-0098-01, die Sukzessionsflächen sowie die zu entwickelnden Magerrasen im Bereich der Lärmschutzböschung sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zu pflegen. Die Flächen sind alle 1 – 2 Jahre im Herbst zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen. Einer vollständigen Verbuschung der Flächen ist entgegenzuwirken (max. Gehölzflächenanteil 10 %). Entfallen im Bereich der Zufahrt festgesetzte Pflanzmaßnahmen, so sind diese auf den Einzelgrundstücken mindestens flächengleich zu ersetzen.

0.8 Festsetzungen im Bereich der Einzelgrundstücke

0.8.1 Stellplätze, Innere Erschließung

Anlage der Stellplätze als Schotterrasen, Rasengittersteinen oder Pflaster mit Rasenfuge; eine vollständige Oberflächenversiegelung ist unzulässig. Die Stellplätze sind mit Großbäumen zu überstellen (Rasenpflanzung, Pflanzabstand 12-15 m). Die untergeordneten Erließungswege sind zu pflanzen, bituminöse Decken sind zu vermeiden.

0.8.2 Fassadenbegrünung

Die Fassaden der Lager- und Produktionsgebäude sind zu begrünen. Wahlweise können Kletterpflanzen (Bedeckungsgrad min. 60 %) oder geschlossene Baumreihen, die den Fassaden vorgestellt werden

(Pflanzabstand 8 m), verwendet werden.

0.8.3 Einfriedung

Als Grundstückseinfriedung sind Metallgitterzäune mit einer max. Höhe von 2,00 m zugelassen. Zäune, die nicht in geschlossenen Pflanzungen geführt werden, sind mit Kletterpflanzen zu beranken.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ENTWURF

GEMEINDE NIEDERVIEHBACH

0.8.4 Gliederung

Entlang der inneren Grundstücksgrenzen sind beidseitig geschlossene, gliedernde, baumreiche Hecken (Mindestbreite 5 m) anzulegen.

0.8.5 Baugenehmigung, Ausführung, Pflege

Den jeweiligen Bauanträgen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizulegen. Die Freiflächen sind fachgerecht auszuführen und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze müssen ersetzt werden.

TEXTLICHE HINWEISE

0.1 Bodendenkmalpflege

Es wird auf die Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 DSchG sowie das Belassen des Fundorts nach Art. 8 Abs. 2 DSchG hingewiesen.

DECKBLATT NR. 1 ZUM BEBAUUNGSPLAN "INDUSTRIE- UND GEWERBEGEBIET NORD" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

