BEBAUUNGSPLAN
„GI NORD OSTERWEITERUNG“
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

STAND: 22.01.2019

GEMEINDE NIEDERVIEHBACH:

vertreten durch:
2. Bgm. Johannes Birkner
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

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
LANDSCHAFTS-ARCHITEKT
BY AK
171 762

Inhalt:

A) Planrechtliche Voraussetzungen

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 bereits als Industriegebiet dargestellt.
Der rechtskräftige Bebauungsplane „Industrie- und Gewerbegebiet Nord“ (in Kraft getreten am 26.07.1989) mit Deckblatt Nr. 1 (2012) soll durch den Bebauungsplan nach Osten erweitert 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.

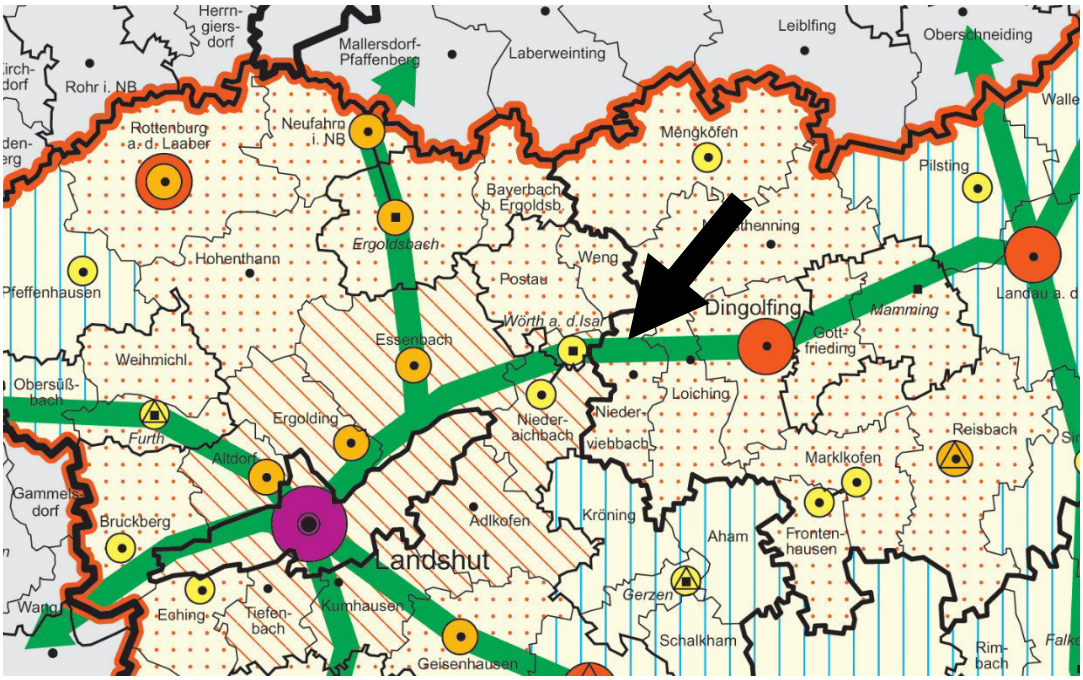


Abb. 1: Regionalplan Landshut: Ausschnitt Karte 1, Raumstruktur

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

1. Lage:

Der Standort der geplanten Osterweiterung des bestehenden Industrie- und Gewerbegebiets 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 und liegt östlich des bestehenden Gewerbegebietes. Begrenzt wird es im Norden durch die Bahnlinie, im Süden durch angrenzende Landwirtschaft. Im Westen grenzt die Bebauung des bestehenden Industrie- und Gewerbegebietes an.
Die Erschließung erfolgt über die bestehende Zufahrt im Süden (Staatsstraße ST 2074). Das planungsgebiet 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.: Automobil- und Flugzeugtechnik, Metallverarbeitung / Maschinen- und Werkzeugbau, Möbelherstellung und Nahrungsmittelproduktion sowie die Bereiche Informations- und Kommunikationsindustrie bzw. Dienstleistungssektor.

2. Größe:

Die Gesamtfläche beträgt innerhalb des Geltungsbereiches ca. 17.134 m² und umfasst folgende Flurstücke:

„GI Nord Osterweiterung“ (Gemarkung Niederviehbach)	3442/5 (TF), 3445, 3445/2, 3390/11 (TF), 3344/10 (TF), 3446

3. Beschaffenheit des Planungsgebietes:

Das Planungsgebiet wird derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Norden und Westen verläuft ein bewachsener Wirtschaftsweg im Planungsgebiet. Westlich davon liegt die Eingrünung des bestehenden Industriegebietes, die im Zuge des Bebauungsplanes „GI Nord Osterweiterung“ überplant und nach Osten verschoben wird

C) Geplante bauliche Nutzung

Für die Erweiterung des Industriegebietes wird im Anschluss an das bestehende Industrie- und Gewerbegebiet ein zusammenhängendes Baufenster zur Errichtung von Gewerbebetrieben aller Art, Lagerhäusern, Lagerplätzen sowie öffentlicher Betriebe 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.

D) Flächenverteilung

Überschlägige Ermittlung der Brutto- und Nettofläche
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches ca. 1,73 ha,
davon

- GI (Baugrenze)	ca. 1,24 ha
Brutto- Baufläche	ca. 1,24 ha
Planung und Bestand	
- private Freifläche	ca. 0,07 ha
- Wirtschaftsweg	ca. 0,12 ha
- Grünflächen gesamt	ca. 0,28 ha
	ca. 1,71 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 über die bestehende zentrale öffentliche Erschließungsstraße, 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 Gewerbe- 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

Das Bayerische Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat weist im BayernAtlas auf ein nachqualifiziertes Bodendenkmal hin, dessen Benehmen nicht hergestellt ist.
D-2-7340-0364 Fundplatz der Urnenfelderzeit.

Es ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
Es wird darauf hingewiesen, dass qualifizierte Ersatzmaßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u. a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde).

In Abstimmung mit dem Kreisarchäologen Dr. Florian Eibl sind daher vorab, auf Kosten des Grundstückseigentümers bzw. Erschließungsträgers, mit einem Bagger mit Humusschaufel Sondagestreifen zu öffnen, um Bodeneinblicke zu erhalten.

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 Rahmenbedingungen:
Die Nachtzeit beginnt um 22:00 Uhr und endet um 06:00 Uhr.
Es 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
- 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 EINSCHLIEßLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 9
H.3 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 12
H.4 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH EINSCHLIEßLICH DER NATURSCHUTZFACHLICHEN EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG 12
H.4.1 VERMEIDUNGSMAßNAHMEN BEZOGEN AUF DIE VERSCHIEDENEN SCHUTZGÜTER 12
H.4.2 NATURSCHUTZFACHLICHER EINGRIFF UND AUSGLEICH 12
H.5 ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN 15
H.6 BESCHREIBUNG DER METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN 16
H.7 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING) 16
H.8 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG 16

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), ersetzt durch das Deckblatt Nr. 1 (2012) soll durch den Bebauungsplan „GI Nord Osterweiterung“ erweitert 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.

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.
Die Böden haben in aller Regel ein überwiegend hohes Rückhaltevermögen für sorbierbare Stoffe und ein überwiegend mittleres Rückhaltevermögen für nicht sorbierbare Stoffe wie z.B. Nitrate. Zudem sind die Böden durch unterschiedliche landwirtschaftliche Nutzungen anthropogen stark überprägt.
Nach derzeitigem Kenntnisstand können im Planungsgebiet geogen erhöhte Arsengehalte auftreten. Die Verwertbarkeit von anfallendem Bodenmaterial kann daher eventuell eingeschränkt sein. Im weiteren Verfahren der Umsetzung soll daher im Rahmen einer Baugrunduntersuchung eine

Beprobung des Parameters Aren durchgeführt werden, um daraus Hinweise für ein entsprechendes Bodenmanagement zu erhalten.
Baubedingt wird die Fläche verändert und überschüssiger Oberboden nach Möglichkeit in die randlich verlaufenden Grünflächen eingebaut. Durch die Anlage der Gebäude können innerhalb der Nettobaufläche in den bisher nicht baulich genutzten Bereichen bis zu 9.900 m^2 dauerhaft versiegelt werden. Hinzu kommen entsprechende Stellplatzflächen, die nach den textlichen Festsetzungen nur teilversiegelt werden dürfen.
Es wird davon ausgegangen, dass durch die geplanten gewerblichen Nutzungen keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen entstehen. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung.
Es ist auf Grund der Versiegelung mit Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit zu rechnen.

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. Mit einer Gefährdung des Grundwassers durch die beschriebene Nutzung als Gewerbegebiet nicht zu rechnen, jedoch nicht völlig auszuschließen. Es sollen entsprechende Schutzmaßnahmen für das Grundwasser beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen getroffen werden. Auch soll bei den einzelnen Bauvorhaben geprüft werden, welche Maßnahmen bei den Stellplatzflächen zur Vermeidung von Tropfverlusten von Fahrzeugen erforderlich werden.
Auf Grund der Nutzung sind somit nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

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 Planungsgebiet wird derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftliche als Ackerland bewirtschaftet und hat auch aufgund der direkten Nähe zum bestehenden Gewerbe- und Industrie keine besondere Wertigkeit als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Es überwiegen insgesamt durch die vorliegende Planung die grünordnerischen Maßnahmen sowie die Maßnahmen im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsregelung, so dass sich der Anteil naturnaher Flächen ganz erheblich erhöht. Nördlich des Untersuchungsgebietes liegt ein amtlich kartiertes Biotop (7340-1081-001 Gehölze an der Bahnlinie östlich von Rothhaus). Das Biotop wurde vor einigen Jahren

neu aufgenommen und hat sich in seinem Umfang verkleinert. Daher wird das Biotop durch die Planung nicht beeinträchtigt, es liegt außerhalb der für die Freiflächen vorgesehenen Bereiche und bleibt bestehen. In der Artenschutzkartierung sind Fundorte von Schmetterlingen im Untersuchungsgebiet aufgezeigt. Für diese Arten stehen in der Umgebung aber ausreichend Ersatzhabitate zur Verfügung. Durch die geplante Eingrünung werden zusätzliche Strukturen geschaffen. Berücksichtigt man nun noch den durch die geplante Entwicklung des Gebietes potentiellen Verlust an entwicklungsfähigen Flächen, so kann von Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit ausgegangen werden.

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.
Lediglich während der Bauphase ist mit erhöhten Lärmimmissionen in der Umgebung zu rechnen.
Die Verkehrsbelastung und damit verbunden die Erhöhung des Feinstaubanteils und Autoabgase in der Luft erhöht sich im Vergleich zum bestehenden Industriegebiet nur geringfügig. Die Immissionsorte befinden sich weit genug entfernt, um dadurch nicht weiter belastet zu werden. Die Gesundheit der Anwohner wird nicht gefährdet.
Es sind lediglich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT
Das Planungsgebiet wird derzeit überwiegend ackerbaulich genutzt. Durch die Vorbeeinträchtigung des angrenzenden Gewerbegebietes mit großen Lagerhallen kommt es durch die geplante Osterweiterung zu keinen zusätzlichen Beeinträchtigungen. Durch die Eingrünung des Planungsgebietes werden daher nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit erwartet.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER
Das Bayerische Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat weist im BayernAtlas auf ein nachqualifiziertes Bodendenkmal hin, dessen Benehmen nicht hergestellt ist.
D-2-7340-0364 Fundplatz der Urnenfelderzeit.

Es ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
Es wird darauf hingewiesen, dass qualifizierte Ersatzmaßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u. a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde).
In Abstimmung mit dem Kreisarchäologen Dr. Ludwig Kreiner sind daher vorab, auf Kosten des Grundstückseigentümers bzw. Erschließungsträgers, mit einem Bagger mit Humusschaufel Sondagestreifen zu öffnen, um Bodeneinblicke zu erhalten.

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

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung des Vorhabens weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Die Erweiterungsmöglichkeit für das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet könnten nicht genutzt werden. Die Flächen müssten von der Gemeinde an anderer Stelle zur Verfügung gestellt 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

Da durch den Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist nach § 18 BNatSchG über die Vermeidung und den Ausgleich nach den Vorschriften des § 1 und 1 a 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.
Die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für das gegenständliche Bebauungsplanverfahren erfolgt anhand des bayerischen Verfahrens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BStMLU, 2. Auflage, Januar 2003).

H.4.3 Vereinfachte Vorgehensweise nach Ziffer 3.1 des Leitfadens

Die vereinfachte Vorgehensweise entsprechend Ziffer 3.1 des Leitfadens ist bei dem gegenständlichen Bebauungsplan nicht anwendbar, da es sich um kein reines oder allgemeines Wohngebiet handelt. Somit kommt das Regelverfahren nach Ziffer 3.2 zur Anwendung.

H.4.4 Regelverfahren nach Ziffer 3.2 des Leitfadens

Einstufung des Plangebietes vor Bebauung (Bestandsbeurteilung)
Der Untersuchungsraum kann hier auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Größe 17.134 m²) beschränkt bleiben, da vorhabenbezogene oder schutzgebietsspezifische Beeinträchtigungen über den Geltungsbereich hinaus nicht zu erwarten sind (siehe Kapitel 2).

Ergebnis: Das Plangebiet ist hinsichtlich der vorherrschenden Bedeutung als Fläche geringer Bedeutung (Kategorie I) einzustufen.

Auswirkungen des Eingriffs:
Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 17.134 m² setzt sich wie folgt zusammen:

Bestehende Flächennutzung	**Fläche in m² (ca.)**
Acker	14.367
Eingrünung bestehendes GI	1.312
Kraut-Stauden-Ruderalflur	312
Landwirtschaftlicher Weg	843
Gesamtfläche, ca.	**17.134**

Die Eingriffsfläche ist entsprechend der Eingriffsintensität der Planung wie folgt zuzuordnen:
GI Flächen mit hohem Versiegelungs- / Nutzungsgrad (Typ A)

Die zulässigen Eingriffe in dem neu geplanten Baufeld mit Erschließung werden gemeinsam ermittelt und sollen dann durch entsprechende Ausgleichsflächen ausgeglichen werden.
Insgesamt reduziert sich der Eingriffsbereich hinsichtlich seiner Beeinträchtigungen auf eine Fläche von **14.261 m² als Gebietstyp A I**.

Festlegung des Kompensationsfaktors
Kategorie I / Gebietstyp A – Spanne der Kompensationsfaktoren 0,3 bis 0,6:
Aufgrund der geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, der Grünflächen sowie der sehr intensiven Vornutzung erscheint im Bereich des Gebietstyps A der Kompensationsfaktor 0,50 gerechtfertigt.

	Fläche in m²	Faktor nach Leitfaden	Ausgleichsbedarf/ Ausgleichsfläche
Eingriffsfläche			
Wirtschaftsweg	1.188		
Freifläche mit Gebäuden Planung	13.073		
Eingriffsfläche gesamt	**14.261**	**0,50**	**7.130 m²**
Sonstige Flächen			
Private Grünfläche	2.873		
Sonstige Flächen gesamt	**2.873**		
GESAMTFLÄCHE	**17.134**		
Ausgleichsflächen		Aufwertungsfaktor	
Externe Ausgleichsfläche	7.130		
Ausgleichsflächen gesamt	**7.130**	**1,0**	**7.130 m²**
Ausgleichsflächenbedarf	7.130		
Externe Ausgleichsfläche	7.130		
Überschüssiges Guthaben	**±0**		

Ergebnis:
Nach den Ermittlungsgrundsätzen des Regelverfahrens ist aus fachlicher Sicht eine Ausgleichsfläche von: **7.130 m²**
für das gegenständliche Bebauungsplanverfahren erforderlich, die insoweit in die Abwägungsentscheidung einzustellen ist.

Maßnahmen und Standort des Ausgleichs

Der naturschutzrechtliche Ausgleich für das gegenständliche Satzungsverfahren erfolgt extern auf der Fl.Nr. 3837, Gemeinde und Gemarkung Niederviehbach.

Abb. 2: Externe Ausgleichsfläche auf der Fl.Nr. 3837

Externe Ausgleichsfläche auf der Fl.Nr. 3837:

Im Norden der Fläche erfolgt der Ausgleich für den vorliegenden Bebauungsplan „GI Nord Ost Erweiterung“ (siehe Abb. 2) auf 7.130 m².

Entwicklung:

Naturnahe Hecke im Randbereich mit Magerrasen im Zentrum.

Pflege:

Die bestehenden randlichen Hecken können abschnittsweise frühestens alle 15 Jahre auf den Stock gesetzt werden. Die einzelnen Abschnitte sollen nicht länger als 50m betragen. Der Gehölzrückschnitt darf nur zwischen 1. Oktober und 28. Februar außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen. Jagdliche Einrichtungen wie Kirrungen, Luderstellen oder Schüttungen sind nicht zulässig.

Zur Aufwertung der Grünlandfläche zum Magerrasen im Zentrum erfolgt abschnittsweise mittels Schröpfschnitt zur Abmagerung. Danach wird der Abschnitt gegrubbert und durch Mähgutübertragung von geeigneten Spenderflächen aus der Umgebung optimiert. Es können bis zu 4 Abschnitte gebildet werden. Pro Jahr ist mindestens ein Abschnitt umzusetzen.

Das Grünland bzw. der Magerrasen ist 1-2mal jährlich zu mähen (erste Mahd ab 15. Juni, zweite Mahd im September) mit Abfuhr des Mähguts. Wird im späteren nur noch 1mal jährlich gemäht, so ist die Mahd frühestens Ende Juli durchzuführen.

Die Ausbringung von Düngern und Pflanzenschutzmitteln ist untersagt.

Der Landschaftspflegeverband des Landkreises Dingolfing-Landau übernimmt die komplette Pflege der Ausgleichsfläche.

Das Flurstück 3837 hat eine Gesamtgröße von insgesamt **11.992 m²**. Abzüglich des zu erbringenden Kompensationsbedarfs von **7.130 m²** steht der Gemeinde ein Guthaben von **4.862 m²** für weitere Vorhaben zur Verfügung.

Herstellung und Pflege der Eingrünungsmaßnahmen

Baumreiche Hecke / Feldgehölz

Die Hecke wird durch Pflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern angelegt. Die Hecken sollen mehrreihig angelegt werden. Die Gehölze sollen versetzt gepflanzt werden.
Es soll ein stufiger Aufbau erreicht werden. Zusätzlich soll durch Einbringen von Sonderstrukturen an den süd- bzw. westexponierten Rändern (Steinhaufen, Totholz, Pfützen) zusätzliche Habitatstrukturen für verschiedene Arten geschaffen werden. Die angrenzenden Sukzessionsbereiche dürfen nicht zugepflanzt werden.

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)			

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

Sukzessionsflächen

Die Sukzessionsflächen werden nicht angelegt, sondern der natürlichen Entwicklung überlassen. Als Ausgangsstandort bleibt der offene Boden, der durch die vorhergehende Ackernutzung vorhanden ist.
Es ist in allen Bereichen autochthones Pflanz- und Saatgut zu benutzen. Die Flächen dürfen nicht gedüngt werden, der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht erlaubt. Auf die Artenliste in den textlichen Festsetzungen wird hingewiesen.
Für eine fachgerechte Ausführung und Unterhaltung ist zu sorgen. Abgestorbene Gehölze sind zu ersetzen. Hiervon ausgenommen sind die Sukzessionsflächen. Gegen Wildverbiss sind geeignete Maßnahmen (Wildschutzaun, Baumschutzhüllen, etc.) zu ergreifen. Die Sukzessionsflächen sind alle 1 – 2 Jahre im Herbst zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen. Einer vollständigen Verbuschung der Flächen ist entgegenzuwirken (max. Gehölzflächenanteil 10 %).
Die Feldhecke und das Gebüsch sind durch kleinräumige Pflegeschnitte so zu pflegen, dass der landwirtschaftliche Weg im Osten und das Industriegebiet im Westen nicht beeinträchtigt werden, weitere Pflegemaßnahmen sind nicht erforderlich. Totholz soll in der Hecke belassen werden. Erziehungs- oder Pflegeschnitte im Inneren der Hecke sind nicht notwendig. Neophyten sind von den Eingrünungsflächen zu entfernen, auch auf den Sukzessionsflächen.

H.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der jetzt vorliegende Standort wurde bereits genehmigt (Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet Nord“, in Kraft getreten am 26.07.1989) und durch ein Deckblatt angepasst. Das Planungsgebiet wird im derzeit gültigen Flächennutzungsplan bereits als Industriegebiet dargestellt.

Andere Planungsalternativen wurden vor Ort überprüft. Die jetzt vorliegende Planung hat sich als einzig realisierbare Variante herausgestellt. Der erhöhte Bedarf an Industrieflächen kann nur an dieser Stelle umgesetzt werden.

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 nur geringen Umweltauswirkungen in den einzelnen Schutzgütern werden keine gesonderten Überwachungsmaßnahmen für notwendig erachtet.

H.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für die Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes Nord wurde ein Standort östlich des bestehenden Industriegebietes westlich von Rothhaus im Norden von Niederviehbach gewählt. Die Erweiterung des bestehenden Industriegebietes ist notwendig, um den Bedarf an Industriegebietsflächen in der Gemeinde Niederviehbach auch zukünftig decken zu können. Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Differenzierte Vermeidungsmaßnahmen minimieren den naturschutzrechtlichen Eingriff. Der naturschutzfachlich notwendige Ausgleich findet extern statt. Grünordnerische Maßnahmen stärken die Qualität und die landschaftliche Einbindung der Gesamtmaßnahme.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

INDUSTRIEGEBIET

0.4 EINFRIEDUNGEN

0.4.1 Art und Ausführung: zulässig sind Maschendrahtzäune und einfache Stahlkonstruktionen in grüner oder grauer Farbe.
Höhe des Zaunes: nicht über 2,00 m
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 (Immissionsort A, A1 +B)	Am Aussiedlerhof (Immissionsort C)
tagsüber	55 + 10 log (S/13.000) dB (A)	60 + 10 log (S/13.000) dB (A)
nachts	40 + 10 log (S/13.000) dB (A)	45 + 10 log (S/13.000) dB (A)

mit S = überbaubare Fläche des Betriebes in qm

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

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

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 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

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	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus incana	Grau-Erle
Betula pendula	Warzen-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Populus nigra	Schwarz-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer

Sträucher

Acer campestre	Feld-Ahorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Cornus mas	Kornellkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingr. Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Rhamus frangula	Faulbaum
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
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
Rubus idaeus	Himbeere
Rosa spec.	Wildrose (nur einheimische Arten)

Kletterpflanzen

Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	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 Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde und fachlicher Aufsicht des Landschaftspflegeverbandes Dingolfing-Landau e.V. erfolgen.

0.7.5 Pflanzkonzept, Pflanzengröße, Pflanzenqualität

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 Eingrünungen 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.

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 ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

0.2 Abfall- und Bodenschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand können im Planungsgebiet geogen erhöhte Arsengehalte auftreten. Arsenfreisetzungen können durch Änderungen der Wasserverhältnisse, des pH-Wertes oder des Bodengefüges (u. a. durch Bodenumlagerung) nicht ausgeschlossen werden. Die Verwertbarkeit anfallenden Bodenmaterials kann eingeschränkt sein.

Es wird empfohlen, im Rahmen der Baugrunderkundung eine repräsentative, horizontbezogene Flächenbeprobung hinsichtlich des Parameters Arsen durchzuführen (siehe auch „Handlungshilfe über den Umgang mit geogen arsenhaltigen Böden“; LfU, 2014).

Eine horizontbezogene Beprobung ermöglicht es, besonders belastete Bodenhorizonte (in der Regel mit Verockerungen) zu identifizieren und im Rahmen des Bodenmanagements zu separieren und eventuell auf der beplanten Fläche zu verwerten.

Ferner liegt im Planungsgebiet zum Teil ausgesprochen humose Böden (TOC > 6 %), teilweise Niedermoorflächen vor. Humusreiches und organisches Bodenmaterial kann (in der Regel) nicht auf Deponien verbracht, i. d. R. aber landwirtschaftlich verwertet werden.

Ein horizontweiser Ausbau von Aushubmaterial, welches nicht wieder auf der beplanten Fläche verwendet werden kann, wird dringend angeraten.

Die ordnungsgemäße Verbringung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden und im Baugebiet nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubs ist mit der Eingabeplanung der Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Dingolfing-Landau aufzuzeigen.

Es ist eine genaue Massenbilanzierung des anfallenden Bodenmaterials (unterschieden zwischen Oberboden, Unterboden und Untergrund) zu erstellen aus der hervorgeht, wie viel und welches Bodenmaterial die Baustelle zur Verwertung oder Deponierung verlässt. Die sach-, umweltgerechten und rechtskonformen Verwertungs- und Entsorgungswege sind darin aufzuzeigen. Ausreichende Lageflächen für das anfallende Bodenmaterial und die notwendigen Lagerzeiten sind dabei zu berücksichtigen.

Bei der Verwertung von Bodenmaterial durch Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts (vgl. § 12 BBodSchV), einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, welches die Vorsorgewerte der BBodSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen 70 % davon) nicht überschreitet. Ferner muss die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 gegeben sein.

In diesem Rahmen wird darauf hingewiesen, dass Aufschüttungen mit einer Höhe von mehr als 2 m oder einer Fläche von mehr als 500 m^2 grundsätzlich einer Baugenehmigung bedürfen (Art. 55 Abs. 1 BayBO).

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle, Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist die Abteilung Bodenschutz- und Abfallrecht beim Landratsamt Dingolfing-Landau unverzüglich zu informieren.

0.3 Brandschutz

Zufahrten

Es muss eine Zufahrtsmöglichkeit zu den geplanten Objekten für Feuerwehrfahrzeuge und den Rettungsdienst gesichert und jederzeit frei befahrbar sein. Dies gilt auch für notwendige Aufstell- und Bewegungsflächen. Die Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr“ sind dabei einzuhalten.

Löschwasserbereitstellung

Für das Plangebiet ist die Grundversorgung an Löschwasser sicherzustellen. Die notwendige Löschwassermenge ergibt sich aus der Technischen Regel des DVGW (Arbeitsblatt W 405, Tabelle 1). Die geforderte Löschwassermenge muss über einen Zeitraum von 2 Stunden mit einem Entnahmedruck am Hydranten von mind. 1,5 bar zur Verfügung gestellt werden. Überflurhydranten sind den Unterflurhydranten vorzuziehen.

Die Löschwasserversorgung ist so anzulegen, dass die gesamt benötigte Löschwassermenge zur Grundversorgung im Umkreis von 300 m verfügbar ist.

Dabei soll die nächstgelegene Löschwasserentnahmestelle innerhalb eines Laufweges von 100 m erreichbar sein. Die Hydrantenleitungen sind möglichst als Ringleitung auszubauen. Der Abstand der Hydranten untereinander soll nicht größer als 150 m sein. Überflurhydranten sind den Unterflurhydranten vorzuziehen.

Wo die notwendige Löschwassermenge über die Wasserversorgungsleitung nicht verfügbar ist, können unterirdische Löschwasserbehälter, Löschwasserbrunnen errichtet werden. Diese müssen aber den geltenden DIN-Normen entsprechen und der Standort mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

0.4 Niederschlagswasser / Schmutzwasser / Starkregen

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen soll über die belebte Bodenzone bzw. über Rigolen in den Untergrund versickert werden, ebenso das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen. In beiden Fällen ist die Versickerung über die belebte Bodenzone als Vorzugsvariante anzusehen. Dabei sind die einschlägigen technischen Regelwerke zu beachten. Soweit die geplante Niederschlagsbeseitigung außerhalb des Anwendungsbereichs der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV ist, sind die erforderlichen wasserrechtlichen Gestattungen rechtzeitig einzuholen.

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

Mit dem Bauantrag ist die Abwasserentsorgung in einem Entwässerungsplan darzustellen.

Wir gehen ebenfalls davon aus, dass im Geltungsbereich zumindest zeitweise mit hohen Grundwasserständen zu rechnen ist. Sollte im Geltungsbereich die Möglichkeit geschaffen werden eine Tiefgarage zu errichten, ist dabei zu beachten, dass diese vor Überflutungen bei Starkniederschlägen geschützt sein müssen. Die Zufahrt und alle weiteren Öffnungen wie Entlüftungen oder Ähnliches müssen daher so gestaltet werden, dass wild abfließendes Wasser bei Starkniederschlägen nicht in die Tiefgarage fließen kann.

0.5 Deutsche Bahn AG

Immobilienrechtliche Belange

Bei den überplanten Flächen handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlage. Diese unterliegen dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA). Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§§ 23 Abs. 1 AEG i. V. m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i. V. m. § 18 AEG).

Eine Überplanung ist bis zu einer Freistellung der Fläche von Bahnbetriebszwecken durch das EBA nicht zulässig (BVerwG, Urteil v. 16.12.1988, Az. 4 C 48.86). Einer Überplanung mit Naturschutz- und Landschaftsschutzgebieten, Landschaftsbestandteilen, Biotopflächen etc. wird vorsorglich ebenfalls nicht zugestimmt. Planfestgestellte Betriebsanlagen der Eisenbahn können in der Bauleitplanung daher nur nachrichtlich aufgenommen werden. Die Abstandsflächen sind gemäß § 6 BayBo einzuhalten.

Infrastrukturelle Belange
Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstigen Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.).
Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.
Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

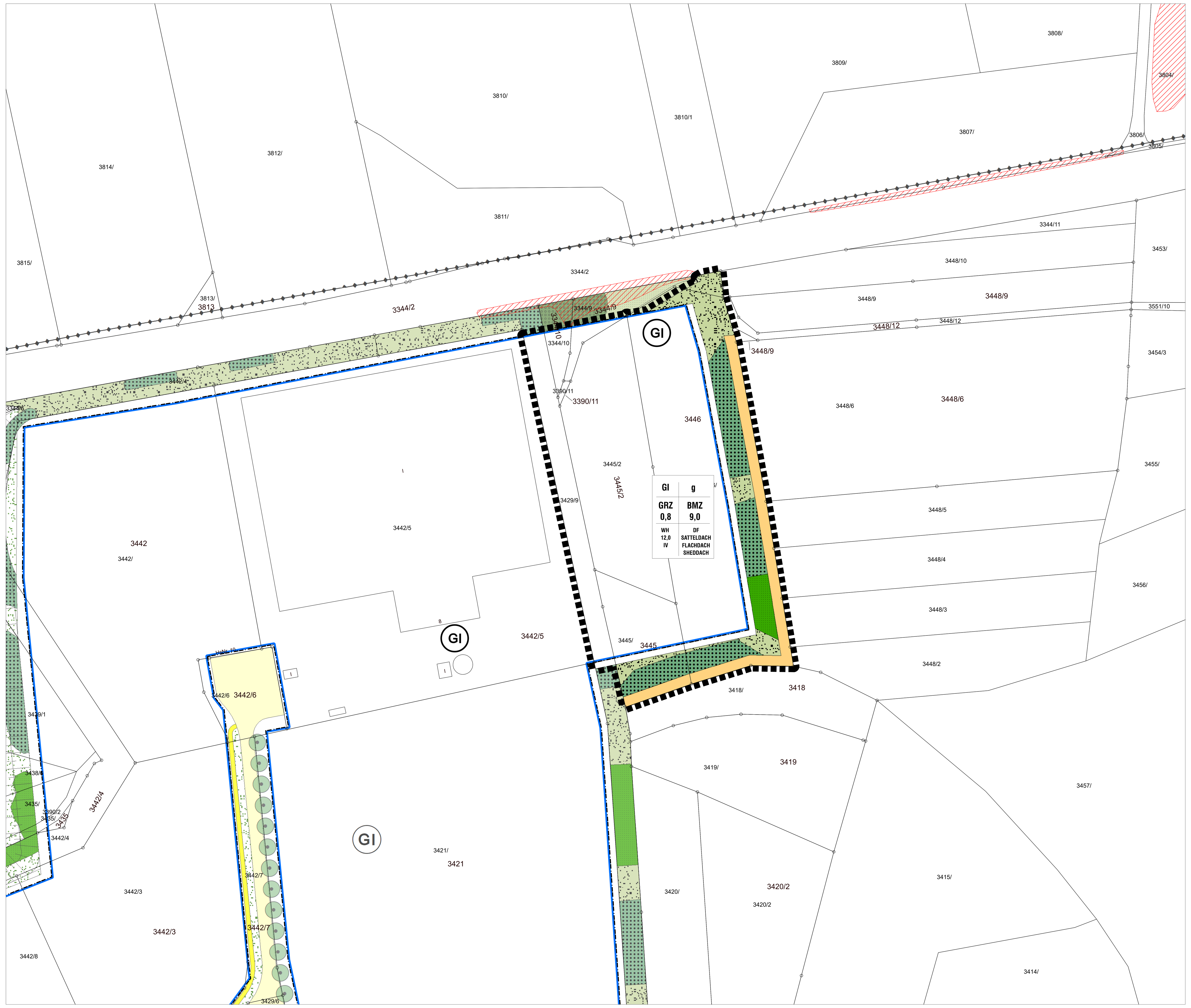
Hinweise für Bauten nahe der Bahn
Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.
Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.
Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.
Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmeweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 – 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist.
Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich wurde seitens der DB Netz AG nicht durchgeführt. Sollte dies gewünscht werden, so ist rechtzeitig – ca. 6 Wochen vor Baubeginn eine entsprechende Anfrage an die o. g. Adresse der DB Immobilien zu richten. Ggf. sind im Baubereich vor Baubeginn entsprechende Suchschlitze von Hand auszuführen.
Es wird darauf verwiesen, dass Dach-, Oberflächen- uns sonstige Abwässer grundsätzlich nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden dürfen. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe/Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

0.6 Jagdliche Einrichtungen
Jagdliche Einrichtungen sind nicht zulässig.

0.7 Dingliche Sicherung
Die Ausgleichsfläche Fl. Nr. 3837

Stand 22.01.2019

BEBAUUNGSPLAN "INDUSTRIE- UND GEWERBEGEBIET NORD OSTERWEITERUNG" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN



PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

2. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

2.1 GI Industriegebiet nach § 9 BauNVO

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

3.1 IV als Höchstgrenze Erdgeschoß und 3 Vollgeschosse
Bei GI GRZ=0,8 BMZ=9,0

3.2 Nutzungsschablone
1 Art der baulichen Nutzung — 2 Bauweise
3 Grundflächenzahl GR — 4 Geschossflächenzahl GFZ
5 Wandhöhe, Geschoßzahl — 6 Dachformen und Dachneigung

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

4.1 g geschlossene Bauweise

4.2 Baugrenze

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

5.1 Straßenverkehrsfläche

5.2 Gehweg, Fußweg

5.3 Landwirtschaftlicher Weg

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Bestehende Kalkmagerrasen / Altgrasflur

6.2 Bestehende Hecken / Gebüsch

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

7.1 Planung

7.1.1 Baumreiche Hecke / Feldgehölz

7.1.2 Strauchhecke / Gebüsch

7.1.3 Wildkrautflur (Entwicklung zum Magerrasen)

7.1.3.1 Einsaat

7.1.3.2 Sukzession

8. Sonstige Planzeichen

8.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Gebietsabgrenzung)

PLANLICHE HINWEISE

9. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

9.1 Hochspannungsfreileitung mit Nennspannung und Schutzzone

9.2 Biotopflächen

10. Kartenzeichen für die Bayerischen Flurkarten Grenzpunkte, Grenzen und Beschriftung

10.1 3421 Flurstücksnummer

10.2 Grenzstein

10.3 Flurstücksgrenze

AUSGLEICHSFLÄCHE FL.NR. 3837, GEMARKUNG NIEDERVIEHBACH

M 1:1.000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

INDUSTRIEGEBIET

0.4 EINFRIEDUNGEN

0.4.1 Art und Ausführung: zulässig sind Maschendrahtzäune und einfache Stahlkonstruktionen in grüner oder grauer Farbe.
Höhe des Zaunes: nicht über 2,00 m
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 (Immissionsort A, A1 +B)	Am Aussiedlerhof (Immissionsort C)
tagsüber	55 + 10 log (S/13.000) dB (A)	60 + 10 log (S/13.000) dB (A)
nachts	40 + 10 log (S/13.000) dB (A)	45 + 10 log (S/13.000) dB (A)

mit S = überbaubare Fläche des Betriebes in qm

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

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

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 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

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	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus incana	Grau-Erle
Betula pendula	Warzen-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Populus nigra	Schwarz-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer

Sträucher

Acer campestre	Feld-Ahorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Cornus mas	Kornellkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingr. Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Rhamus frangula	Faulbaum
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
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
Rubus idaeus	Himbeere
Rosa spec.	Wildrose (nur einheimische Arten)

Kletterpflanzen

Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	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 Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde und fachlicher Aufsicht des Landschaftspflegeverbandes Dingolfing-Landau e.V. erfolgen.

0.7.5 Pflanzkonzept, Pflanzengröße, Pflanzenqualität

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 Eingrünungen 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.

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 ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

0.2 Abfall- und Bodenschutz
Nach derzeitigem Kenntnisstand können im Planungsgebiet geogen erhöhte Arsengehalte auftreten. Arsenfreisetzungen können durch Änderungen der Wasserverhältnisse, des pH-Wertes oder des Bodengefüges (u. a. durch Bodenumlagerung) nicht ausgeschlossen werden. Die Verwertbarkeit anfallenden Bodenmaterials kann eingeschränkt sein.
Es wird empfohlen, im Rahmen der Baugrunderkundung eine repräsentative, horizontbezogene Flächenbeprobung hinsichtlich des Parameters Arsen durchzuführen (siehe auch „Handlungshilfe über den Umgang mit geogen arsenhaltigen Böden"; LfU, 2014).
Eine horizontbezogene Beprobung ermöglicht es, besonders belastete Bodenhorizonte (in der Regel mit Verockerungen) zu identifizieren und im Rahmen des Bodenmanagements zu separieren und eventuell auf der beplanten Fläche zu verwerten.
Ferner liegt im Planungsgebiet zum Teil ausgesprochen humose Böden (TOC > 6 %), teilweise Niedermoorflächen vor. Humusreiches und organisches Bodenmaterial kann (in der Regel) nicht auf Deponien verbracht, i. d. R. aber landwirtschaftlich verwertet werden.
Ein horizontweiser Ausbau von Aushubmaterial, welches nicht wieder auf der beplanten Fläche verwendet werden kann, wird dringend angeraten.
Die ordnungsgemäße Verbringung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden und im Baugebiet nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubs ist mit der Eingabeplanung der Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Dingolfing-Landau aufzuzeigen.
Es ist eine genaue Massenbilanzierung des anfallenden Bodenmaterials (unterschieden zwischen Oberboden, Unterboden und Untergrund) zu erstellen aus der hervorgeht, wie viel und welches Bodenmaterial die Baustelle zur Verwertung oder Deponierung verlässt. Die sach-, umweltgerechten und rechtskonformen Verwertungs- und Entsorgungswege sind darin aufzuzeigen. Ausreichende Lageflächen für das anfallende Bodenmaterial und die notwendigen Lagerzeiten sind dabei zu berücksichtigen.
Bei der Verwertung von Bodenmaterial durch Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts (vgl. § 12 BBodSchV), einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, welches die Vorsorgewerte der BBodSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen 70 % davon) nicht überschreitet. Ferner muss die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 gegeben sein.
In diesem Rahmen wird darauf hingewiesen, dass Aufschüttungen mit einer Höhe von mehr als 2 m oder einer Fläche von mehr als 500 m² grundsätzlich einer Baugenehmigung bedürfen (Art. 55 Abs. 1 BayBO).
Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle, Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist die Abteilung Bodenschutz- und Abfallrecht beim Landratsamt Dingolfing-Landau unverzüglich zu informieren.

0.3 Brandschutz
Zufahrten
Es muss eine Zufahrtsmöglichkeit zu den geplanten Objekten für Feuerwehrfahrzeuge und den Rettungsdienst gesichert und jederzeit frei befahrbar sein. Dies gilt auch für notwendige Aufstell- und Bewegungsflächen. Die Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr" sind dabei einzuhalten.
Löschwasserbereitstellung
Für das Plangebiet ist die Grundversorgung an Löschwasser sicherzustellen. Die notwendige Löschwassermenge ergibt sich aus der Technischen Regel des DVGW (Arbeitsblatt W 405, Tabelle 1). Die geforderte Löschwassermenge muss über einen Zeitraum von 2 Stunden mit einem Entnahmedruck am Hydranten von mind. 1,5 bar zur Verfügung gestellt werden. Überflurhydranten sind den Unterflurhydranten vorzuziehen.
Die Löschwasserversorgung ist so anzulegen, dass die gesamt benötigte Löschwassermenge zur Grundversorgung im Umkreis von 300 m verfügbar ist.
Dabei soll die nächstgelegene Löschwasserentnahmestelle innerhalb eines Laufweges von 100 m erreichbar sein. Die Hydrantenleitungen sind möglichst als Ringleitung auszubauen. Der Abstand der Hydranten untereinander soll nicht größer als 150 m sein. Überflurhydranten sind den Unterflurhydranten vorzuziehen.
Wo die notwendige Löschwassermenge über die Wasserversorgungsleitung nicht verfügbar ist, können unterirdische Löschwasserbehälter, Löschwasserbrunnen errichtet werden. Diese müssen aber den geltenden DIN-Normen entsprechen und der Standort mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

0.4 Niederschlagswasser / Schmutzwasser / Starkregen
Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen soll über die belebte Bodenzone bzw. über Rigolen in den Untergrund versickert werden, ebenso das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen. In beiden Fällen ist die Versickerung über die belebte Bodenzone als Vorzugsvariante anzusehen. Dabei sind die einschlägigen technischen Regelwerke zu beachten. Soweit die geplante Niederschlagsbeseitigung außerhalb des Anwendungsbereichs der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV ist, sind die erforderlichen wasserrechtlichen Gestattungen rechtzeitig einzuholen.
Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt über den bestehenden Anschluss an das bestehende Abwasserkanalnetz und kann somit als gesichert betrachtet werden.
Mit dem Bauantrag ist die Abwasserentsorgung in einem Entwässerungsplan darzustellen.
Wir gehen ebenfalls davon aus, dass im Geltungsbereich zumindest zeitweise mit hohen Grundwasserständen zu rechnen ist. Sollte im Geltungsbereich die Möglichkeit geschaffen werden eine Tiefgarage zu errichten, ist dabei zu beachten, dass diese vor Überflutungen bei Starkniederschlägen geschützt sein müssen. Die Zufahrt und alle weiteren Öffnungen wie Entlüftungen oder Ähnliches müssen daher so gestaltet werden, dass wild abfließendes Wasser bei Starkniederschlägen nicht in die Tiefgarage fließen kann.

0.5 Deutsche Bahn AG
Immobilienrechtliche Belange
Bei den überplanten Flächen handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlage. Diese unterliegen dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA). Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§§ 23 Abs. 1 AEG i. V. m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i. V. m. § 18 AEG).
Eine Überplanung ist bis zu einer Freistellung der Fläche von Bahnbetriebszwecken durch das EBA nicht zulässig (BVerwG, Urteil v. 16.12.1988, Az. 4 C 48.86). Einer Überplanung mit Naturschutz- und Landschaftsschutzgebieten, Landschaftsbestandteilen, Biotopflächen etc. wird vorsorglich ebenfalls nicht zugestimmt. Planfestgestellte Betriebsanlagen der Eisenbahn können in der Bauleitplanung daher nur nachrichtlich aufgenommen werden. Die Abstandsflächen sind gemäß § 6 BayBo einzuhalten.

Infrastrukturelle Belange
Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstigen Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.).
Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.
Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Hinweise für Bauten nahe der Bahn
Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.
Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.
Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.
Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmeweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 – 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist.
Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich wurde seitens der DB Netz AG nicht durchgeführt. Sollte dies gewünscht werden, so ist rechtzeitig – ca. 6 Wochen vor Baubeginn eine entsprechende Anfrage an die o. g. Adresse der DB Immobilien zu richten. Ggf. sind im Baubereich vor Baubeginn entsprechende Suchschlitze von Hand auszuführen.
Es wird darauf verwiesen, dass Dach-, Oberflächen- uns sonstige Abwässer grundsätzlich nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden dürfen. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe/Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

0.6 Jagdliche Einrichtungen
Jagdliche Einrichtungen sind nicht zulässig.

0.7 Dingliche Sicherung
Die Ausgleichsfläche Fl. Nr. 3837

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.02.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.06.2018 hat in der Zeit vom 27.07.2018 bis 28.08.2018 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.06.2018 hat in der Zeit vom 27.07.2018 bis 28.08.2018 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.09.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.11.2018 bis 20.12.2018 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.09.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.11.2018 bis 20.12.2018 öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Niederviehbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 22.01.2019 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.01.2019 als Satzung beschlossen.

   Niederviehbach, den 24.01.2019

   ……………………………………….
   Johannes Birkner, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt

   Niederviehbach, den 19.01.2022

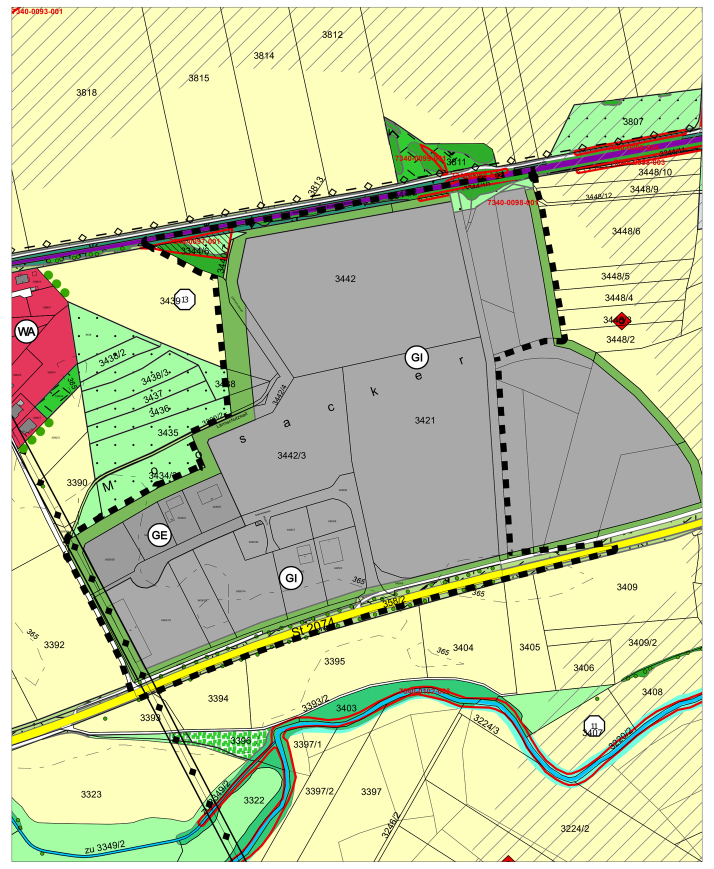
   ……………………………………….
   Johannes Birkner, 1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ………………….. gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
   Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

   Niederviehbach, den ……………….

   ……………………………………….
   Johannes Birkner, 1. Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN
AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
aktuelle Fassung



M 1:5.000

BEBAUUNGSPLAN „INDUSTRIE- UND GEWERBEGEBIET NORD OSTERWEITERUNG" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

N

GEMEINDE: NIEDERVIEHBACH
KREIS: DINGOLFING-LANDAU
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN

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

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER · KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS · LANDSCHAFTS-ARCHITEKT · BYAK · 171 762

M 1:1.000 DATUM: 22.01.2019