

BEBAUUNGSPLAN „FEUERWEHR NIEDERVIEHBACH“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

BEGRÜNDUNG

STAND: 12.08.2025

GEMEINDE NIEDERVIEHBACH:

vertreten durch:

1. Bgm. Johannes Birkner
Schulstraße 1
84183 Niederviehbach



PLANVERFASSER:



LÄNGST die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

STEFAN LÄNGST

DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT UND STADTPLANER

Stadtentwicklung + Freiraumplanung + Landschafts- und Umweltplanung + Erneuerbare Energien

AM KELLENBACH 21

D- 84036 LANDSHUT-KUMHAUSEN

Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753

info@laengst.de www.laengst.de

Inhaltsverzeichnis

A) Planrechtliche Voraussetzungen	3
B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes	4
C) Geplante bauliche Nutzung	5
D) Flächenverteilung	5
E) Erschließung	5
F) Gestalterische Ziele der Grünordnung	6
G) Umweltbericht	8
H) Anhang	22

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Ausschnitt Karte Raumstruktur (Quelle: Regionalplan Landshut, Region 13, Stand 04/2022)	3
Abb. 2: Ausschnitt aus der Ökokontofläche Fl.Nr. 3568, Gemeinde und Gmkg. Niederviehbach	17
Abb. 3: Abbuchungen der Ökokontofläche Fl.Nr. 3568, Gemeinde und Gmkg. Niederviehbach	19

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	16
Tab. 2: Erheblichkeit der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens.....	21

A) Planrechtliche Voraussetzungen

1. Baugebietsausweisung

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederviehbach ist das Planungsgebiet als Fläche im Außenbereich, landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan entspricht im Bereich der geplanten Fläche für den Gemeinbedarf nicht mehr der beabsichtigten Entwicklung und wird daher im Parallelverfahren in der 12. Änderung entsprechend angepasst.

2. Ziele übergeordneter Planungen

Nach dem Landesentwicklungsprogramm liegt der Planungsbereich an der Entwicklungsachse München-Landshut-Deggendorf.

Die Gemeinde Niederviehbach liegt nach der Regionalplanung in der Region 13 (Landshut) im allgemeinen ländlichen Raum im Nahbereich des Mittelzentrums Dingolfing. Gemeinden im allgemeinen ländlichen Raum sollen örtliche Aufgaben übernehmen. Die Versorgung durch die Freiwillige Feuerwehr gehört zu diesen Aufgaben.

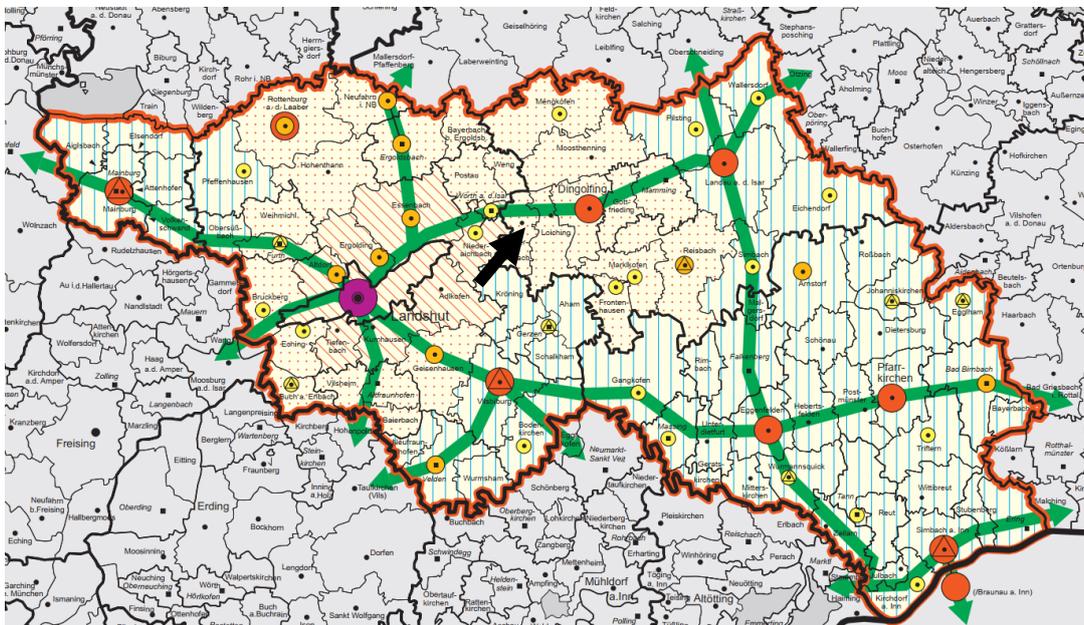


Abb. 1: Ausschnitt Karte Raumstruktur (Quelle: Regionalplan Landshut, Region 13, Stand 04/2022)

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

1. Lage:

Die Gemeinde Niederviehbach liegt zwischen Landshut und Dingolfing an der Autobahn A92 (München-Deggendorf), sowie der parallel dazu verlaufenden Staatsstraße 2074 (Landshut-Deggendorf) als West-Ost-Verkehrsachsen. Es besteht Anschluss an die Autobahn über die Anschlussstelle 17 Wörth a.d. Isar oder die Anschlussstelle 17 BMW. Über die Hauptstraße besteht eine Nord-Süd-Anbindung an die umliegenden Gemeinden. Die Isar fließt von West nach Ost durch die Gemeinde.

Das Planungsgebiet liegt im nördlichen Gemeindebereich südlich des Ortsteils Lichtensee an der Isar. Das Planungsgebiet ist über die Isarstraße an den örtlichen Verkehr angeschlossen. Über die Isarstraße kann auch der überörtliche Verkehr gut erreicht werden.

Die Feuerwehr Niederviehbach hatte seit 2017 insgesamt 293 Einsätze. Die Tendenz der Einsätze pro Jahr ist steigend. Während es 2017 noch 22 Einsätze waren, waren es im Jahr 2023 bereits 55 Einsätze. Die Freiwillige Feuerwehr Niederviehbach benötigt nun ein neues Gebäude, um auch in Zukunft zuverlässig auf Notfälle reagieren zu können. Daher plant die Gemeinde Niederviehbach die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“.

Das Planungsgebiet ist als nahezu eben anzusprechen.

Umgeben wird das Planungsgebiet:

- im Norden und Osten durch einen bestehenden Wirtschaftsweg, daran schließt Acker an
- im Süden durch Gehölzstrukturen entlang des Isardamms
- im Westen durch die Isarstraße und die daran angrenzenden Gehölzstrukturen. Westlich der Isarstraße liegt der Skatepark

2. Größe:

Die Gesamtfläche beträgt innerhalb des Geltungsbereiches ca. 9.632 m² und umfasst folgende Flurstücke.

Gemarkung Niederviehbach:

- Fl.Nr. 3313/2 (TF)
- Fl.Nr. 3313/15
- Fl.Nr. 3588
- Fl.Nr. 3589 (TF)

3. Beschaffenheit des Planungsbereiches:

Die für die Fläche für den Gemeinbedarf vorgesehene Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich sowie als Wirtschaftsweg genutzt.

Naturnahe Strukturen fehlen im Planungsgebiet. Die bestehenden Gehölzstrukturen im Süden und Westen bleiben bestehen.

C) Geplante bauliche Nutzung

Die Fläche soll als Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Feuerwehr entwickelt werden. Die Fläche für den Gemeinbedarf wird von Westen und Norden her über die Isarstraße und den auszubauenden Wirtschaftsweg erschlossen. Für das Feuerwehrgerätehaus mit Nebenflächen wird ein großräumiges Baufenster festgesetzt, das die Lage des Gebäudes noch nicht endgültig festlegt, sondern lediglich als Baurahmen dient. Stellplätze werden innerhalb der Freifläche vorgesehen. Im Osten wird die Fläche durch Sträucher eingegrünt, im Süden außerhalb des Plangebietes und Westen bestehen bereits Gehölzstrukturen, die für eine Einbindung in die Landschaft sorgen. Der Wirtschaftsweg im Norden wird entsprechend für die geplante Nutzung der Fläche ausgebaut, so dass Begegnungsverkehr zwischen Feuerwehr und anderen Fahrzeugen ermöglicht wird.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung setzen 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.

D) Flächenverteilung

Überschlägige Ermittlung der Brutto- und Nettofläche
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches **6.932 m²**,
davon

Flächen für den Gemeinbedarf	3.391 m ²
Brutto- Baufläche	3.391 m ²
Planung und Bestand	
- Straßen	1.877 m ²
- Ausgleichsflächen extern	extern
- sonstige Grünflächen	1.042 m ²
- private Grünflächen	622 m ²
Gesamtfläche Geltungsbereich	6.932 m²

E) Erschließung

Der Standort für die geplanten Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Feuerwehr zeichnet sich durch eine verkehrsgünstige Lage an der Isarbrücke in Niederviehbach direkt neben einem neuen Mischgebiet aus.

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt im Norden durch den bestehenden Wirtschaftsweg, der im Zuge des Baus des Feuerwehrhauses und der Erschließung des Mischgebietes entsprechend ausgebaut wird. Der Stellplatzbedarf für die Fläche des Gemeinbedarfs wird innerhalb des Planungsgebietes gedeckt.

1. Immissionsschutz

Durch den Abstand von mehr als 100 m zum nächstgelegenen reinen Wohngebiet nördlich des Vorhabens entsteht durch den normalen Betrieb der Feuerwehr keine Beeinträchtigung an den nächstgelegenen Immissionsorten.

2. Wasserwirtschaft

a) Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Gebiets erfolgt durch den Anschluss an den Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils mit Sitz in Eching sowie das Leitungsnetz der Gemeinde Niederviehbach und kann als gesichert angesehen werden. Die voraussichtliche Bedarfsmenge sowie die Festlegung der Übergabeeinrichtung sind abzustimmen.

b) Oberflächenwasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist über die belebte Bodenzone bzw. über Rigolen in den Untergrund zu versickern. Eine Versickerung von Niederschlagswasser über andere Versickerungsanlagen, insbesondere über Rigolen, Sickerrohre oder -schächte (nach Rückhaltung) nur zulässig ist, wenn eine flächenhafte Versickerung nach § 3 Abs. 1 NwFreiV nicht möglich ist und das zu versickernde Niederschlagswasser vorgereinigt wurde.

Zum Sickergraben ist ein Abstand von 10 einzuhalten. Die Unterhaltung des Sickergrabens darf nicht tangiert werden.

Sollten die versiegelten Flächen > 1.000 m² überschreiten, ist die NwFreiV nicht anwendbar. In diesem Fall sind Unterlagen für eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Dingolfing-Landau einzureichen.

Anfallendes Niederschlagswasser wird vor Ort rückgehalten und versickert.

c) Schmutzwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser wird über das Kanalsystem in die Kläranlage Niederviehbach eingeleitet.

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 im Untersuchungsgebiet.

5. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaftsverband AWV Isar Inn mit Sitz in Eggenfelden.

6. Energieversorgung

Die elektrische Versorgung erfolgt durch die Überlandzentrale Wörth /I. Altheim AG.

Der Einsatz erneuerbarer Energien, wie beispielsweise Photovoltaikanlagen auf den geplanten Gebäuden, ist von der Gemeinde Niederviehbach ausdrücklich erwünscht.

F) Gestalterische Ziele der Grünordnung

Die grünordnerischen Gestaltungsziele umfassen im Wesentlichen folgende Schwerpunkte:

- Eingrünung zur Einbindung in die Landschaft durch Einzelbäume, und Wiesenbereiche im Grünstreifen im Osten sowie das Belassen von bestehenden Gehölzstrukturen im Süden und Osten
- Ökokontofläche auf der Fl.Nr. 3568, Gemarkung Niederviehbach

G) Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis

G.1	Einleitung	9
G.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des B-Plans	9
G.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	9
G.2	Artenschutzrechtlicher Beitrag	10
G.3	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	11
G.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	14
G.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich einschließlich der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	15
G.5.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	15
G.5.2	Naturschutzfachlicher Eingriff und Ausgleich	15
G.5.3	Vereinfachte Vorgehensweise nach Ziffer 3.1 des Leitfadens	15
G.5.4	Regelverfahren nach Ziffer 3.2 des Leitfadens	16
G.6	Alternative Planungsmöglichkeiten	20
G.7	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	20
G.8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	20
G.9	Allgemein verständliche Zusammenfassung	21

G.1 Einleitung

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

Ziel des Bebauungsplans ist die Entwicklung von Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Feuerwehr“ in der Gemeinde Niederviehbach im Bereich nördlich der Isar, südlich des Ortsteils Lichtensee. Aktuell befindet sich das Feuerwehrhaus der Freiwilligen Feuerwehr Niederviehbach in der Schulstraße 1 im Ort Niederviehbach. Die Feuerwehr Niederviehbach hatte seit 2017 insgesamt 293 Einsätze. Die Tendenz der Einsätze pro Jahr ist steigend. Während es 2017 noch 22 Einsätze waren, waren es im Jahr 2023 bereits 55 Einsätze. Die Freiwillige Feuerwehr Niederviehbach benötigt nun ein neues Gebäude, um auch in Zukunft zuverlässig auf Notfälle reagieren zu können. Daher plant die Gemeinde Niederviehbach die Ausweitung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederviehbach entspricht im Bereich der geplanten Fläche für den Gemeinbedarf nicht mehr der beabsichtigten Entwicklung und wird daher im Parallelverfahren in der 12. Änderung entsprechend angepasst.

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

Es wurden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, der Immissionsschutz-Gesetzgebung und die Abfall- und Wassergesetzgebung berücksichtigt.

Grundlage ist bei der Umsetzung bzw. der verbindlichen Bauleitplanung die Arbeitshilfe „Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage Januar 2003 zur Eingriffsregelung.

G.2 Artenschutzrechtlicher Beitrag

Die für die Fläche für Gemeinbedarf vorgesehene Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Naturnahe Strukturen fehlen im Planungsgebiet.

Insgesamt gesehen beinhaltet der vorgesehene Bereich wenige bis keine höherwertigen Lebensraumvoraussetzungen.

Im Folgenden werden die als planungsrelevant beurteilten Tierarten auf eine potenzielle Verwirklichung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG geprüft.

Reptilien

Der Bereich innerhalb der Baugrenzen bzw. innerhalb des Planungsgebietes hat keine Lebensraumeignung für Reptilien. Potenzielle Lebensräume für beispielsweise die Zauneidechse sind Grenz- und Übergangsbereiche wie beispielsweise Randbereiche von Verkehrswegen. Aufgrund der fehlenden strukturellen Vielfalt kann jedoch auch in diesem Bereich von einer geringen Habitateignung für Reptilien ausgegangen werden. Im Bereich des weniger als 100 m entfernten Isardamms konnten in der Vergangenheit Zauneidechsen nachgewiesen werden. Durch das Aufbauen eines Reptilienschutzzaunes während der Bauzeit kann ein potenzielles Einwandern der Art in das Untersuchungsgebiet und damit verbunden eine baubedingte Verletzung und Tötung von Individuen verhindert werden. Damit kann eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos, die Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sowie eine gravierende Störung von Reptilien gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Vögel

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb der Feldvogelkulisse und ebenfalls nicht innerhalb der Wiesenbrüterkulisse. Durch die Gehölze am Isardamm und entlang der Kreisstraße sowie durch die Straße selbst ist eine Kulissenwirkung vorhanden. Daher ist das Planungsgebiet nicht als Lebensraum für Feld- oder Wiesenbrüter geeignet.

Für Gehölz bewohnende Arten bestehen im Westen des Planungsgebietes im Bereich der vorhandenen Gehölze entsprechende Habitatstrukturen. Diese Strukturen bleiben bestehen. Die Restfläche kann allenfalls als Nahrungshabitat genutzt werden. Alternativflächen dazu liegen aber in unmittelbarer Nachbarschaft.

Nach Einschätzung der Naturschutzbehörde ist davon auszugehen, dass bei Einhaltung der gängigen Vermeidungsmaßnahmen durch das Vorhaben keine europäischen Vogelarten oder/und Arten nach Anhang IV der FFH-RL im Sinne des § 44 Abs. 1, Abs. 5 S. 2 BNatSchG betroffen sind. Kartierungen und eine weitergehende Sachverhaltsermittlung zur Prüfung der Verbotstatbestände sind daher nicht erforderlich.

Eine Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Vögeln sowie eine gravierende Störung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 kann deshalb ausgeschlossen werden.

Vermeidungsmaßnahmen

- Der Oberbodenabtrag und der Baubeginn sind nur außerhalb der Brutzeit der Feldvögel von Ende August bis Ende März zulässig. Der Oberbodenabtrag und der Baubeginn können auch innerhalb der Brutzeit der Feldvögel durchgeführt werden, wenn die Fläche vorab von einer Fachperson begangen wurde und keine Feldvögel festgestellt wurden. Auch sind Vergrämuungsmaßnahmen zulässig, damit sich die Feldvögel erst gar nicht auf der Flächen ansiedeln.

- Die Gehölze in Nähe des Planbereichs sind während der Bauausführung unter Beachtung der DIN 18 920 vor Beeinträchtigungen zu schützen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Der vorhandene Gehölzabstand darf durch das Bauvorhaben weder im Kronen- noch Wurzelbereich beeinträchtigt werden (Aufstellen eines Baumschutz/Vegetationsschutzzaun).
- Unumgängliche Rodungs- und Rückschnittmaßnahmen sind möglichst in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Vor dem Rückschnitt ist zu prüfen, dass keine besetzten Brut- und Niststätten beeinträchtigt werden (§ 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG).
- Die Zuwendung zur Baustelle hat zum Schutz des Gehölzbestands ausschließlich über den bestehenden Wirtschaftsweg zu erfolgen.

Amphibien

Das Planungsgebiet hat bisher innerhalb der Baugrenzen keine Lebensraumeignung für Amphibien. Eine Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Amphibien sowie eine gravierende Störung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 kann deshalb ausgeschlossen werden.

Säugetiere

Durch die Erfassung der Strukturausstattung des Gebietes lassen sich Aussagen hinsichtlich der Habitatqualität des Gebietes und der Eignung als nutzbarer Lebensraum für Säugetierarten ableiten. Prüfungsrelevante Arten wie Fledermäuse finden im Planungsgebiet keine geeigneten Lebensräume.

Eine Beeinträchtigung dieser Arten ist daher durch die Planung nicht zu erwarten.

Schädigungs- oder Störungsverbotstatbestände können für diese Arten mit ausreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Weitere gemeinschaftsrechtlich geschützte Säugetierarten sind aufgrund ihrer Lebensraumansprüche bzw. ihrer Verbreitung in Bayern im Einflussbereich des Vorhabens nicht zu erwarten.

Schmetterlinge

Das Planungsgebiet weist keinerlei Lebensraumeignung für Schmetterlinge auf. Eine Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sowie eine gravierende Störung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 kann deshalb ausgeschlossen werden.

G.3 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ und betrachtet die Auswirkungen der Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Feuerwehr“. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

NATURRAUM

Das Untersuchungsgebiet liegt in der naturräumlichen Untereinheit Unteres Isartal (061) in der Haupteinheit Unteres Bayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten (D65). Das 4-6 km breite Kastental der Isar durchzieht den Landkreis in nordöstlicher Richtung und nimmt gut 10 % der Landkreisfläche ein. Die Isar fließt im Landkreis hart gegen den südlichen Talhang gedrängt, wodurch sehr steile Talkanten entstanden. Am Fuße dieser Hänge, tritt vielerorts Quellwasser aus den wasserführenden Hauptschottern aus. Trotz der erfolgten Verluste durch den Gewässerausbau, landwirtschaftliche Nutzungsänderungen sowie den Siedlungs- und Verkehrswegebau findet sich im Isartal noch ein relativ ein breites Spektrum an Arten und Lebensräumen.

SCHUTZGUT BODEN

Das Isartal zwischen der Münchener Schotterebene und der Mündung in die Donau ist während des Quartärs entstanden, als die Schmelzwasser der großen Vorlandgletscher, aber auch die Flüsse der Interglazialzeiten große Abflussbahnen aus den Alpen heraus schufen. Der allgemeinen Abdachung folgend, wurde ein breites Tal in südwest-nordöstlicher Richtung in den tertiären Untergrund (Obere Süßwassermolasse) eingetieft. Der Boden im Untersuchungsgebiet besteht laut Bodenübersichtskarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt LfU fast ausschließlich aus Kalkpaternia aus Carbonatsandkies (Auensediment). Die Böden haben in aller Regel ein überwiegend hohes Rückhaltevermögen für sorbierbare Stoffe und ein überwiegend geringes bis mittleres Rückhaltevermögen für nicht sorbierbare Stoffe wie z.B. Nitrate. Zudem sind die Böden durch unterschiedliche landwirtschaftliche Nutzungen anthropogen stark überprägt.

Baubedingt wird die Fläche verändert und überschüssiger Oberboden nach Möglichkeit in die randlich verlaufenden Grünflächen eingebaut.

Es wird davon ausgegangen, dass durch die geplanten 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. Wasserrechtliche Schutzgebiete sind nicht vorhanden. Südlich angrenzend an den Geltungsbereich verläuft ein wasserführender Graben, nach dem Damm schließt die Isar an. Graben und Isar werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Der Grundwasserleiter liegt im Quartär auf einer Höhe von 362 m ü.NN. und ist oberflächennah verbreitet. (LfU Bayern Grundwassergleichen). Es wird daher davon ausgegangen, dass Bauvorhaben keine Stauwirkung bezüglich des Grundwasserspiegels haben. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die geplante Bebauung keinen erheblichen Einfluss auf die Grundwassersituation haben wird. Ebenso ist mit einer Gefährdung des Grundwassers durch die beschriebene Nutzung als Flächen für den Gemeinbedarf nicht zu rechnen.

Auf Grund der Nutzung sind somit nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

SCHUTZGUT KLIMA/LUFT

Das Gebiet der Unteren Isar ist dem Klimabezirk des "Unterbayerischen Hügellandes" zuzuordnen. Das niederschlagsarme Gebiet um Straubing – Regensburg erstreckt einen Ausläufer längs der Isar in den Raum Dingolfing. Die mittlere Jahressumme des Niederschlags liegt zwischen 600 und 700 mm. In den Sommermonaten fallen entsprechend dem kontinentalen Charakter des Klimas 2 bis 3 mal soviel Niederschläge als in den Wintermonaten. Es treten zum Teil ergiebige Gewitterregen auf.

Der Jahresmittelwert der Lufttemperatur lag in der Vergangenheit bei ca. 7,8°C.

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

SCHUTZGUT TIERE/PFLANZEN

Die für als Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Feuerwehr, vorgesehene Fläche wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Das Planungsgebiet hat keine besondere Wertigkeit als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Amtlich kartierte Biotope finden sich nicht innerhalb des Planungsgebietes.

Südlich des Planungsgebietes entlang der Isar liegt ein amtlich kartiertes Biotop:

7340-1073-007 Isardamm nördlich von Niederviehbach

Magere Grünlandflächen entlang der bis 3m hohen Dämme entlang der breiten, gestauten Isar. Unterhalb der Dämme jeweils nährstoffreichere Wiesen und Brachen angrenzend, auf die jeweils ein von Gehölzen und einem Kanal begleiteter Feldweg folgt. Jenseits des Kanals schließt eine von Ortschaften, Gehölzen und kleinen Baggerseen unterbrochene Acker- und Wiesenflur an. Auf der Dammkrone meist etwa 2 m breiter Weg mit schottrigen Fahrspuren (sonstige Flächenanteile). Zur Isar Damm gemauert (mit Ausnahme eines 1 bis 2m breiten Streifens entlang der Böschungskrone). Zwischen den Teilflächen nicht erfassungswürdige Bestände, z.B. nährstoffreichere Brachen, Kratzbeergebüsche etc.

T7: Auf der Südseite des Dammes meist relativ schöne Altgrasbestände aus viel Aufrechter Trespe neben Wiesen-Salbei, Gewöhnlichem Hornklee, Rispen-Flockenblume u.a. Nur stellenweise verbuscht oder von Kratzbeere überwachsen. Auf der Nordseite des Dammes meist stärker gestörte Altgrasbestände mit eingestreuten, fiederzwenkenreichen Saum-Anteilen. Mit sehr kleinflächigen Magerrasen-Relikten mit etwas Helm-Knabenkraut.

Das Biotop ist von der Planung nicht betroffen und wird auch nicht beeinträchtigt.

Es überwiegen insgesamt durch die vorliegende Planung die grünordnerischen Maßnahmen sowie die externen Maßnahmen im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsregelung, so dass sich der Anteil naturnaher Flächen erhöht. Es kann daher maximal von Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit ausgegangen werden.

SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG)

Das Untersuchungsgebiet selbst hat derzeit keine Bedeutung für die Naherholung. Die eigentlichen Naherholungsschwerpunkte der Gemeinde Niederviehbach erstrecken sich entlang der Isar im Regionalen Grünzug, die direkt an das Planungsgebiet angrenzen, sowie im Bereich der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete 19 und 22 südlich der Isar im Gemeindegebiet Niederviehbach. Der Feldweg, der am Planungsgebiet vorbeiführt, hat für Spaziergänger und Radfahrer keine große Bedeutung. Auf die Naherholungsfunktion hat die vorgelegte Planung keine Auswirkungen.

SCHUTZGUT MENSCH (LÄRMIMMISSIONEN) / -VERKEHR

Grundsätzlich bestehen bezüglich Lärmimmissionen, die vom normalen Betrieb des Feuerwehrhauses ausgehen (hier werden Einsätze nicht berücksichtigt) keine Probleme, da genügend Abstand zum nächstgelegenen reinen Wohngebiet (ca. 100m) vorhanden ist. Lediglich während der Bauphase ist mit erhöhten Lärmimmissionen in der Umgebung zu rechnen. Bezüglich der leichten Zunahme des Individualverkehrs sind lediglich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

SCHUTZGUT MENSCH (FREILEITUNGEN / ELEKTRISCHE UND MAGNETISCHE FELDER)

Über das Planungsgebiet verlaufen keine Freileitungen. Nördlich außerhalb des Planungsgebietes in ca. 75 m Entfernung verläuft eine Freileitung, die aber keinen Einfluss auf das Planungsgebiet hat.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Derzeit ist der Bereich als Lage außerhalb des Ortes mit der südlich verlaufenden Isar mit Isardamm charakterisiert. Westlich liegt ein Skatepark, die Kreisstraße DGF4 verläuft westlich des Planungsgebietes. Über das neu geplante Mischgebiet im Norden ist das Planungsgebiet dann direkt an den Ortsteil Lichtensee angebunden.

Durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen wie etwa die geplanten Gehölzstrukturen im Osten und die bestehende Eingrünung im Süden und Westen kann das Bauvorhaben in die Umgebung eingebunden und die bezüglich des Landschaftsbilds negativ empfundene Fernwirkung der Gebäude minimiert werden.

Es werden daher nur Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit erwartet.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederviehbach gibt es keine Hinweise auf Bodendenkmäler im Untersuchungsgebiet.

G.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung des Vorhabens weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Die grünordnerischen Entwicklungsmöglichkeiten sowie die externen Ausgleichsmaßnahmen könnten nicht umgesetzt werden.

G.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich einschließlich der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

G.5.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Durch die Standortwahl werden keine hochwertigen bzw. geschützten Lebensräume in Anspruch genommen. Zur Durchgrünung und Lebensraumverbesserung sind verschiedene Gehölzpflanzungen (Baumreihe) sowie die Entwicklung von krautigen Strukturen (extensives Grünland) im Bereich der privaten Grünflächen vorgesehen.

Falls ein Gehölzrückschnitt/-rodung erforderlich ist, darf dieser nur im Winterhalbjahr von Oktober bis Februar, außerhalb der Brut bzw. Vegetationszeit durchgeführt werden (in Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG). Zum Schutz von Lebensstätten und höherwertigeren Vegetationsbereichen sind Schutzzäune während der Bauzeit zur Begrenzung des Baufelds aufzustellen.

Um eine Einwanderung von Zauneidechsen in den Baubereich und damit baubedingte Tötungen oder Verletzungen von Zauneidechsen zu vermeiden, sind Reptilienschutzzäune entlang des Isardamms aufzustellen.

SCHUTZGUT BODEN UND WASSER

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

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Durch die Erhaltung und Stärkung der randlichen Gehölzstrukturen sowie die Schaffung ergänzender Strukturen können insgesamt negative Wirkungen bezüglich des Orts- und Landschaftsbilds minimiert werden.

G.5.2 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, Dezemberr 2021).

G.5.3 Vereinfachte Vorgehensweise nach Ziffer 3.2 des Leitfadens

Die vereinfachte Vorgehensweise entsprechend Ziffer 3.2 des Leitfadens ist bei dem gegenständlichen Bebauungsplan nicht anwendbar, da es sich nicht um einen Eingriff in Schutzgütern mit ausschließlich geringer naturschutzfachlicher Bedeutung handelt. Somit kommt das Regelverfahren nach Ziffer 3.3 zur Anwendung.

G.5.4 Regelverfahren nach Ziffer 3.3 des Leitfadens

Einstufung des Plangebietes vor Bebauung (Bestandsbeurteilung)

Der Untersuchungsraum kann hier auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Größe 6.932 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 überwiegend als Fläche geringer Bedeutung (Kategorie I) einzustufen.

Auswirkungen des Eingriffs:

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. **6.932 m²** setzt sich wie folgt zusammen:

Bestehende Flächennutzung	Fläche in m ² (ca.)	
Acker / Grünland	4.411	m ²
Straße	641	m ²
Feldweg	766	m ²
Gehölzstrukturen	277	m ²
Straßenbegleitgrün	837	m ²
Gesamtfläche, ca.	6.932	m²

Die zulässigen Eingriffe in dem neu geplanten Baufeld mit Erschließung werden gemeinsam ermittelt und sollen dann durch entsprechende externe Ausgleichsflächen ausgeglichen werden. Die Hauptstraße und die angrenzenden Grünflächen (Straßenbegleitgrün) werden durch die Planung nicht beeinträchtigt und werden daher nicht mit in die Eingriffsfläche eingerechnet.

Tab. 1: Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Bedeutung der Schutzgüter Bewertung: Biotop-, Nutzungstypen (BNT)	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	Eingriffsschwere (Beeinträchtigungsfaktor)	Ausgleichsbedarf (WP)
BNT geringer Bedeutung (Biotoptypen mit einem Biotopwert zwischen 1 und 5 gemäß Anlage 1 Liste 1a) A11, V32, V51	5.207 m ²	3	0,60	9.373 WP
BNT mittlerer Bedeutung (Biotoptypen mit einem Biotopwert zwischen 6 und 10 gemäß Anlage 1 Liste 1b) B212	43 m ²	8	0,60	206 WP
Flächen, die nicht verändert werden (V51 und V11)	1.682 m ²		0,00	0 WP
Summe	6.932 m²			9.579 WP
Planungs-faktor			Sicherung	
0%			-	
Summe (max. 20%)				0%
Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten				9.579 WP

Festlegung des Kompensationsfaktors

Die geplante GRZ beträgt 0,6, somit ist auch der Beeinträchtigungsfaktor mit 0,6 zu nehmen.

Ergebnis:

Nach den Ermittlungsgrundsätzen des Regelverfahrens ist aus fachlicher Sicht ein Ausgleichsbedarf von 9.579 Wertpunkten 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 durch die Abbuchung vom gemeindlichen Ökokonto.

Kommunales Ökokonto, Fl.Nr. 3568, Gemeinde und Gmkg. Niederviehbach



Abb. 2: Ausschnitt aus der Ökokontofläche Fl.Nr. 3568, Gemeinde und Gmkg. Niederviehbach

Das Ökokonto wurde im Zuge des Bauleitplanverfahrens zum Baugebiet „Viehbacher Wasen“ im Jahr 2008 hergestellt. Im entsprechenden Bebauungsplan „Viehbacher Wasen“ wird die Herstellung und Wertung der Ökokontofläche wie folgt beschrieben:

„Mit den festgelegten Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs erfolgt jeweils die erforderliche Aufwertung von Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, oberer Wert; Ackerflächen etc.) in Kategorie II (Gehölzpflanzungen, extensive Wiesen, Staudensäume etc.). Es wird grundsätzlich ein Aufwertungsfaktor von 1,0 unterstellt. Für die Maßnahme im Rahmen des kommunalen Ökokontos wird jedoch auf Grund des hohen naturschutzfachlichen Werts als Gesamtmaßnahme ein Aufwertungsfaktor von 1,5 als angemessen angesehen.“

Die Ökokontofläche hat eine Gesamtgröße von 3.961 m². Damit besteht ein rechnerisches Startguthaben von $3.961 \times 1,5 = 5.942$ m².

Bilanziert man die Fläche nach Wertpunkten, besteht auf der gesamten Fläche ein Guthaben von 32.730 Wertpunkten. Das entspricht einer Wertung von $32.730 \text{ WP} : 3.961 \text{ m}^2 = 8,2 \text{ WP/m}^2$.

Eine aktuelle Flächenaufnahme in Mai 2025 zeigt die Ökokontofläche als extensives Grünland mit Gehölzstrukturen. Es hat sich im Osten entlang des Wirtschaftsweges eine mesophile Hecke mit Schlehe und anderen standortheimischen Arten entwickelt. Im westlichen Bereich ist eine Feldhecke mit standortgerechten, heimischen Arten vorhanden. Hier hat sich unter anderem die Clematis angesiedelt und bietet durch den starken Wuchs Versteckmöglichkeiten für beispielsweise Vögel oder andere Kleintiere. Das Grünland ist als extensiv anzusprechen. Arten wie der Wiesensalbei deuten auf das Potential der Fläche hin. Entwicklungszustand soll daher ein artenreiches Extensivgrünland sein. Der aktuell vorhandene Aufwuchs der Goldrute als invasiver Neophyt muss durch geeignete Pflegemaßnahmen stark eingedämmt werden. Es soll eine vollständige Beseitigung der invasiven Art angestrebt werden.

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume

Maßnahme Nr./Fl.Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme				
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m ²)	Time-Lag	Aufwertung (WP)	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
Abbuchung Ökokonto Fl.Nr. 3568, Gemeinde und Gemarkung Niederviehbach	A11	Intensiv genutzte Ackerflächen ohne Segetalvegetation	2	G214-GE00BK	Artenreiches Extensivgrünland	12	2.205 m ²	-2	8	0	17.640 WP
				B213	Standortgerechte Feldgehölze, alte Ausprägung	12	1.042 m ²	-1	9	0	9.378 WP
				B112	Mesophile Hecken und Gebüsche	10	714 m ²	0	8	0	5.712 WP
Summe Ausgleichsumfang (WP)							3.961 m²				32.730 WP

Abbuchungen:

Vorhaben	Flächenbedarf planlich	Guthaben planlich	Wertpunkte Bedarf	Wertpunkte Guthaben	Flächenbedarf rechnerisch	Guthaben rechnerisch
	Bedarf : 1,5 =	3.961 m ²		30.730 WP		Planliche Fläche x 1,5 = 5.942 m ²
Baugebiet „Viehbacher Wasen“	- 823 m ²	3.138 m ²	-6.749 WP	23.981 WP	-1.235 m ²	4.707 m ²
Baugebiet „Feuerwehr Niederviehbach“	-1.168 m ²	1.970 m²	-9.579 WP	14.402 WP	- 1.752 m²	2.955 m²

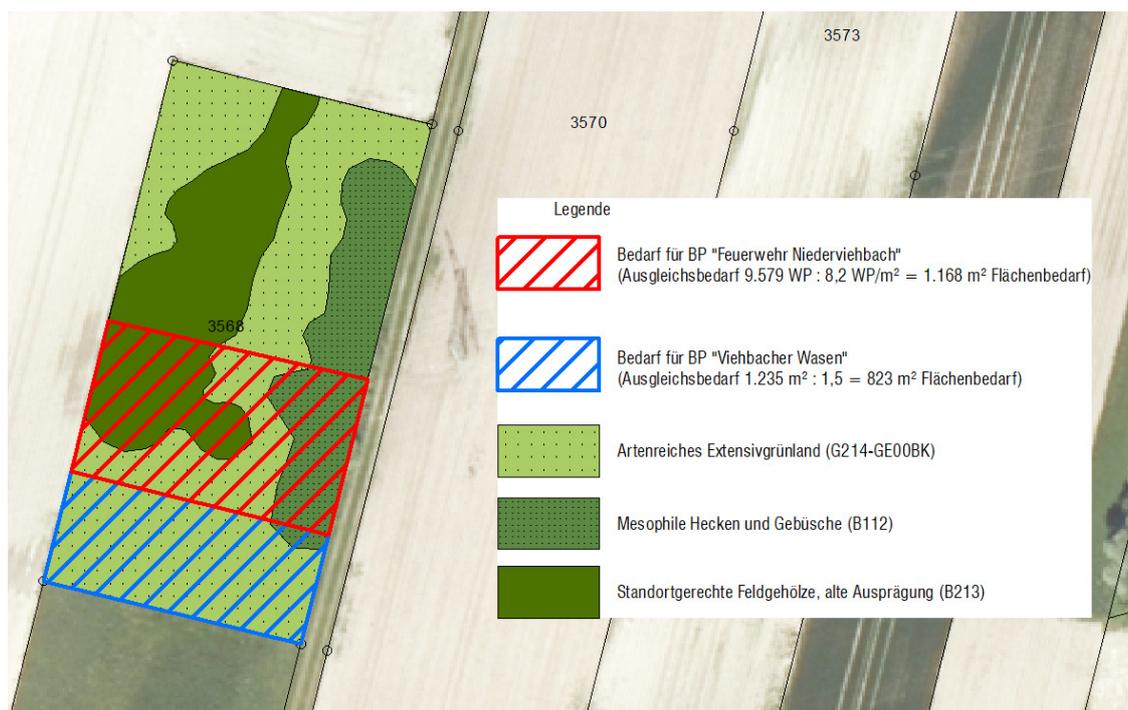


Abb. 3: Abbuchungen der Ökokontofläche FI.Nr. 3568, Gemeinde und Gmkg. Niederviehbach

Zusammenfassung:

Mit den festgelegten Maßnahmen innerhalb der Ausgleichsfläche erfolgt jeweils die erforderliche Aufwertung von Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, oberer Wert: Grünflächen) in Kategorie II (Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, oberer Wert: artenreiches oder extensiv genutztes Grünland (magere/feuchte Wiesen und Weiden) mit Gehölzstrukturen).

Durch die Abbuchung des Ökokontos von dem noch erforderlichen Ausgleich in Höhe von 9.579 WP (entspricht bei einer durchschnittlichen Aufwertung der Fläche mit 8,2 WP/m² einer planerischen Fläche von 1.168 m² und damit einer rechnerischen Fläche von 1.168 m² x 1,5 = 1.752 m²) ist das Vorhaben als vollumfänglich ausgeglichen zu bezeichnen.

Im Ökokonto der Gemeinde Niederviehbach auf der Fl.Nr. 3568, Gemarkung Niederviehbach ist ein rechnerisches Guthaben von 2.955 m² (entspricht einem planlichen Guthaben von 1.970 m² oder 14.402 Wertpunkten) vorhanden, das für weitere Vorhaben zur Verfügung steht.

G.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung wurden bereits verschiedene Standorte für eine Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Feuerwehr geprüft. Der vorliegende Standort verblieb als einzig sinnvolle städtebauliche und landschaftsplanerische Variante.

G.7 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeinde Niederviehbach sowie Angaben der Fachbehörden verwendet.

G.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

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

G.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für die geplante Bebauung wurde ein Standort im Süden des Ortsteiles Lichtensee in der Gemeinde Niederviehbach gewählt, der im Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederviehbach aktuell noch als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren angepasst. Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Die Fläche soll als Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Feuerwehr entwickelt werden. Die Erschließung erfolgt von Westen über die Kreisstraße DGF4 und dann von Norden über einen bestehenden, auszubauenden Wirtschaftsweg. Differenzierte Vermeidungsmaßnahmen minimieren den naturschutzrechtlichen Eingriff. Der naturschutzfachlich notwendige Ausgleich findet extern auf Flächen des Ökokontos statt. Umfangreiche grünordnerische Maßnahmen stärken die Qualität und die landschaftliche Einbindung der Gesamtmaßnahme.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

Tab. 2: Erheblichkeit der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens

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	mittlere Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Gering mittel -
Mensch (Freileitungen)	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Gering
Kultur- und Sachgüter	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	nicht betroffen	Gering

Gemeinderatssitzung vom 12.08.2025
 Niederviehbach, den

.....
 (Bürgermeister)

H) Anhang

H.1 Ökokonto Gemeinde Niederviehbach

Fl.Nr. 3568 Teilfläche, Gemarkung Niederviehbach, Gemeinde Niederviehbach 06.05.2025

BEBAUUNGSPLAN "FEUERWEHR NIEDERVIEHBACH" GEMEINDE NIEDERVIEHBACH Flächen aus dem Ökokonto - Fl.Nr. 3568, Gemarkung Niederviehbach

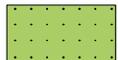
M 1:1.000 DATUM: 06.05.2025



LÄNGST die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN



Legende

-  Bedarf für BP "Feuerwehr Niederviehbach"
(Ausgleichsbedarf 9.579 WP : 8,2 WP/m² = 1.168 m² Flächenbedarf)
-  Bedarf für BP "Viehbacher Wasen"
(Ausgleichsbedarf 1.235 m² : 1,5 = 823 m² Flächenbedarf)
-  Artenreiches Extensivgrünland (G214-GE00BK)
-  Mesophile Hecken und Gebüsche (B112)
-  Standortgerechte Feldgehölze, alte Ausprägung (B213)





Legende

-  Artenreiches Extensivgrünland (G214-GE00BK)
-  Mesophile Hecken und Gebüsche (B112)
-  Standortgerechte Feldgehölze, alte Ausprägung (B213)



G214-GE00BK Artenreiches Extensivgrünland (2.205 m²)

Erstgestaltungs- und Herstellungsmaßnahmen

- Erstgestaltungs- und Herstellungsmaßnahmen wurden bereits durchgeführt

Pflegemaßnahmen

- regelmäßiges Entfernen von Aufwuchs der Goldrute vor der Blüte bzw. vor der Samenbildung. Das Mähgut der Goldrute ist sofort von der Fläche zu entfernen.
- 1- bis 2-schürige Mahd, erste Mahd ab 16. Juli, zweite Mahd ab September
- das Mähwerk ist mindestens 10 cm anzuheben
- ohne Düngung und Pflanzenschutz
- Das Mähgut soll geheet oder nach mindestens eintägiger Lagerung abtransportiert werden
- Mahd von innen nach außen, ggf. einzelne Stellen stehen lassen als Rückzugsraum für die Tierwelt
- Verwendung möglichst eines Balkenmähers

Erhaltungsmaßnahmen

- regelmäßiges Entfernen von Aufwuchs der Goldrute vor der Blüte bzw. vor der Samenbildung. Das Mähgut der Goldrute ist sofort von der Fläche zu entfernen.
- 1- bis 2-schürige Mahd, erste Mahd ab 16. Juli, zweite Mahd ab September
- Abschnittsweiser Gehölzrückschnitt von wild aufkommenden Gehölzen alle 2-3 Jahre

B112 Mesophile Hecken und Gebüsche (714 m²)

Erstgestaltungs- und Herstellungsmaßnahmen

- Erstgestaltungs- und Herstellungsmaßnahmen wurden bereits durchgeführt

Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen

- Keine notwendig, die Hecken können alle 5-10 Jahre abschnittsweise auf Stock gesetzt werden
- Die Fläche ist dauerhaft zu erhalten.
- Falls erforderlich: Entfernung von Neophyten

B213 Standortgerechte Feldgehölze mit einheimischen Arten, alte Ausprägung (1.042 m²)

Erstgestaltungs- und Herstellungsmaßnahmen

- Erstgestaltungs- und Herstellungsmaßnahmen wurden bereits durchgeführt

Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen

- Keine notwendig, Belassen von Totholz im Gehölz zur Förderung der Artenvielfalt
- Falls erforderlich: Entfernung von Neophyten

BEBAUUNGSPLAN "FEUERWEHRGERÄTEHAUS NIEDERVIEHBACH" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN



Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 Nr. 394) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573) sowie Art. 81 Abs. 2 Bayerischen Bauordnung - BayBO - i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-8), zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619) erlässt die Gemeinde Niederviehbach die Satzung.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - F Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Feuerwehr
- Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 17 BauNVO)

1	Nutzungsschablone	4	Wandhöhe (WH)
2	Bauweise		
3	Grundflächenzahl		
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - 4.1 Baugrenze
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 7 BauGB)
 - 5.1 private Grünfläche

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - 6.1 Bestand
 - 6.1.1 Grünflächen
 - 6.1.2 Eingrünung mit Gehölzstrukturen
 - 6.2 Planung
 - 6.2.1 zu pflanzender Strauch

PLANLICHE HINWEISE

- Kartenzichen für die Bayerischen Flurkarten Grenzpunkte, Grenzen und Beschriftung
 - 7.1 3558 Flurstücksnummer
 - 7.2 Flurstücksgrenze
- Kennzeichnungen und nachrichtliche Übersnahmen
 - 8.1 Bodendenkmal
 - 8.2 Festgesetztes Überschwemmungsgebiet
 - 8.3 Freileitung
 - 8.4 Leitungen der Telekom
 - 8.5 Biotope der amtlichen Biotopkartierung mit Nr.
 - 8.6 Höherlinien
- Sonstige Planzeichen
 - 9.1 Sichtdreieck für die Geschwindigkeit 60km/h

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus Niederviehbach“ mit integriertem Grünordnungsplan Gemeinde Niederviehbach, Gemarkung Niederviehbach

1. RECHTSGRUNDLAGE

- Baugesetzbuch –BauGB– neu gefasst am 03.11.2017, zuletzt geändert am 20.12.2023 Bayerische Bauordnung -BayBO- zuletzt geändert am 23.12.2024 Planzonenverordnung -PlanzV- in der Fassung vom 18.12.1990 zuletzt geändert am 14.08.2021 Niederschlagswasserfestellungsverordnung -NWFreiV- der Fassung vom 1.1.2000, zuletzt geändert § 1 Nr.367 der Verordnung vom 22.07.2014 (GVBl. S.286) Es gilt die Bayerische Bauordnung -BayBO- in der jeweils gültigen Fassung, Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009, in Kraft getreten 01.03.2010, zuletzt geändert am 23.10.2024 Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erhaltung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23.02.2011, in Kraft getreten 01.03.2011. Zuletzt am 04.06.2024 geändert worden ist.
- GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB) siehe Planeartrag
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
 - 3.1.1 Zulässig sind erforderliche Einrichtungen, Nutzungen und Gebäude, die der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dienen, bestehend aus
 - Geriehäuse
 - Sanitäre Einrichtungen, Umkleiden
 - Mehrzweckräume
 - Räume für die Jugendfeuerwehr
 - Werkstatt, Lagerflächen
 - Umzugsmöglichkeiten
 - Büros
 - Stellplätze mit Zufahrten
 - Nebenanlagen

4. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

4.1 Zulässige Grundfläche (GRZ): 0,6

5. GEBÄUDE

- Dachformen und -neigungen: Zulässig sind alle Dachformen
- Dachdeckmaterial: Zulässig sind: rote, braune, graue und schwarze Dachdeckungen in Ziegel- oder Blech-Ausführung sowie Dachbegrünungen
- Höhe baulicher Anlagen:
 - Wandhöhe: max. 9,00 m
 - Gebäude: max. 9,00 m
 - unterer Bezugspunkt Wandhöhe: Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Wandhöhe ist die Oberkante Erschließungsstraße am jeweiligen Mittelpunkt der Grundstücksgrenze Baugrundstück.
 - oberer Bezugspunkt Wandhöhe: analog § 6 Abs. 4 Satz 2 Bayerische Bauordnung
 - Bauweise: abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO
- Grenzbebauung: Gem. BayBO

6. GELÄNDEGESTALTUNG

- Die geplante Bebauung sollte soweit als möglich der bestehenden Geländeform angepasst werden. Zulässig ist die Aufschüttung des natürlichen Geländes bis zur Oberkante der Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt. Alle Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen zu keinerlei negativen Auswirkungen auf die zum Bauzeitpunkt bestehende Oberflächenwasserführung führen. Es sind von den Bauherren jeweils geeignete Maßnahmen zu treffen, in den einzurichtenden Bauvorhaben sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen.
- ENFRIEDNUNGEN Zulässig sind Zäune bis max. 2,0 m Höhe über Straßenoberkante bzw. Geländeoberkante, Stabgitter oder Maschendrahtzaun, Sichtschutz nur aus natürlicher Hinterpflanzung (bei Hinterpflanzung gilt gesetzl. Regelung). Im Kleinteilbereich des Zugang zur freien Landschaft nicht zu erschweren, wird die Sichthöhe bei Einfriedungen auf max. 10 cm beschränkt. Des Weiteren ist dabei von der Zaunartenkarte ein Mindestabstand von 10 cm zur Geländeoberfläche bzw. zum Sockel einhalten.
- GRÜNDORNUNG
- Grünflächen Die Bepflanzung (Gehölze) hat sich an der potenziell natürlichen Vegetation (siehe Artenliste) zu orientieren. Es sind nach Möglichkeit autochthone Pflanzen bzw. autochthones Saatgut zu verwenden. Die Bepflanzung ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

8. GRÜNDORNUNG

8.1 Die Bepflanzung (Gehölze) hat sich an der potenziell natürlichen Vegetation (siehe Artenliste) zu orientieren. Es sind nach Möglichkeit autochthone Pflanzen bzw. autochthones Saatgut zu verwenden. Die Bepflanzung ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

8.2 Gehölze

Einzelnämlie: Hochstamm, mind. 3 x v. Stammumfang (STU) 16-18 m. B. Straucher: Straucher 2x, o.B. 60-100

8.3 Dachbegrünung

Die Dachbegrünung von Flachdächern und geneigten Dächern kann als Grünfläche angerechnet werden.

8.4 Artenliste

Bäume:
 Acer campestre Feld-Ahorn
 Acer platanoides Spitz-Ahorn
 Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
 Prunus avium Hänbuche
 Prunus betulus Gemeine Esche
 Fraxinus excelsior Echte Wähnuß
 Juglans regia Vogelkirsche
 Prunus serotina Trauben-Eiche
 Quercus petraea Stiel-Eiche
 Quercus robur Mehlbeere
 Sorbus aria Gemeine Eberesche
 Sorbus aucuparia Winter-Linde
 Tilia cordata Obst-Bäume, alle Arten, vorzugsweise Hochstämme

8.5 Straucher:

Amelanchier ovalis Felsenbirne
 Cornus mas Kornekirsche
 Cornus sanguinea Hainrose
 Corylus avellana Wald-Haselnuß
 Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
 Ligustrum vulgare Rautenweide
 Lonicera xylosteum Heckenkirsche
 Prunus spinosa Schlehdorn
 Rhamnus cathartica Kreuzdorn
 Rhamnus frangula Faulbaum
 Rosa pratincolifolia Bläuelrose
 Rosa rubiginosa Wein-Rose
 Viburnum lantana Wolliger Schneeball
 Viburnum opulus Echter Schneeball

8.6 Freiflächengestaltungsplan

Dem Landratsamt Dingolfing-Landau liegt nach dazugehörigen Kenntnisstand kein Anhaltspunkt für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten auf den Flächen vor.

8.7 Zeitpunkt der Pflanzungen

Die Eingrünung und Bepflanzung haben spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der jeweiligen Erschließungsanlage zu erfolgen.

8.8 Beläge

PKW-Stellplätze sind generell mit einem versickerungsfähigen Pflaster bzw. Belag auszubilden (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster oder Drainpflaster), soweit die geltenden Richtlinien der Wasserwirtschaft dem nicht entgegenstehen.

- Ausgleichsflächen**
Der naturschutzfachliche Ausgleich wird von der Ökotoptikfläche Fl.Nr. 3568 (Gemarkung Niederviehbach, Gemeinde Niederviehbach) mit einer Fläche von 1.068 m² (entspricht 9,579 Wertpunkten) abgedeckt.
- MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANSCHAFT (AUSGLEICHSFLÄCHE)**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen nach § 1 a BauGB)**
- Ausgleichsflächen**
Bei den Ausgleichsflächen ist darauf zu achten, dass sich keine Neophyten (z. B. Goldrute, Riesen-Bärenklau, Springkraut, Ambrosia) ansiedeln. Eine regelmäßige Kontrolle und gegebenenfalls nötige Bekämpfungen der Neophyten, am besten im Fußsommer (vor der Blüte), sind durchzuführen. Spätestens nach Abschluss der Baumaßnahmen müssen die Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt sein. Der Ausgleich erfolgt either über Abdeckung des Ökotopties auf Fl.Nr. 3568, Gemeinde und Gemarkung Niederviehbach.
- VERMEIDUNGSMASSNAHMEN**
 - Der Oberbodenabtrag und der Baubeginn sind nur außerhalb der Brutzeit der Feldvögel von Ende August bis Ende März zulässig. Der Oberbodenabtrag und der Baubeginn können auch innerhalb der Brutzeit der Feldvögel durchgeführt werden, wenn die Fläche vorab von einer Fachperson begangen wurde und keine Feldvögel festgesetzt wurden. Auch sind Vergärungsmaßnahmen zulässig, damit sich die Feldvögel erst gar nicht auf der Fläche ansiedeln.
 - Die Gehölze in Nähe des Planbereichs sind während der Bauausführung unter Beachtung der DIN 18 920 vor Beeinträchtigungen zu schützen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Der vorhandene Gehölzbestand darf durch das Bauen abnehmen, wobei im Kronen- noch Wurzelbereich beeinträchtigt werden (Austauschen eines Baumschutz/Vegetationsschutzzaun).
 - Umringelnde Rodungs- und Rückschnittmaßnahmen sind möglichst in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Vor dem Rückschnitt ist zu prüfen, dass keine besetzten Brut- und Niststätten beeinträchtigt werden (§ 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG).
 - Die Zuwendung zur Baustelle hat zum Schutz des Gehölzbestands ausschließlich über den bestehenden Wirtschaftsweg zu erfolgen.
- WASSERWIRTSCHAFT**
- Niederschlagswasser**
Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen Flächenhaft zu versickern.
- Schmutzwasser**
Das anfallende Schmutzwasser wird über das Kanalsystem in die Kläranlage Niederviehbach eingeleitet.
- Wasserversorgung**
Die Wasserversorgung erfolgt über die öffentliche Versorgungsanlage der Gemeinde Niederviehbach.
- Ver- und Entsorgungsleitungen**
Die Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich Strom- und Tiefenleitungen sind unterirdisch herzustellen. Bei Gehölzplantzungen ist ein ausreichender Abstand einzuhalten bzw. ausreichende Schutzmaßnahmen zu treffen.
- BELEUCHTUNG**
Die Außenbeleuchtung ist energiesparend und fußleuchtensicher mit einer Beleuchtungsstärke von max. 2700 Kelvin auszuführen. Auf den Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung – Handlungsempfehlung für Kommunen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt und Verbraucherschutz wird verwiesen.
- STRASSENVERKEHR**
- Sichtdreiecke**
Die Sichtdreiecke sind vor allen Anpflanzungen und festen Einbauten freizuhalten, die höher als 80 cm werden können.
- Abwasserableitung und Straßenentwässerung**
Oberflächen-, Trauf- und sonstige Abwässer dürfen der Straße und deren Nebenanlagen nicht zugelassen werden. An den Abflussverhältnissen des Straßenwassers darf nichts geändert werden.
- Baufeste**
Baufeste dürfen auf der Straße während der Bauausführung, auch vorbeugend, nicht getarnt werden.
- Beschilderung**
Die amtliche Beschilderung nach der Straßenverkehrsordnung ist durch die Gemeinde auf deren Kosten vorzunehmen.

TEXTLICHE HINWEISE

- BRANDSCHUTZ**
Die nachstehenden Hinweise zeigen die für die Planung bedeutsamen Maßnahmen des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löschmaßnahmen und Rettung von Personen) auf.

Zufahrt: Es muss eine Zufahrtsmöglichkeit zu den geplanten Objekten für Feuerwehrfahrzeuge und den Rettungsdienst gesichert sein. Bei der Ausführung sind die Vorgaben „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ zu beachten und einzuhalten.

Löschwasserbereitstellung: Für das Plangebiet ist die Grundversorgung an Löschwasser sicherzustellen. Die notwendige Löschwasserleistung ergibt sich aus der Technischen Arbeitsblatt W 403. Bei Entnahme dieser Löschwasserleistung darf der Mindestdruck im Löschnetz nicht unter 1,5 bar abfallen.

Hinweis: Bezüglich der strengen Sicherheitsanforderungen für den Anfahrtsbereich für Privatfahrzeuge von Einsatzkräften und dem Ausfahrtsbereich für die ausrückenden Einsatzfahrzeuge sollten die geplanten Wegführungen vor Inkrafttreten des Bebauungsplans mit dem zuständigen „Fachberater Brandschutz“ bei der Regierung von Niederbayern abgestimmt werden. Dies hat maßgeblichen Einfluss auf die Förderfähigkeit der geplanten Baumaßnahmen.

Bei der Erschließung des Plangebiets ist frühzeitig darauf zu achten, dass Zuleitungen für die vorgeschriebenen Umgrüpphydranten einleitet werden. Die erste Löschwasserentnahmestelle (Hydrant) soll innerhalb eines Laufweges von nicht mehr als 75 m zu dem geplanten Gebäude zu errichten sein.

B ABFALLRECHT UND BODENSCHUTZ

Hinweis: In Bezug auf die Anforderungen an die Schutzwürdigkeit des wertvollen „Gutes Oberboden“ zu achten, und die Anforderungen des § 12 BBodSchV sind zu berücksichtigen.

Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen und abseits des Baustellenbetriebs getrennt zu lagern. Er darf nicht durch Bagger- und Rasenmaschinen vermischt, mit Unterdosen vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerdauer von mehr als 3 Monaten zu begrünen. Der DIN 19731 sind qualitätserhaltende Hinweise zum Umgang mit dem Bodenmaterial zu entnehmen. Oberboden- und kulturthales Unterdodenmaterial soll möglichst auf dem Grundstück für die Anlage von Vegetationsflächen wiederverwendet werden. Hierzu wird die DIN 18915 zur Anwendung empfohlen.

Hinweis: Bei einer landwirtschaftlichen Verwertung des Oberbodens ist im Vorfeld zu prüfen, ob es einer bauseitigen Genehmigung bedarf, diese ist vor Beginn der Maßnahme einzuholen. Auch ohne die Notwendigkeit eines Bebauungsplans sind immer Analyseergebnisse nach den Angaben des Anhangs 1 und 2 Bodenschutzverordnung (BBodSchV) des Aufbringungsmaterials, sowie der gewünschten Aufbringfläche dem Sachgebiet 25, Landratsamt Landau, vorzulegen.

Die weitere Verwertung des Bodenmaterials hat unter Einhaltung der geltenden gesetzlichen und rechtlichen Vorschriften zu erfolgen. Insbesondere sind bei entsprechender Verwertung die §§ 6 bis 8 BBodSchV einzuhalten. Erforderliche Anzeigen bzw. Genehmigungen sind rechtzeitig bei der Behörde einzureichen bzw. zu beantragen.

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

C NIEDERSCHLAGSWASSER

Anfallendes Niederschlagswasser ist grundsätzlich zu versickern. Erst wenn nachgewiesen ist, dass eine Versickerung nicht möglich ist (Gutachten), ist nach Rückhaltung (z.B. rechtlich gesicherte Zeltwässer) eine Einleitung in den Kanal / ein Oberflächenwasser zu prüfen. Auf die Niederschlagswasserfeststellungsverordnung (NWFreiV), v. m. dem Techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGNW) sowie auf die Techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREGNG) wird hingewiesen. Eine punktuelle Versickerung ist nicht zulässig (s. NWFreiV), die Versickerung hat über Mäuden oder Röhren zu erfolgen (keine Sickerschächte). Für die Versickerung und/oder Einleitung ist ggf. rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 WHG).

D ABWASSER

Bei jedem Bauantrag für ein Gebäude ist ein Abwasserplan vorzulegen. Im Abwasserplan ist insbesondere die Oberflächenabdeckung mit den eventuellen möglichen Rückhalteeinrichtungen und Versickerungsflächen detailliert aufzuführen.

E ALTLASTEN

Dem Landratsamt Dingolfing-Landau liegt nach dazugehörigen Kenntnisstand kein Anhaltspunkt für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten auf den Flächen vor.

Bei dem Altlastenkataster handelt es sich um ein behördeninternes, strukturiertes Flächeninformationssystem zur Erhebung von Daten über Altlasten. Altlastenverdachtsflächen sowie stofflichen schädlichen Bodenveränderungen in Bayern. Eine Auskunft aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster kann immer nur den derzeitigen Kenntnisstand der Behörde wiedergeben. Es besteht daher immer ein Restrisiko, dass ein Grundstück durch bisher nicht bekannte Altlasten oder stoffliche Bodenveränderungen belastet ist.

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

Eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 wird empfohlen.

Hinweise:
Die weitere Verwertung des Bodenmaterials hat unter Einhaltung der geltenden gesetzlichen und rechtlichen Vorschriften zu erfolgen. Insbesondere sind bei entsprechender Verwertung die §§ 6 bis 8 BBodSchV einzuhalten. Evtl. erforderliche Anzeigen bzw. Genehmigungen sind rechtzeitig bei der Behörde einzureichen bzw. zu beantragen. Die DIN 19731 (Ausgabe 10/2023) ist zu beachten. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Aushubmaterials festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten hinweisen, oder Abfälle zu Tage treten, ist unverzüglich die Abteilung Bodenschutz- und Abfallrecht beim Landratsamt Dingolfing-Landau zu benachrichtigen.

F BELEUCHTUNG

Die Verwendung von Lampen mit Abschalt-, Dimm- bzw. Bewegungsmelderfunktion wird empfohlen.

G DENKMALSCHUTZ

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 9 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

Art. 9 (1) BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verfallenen trifft die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 9 (2) BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigelegt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG). Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLD im Rahmen der Bauplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blf.bayern.de).

H WASSERVERSORGUNG

Vorhabenträger für den Anschluss an die Wasserversorgung ist der Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils. Am Wasserwerk 1, 84174 Eching, Tel. 08709 92010, E-Mail: wasserversorgung@isar-vils.de. Grundständig wird zugestimmt, dass der geplante Geltungsbereich, aufgrund der vorhandenen Versorgungsleitung mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden kann.

Für Leitungen auf privatem Grund sind beschränkt persönliche Grunddienstbarkeiten für den Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils einzutragen. Dies gilt auch bei Grundstücksteilungen für bestehende Versorgungsleitungen/Grundstücksanschlüsse.

Werden Änderungen an der Leitung im Straßengrund wegen Baumaßnahmen nötig, sind hierfür die Kosten gemäß Verbandsatzung § 4 Absatz 8 von der Gemeinde zu tragen.

Der Zug zu Wasserleitungen des Zweckverbandes muss ohne Mehraufwand möglich sein. Es wird darauf hingewiesen, dass Fremdleitungen nicht an oder über Wasserleitungen des Zweckverbandes verlegt werden dürfen, sowie das Leitungen nicht mit Bäumen und Sträuchern überpflanzt werden dürfen, siehe DIN EN 805 bzw. DVGW Richtlinien Arbeitsblatt W 400-3. Sollen Leitungen überbaut werden, sind die Verleiher-, bzw. Rückbaukosten vom jeweiligen Eigentümer zu tragen (Baubetriebsrechnung).

Eine Entwurfs- und Ausführungsplanung zur Erschließung bzw. Erneuerung von Wasserversorgungsleitungen erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils. Erschließungspläne, Ausführungspläne mit Bauablaufplan sind von der Gemeinde dem Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils rechtzeitig mitzulegen, damit die erforderlichen Maßnahmen, wie Entwurfsplanung, Ausschreibung und Vergabe, veranlasst und mit der Gemeinde, sowie den weiteren Versorgungspartnern koordiniert werden können.

Brandschutz: Für die Bepflanzung von Lochwassern durch die öffentliche Trinkwasserversorgung im Geltungsbereich stehen rechnerisch für den Brandschutz an den bestehenden Hydranten 13,33 l/s mit einem Vorruck von mindestens 1,5 bar sowie über mindestens 2 Stunden zur Verfügung.

Auf die Satzungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Isar-Vils wird bezüglich des Brandschutzes aus öffentlichen Wasserversorgung hingewiesen. Reicht die ermittelte Löschwassermenge nicht aus und es wird eine Veränderung des Rohnetzes notwendig, sind die daraus entstehenden Kosten gemäß Verbandsatzung § 4 Absatz 7 von der Gemeinde zu tragen.

Erschließungskosten: Die Kosten der Wasserversorgung werden zum Zeitpunkt der Fertigstellung „Anschluss Wasserversorgung“ für alle anzuschließenden Parzellen bzw. Grundstücke nach dem einschlägigen Satzungen des Vorhabenträgers Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils berechnet.

Im Falle der Erschließung des oben genannten Vorhabens muss der Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils rechtzeitig in die Planungsgespräche eingebunden werden, um ausreichend Handlungsspielraum für die Planung, Ausschreibung und Ausführung zu erhalten. Spätestens nach Vorlage der ersten Entwurfs-Planunterlagen muss ein gemeinsamer Spartentermin sowie die Übermittlung der Daten an den Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils erfolgen, noch bevor eine Ausschreibung stattfindet. Zum 1. Spartentermin muss die Bauzeitplanung noch variabel sein, so dass die Planung durch den Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils rechtzeitig erfolgen kann.

Vom Zeitpunkt des ersten Spartengesprächs mit dem ZV Isar-Vils bis zum Baubeginn der ausführenden Firma für die Wasserleitungsverlegung sollten ca. 18 KW eingeplant werden.

I TELEKOMMUNIKATIONSLEITUNGEN

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugelbiet. Je nach Ausgung dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbaubeschreibung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Am Rande des Geltungsbereichs, befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Es sind alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Verlegung des Neubauleitungsnetzes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Es wird beantragt Folgendes sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszone vorgenommen wird und eine Koordination der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

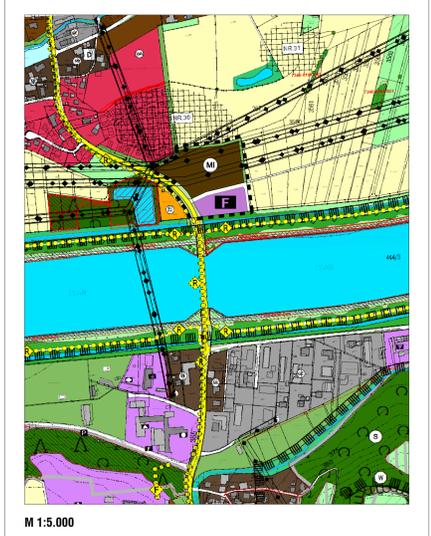
Die Telekom bettet dem, dem Vorhabenträger aufzutragen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauaufretriebar aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbettung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauarbeiten usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für die Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt.

- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

I ABFALLWIRTSCHAFT

Bei Grundstücken, bei denen keine Wendemöglichkeit oder keine ausreichende Straßenbefestigung am Ort der Abfallbeseitigung vorhanden ist, sind die Abfallanmeldebehörden an der Einmündung Eintragung zum Grundstück bereitzustellen. Diese Maßnahme ist unerlässlich, um einen reibungslosen, sicheren und effizienten Abholvorgang durch die Entsorgungsfahrzeuge zu gewährleisten. Die korrekte Einplanung sichert die Zugänglichkeit und minimiert mögliche Störungen oder Sicherheitsrisiken für das Abholpersonal und die Fahrzeuge.

ÜBERSICHTSPLAN AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 12. ÄNDERUNG



M 1:5.000

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Gemeinde Niederviehbach hat in der Sitzung vom 11.03.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Feuerwehrgerätehaus Niederviehbach“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.03.2025 ortsbüchlich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Feuerwehrgerätehaus Niederviehbach“ in der Fassung vom 11.03.2025 hat am 11.03.2025 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Feuerwehrgerätehaus Niederviehbach“ in der Fassung vom 11.03.2025 hat in der Zeit vom 24.03.2025 bis 17.04.2025 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes „Feuerwehrgerätehaus Niederviehbach“ in der Fassung vom 06.05.2025 wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.06.2025 bis 18.07.2025 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes „Feuerwehrgerätehaus Niederviehbach“ in der Fassung vom 06.05.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.06.2025 bis 18.07.2025 öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde Niederviehbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 12.08.2025 den Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus Niederviehbach“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.08.2025 als Satzung beschlossen.

.....den.....
 Johannes Birker, Erster Bürgermeister (Siegel)

.....den.....
 Johannes Birker, Erster Bürgermeister

.....den.....
 Johannes Birker, Erster Bürgermeister (Siegel)

.....den.....
 Johannes Birker, Erster Bürgermeister

.....den.....
 Johannes Birker, Erster Bürgermeister (Siegel)

.....den.....
 Johannes Birker, Erster Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN „FEUERWEHR NIEDERVIEHBACH“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Hinichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merktblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsplanung, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

GEMEINDE: NIEDERVIEHBACH
 KRE