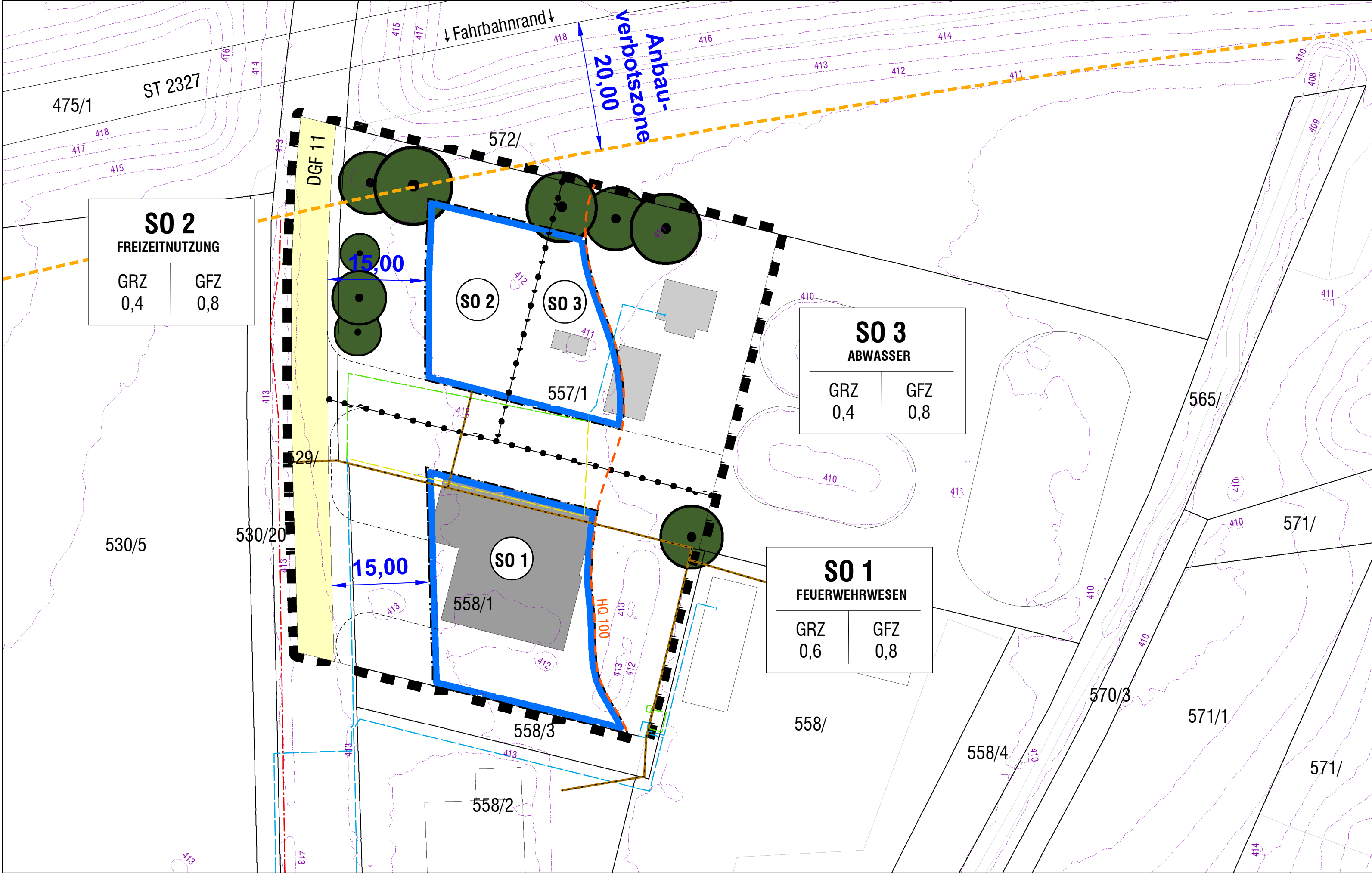


„1. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN GE – GRIESBACH UND ERWEITERUNG“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN



Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern GO i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796 BayRS 2020-1-1-), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) und Art. 81 Abs. 2 Bayerische Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) und der Baunutzungsverordnung - BauNVO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) und des Art. 4 des Bayer. Naturschutzgesetz- BayNatSchG - i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S.82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352), erlässt der Markt Reisbach diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- 2. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
- 2.1. Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO:
 - SO 1 Sondergebiet „Feuerwehrwesen“
 - SO 2 Sondergebiet „Freizeitnutzung“
 - SO 3 Sondergebiet „Abwasser“
- 3. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Nutzungsschablone		
1 2 3	1 Art der baulichen Nutzung	3 Geschossflächenzahl GFZ
	2 Grundflächenzahl GRZ	

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

- 4.1 Baugrenze

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

- 5.1 Straße

6. 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)

- 6.1 Baum, zu erhalten

PLANLICHE HINWEISE

- 7. Sonstige Planzeichen
 - 7.1 Gebäude Bestand
 - 7.2 Gebäude Planung
 - 7.3 Erschließungsstraße (Lage variabel)
 - 7.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

8. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahme

- 8.1 HQ 100
- 8.2 Höhenlinien (m ü. NN)
- 8.3 geplante Glasfaserleitung
- 8.4 Kabel Niederspannung
- 8.5 Planung Kabel Niederspannung
- 8.6 Kabel Mittelspannung
- 8.7 Abbau Kabel

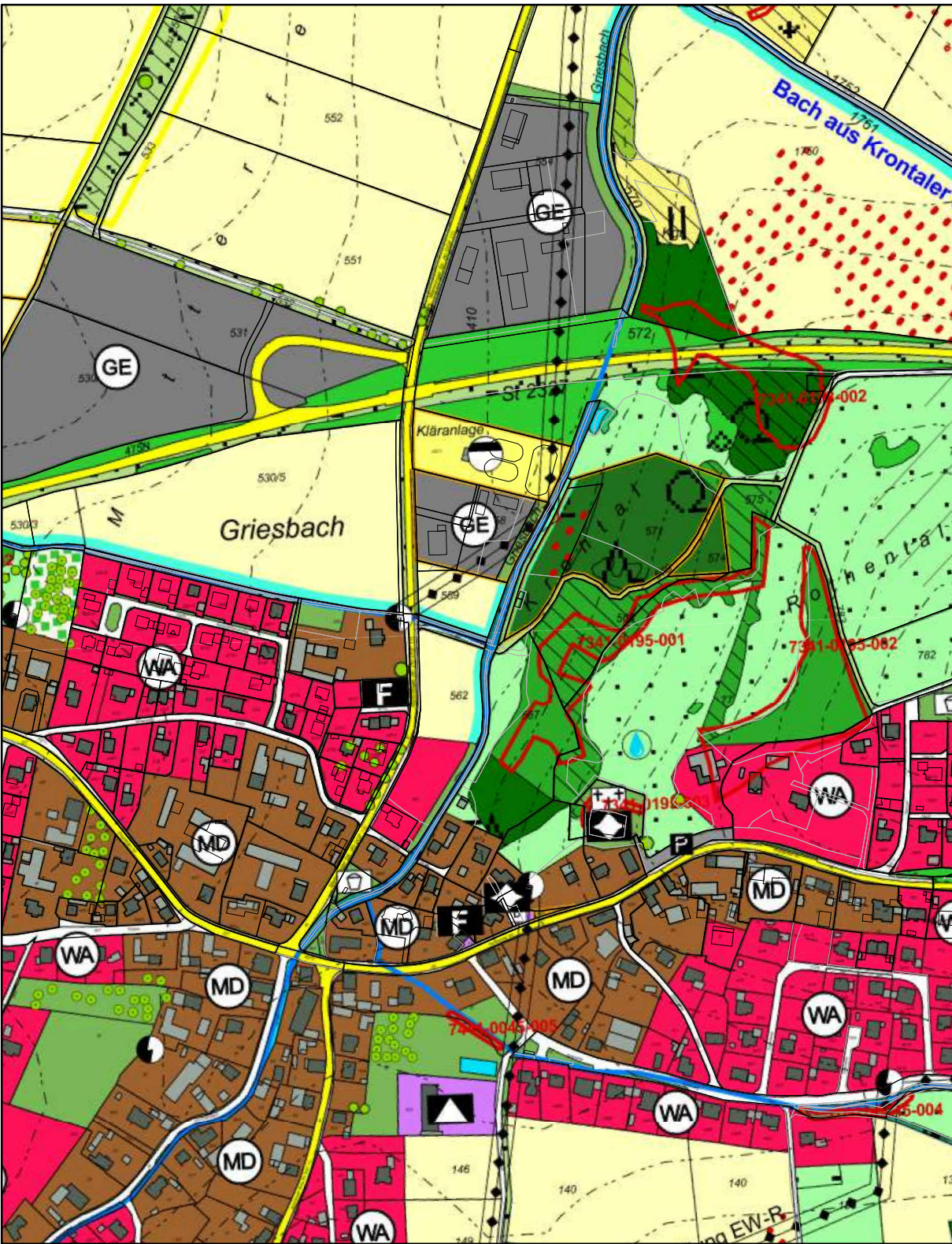
9. Kartenzeichen für die Bayerischen Flurkarten Grenzpunkte, Grenzen und Beschriftung

- 9.1 557/1 Flurstücksnummer
- 9.2 Flurstücksgrenze

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Markt Reisbach hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Reisbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
-, den
Markt Reisbach
..... (Siegel)
Rolf-Peter Holzleitner, 1. Bürgermeister
- Ausgefertigt
....., den
Markt Reisbach
..... (Siegel)
Rolf-Peter Holzleitner, 1. Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
-, den
Markt Reisbach
..... (Siegel)
Rolf-Peter Holzleitner, 1. Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN
AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



M 1:5.000

„1. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN
GE – GRIESBACH UND ERWEITERUNG“
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

ENTWURF

GEMEINDE: MARKT REISBACH
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

M 1:500

DATUM: 08.08.2023

P1246

„1. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN GE – GRIESBACH UND ERWEITERUNG“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

ENTWURF

STAND: 08.08.2023

MARKT REISBACH:

vertreten durch:

Erster Bürgermeister Rolf-Peter Holzleitner
Landauerstraße 18
94419 Reisbach



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

Inhaltsverzeichnis

A)	Planrechtliche Voraussetzungen	3
B)	Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes	5
C)	Geplante bauliche Nutzung	5
D)	Flächenverteilung	5
E)	Sonstiges	6
F)	Grünordnung	7
G)	Umweltbericht	8

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Ausschnitt Karte Raumstruktur (Quelle: Regionalplan Landshut, Region 13, Stand 12/2022)...	3
Abb. 2:	Ausschnitt Karte Natur & Landschaft (Quelle: Regionalplan Landshut, Region 13, Stand 12/2022).....	4
Abb. 3:	Ausschnitt Karte Rohstoffsicherung (Quelle: Regionalplan Landshut, Region 13, Stand 12/2022).....	4
Abb. 4:	Ökokontoflächen Stieberg, Markt Reisbach, 19.04.2001, (Entwurfsverfasser. Dipl. Ing (Landespflege) Siegfried Stadler, AGRI-NATUR-STADLER, Wörth/Donau).....	15
Abb. 5:	Ökokontoflächen Stieberg Erweiterung, Markt Reisbach, 22.09.2003, (Entwurfsverfasser. Dipl. Ing (Landespflege) Siegfried Stadler, AGRI-NATUR-STADLER, Wörth/Donau)	15
Abb. 6:	Karte zum Buchungsstand Ökokonto Stand 12/2022	16
Abb. 7:	Karte zum Buchungsstand Ökokonto Stand 09/2023	16

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung.....	14
Tab. 2:	Erheblichkeit der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens	18

A) Planrechtliche Voraussetzungen

1. Baugebietsausweisung

Der Markt Reisbach plant die Errichtung eines Feuerwehrgebäudes auf dem Grundstück Flurnummer 558/1 Gemarkung Griesbach. Weiterhin soll angrenzende Freizeitnutzung zulässig sein. Für die bestehende umgebaute Abwasserentsorgung soll planliche Sicherung erfolgen. Hierzu ist es erforderlich, den bestehenden Bebauungsplan „GE – Griesbach“ anzupassen und auf den Bereich des bisherigen Kläranlagengeländes planlich zu erweitern.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) des Marktes Reisbach ist das Planungsgebiet im Süden als Gewerbegebiet (GE) und im Norden als Fläche für Versorgungslagen mit Zweckbestimmung Abwasser dargestellt.

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes umfasst die Flurstücke mit den Fl.Nrn. 557/1 (Teilfläche), 558/1, und 529 (Teilfläche) der Gemarkung Griesbach, Markt Reisbach.

2. Ziele übergeordneter Planungen

Regionalplan

Raum-/ Wirtschaftsstruktur

Nach der Regionalplanung der Region 13 (Landshut) liegt der Markt Reisbach als Unterzentrum und bevorzugt zu entwickelndem zentralem Ort im so genannten Allgemeinen ländlichen Raum im Nah- und Mittelbereich des Mittelzentrums Dingolfing.

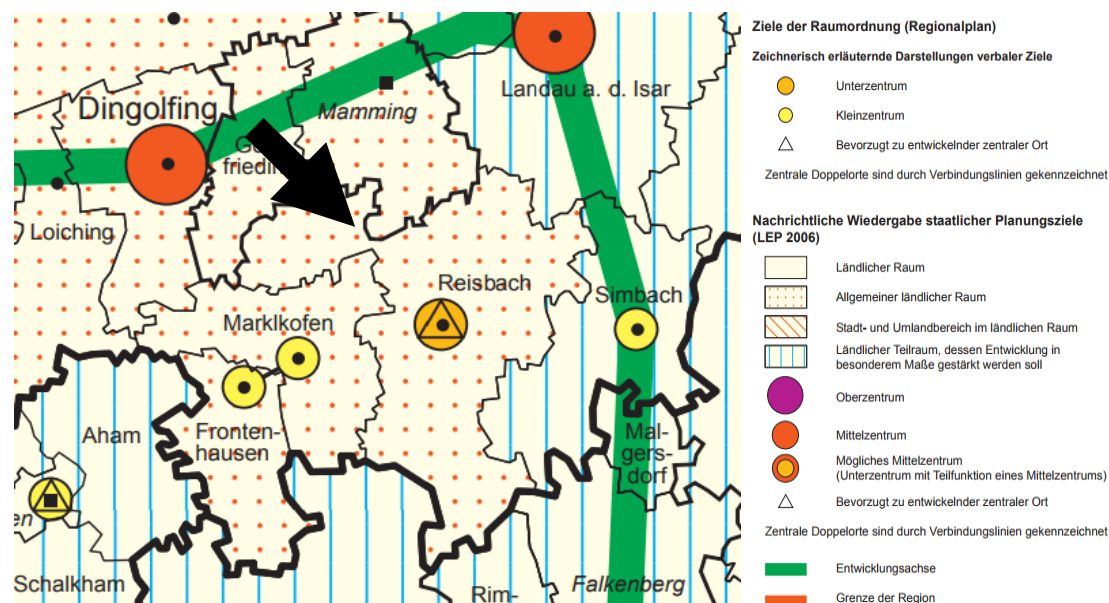


Abb. 1: Ausschnitt Karte Raumstruktur (Quelle: Regionalplan Landshut, Region 13, Stand 12/2022)

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete / Regionaler Grünzug

Das Planungsgebiet ist weder Bestandteil eines Landschaftlichen Vorbehaltsgebiets noch eines Regionalen Grünzugs.

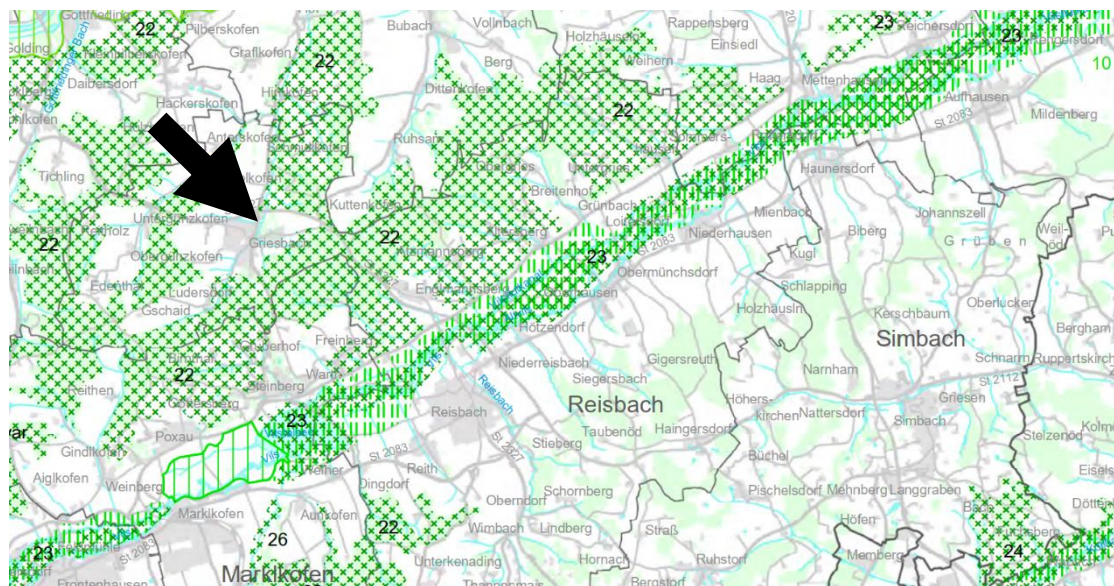


Abb. 2: Ausschnitt Karte Natur & Landschaft (Quelle: Regionalplan Landshut, Region 13, Stand 12/2022)

Rohstoffsicherung

Das Planungsgebiet liegt weder in einem Vorranggebiet noch in einem Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze.

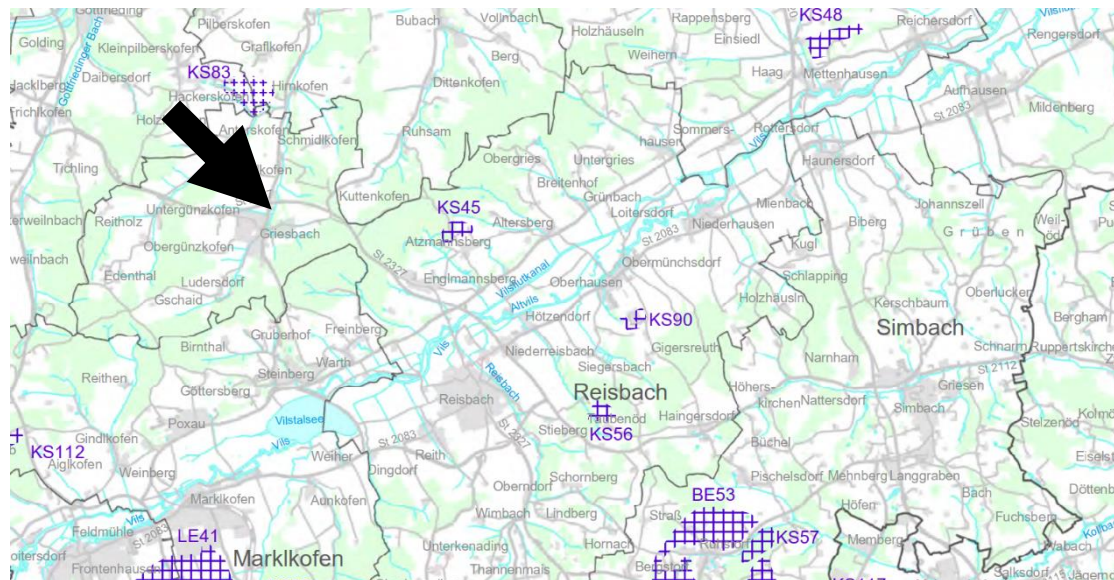


Abb. 3: Ausschnitt Karte Rohstoffsicherung (Quelle: Regionalplan Landshut, Region 13, Stand 12/2022)

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

1. Lage

Das Planungsgebiet liegt im Nord-Westen des Marktes Reisbach im Ortsteil Griesbach am nördlichen Ortsrand. Im Westen grenzt die Kreisstraße DGF 11 mit Anschluss an die St 2327 im Norden an. Somit ist das Planungsgebiet gut an den überörtlichen Verkehr angebunden.

2. Größe

Die Gesamtfläche beträgt innerhalb des Geltungsbereichs 5.294 m² und umfasst folgende Flurstücke des Marktes Reisbach:

Gemarkung Griesbach:

- Fl.Nr. 557/1 (Teilfläche)
- Fl.Nr. 558/1
- Fl.Nr. 529 (Teilfläche)

3. Beschaffenheit des Geltungsbereiches

Die Fläche wird derzeit im Norden als Gewerbegebiet und im Süden als Fläche für eine Kläranlage genutzt. Das Gelände fällt von ca. 411 m üNN im Süden auf ca. 410 m üNN im Norden ab.

C) Geplante bauliche Nutzung

Der Markt Reisbach plant die Errichtung eines Feuerwehrgebäudes auf dem Grundstück Flurnummer 558/1 Gemarkung Griesbach. Weiterhin soll eine angrenzende Freizeitnutzung zulässig sein, z.B. ein Jugendhütte. Für die bestehende umgebaute Abwasserentsorgung soll planliche Sicherung erfolgen. Hierzu ist es erforderlich, den bestehenden Bebauungsplan „GE – Griesbach“ anzupassen und auf den Bereich des bisherigen Kläranlagengeländes planlich zu erweitern. Die Erschließung erfolgt über die Kreisstraße DGF 11.

D) Flächenverteilung

Überschlägige Ermittlung der Brutto- und Nettofläche
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches 5.294 m²,
davon

- Bereich innerhalb der Baugrenzen	ca. 1.652 m ²
- Kreisstraße DGF 11	ca. 453 m ²
- private Freifläche	ca. 3.189 m ²
Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 5.294 m²

E) Sonstiges

Erschließung

Der Standort für das geplante Feuerwehrgebäude, die Freizeitnutzung sowie die Abwasserentsorgung zeichnet sich durch eine ausgesprochen verkehrsgünstige Lage aus. Die Erschließung erfolgt von Westen über die Kreisstraße DGF 11, welche direkt an die Staatsstraße St 2327 im Norden des Planungsgebietes angebunden ist.

Somit stellen die Rahmenbedingungen eine ideale Voraussetzung für die Erschließung des künftigen Planungsgebietes dar.

Immissionsschutz

Zum bestehenden Bebauungsplan „GE – Griesbach“ vom 04.07.2000 wurde vom Ingenieurbüro Hoock-Farny, Adamweg 2, 84036 Landshut, mit Datum vom 12.11.1999 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, welche weiterhin ihre Gültigkeit behält.

Wasserwirtschaft

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband zur Wasserversorgung Mittlere Vils.

Oberflächenwasser

Die Versickerungsfähigkeit wird über einen Versickerungsversuch festgestellt und eine geeignete Entwässerungslösung vor Ort hergestellt.

Oberflächengewässer

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Oberflächengewässer. Aufgrund des östlich angrenzenden Griesbachs muss mit hoch anstehendem Grundwasser gerechnet werden. Sollten bei Neubauvorhaben Unterkellerungen vorgesehen werden, wird die Errichtung von dichten und auftriebssicheren Kellerumfassungen (Sperrbetonwände) empfohlen.

Abwasserbeseitigung

Das anfallende Abwasser wird mittels einer Pumpstation zur Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Mittlere Vils nach Niederreisbach befördert und ordnungsgemäß gereinigt. Die Kläranlage Griesbach wurde Ende Mai 2022 aufgelassen und existiert nicht mehr.

Altlasten

Dem Markt Reisbach sind keine Altlasten bekannt.

Die Grundstücke mit den Flurstücknummern 557/1 (Tfl.), 558/1 und 529/1 jeweils Gemarkung Griesbach, sind nicht im Altlastenkataster ABuDIS erfasst.

Bodendenkmalpflege

Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich sowie in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Müllbeseitigung

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

Energieversorgung

Die elektrische Versorgung erfolgt durch die Bayernwerk AG mit Hauptsitz in Regensburg und kann als gesichert betrachtet werden.

F) Grünordnung

Die grünordnerischen Gestaltungsziele umfassen im Wesentlichen folgende Schwerpunkte:

- Die Baugrundstücke werden entsprechend den Festsetzungen durchgrünt.
- Die vorhandenen Bäume werden nach Möglichkeit erhalten. Bei Verlust sind diese zu ersetzen.
- Gliederung des Planungsgebietes mit Einzelbäumen.

G) Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis

G.1	Einleitung	9
G.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtige Ziele des B-Plans	9
G.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	9
G.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	9
G.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	11
G.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich einschließlich der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	12
G.4.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	12
G.4.2	Naturschutzfachlicher Eingriff und Ausgleich	12
G.4.3	Vereinfachte Vorgehensweise nach Ziffer 3.1 des Leitfadens	12
G.4.4	Regelverfahren nach Ziffer 3.2 des Leitfadens	12
G.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	17
G.6	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken ..	17
G.7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	17
G.8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	18

G.1 Einleitung

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

Der Markt Reisbach plant die Errichtung eines Feuerwehrgebäudes auf dem Grundstück Flurnummer 558/1 Gemarkung Griesbach. Weiterhin soll angrenzende Freizeitnutzung zulässig sein. Für die bestehende umgebaute Abwasserentsorgung soll planliche Sicherung erfolgen. Hierzu ist es erforderlich, den bestehenden Bebauungsplan „GE – Griesbach“ anzupassen und auf den Bereich des bisherigen Kläranlagengeländes planlich zu erweitern.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) des Marktes Reisbach ist das Planungsgebiet im Süden als Gewerbegebiet (GE) und im Norden als Fläche für Versorgungslagen mit Zweckbestimmung Abwasser dargestellt.

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes umfasst die Flurstücke mit den Fl.Nrn. 557/1 (Teilfläche), 558/1, und 529 (Teilfläche) der Gemarkung Griesbach, Markt Reisbach.

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 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 geplanten Sondergebiete. Dabei werden vier Stufen unterschieden: keine, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Naturraum

Das Untersuchungsgebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit (nach Ssymanck) „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ (D65) sowie nachgeordnet in der Untereinheit (nach Meynen/Schmithüsen et al.) „Isar-Inn-Hügelland“ (060).

Schutzgut Boden

Gemäß der Übersichtsbodenkarte Bayern (1:25.000) herrscht im Geltungsbereich fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium), vor. Die Böden sind durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung anthropogen stark überprägt.

Es ist davon auszugehen, dass durch die geplante gewerbliche Nutzung keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen entstehen. Bau- und anlagenbedingt ist aufgrund der Eingriffsschwere in das Bodengefüge sowie der darauffolgenden Versiegelung der Flächen mit Umweltauswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu rechnen. Vermeidungsmaßnahmen minimieren die erheblichen Auswirkungen des Eingriffs.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer fehlen im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Aufgrund des östlich angrenzenden Griesbachs muss mit hoch anstehendem Grundwasser gerechnet werden. Sollten bei Neubauvorhaben Unterkellerungen vorgesehen werden, wird die Errichtung von dichten und auftriebssicheren Kellerumfassungen (Sperrbetonwände) empfohlen.

Der Griesbach bleibt vom Vorhaben unberührt.

Wasserrechtliche Schutzgebiete fehlten innerhalb des Geltungsbereiches.

Mit einer Gefährdung des Grundwassers durch die beschriebene Nutzung als Sondergebiete ist nicht zu rechnen, jedoch nicht völlig auszuschließen.

Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstand sind baubedingt Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten. Anlagen- und betriebsbedingt ist mit einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser zu rechnen.

Schutzgut Klima/Luft

Im Projektgebiet herrscht gemäßigt warmes Klima. Die mittlere jährliche Niederschlagssumme beträgt ca. 1013 mm, die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 9,6 °C.

Das Untersuchungsgebiet hat insgesamt kaum eine Bedeutung für das Schutzgut Klima/Luft. Im Zusammenhang mit dem Vorhaben sind bau-, anlagen- und betriebsbedingt keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu erwarten.

Schutzgut Arten und Lebensräume

Die Fläche wurde bisher gewerblich genutzt bzw. als Kläranlage und weist aufgrund seiner Strukturarmut eine geringe ökologische Wertigkeit auf. Innerhalb und im unmittelbaren Umgriff des Geltungsbereiches befinden sich keine weiteren Schutzgebiete.

Insgesamt bedingt das Vorhaben somit nur geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Arten und Lebensräume. Betriebsbedingt sind keine nennenswerten Umweltauswirkungen zu erwarten. Lediglich bau- und anlagenbedingt ist mit Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Planungsgebiet ist durch das bestehende Gewerbegebiet sowie die Kläranlage als ein bereits vorbelasteter Standort in punkto Landschaftsbildes anzusehen.

Das Planungsgebiet ist von Norden und Osten bereits eingegrünt.

Somit kommt es durch die geplanten Sondergebiete zu keiner gravierenden Verschlechterung des Landschaftsbildes. Insgesamt sind die bau-, anlage- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild daher als gering einzustufen.

Schutzgut Mensch (Erholung)

Das Planungsgebiet hat aufgrund der derzeit Nutzung als Gewerbegebiet und Kläranlage keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Durch das SO 2 Freizeitnutzung kann sogar von einer Aufwertung der Erholungsfunktion ausgegangen werden. Es entstehen somit durch die vorgelegte Planung keine nachteiligen Auswirkungen im Bereich der Erholungsfunktion.

Schutzgut Mensch (Immissionen)

Zum bestehenden Bebauungsplan „GE – Griesbach“ vom 04.07.2000 wurde vom Ingenieurbüro Hooch-Farny, Adamweg 2, 84036 Landshut, mit Datum vom 12.11.1999 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, welche weiterhin ihre Gültigkeit behält.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Hinweise auf Kultur- und Sachgüter bzw. Bodendenkmäler liegen laut dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege im Projektgebiet sowie in der näheren Umgebung nicht vor.

Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Landratsamt Dingolfing-Landau oder dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege zu melden sind.

Darüber hinaus soll in Absprache mit dem Kreisarchäologen und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege vor Aufnahme der Erschließungsarbeiten (Erdarbeiten) eine archäologische Sondierung des Gebiets durchgeführt werden, so dass derzeit lediglich von Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit ausgegangen wird.

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

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung des Vorhabens weiterhin als Gewerbegebiet und Kläranlage genutzt werden. Die Möglichkeit zur Verbesserung der Standortvoraussetzungen durch ein Feuerwehrgerätehaus sowie eine Jugendhütte bliebe aus. Zudem könnten die grünordnerischen Maßnahmen im Gebiet nicht umgesetzt werden.

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

G.4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Boden

- Vermeidung von Bodenkontamination und nicht standortgerechten Bodenveränderungen
- Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung

Schutzgut Wasser

- Zur Unterstützung des natürlichen Wasserkreislaufes soll das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert werden.

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Verwendung von autochthonem Saat- und Pflanzgut für die Anlage der Grün- und Ausgleichsflächen
- Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume
- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen
- Die Außenbeleuchtung ist mit UV-armen Leuchtmitteln auszustatten

Schutzgut Landschaft

- Ein-/ Durchgrünungsmaßnahmen

G.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 1a BauGB zu entscheiden. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind danach in der Abwägung zu berücksichtigen; der Ausgleich ist innerhalb der durch § 1a Abs. 3 BauGB zur Verfügung stehenden Möglichkeiten im Rahmen der Satzung zu regeln. 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).

G.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.

G.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 5.294 m²) beschränkt bleiben, da vorhabenbezogene oder schutzgebietsspezifische Beeinträchtigungen über den Geltungsbereich hinaus nicht zu erwarten sind (siehe Kapitel G.3).

Ergebnis:

Das Plangebiet ist hinsichtlich der vorherrschenden Bedeutung als Fläche geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) einzustufen.

Auswirkungen des Eingriffs

Das Planungsgebiet mit einer Größe von 5.294 m² setzt sich wie folgt zusammen:

Bestehende Flächennutzung	Fläche in m²
- private Freifläche (Kläranlage, GE, private Freifläche)	ca. 4.841 m ²
- Kreisstraße DGF 11	ca. 453 m ²
Gesamtfläche	ca. 5.294 m²

Die Eingriffsfläche ist entsprechend der Eingriffsintensität der Planung wie folgt zuzuordnen:

GE - Flächen mit hohem Versiegelungs- / Nutzungsgrad (Typ A I)

Die zulässigen Eingriffe in dem geplanten Baufeld werden gemeinsam ermittelt und sollen dann durch entsprechende Grün- bzw. Ausgleichsflächen ausgeglichen werden. Insgesamt reduziert sich der Eingriffsbereich hinsichtlich seiner Beeinträchtigungen auf eine Fläche von 849 m².

Tab. 1: Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

<i>Nutzung</i>	<i>Fläche</i>	<i>Faktor nach Leitfaden</i>	<i>Ausgleichserfordernis/ -fläche</i>
Eingriffsfläche			
SO 1 "Feuerwehrwesen" Baugrenze (ohne private Freifläche)	59 m ²	0,4	24 m ²
SO 2 "Freizeitnutzung" Baugrenze (ohne private Freifläche)	444 m ²	0,4	178 m ²
SO 3 "Abwasser" Baugrenze (ohne private Freifläche)	346 m ²	0,4	138 m ²
Eingriffsfläche gesamt	849 m²		340 m²
Bestandsfläche			
SO 1 "Feuerwehrwesen" Bereich Teilaufhebungsplan	514 m ²		
SO 1 "Feuerwehrwesen" private Freifläche	1.548 m ²		
SO 2 "Freizeitnutzung" private Freifläche	862 m ²		
SO 3 "Abwasser" private Freifläche	1.068 m ²		
Kreisstraße DGF 11	453 m ²		
Bestandsfläche gesamt	4.445 m²		
Gesamtfläche Geltungsbereich	5.294 m²		
Ausgleichsfläche extern			
Ökokontofläche Stiegberg (Fl. Nr. 138/2,133) und Ökokontofläche Stiegberg Erweiterung (Fl. Nr. 127, 130, 130/1, 131/2), Gemarkung Niederreisbach; Lage in Stiegberg, Anrechnungsfaktor 2,0	170 m ²	2,00	340 m ²
Ausgleichsfläche extern gesamt			340 m²
Ausgleichsflächenbilanz		+	0 m²

Festlegung des Kompensationsfaktors

Kategorie I / Gebietstyp A – Spanne der Kompensationsfaktoren 0,3 bis 0,6:

Aufgrund der bestehenden Versiegelung erscheint im Bereich des Gebietstyps B der Kompensationsfaktor 0,4 gerechtfertigt.

Ergebnis:

Nach den Ermittlungsgrundsätzen des Regelverfahrens ist aus fachlicher Sicht eine Ausgleichsfläche von 340 m² für das gegenständliche Bebauungsplanverfahren erforderlich, die insoweit in die Abwägungsentscheidung einzustellen ist.

Maßnahmen und Standort des Ausgleichs

Der naturschutzfachliche Ausgleich für das gegenständliche Satzungsverfahren erfolgt durch eine Teilabbuchung der Ökokontofläche Stieberg (Fl. Nr. 138/2, 133) und der Ökokontofläche Stieberg Erweiterung (Fl. Nr. 127, 130, 130/1, 131/2, Gemarkung Niederreisbach) der Markt Reisbach. In Anbetracht des hohen finanziellen und organisatorischen Aufwands, den die Markt Reisbach zu betreiben hat, sowie aufgrund der Langfristigkeit der Pflegemaßnahmen wurde ein **Anrechnungsfaktor von 2,0** für die Ökokontoflächen gewährt. Somit stehen der Markt Reisbach nach Abzug der Ausgleichsfläche von **340 m²** noch **34.774 m²** zur Verfügung.

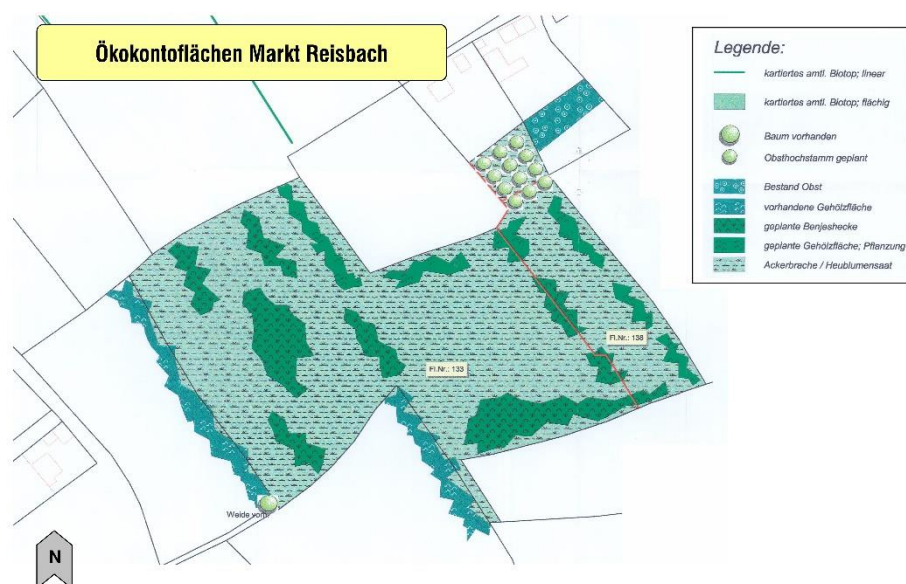


Abb. 4: Ökokontoflächen Stieberg, Markt Reisbach, 19.04.2001, (Entwurfsverfasser. Dipl. Ing (Landespflege) Siegfried Stadler, AGRI-NATUR-STADLER, Wörth/Donau)

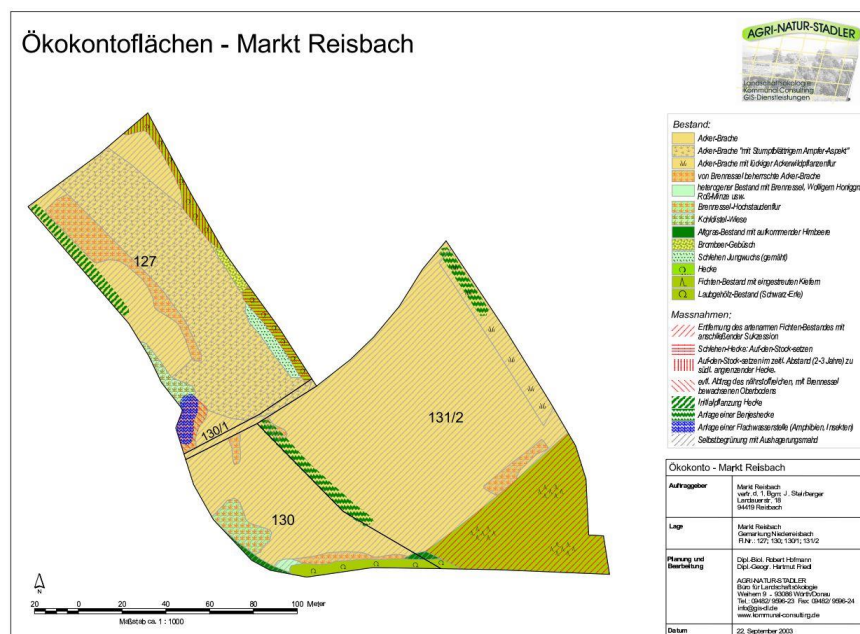


Abb. 5: Ökokontoflächen Stieberg Erweiterung, Markt Reisbach, 22.09.2003, (Entwurfsverfasser. Dipl. Ing (Landespflege) Siegfried Stadler, AGRI-NATUR-STADLER, Wörth/Donau)



Abb. 6: Karte zum Buchungsstand Ökokonto Stand 12/2022

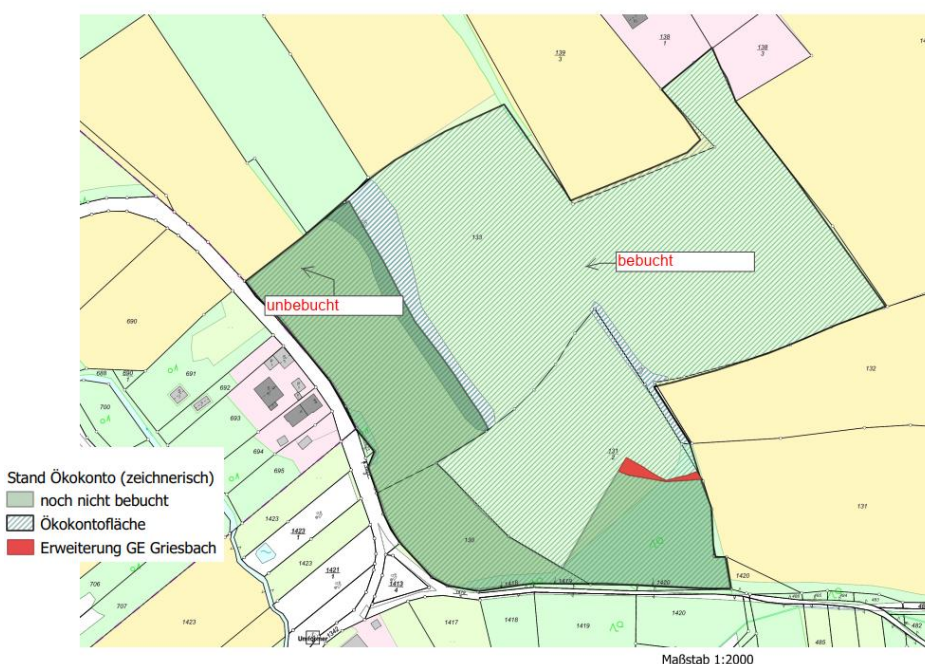


Abb. 7: Karte zum Buchungsstand Ökokonto Stand 09/2023

Zusammenfassung

Mit der festgesetzten Maßnahme innerhalb des Geltungsbereichs erfolgt die erforderliche Aufwertung von Kategorie I (Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) in Kategorie II.

Insgesamt stehen also durch die geplanten Maßnahmen **340 m²** zur Verfügung. Abzüglich des notwendigen Ausgleichsflächenbedarfs für die geplanten Sondergebiete in Höhe von **340 m²** kann das Eingriffsvorhaben als vollumfänglich ausgeglichen gesehen werden.

G.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Für die Flächendarstellung der Sondergebiete SO 1 Feuerwehrwesen, SO 2 Freizeitnutzung und SO 3 Abwasser gibt es keine gleichwertigen Alternativen. Das „GE – Griesbach“ sowie die Kläranlage bestehen dort bereits und für den geplanten Bau des Feuerwehrgerätehauses sowie der Jugendhütte sollen entsprechende Flächen ausgewiesen werden.

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

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurden der Bayerische Leitfaden verwendet. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Flächennutzungsplan der Markt Reisbach sowie das ABSP Dingolfing-Landau und Angaben der Fachbehörden verwendet.

G.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

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

G.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Markt Reisbach plant die Errichtung eines Feuerwehrgebäudes auf dem Grundstück Flurnummer 558/1 Gemarkung Griesbach. Weiterhin soll angrenzende Freizeitnutzung zulässig sein. Für die bestehende umgebaute Abwasserentsorgung soll planliche Sicherung erfolgen. Hierzu ist es erforderlich, den bestehenden Bebauungsplan „GE – Griesbach“ anzupassen und auf den Bereich des bisherigen Kläranlagengeländes planlich zu erweitern. Die Beeinträchtigung der nächstgelegenen Wohnbebauung durch die geplanten Sondergebiete ist aufgrund bereits vorhandener gewerblicher Strukturen als gering anzusehen. Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Geplante Vermeidungsmaßnahmen minimieren den naturschutzrechtlichen Eingriff. Der verbleibende Eingriff wird extern ausgeglichen.

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	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit
Wasser	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit
Klima/Luft	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
Arten und Lebensräume	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Landschaftsbild	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
Mensch (Immissionen)	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Geringe Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit

Markt Reisbach,

.....
 (Erster Bürgermeister Rolf-Peter Holzleitner)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Teilaufhebungsplan zum Bebauungsplan "GE - Griesbach" mit Erweiterung an der Mamminger Straße mit integriertem Grünordnungsplan
Markt Reisbach, Gemarkung Griesbach

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch –BauGB-
neu gefasst am 03.11.2017,
zuletzt geändert am 08.08.2020
Baunutzungsverordnung -BauNVO-
neu gefasst am 21.11.2017
Bayerische Bauordnung -BayBO-
zuletzt geändert am 23.12.2020
Planzeichenverordnung –PlanzVO-
in der Fassung vom 18.12.1990
zuletzt geändert am 04.05.2017
Niederschlagswasserfreistellungsverordnung -NWFreiV-
der Fassung vom 1.1.2000, zuletzt geändert durch §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 19.06.2020
Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23.02.2011, in Kraft getreten 01.03.2011. Zuletzt am 23. Nov. 2020 geändert worden ist.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Das Planungsgebiet wird in unterschiedlich genutzte Gebiete aufgeteilt:

SO 1 Sondergebiet „Feuerwehrwesen“

SO 2 Sondergebiet „Freizeitnutzung“

SO 3 Sondergebiet „Abwasser“

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

	Grundflächenzahl – GRZ § 17 i.V.m. § 19 BauNVO	Geschoßflächenzahl – GFZ § 17 i.V.m. § 20 BauNVO
SO 1	0,6	0,8
SO 2	0,4	0,8
SO 3	0,4	0,8

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

3.1. Gestaltung baulicher Anlagen:

3.1.1. Gebäude

Dachformen:	Satteldach, Pultdach, begrüntes Flachdach
Dachneigung:	bei Sattel- und Pultdach max. 40°
Dachdeckung:	alle harten Deckungen
Dachgauben:	unzulässig
Firsthöhe:	SO 1 max. 10,00 m
	SO 2 max. 10,00 m
	SO 3 max. 10,00 m
Wandhöhe:	SO 1 max. 7,00 m
	SO 2 max. 7,00 m
	SO 3 max. 7,00 m

Bezugshöhe 413,00 m ü NN

3.2. Firstrichtung:

Die Firstrichtung wird nicht festgesetzt.

3.3. Stellplätze und Zufahrten:

Die neu hinzukommenden KFZ-Stellplätze sind versickerungsfähig zu gestalten (z.B. rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine u.ä.).

Die bestehenden gebunden angelegten Erschließungsbereiche dürfen versiegelt bleiben.

Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist mit dem jeweiligen Bauantrag nachzuweisen.

3.4. Abstandsflächen:

Unabhängig von den planerischen Festsetzungen im Bebauungsplan gelten für die Abstandsflächen ausschließlich die Bestimmungen gemäß der BayBO.

3.5. Einfriedungen:

Art und Ausführung: Maschendrahtzaun mit Hinterpflanzung, Metallgitterzaun

Höhe der Einfriedung: max. 2,00 m, gemessen ab Oberkante fertiges Gelände

Sockelhöhe: bis max. 20 cm über Oberkante fertiges Gelände bodenbündig anzugleichen

4. GESTALTUNG DES GELÄNDES

Zulässig sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 1,00 m

5. GRÜNORDNUNG

Der Umfang einer Pflanzbindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ergibt sich aus den Plandarstellungen. Die dort getroffenen Aussagen sind bindend. Verschiebungen und Anpassungen sind zulässig.

5.1 Grünflächen

Die Bepflanzung (Gehölze) hat sich an der potentiell natürlichen Vegetation (s. Artenliste) zu orientieren. Es sind nach Möglichkeit autochthone Pflanzen bzw. autochthones Saatgut zu verwenden. Ausfallende Gehölze sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen haben den Qualitätsanforderungen der entfallenden Bepflanzung zu entsprechen. Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht als Arbeits- oder Lagerflächen und für Zufahrten erforderlich sind, sind als extensive Grünflächen anzulegen oder zu unterhalten.

5.2. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Im Bereich von Ein- und Ausfahrten wird der Grünstreifen unterbrochen. Für Strauch- und Baumpflanzungen sind vorwiegend standortgerechte Laubgehölze in Kombination mit Ziersträuchern zu verwenden. Der Anteil heimischer Gehölze soll dabei 80 % betragen.

5.3. Mindestqualität Pflanzung

Bäume:

Sol. mind. 3xv, Stammumfang (StU) 14-16, mB

Sträucher:

3xv, 100-150, mB

5.4. Artenliste (Gehölze)**Bäume**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

Alle Arten von Obstbäumen (vorzugsweise Hochstämme) sind zulässig.

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Echter Schneeball

Kletterpflanzen

Begrünung von Fassaden, Sichtschutzelementen und sonstiger Architekturelemente.
Abhängig von der gewählten Art sind entsprechende Rankhilfen vorzusehen.

Actinidia arguta	Gelber Strahlengriffel
Aristolochia durior	Pfeifenwinde
Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Lonicera in Arten	Geißblatt
Parthenocissus tric. „Veitchii“	Wilder Wein
Humulus lupulus	Hopfen
Wisteria sinensis	Blauregen
oder vergl. Arten	

5.5. Verkehrsflächen

Auf geringstmögliche Befestigung ist zu achten. Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert. Stellflächen (KFZ-Stellplätze, Stauräume, Lagerflächen) im Freibereich sind in versickerungsfreundlicher Bauweise herzustellen, sofern andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen: z.B. Kies- oder wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenpflaster, Rasenschutzwaben oder Drainpflaster. Die bestehenden gebunden angelegten Erschließungsbereiche dürfen versiegelt bleiben.

6. WASSERWIRTSCHAFT

Das unverschmutzte Oberflächenwasser von Dachflächen und Parkplätzen, Stellplätzen, Zufahrten, etc. ist breitflächig auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Für die Versickerung von Niederschlagswasser in Gewerbegebieten gilt grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NwFreiV) in der aktuell gültigen Fassung. Ansonsten ist beim Landratsamt Landshut eine wasserrechtliche Gestattung zu beantragen. Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, abgefüllt, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies anzuzeigen (Art. 37 BayWG).

7. STAATSSTRAßE

Entlang der freien Strecke von Staatsstraßen gelten gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB). Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zu der Staatsstraße St 2327 sind nicht zulässig.

TEXTLICHE HINWEISE

A DENKMALPFLEGE

Laut dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gibt es im Planungsgebiet keine Hinweise auf Bodendenkmäler. Trotzdem wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Landratsamt Landshut oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden sind. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG ist zu beachten.

B BRANDSCHUTZ

Zufahrten:

Es muss eine Zufahrtsmöglichkeit zu den geplanten Objekten für Feuerwehrfahrzeuge und den Rettungsdienst gesichert und jederzeit frei befahrbar sein.

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). Die erste Löschwasserentnahmestelle (Hydrant) soll innerhalb eines Laufweges von nicht mehr als 100 m zu den geplanten Gebäuden zu erreichen sein.

C ABFALLRECHT UND BODENSCHUTZ

Abfallrecht und Bodenschutz:

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht ist aufgrund der in den Bereichen vorliegenden erhöhten Wahrscheinlichkeit höherer Arsengehalte im Rahmen von Baumaßnahmen nach Möglichkeit ausgebautes Bodenmaterial in diesem Bereich wieder zu verwenden. Sollte im Rahmen der Baumaßnahme Bodenmaterial aus diesem Bereich die Baustelle verlassen, ist aus bodenschutzrechtlicher Sicht eine Untersuchung auf Arsen erforderlich. Hierzu wird auf das LFU-Merkblatt "Beprobung von Boden und Bauschutt", sowie auf das Merkblatt "Handlungshilfe für den Umgang mit geogen arsenhaltigen Böden" verwiesen.

Sofern die Verwertung auf einem anfallstellennahen Flurstück mit ebenfalls erhöhter Arsenwahrscheinlichkeit erfolgt, besteht kein weiterer Untersuchungsbedarf.

Die ordnungsgemäße Verbringung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden und im Baugebiet nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubs ist durch entsprechende Unterlagen zu dokumentieren. Diese sind aufzubewahren und auf Verlangen der Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Dingolfing-Landau vorzulegen. Es ist eine genaue Massenbilanzierung des anfallenden Bodenmaterials (unterschieden zwischen Oberboden, Unterboden und Untergrund) zu erstellen, aus der hervorgeht wieviel und welches Bodenmaterial die Baustelle zur Verwertung oder Deponierung verlässt. Die sach-, umweltgerechten und rechtskonformen Verwertungs- und Entsorgungswege sind darin aufzuzeigen. Ausreichende Lagerflächen für das anfallende Bodenmaterial und die notwendigen Lagerzeiten sind dabei zu berücksichtigen.

Grundsätzliche Hinweise für die Verwertung von Oberbodenmaterial:

Bei der Verwertung von Bodenmaterial durch Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiell rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzes (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. Des Weiteren 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 509 qm 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.

D BAYERNWERK NETZ

In dem überplanten Bereich befinden sich von Bayernwerk betriebene Versorgungseinrichtungen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit Bayernwerk geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten. Das "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten. Die "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.

E NIEDERSCHLAGSWASSER

Niederschlagswasser ist grundsätzlich zu versickern. Ist. Erst wenn nachgewiesen ist, daß eine Versickerung nicht möglich ist, ist nach Rückhaltung (z. B. rechtlich gesicherte Zisterne) eine Einleitung in den Kanal / ein Oberflächengewässer zu prüfen. Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i. V. m. den Techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sowie auf die Techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) wird hingewiesen.

Eine punktuelle Versickerung ist nicht zulässig (s. NWFreiV), die Versickerung hat über Mulden oder Rigolen zu erfolgen (keine Sickerschächte).

Für die Versickerung und/oder Einleitung in ein Oberflächengewässer ist ggf. rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 WHG).