

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET AM KIRCHENWEG

GEMEINDE

HERRNGIERSDORF

LANDKREIS

KELHEIM

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

V G L a n g q u a i d
Gemeinde Herrngiersdorf
Marktplatz 24
84085 Langquaid

1. Bürgermeisterin

PLANUNG:

K o m P l a n
Ingenieurbüro für kommunale Planungen
Leukstraße 3 84028 Landshut
Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29
E-Mail info@komplan-landshut.de

Stand: 21.11.2024

Projekt Nr.: 16-0864_BBP



INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

EINFÜHRUNG

1	LAGE IM RAUM	6
2	INSTRUKTIONSGEBIET	6
3	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....	7
3.1	Veranlassung	7
3.2	Bestand.....	7
3.3	Entwicklung.....	8
4	RAHMENBEDINGUNGEN.....	9
4.1	Rechtsverhältnisse	9
4.2	Umweltprüfung	10
4.3	Planungsvorgaben.....	10
4.3.1	Landesentwicklungsprogramm.....	10
4.3.2	Regionalplan	11
4.3.3	Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan	12
4.3.4	Arten- und Biotopschutzprogramm	13
4.3.5	Biotopkartierung	13
4.3.6	Artenschutzkartierung.....	13
4.4	Aussagen zum speziellen Artenschutz.....	14
4.5	Wasserhaushalt.....	14
4.5.1	Grundwasser.....	14
4.5.2	Hochwasser	14
4.6	Altlasten.....	15
4.7	Denkmalschutz.....	15
4.7.1	Bodendenkmäler	15
4.7.2	Baudenkmäler	15
5	KLIMASCHUTZ	15

A) BEBAUUNGSPLAN

6	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	16
7	ERLÄUTERUNGEN DER FESTSETZUNGEN.....	16
7.1	Vorbemerkung.....	16
7.2	Nutzungskonzept.....	16
7.3	Höhenentwicklung	16
7.4	Überbaubare Flächen	17
7.5	Örtliche Bauvorschriften.....	17
7.6	Innere Verkehrserschließung	17
7.7	Gelände/ Topographie/ Bodenverhältnisse	17
8	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	18
8.1	Verkehr	18
8.1.1	Überörtlicher Straßenverkehr	18
8.1.2	Örtliche Verkehrsstraßen	18
8.1.3	Öffentlicher Personennahverkehr	18
8.2	Abfallentsorgung.....	18
8.3	Wasserwirtschaft	19
8.3.1	Wasserversorgung.....	19
8.3.2	Abwasserbeseitigung.....	19
8.4	Energieversorgung	20
8.5	Telekommunikation.....	21
9	BRANDSCHUTZ	22
10	IMMISSIONSSCHUTZ.....	24
10.1	Verkehrsimmissionen.....	24
10.2	Sport- und Freizeitimmissionen	24
10.3	Gewerbliche Immissionen	24
10.4	Landwirtschaftliche Immissionen	24
11	FLÄCHENBILANZ	25
12	ERSCHLIESSUNGSKOSTEN.....	25
13	VERFAHRENSVERMERKE.....	26

B) GRÜNORNUNGSPLAN

14	VERANLASSUNG	27
15	BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG	27
15.1	Naturräumliche Lage.....	27
15.2	Geländebeziehungen	27
15.3	Potentielle natürliche Vegetation	27
15.4	Reale Vegetation	28
15.5	Biotopausstattung.....	28
15.6	Boden	28
15.7	Wasser.....	28
15.8	Klima/ Luft	29
15.9	Landschaftsbild/ Erholungseignung	29
16	EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG.....	30
16.1	Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.....	30
16.1.1	Ermittlung der Gesamtfläche des Eingriffs	30
16.1.2	Festlegung der Beeinträchtigungsintensität.....	31
16.1.3	Festlegung des Kompensationsfaktors	32
16.1.4	Umfang der erforderlichen Kompensationsflächen	32
16.1.5	Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen	32
16.2	Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen	37
17	SCHUTZ BESTIMMTER LANDSCHAFTSBESTANDTEILE.....	37

VERWENDETE UNTERLAGEN

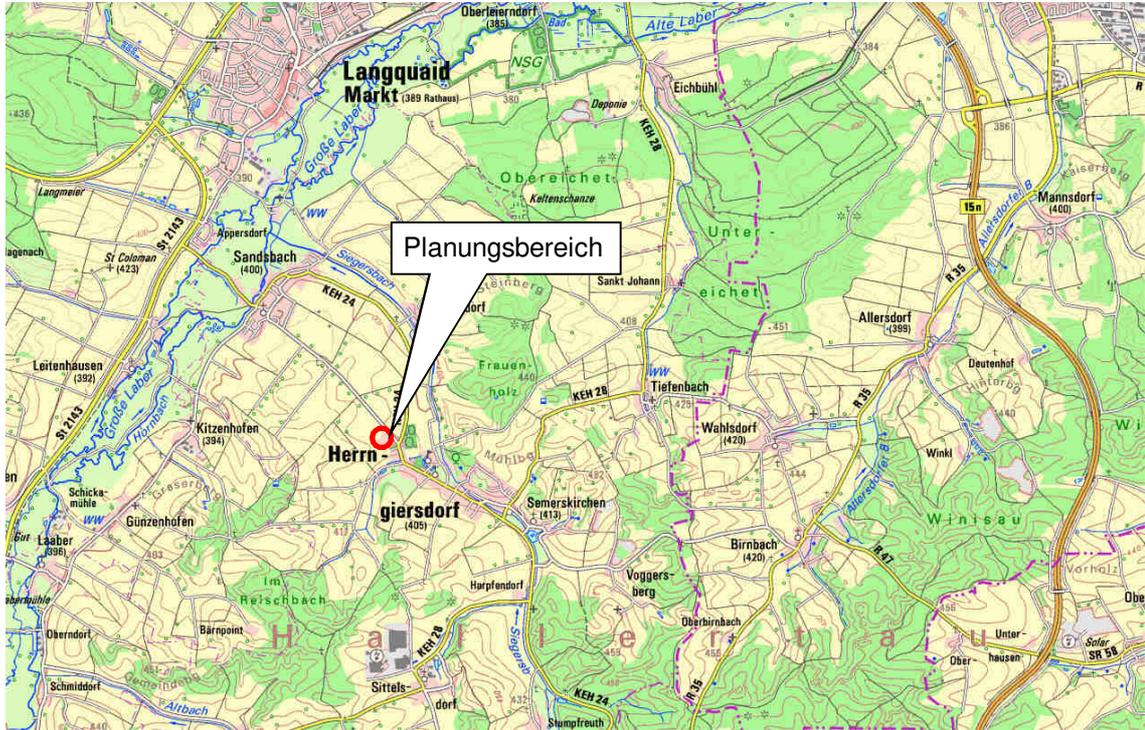
18	QUELLEN	38
----	---------------	----

ANHANG

Immissionsschutztechnisches Gutachten; Hock & Partner Sachverständige PartG mbB,
Landshut; Stand: 04.03.2024

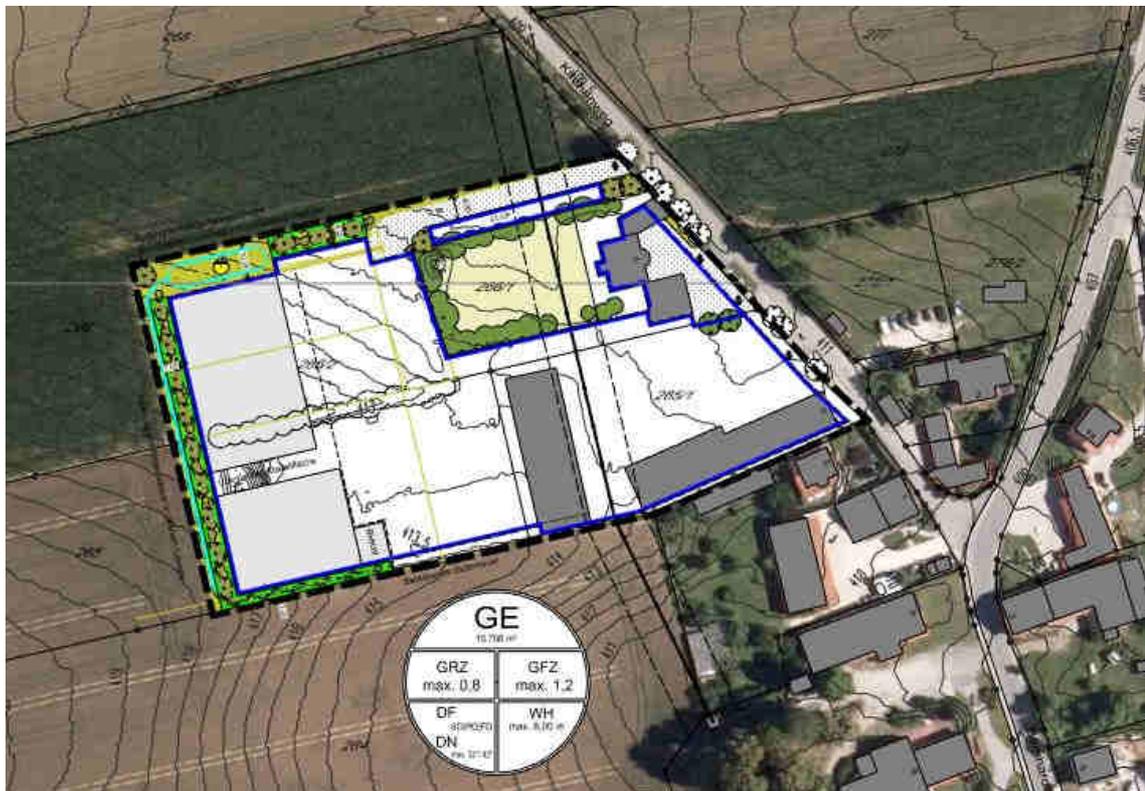
ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE

Übersichtskarte



Quelle: BayernAtlas (verändert KomPlan)

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan



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

EINFÜHRUNG

1 LAGE IM RAUM

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

Der Geltungsbereich liegt am nördlichen Ortsrand des Hauptortes Herrngiersdorf unmittelbar an der Straße *Kirchenweg*.

2 INSTRUKTIONSGEBIET

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet am Kirchenweg“ liegen folgende Grundstücke der Gemarkung Herrngiersdorf:

- Flurnummer 265 (Teilfläche = Tfl.), landwirtschaftliche Nutzfläche, Lagerfläche, Hecke;
- Flurnummer 265/1, bestehende Gewerbefläche;
- Flurnummer 266/1, bestehende Gewerbefläche;
- Flurnummer 266/2, landwirtschaftliche Nutzfläche.

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 1,6 ha und ist in nachfolgender Abbildung in Überlagerung mit dem Luftbild und der digitalen Flurkarte dargestellt:



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

3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

3.1 Veranlassung

Anlass für die Erstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan ist es, auf bisher im Außenbereich gelegenen und landwirtschaftlich genutzten Flächen, in Angrenzung an ein bestehendes Gewerbegebiet eine Erweiterung dieses Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO zu ermöglichen.

Die Gemeinde Herrngiersdorf plant hierzu die Ausweisung von Gewerbegebietsflächen mit einem Umgriff von ca. 1,6 ha (bestehender Betrieb und Erweiterungsfläche). Die Ausweisung dient ausschließlich der Erweiterung eines bestehenden Betriebes.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeinde Herrngiersdorf ist der bestehende Geltungsbereich bereits als Gewerbegebiet dargestellt.

3.2 Bestand

Den größten Flächenanteil innerhalb des Geltungsbereiches nimmt das bestehende Betriebsgelände des ansässigen Gewerbebetriebes ein. Es handelt sich dabei i. W. um Lagerflächen und Betriebsgebäude. In den Randbereichen sind abschnittsweise schmale Gehölzbestände aus überwiegend standortgerechten Arten (i. W. Hasel, Liguster, Hainbuche, Sal-Weide). Die Fläche, auf der die Erweiterung erfolgt, ist gegenwärtig eine Ackerfläche.



Abbildungen: KomPlan 2016.

3.3 Entwicklung

Durch die Planungsmaßnahme werden ausschließlich dem Bedarf angepasste Erweiterungsflächen für eine gewerbliche Nutzung im unmittelbaren Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet geschaffen.

Dabei werden folgende städtebauliche und landschaftsplanerische Gesichtspunkte berücksichtigt:

- Aussagen zur Höhenentwicklung und zur Gestaltung der geplanten Gebäude und baulichen Anlagen,
- Aussagen zur Gestaltung des Geländes mit Beschränkung von Abgrabungen und Aufschüttungen,
- Ausreichende Verkehrsanbindung des Gebietes an das örtliche Straßennetz,
- Überprüfung, Würdigung und Integration der Belange des Immissionsschutzes (zum Entwurfsverfahren),
- Sicherstellung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen,
- Integration der Gewerbeflächen in das Umfeld durch entsprechende abschirmende Bepflanzungsmaßnahmen,
- Kompensation der gesamten Maßnahme im Sinne der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung,
- Prüfung der Belange des Umweltschutzes.

4 RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 Rechtsverhältnisse

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

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

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

Baurechtliche Situation

Ein Teil des Planungsbereiches liegt unter baurechtlichen Gesichtspunkten noch im Außenbereich und wird bisher landwirtschaftlich genutzt. Ein Baurecht für diesen Teilbereich lässt sich daher nicht ableiten. Dies wird nun durch das Bauleitplanverfahren erwirkt. Den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches nimmt das Betriebsgelände des bereits bestehenden Gewerbebetriebes ein.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Herrngiersdorf ist der Geltungsbereich bereits in vollem Umfang als Gewerbegebiet ausgewiesen. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet am Kirchenweg“ wird die Planungsabsicht der Kommune auf den gegenwärtigen Erweiterungsbedarf des Unternehmens abgestimmt und in entsprechendem Umfang Baurecht erwirkt.

Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

Planungsanforderung

Die ansässige Firma benötigt Erweiterungsflächen unmittelbar angrenzend an das bestehende Betriebsgelände. Die Gemeinde Herrngiersdorf ist bestrebt, diesen Anforderungen in einem angemessenen Verhältnis und durch die Weiterentwicklung des vorhandenen Gewerbegebietes zu begegnen. Dabei soll jedoch behutsam mit den eigenen Entwicklungspotentialen umgegangen werden und Flächenausweisungen in einem angemessenen Verhältnis in Abhängigkeit der jeweiligen Nachfrage erfolgen.

Planungssituation

Der bestehende Gewerbebetrieb ist bereits in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes der Kommune beinhaltet. Im Zuge dieser Planung erfolgt eine dem tatsächlichen Bedarf entsprechende Erweiterung der Gewerbegebietsfläche am nördlichen Ortsrand von Herrngiersdorf.

Aufgrund der Lage des Gewerbegebietes im Nahbereich zu Wohnnutzungen erfolgt die Erstellung eines Gutachtens zum Schallschutz. Erforderliche Aussagen wurden in die Unterlagen zum Bauleitplanverfahren integriert. Das Gutachten ist der vorliegenden Begründung im Anhang beigelegt.

Weiterhin ist sich die Gemeinde der Ortsrandlage und den damit verbundenen Anforderungen bewusst. Daher sind auch Maßnahmen und Festsetzungen zur Begründung des Gewerbegebietes Bestandteil der Planung.

4.2 Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in vorliegendem Umweltbericht (§ 2a BauGB) beschrieben und bewertet werden. Inhalt der Prüfung sind dabei die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgelisteten Belange, soweit diese vorhersehbar und erheblich sind.

Die generelle Umweltprüfung als regelmäßiger Bestandteil des Aufstellungsverfahrens im Bauleitplanverfahren wird somit in ihrer Vorgehensweise zur Zusammenstellung sämtlicher umweltrelevanter Abwägungsmaterialien geregelt. Dabei werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht als gesonderter Bestandteil des Bauleitplanverfahrens dargestellt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden am Umweltbericht findet somit im Rahmen der Aufstellungsverfahren zum Bauleitplanverfahren statt, die Ergebnisse unterliegen der Abwägung.

4.3 Planungsvorgaben

4.3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.06.2023 enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns konkretisieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im Zuge der Regionalplanung konkretisiert werden. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein.

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

Der Gemeinde Herrngiersdorf ist die gesetzliche Verpflichtung, Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen, bekannt. Da es sich bei diesen Zielen um verbindliche Vorgaben handelt, die eine abschließende Abwägung enthalten, sind sie somit üblicherweise einer weiteren Abwägung nicht zugänglich.

Konkret ist zielbezogen Folgendes anzumerken:

3.1 **Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen**

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Im Zuge der Planung wird die Versiegelung auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt. Auf die Aussagen des *grünordnerischen Konzeptes* unter Ziffer 14 der Begründung wird hierzu im Detail verwiesen.

3.2 **Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Es sind keine ausreichenden innerörtlichen Potenziale für Gewerbeflächen entsprechend dem Bedarf in der Gemeinde Train vorhanden. Im Weiteren wird auf die Ausführungen unter Ziffer 3.1 der Begründung hingewiesen.

3.3 **Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot**

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Es handelt sich um einen angebundenes Standort, da sich im Norden und Osten weitere Gewerbeflächen anschließen.

5.1 **Wirtschaftsstruktur**

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft werden durch die Umsetzung der Planung verbessert. Die Intention der Planung ist es u. a. kleine und mittlere Handwerksbetriebe anzusiedeln. Hierzu wird auf den Inhalt unter Ziffer 3.3 der vorliegenden Begründung verwiesen.

5.4.1 **Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen**

(G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Bei den betroffenen Flächen handelt es sich um Böden mit Ackerzahlen zwischen 40 und 64, die somit teils unter, teils über dem Niveau des Durchschnittes im Landkreis Kelheim (51) liegen. Es handelt sich im Planungsbereich überwiegend um Böden mittlerer, in geringem Umfang von hoher Bonität. Dies bedeutet eine Inanspruchnahme teilweise hochwertiger Böden im Hinblick auf ihre natürliche Ertragsfähigkeit. Auf Grund der städtebaulichen Notwendigkeit und fehlender Alternativstandorte jedoch, kann im vorliegenden Fall den landschaftsplanerischen Grundsätzen nicht entsprochen werden. Weitere Ausführungen zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen finden sich unter den Ziffern 3.1 und 4.3.3 der Begründung.

4.3.2 Regionalplan

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

Weitere Aussagen werden im Regionalplan für den Geltungsbereich nicht getroffen, weder hinsichtlich *Raumstruktur* noch hinsichtlich *Siedlung und Versorgung* und *Landschaft / Erholung*.

4.3.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

Die Gemeinde Herrngiersdorf hat einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1992 sowie einen Landschaftsplan aus dem Jahr 2001. Der bestehende Gewerbebetrieb und die nun beabsichtigte Erweiterung sind darin bereits als Gewerbegebiet dargestellt. Weiterhin sind Darstellungen zur Randeingrünung des Gewerbegebietes enthalten. Diese werden im Zuge des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan aufgegriffen und entsprechende Festsetzungen getroffen. Das Umfeld ist als Fläche für die Landwirtschaft sowie die angrenzenden Siedlungsflächen als Dorfgebiet dargestellt.

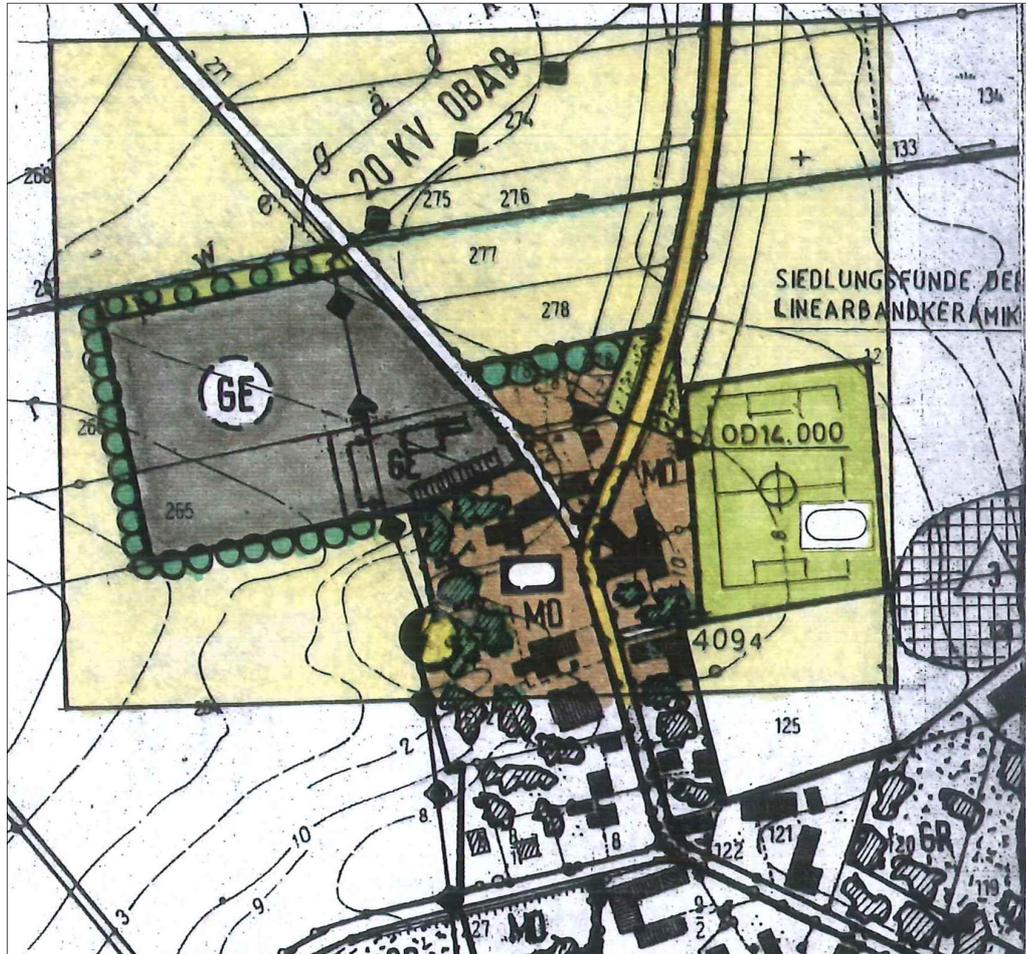


Abbildung: Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan Gemeinde Herrngiersdorf. Darstellung nicht maßstäblich.

4.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Konkrete Aussagen für den Geltungsbereich selbst werden im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) nicht getroffen.

Zu den allgemeinen Zielen und Maßnahmen, was Siedlungsbereiche betrifft, ist u. a. folgendes aufgeführt:

[...]

Förderung einzelner Tierarten durch gezielte Strukturverbesserungen

Fledermäuse

- Erfassung und Sicherung aller Fledermausquartiere,
- Öffnung von Kellern und Dachstühlen für die Neuansiedlung,
- Gezielte Aufklärung und Einbindung der Besitzer,
- Heranziehung von Fledermaus-Experten bei anstehenden Renovierungen im Bereich von Fledermausstuben,
- Keine Verwendung giftiger Holzschutzmittel, sondern auf Verträglichkeit getesteter Mittel,
- Vermeidung von Baumaßnahmen im Spätsommer und Herbst,
- Erhaltung bzw. Neuschaffung von Einflugöffnungen durch Tonziegel und sog. Fledermausziegel (keine imprägnierten Betonziegel),
- Erhaltung von Blechdächern als warme Tagesruhestätten.

Sonstige Säugetiere

- Sicherung von Unterschlupfmöglichkeiten (z. B. für Igel, Spitzmäuse, Bilche) in Form von Steinhäufen, Holzlagern oder Höhlenbäumen.

Vögel

- Erhaltung und Förderung der Nistplätze.

Amphibien

- Förderung von Verlandungsbereichen an Dorfteichen,
- Reduzierung des Ziergeflügelbesatzes,
- Extensivierung bzw. Aufgabe intensiver fischereilicher Nutzung.

Wildbienen, Grab- und Wegwespen:

- Sicherung und Neuschaffung von Nistbereichen für Wildbienen, Grab- und Wegwespen in Form von offenen Erdaufschlüssen, unverputzten Mauern aus Naturstein, Holzwänden und ungeteerten Wegen.

Berücksichtigung ökologischer Belange bei der Ausweisung, Planung und beim Bau neuer Siedlungs- und Gewerbegebiete (Festlegungen durch Bauleitplanung)

- Einbeziehung naturschutzfachlicher Gesichtspunkte und der jeweiligen naturräumlichen Situation in die Grünplanung für Siedlungsbereiche (z. B. Vernetzung mit dem Umfeld, Schaffung bedeutsamer Wanderkorridore für Arten),
- Festlegung eines möglichst geringen Anteils an versiegelten Flächen. Das Niederschlagswasser sollte weitestgehend versickern, der Abfluss darf nur über Rückhaltebecken den Fließgewässern zugeführt werden,
- Erhaltung innerörtlicher Freiflächen auch in Wachstumsgemeinden mit starkem Siedlungsdruck.

[...] vgl. Kap. 3.10; S. 5-6

4.3.5 Biotopkartierung

Innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der unmittelbaren Umgebung gibt es keine Biotope der amtlichen Biotopkartierung.

Das nächstgelegene Biotop liegt ca. 250 m südlich des Geltungsbereiches (Biotop mit der Nr. 7238-0293-001).

4.3.6 Artenschutzkartierung

Innerhalb des Planungsbereiches selbst sind keine Funde der Artenschutzkartierung verzeichnet.

Im Bereich einer Baumgruppe ca. 70 m südlich des Geltungsbereiches ist in der ASK ein Art-nachweis aus dem Jahr 1996 verzeichnet. Es sind hier die Arten *Rabenkrähe*, *Zauneidechse*, *Kleiner Kohlweißling* und *Gemeine Strauchschrecke* erfasst.

4.4 Aussagen zum speziellen Artenschutz

Es fanden keine faunistischen Kartierungen im Zuge des vorliegenden Planaufstellungsverfahrens zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange statt. Eine Einschätzung hinsichtlich der Erfordernisse des speziellen Artenschutzes erfolgt auf Basis des vorhandenen Lebensraumpotenziales. Dies ist nachfolgend dargelegt:

Lebensraumpotenzial innerhalb des Geltungsbereiches:

Grundsätzlich besteht innerhalb des Eingriffsbereiches Lebensraumpotenzial für die Gilde der gehölzgebundenen Vogelarten, mit Ausnahme der höhlenbewohnenden Vogelarten.

Entsprechende Habitatbedingungen für gehölzbewohnende Fledermäuse – Bäume mit Höhlen und / oder Spalten, bzw. Stammanrissen – sind im Eingriffsbereich nicht vorhanden.

Bezüglich der *Zauneidechse* gibt es in der ASK einen Nachweis der Art ca. 100 m südlich des Geltungsbereiches aus dem Jahr 1996.

Vermeidungsmaßnahme

— Die Fällung von Gehölzen muss außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln erfolgen (nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar).

Fazit

Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass unter Beachtung der aufgeführten Vermeidungsmaßnahme, keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 (Zugriffsverbote) i. V. m. Abs. 5 BNatSchG durch die Umsetzung der Planung erfüllt werden können.

4.5 Wasserhaushalt

4.5.1 Grundwasser

Detaillierte Aussagen über die Grundwasserverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden, da keine Berechnungen bzw. wasserwirtschaftlichen Nachweise vorliegen. Die Grundwasseroberfläche dürfte jedoch aufgrund der topografischen Verhältnisse ausreichend tief liegen.

Aufgrund der Geländeneigung muss im Zuge der Erd- und Gründungsarbeiten jedoch mit zeitlichen Schichtwasseraustritten gerechnet werden. Entsprechende Sicherungsvorkehrungen während und nach den Baumaßnahmen sind zu prüfen.

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

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

4.5.2 Hochwasser

Dauerhaft wasserführende Fließgewässer gibt es innerhalb des Geltungsbereiches nicht.

Das Tal der *Großen Laber* befindet sich ca. 1,9 km nordwestlich des Geltungsbereiches. Die vom Bayerischen Landesamt für Umwelt ermittelten Ausuferungsbereiche der möglichen Hochwasserszenarien erreichen den Geltungsbereich nicht.

Der Geltungsbereich liegt weiterhin nicht innerhalb eines wassersensiblen Bereiches.

Auf Grund der Hanglage ist bei Schneeschmelze oder Starkregen mit wild abfließendem Niederschlagswasser zu rechnen. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden. Ggf. sind entsprechende Schutzvorkehrungen vorzusehen.

Oberhalb der Bebauung wird daher eine Auffangmulde angelegt, die das gesammelte Niederschlagswasser einem Regenrückhaltebecken sicher und geordnet im Norden zuleitet. Im Ergebnis werden durch die Maßnahmen Überflutungen durch Starkregen weitestgehend minimiert.

4.6 Altlasten

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist beim Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, keine Altlastenverdachtsfläche, Altlast bekannt. Diese Feststellung bestätigt jedoch nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Durch die Jahrzehnte lange Nutzung kann es auf einzelnen Flächen punktuell oder kleinflächig zu einer schädlichen Bodenverunreinigung oder Ablagerungen gekommen sein. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, zu melden..

4.7 Denkmalschutz

4.7.1 Bodendenkmäler

Bodendenkmäler sind nach dem Onlineangebot des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Hinweise:

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

Art. 8 Abs. 1 DSchG

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

Art. 8 Abs. 2 DSchG

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

4.7.2 Baudenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan selbst sowie dessen Umgriff sind keine Baudenkmäler registriert.

Das nächstgelegene Baudenkmal liegt ca. 360 m südöstlich des Geltungsbereiches. Es handelt sich dabei um die Schlossanlage in Herrngiersdorf.

5 KLIMASCHUTZ

Die Bekämpfung des Klimawandels ist eine der größten Herausforderungen dieser Zeit. Die Bundesrepublik hat deshalb klare Ziele definiert, die Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990 schrittweise zu mindern. Bis zum Zieljahr 2030 gilt entsprechend dem Nationalen Klimaschutzziel eine Minderungsquote von mind. 55 %.

In den Kommunen wird durch die unterschiedliche Nutzung des Gemeindegebiets (Private Haushalte, Gewerbe/ Industrie, kommunale Liegenschaften und Verkehr) der Großteil der Emissionen erzeugt, zum anderen befinden sich jedoch auch dort die Potenziale zur Energieeinsparung und Erhöhung der Energieeffizienz sowie zum Ausbau der erneuerbaren Energien.

Die Gemeinde Herrngiersdorf ist sich ihrer Verantwortung bewusst und beteiligt sich daher mit zahlreichen Maßnahmen aktiv am Klimaschutz. Diese können direkt bei der Gemeinde erfragt werden.

TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

6 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das städtebauliche Konzept wird bestimmt von wirtschaftlichen und logistischen Erfordernissen des Betriebes sowie der bestmöglichen Ausnutzung des Grundstückes, auch im Hinblick auf spätere bauliche Erweiterungen.

7 ERLÄUTERUNGEN DER FESTSETZUNGEN

7.1 Vorbemerkung

Inhalt des Bauleitplanes ist die Neuausweisung von Gewerbeflächen im bisherigen Außenbereich, angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet am Nordrand der Ortschaft Herrngiersdorf.

Ziel der gemeindlichen Entwicklung ist es dabei, einen vorhandenen Gewerbebestandort weiter zu stärken bzw. Entwicklungsmöglichkeiten auf direkt angrenzenden Flächen zu schaffen. Aktuell sind am bestehenden Gewerbebetrieb keine ausreichenden Lager- und Produktionsflächen mehr vorhanden, deren Ausbau im Zuge dieser Planung nun ermöglicht werden soll.

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

7.2 Nutzungskonzept

Art der baulichen Nutzung

Die Ausprägung des gesamten Geltungsbereiches ist ausschließlich auf ein Gewerbegebiet entsprechend § 8 BauNVO ausgerichtet.

Für unzulässig erklärt werden Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten aller Art. Diese Nutzungen stellen nach Ansicht der Gemeinde keine geeigneten Entwicklungen für Herrngiersdorf u. a. im Hinblick auf den vorhandenen Gewerbebetrieb dar und werden daher aus städtebaulichen Gesichtspunkten ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

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

Festgesetzt wird dabei in Anlehnung an die Vorgaben des § 17 der Baunutzungsverordnung sowie des angrenzenden Gewerbebestandes eine GRZ von max. 0,8 und GFZ von max.1,2.

7.3 Höhenentwicklung

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

- Betriebsgebäude: max. 8,00 m,
- Geschäfts-/ Büro-/ Verwaltungs-/ Wohngebäude: max. 8,00 m,
- Garagen/ Carports/ Nebengebäude: max. 3,00 m.

Die Wandhöhe ist zu messen ab natürlicher Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

7.4 Überbaubare Flächen

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

Aus diesem Grund wurden im Bebauungsplan die zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen in Form von Baugrenzen ausgewiesen. Diese definieren den überbaubaren Bereich der zukünftigen Gewerbeflächen. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind ebenfalls nur innerhalb dieser überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die restlichen Grundstücksbereiche sind ausschließlich für Zufahrten sowie zur Gestaltung des Geländes einschließlich Begrünung und Randeingrünung vorgesehen.

7.5 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu den örtlichen Bauvorschriften stellen ergänzende Auflagen für die Bebauung des Gewerbegebietes dar, wurden allerdings auf die tatsächlich erforderlichen Maßnahmen beschränkt. Diese betreffen die Gestaltung der baulichen Anlagen hinsichtlich Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachüberstand und Dachaufbauten, überbaubare Grundstücksflächen, private Verkehrsflächen, Abstandsflächen, Werbeanlagen, Einfriedungen und die Gestaltung des Geländes. Auf Ziffer 4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN der Festsetzungen durch Text wird Bezug genommen.

Vor allem Regelungen und Definitionen zur Gestaltung der Gebäude sind aus gestalterischen und städtebaulichen Gesichtspunkten sinnvoll und erforderlich. Aus diesem Grund sind entsprechende Festsetzungen getroffen, die einerseits den Bestand erfassen und gleichzeitig maßvolle Vorgaben für die zukünftigen Baumaßnahmen darstellen. Werbeanlagen werden nur am Ort der eigenen Leistung und unter weiteren Bedingungen im gesamten Geltungsbereich für zulässig erklärt. Dies erfolgt aus städtebaulichen Gesichtspunkten hinsichtlich des ländlichen Raumes in dem Herrngiersdorf liegt und um zusätzliche Störungen für das Landschaftsbild zu vermeiden.

7.6 Innere Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Standortes erfolgt von Osten, von der bestehenden Straße *Kirchenweg* aus über private Zufahrten. Die Zufahrten zum bestehenden Betriebsgelände sind bereits alle vorhanden. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist eine zusätzliche private Zufahrtsstraße zur Erschließung der Erweiterungsfläche vorgesehen.

7.7 Gelände/ Topographie/ Bodenverhältnisse

Die Topographie im Änderungsbereich ist insgesamt schwach bewegt. Das Gelände bewegt sich in einer Höhenlage von 402 bis 404 m ü. NHN. Im Bereich des bestehenden Betriebes wurde das Gelände eingeebnet. Zu den Randbereichen sind weitestgehend natürliche Böschungen ausgebildet. An der südlichen Grundstücksgrenze des Lagerbereiches ist eine Stützmauer vorhanden.

Eine detaillierte Höhenvermessung des Geländes erfolgte bislang im Zuge des Bauleitplanverfahrens nicht. Die in der Plandarstellung aufgezeigten Höhenlinien sind aus dem DGM1 generiert.

Aussagen über detailgenaue Bodenbeschaffenheiten bzw. Untergrundverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden und sind durch Bodenaufschlüsse bzw. ein Baugrundgutachten zu ermitteln. Der Planungsbereich liegt nach der standortkundlichen Landschaftsgliederung innerhalb des *niederbayerischen Tertiärhügellandes*.

8 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

8.1 Verkehr

8.1.1 Überörtlicher Straßenverkehr

Die Straße *Kirchenweg* trifft unmittelbar südlich des Geltungsbereiches auf die Kreisstraße *KEH 24 (Bernhardstraße)* innerorts). Diese Kreisstraße führt in nördlicher Richtung nach Langquaid und trifft dort auf die Staatstraße *St 2141*. Über diese Staatstraße besteht nordöstlich von Langquaid eine Anbindung an die Bundesstraße *B 15n*.

8.1.2 Örtliche Verkehrsstraßen

Die verkehrliche Erschließung des Standortes erfolgt von der unmittelbar östlich verlaufenden Straße *Kirchenweg* aus über private Zufahrten.

8.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr

In Herrngiersdorf gibt es eine Bushaltestelle bei der Kirche, ca. 500 m vom Geltungsbereich entfernt. Damit besteht keine direkte Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV).

8.2 Abfallentsorgung

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

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

8.3 Wasserwirtschaft

8.3.1 Wasserversorgung

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

8.3.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung im Erweiterungsbereich erfolgt im Mischsystem. Es ist ein Entwässerungskonzept für das gesamte Baugebiet zu erarbeiten und frühzeitig mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut abzustimmen.

Schmutzwasserbeseitigung

Das Baugebiet kann in freiem Gefälle an die bestehende Ortskanalisation im Kirchenweg angeschlossen werden, mit Weiterleitung in die gemeindliche Kläranlage.

Niederschlagswasserbeseitigung

Angesichts der anstehenden Untergrundverhältnisse ist keine vollständige Versickerung möglich. Ein gewisser Anteil des Niederschlagswassers lässt sich zwar auch über eine breitflächige Versickerung ermöglichen, diese ersetzt aber nicht eine Einleitung in einen Vorfluter. Das anfallende Niederschlagswasser wird in einem Regenrückhaltebecken zwischengespeichert und von dort gedrosselt in einer Verrohrung innerhalb des Grundstückes dem Graben entlang des Kirchenweges zugeführt. Über diesen gelangt es zu einem offenen Graben im Norden, der es letztlich dem Siegersbach zuleitet. Dazu wird eine wasserrechtliche Genehmigung beantragt. Eine Detailplanung ist im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanung nicht zu erbringen, da es sich auch nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt. Die Umsetzung und Nachweise, Aussagen zur Dimensionierung, etc. erfolgen in den nachgeordneten Verfahren. Die Art der Entwässerung ist daher mit den einzelnen Bauanträgen aufzuzeigen.

Hinweise:

Grundsätzlich hat die Grundstücksentwässerung nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 zu erfolgen.

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

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

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

Die Art der Entwässerung ist mit den einzelnen Bauanträgen aufzuzeigen.

8.4 Energieversorgung

Elektrische Versorgung

Die elektrische Versorgung des Gewerbegebietes erfolgt durch die *Bayernwerk AG, Netzcenter Altdorf, Eugenbacher Str. 1, 84032 Altdorf.*

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

Hinweise:

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

Der Schutzzonenbereich der 20-kV-Freileitungen beträgt in der Regel beiderseits zur Leitungsachse je 10 m. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls andere Schutzzonenbereiche ergeben. Hinsichtlich der, in dem angegebenen Schutzzonenbereich bestehenden, Bau- und Bepflanzungsbeschränkung wird darauf aufmerksam gemacht, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art rechtzeitig der Bayernwerk AG zur Stellungnahme vorzulegen sind.

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass nach der Vorschrift DIN VDE 0210-10 Beiblatt1 "Freileitungen über AC 1 kV bis einschließlich AC 45 kV" bei Spiel-, Sport- und Freizeitanlagen, Verkehrsflächen und Badeweihern größere Leiterseil Bodenabstände gefordert werden als in freiem Gelände. Im Falle des ungünstigsten Leiterseildurchhanges sind hier folgende lotrechte Mindestabstände zum Leiterseil einzuhalten.

- Bei Spiel-, Sport und Freizeitanlagen mindestens 7,6 m,
- bei Verkehrsflächen mindestens 7,0 m,
- bei Badeweihern mindestens 8,6 m.

Bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung ist darauf zu achten, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten. Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit unserem Einverständnis möglich. Die Standsicherheit der Freileitungsmaste und die Zufahrt zu den Standorten müssen zu jeder Zeit gewährleistet sein. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen.

Vorsorglich weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass die 20-kV-Freileitung bis zu einer möglichen Verkabelung Bestand hat und somit auch während der Bauzeit zu berücksichtigen ist. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert.

Für die geplanten Carports / Stellplätze sind je nach Bauausführung andere Abstände zur Mittelspannungsfreileitung einzuhalten. Auskunft darüber sind beim Netzcenter Altdorf unter Tel: 0871/96639-0 zu erhalten.

Sicherheitsabstand bei Arbeiten in der Nähe von elektrischen Freileitungen

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

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

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

Die Schutzabstände müssen auch beim Ausschwingen von Lasten, Tragmitteln und Lastaufnahmemitteln eingehalten werden. Dabei muss auch ein mögliches Ausschwingen des Leiterseiles berücksichtigt werden.

8.5 Telekommunikation

Für die Bereitstellung eventuell erforderlicher Anschlüsse an das Fernmeldenetz sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planungsbereich der *Deutschen Telekom Technik GmbH, Netzproduktion GmbH T NL Süd/ PTI 12, Bajuwarenstraße 4, 93053 Regensburg*

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

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

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

Zusätzliche Wohngebäude sind innerhalb des geplanten Gewerbegebietes nicht geplant, so dass eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes des Unternehmens nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht erforderlich wird.

Im Planbereich gibt es gegenwärtig keine Telekommunikationsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist seitens des Unternehmens derzeit ebenfalls nicht geplant.

9 BRANDSCHUTZ

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

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

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

Im Einzelnen sind folgende allgemeine Punkte zu beachten:

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

Hinweise:

In Abstimmung mit der Gemeinde als zuständigem Planungsträger sind die Belange des Brandschutzes grundsätzlich zu Lasten des Vorhabenträgers zu tragen. Eine detaillierte Abstimmung hierüber hat im Zuge der Einzelgenehmigung zu erfolgen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Löschwassermenge

Im Rahmen der Überprüfung der Löschwasserbereitstellung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung bedurfte es mehrerer Hydrantentests laut Auskunft des Zweckverbandes-Wasserversorgung *Rottenburger Gruppe*. Die Auswertung der Hydrantentests hat für das oben genannte Grundstück unter Berücksichtigung der Tabelle 1 des DVGW-Arbeitsblattes W-405 folgendes ergeben:

Unter normalen Versorgungsbedingungen kann eine Löschwassermenge von 96 m³/h (ca. 1600 l/min.) am Hydrant zur Verfügung gestellt werden. Der Fließdruck erreicht über einen Zeitraum von zwei Stunden einen Wert von 1,5 bar.

In der Berechnung sind alle Hydranten im Umkreis von 300 m berücksichtigt. Dabei beziehen sich das Unternehmen auf das Arbeitsblatt W405 des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches).

10 IMMISSIONSSCHUTZ

10.1 Verkehrsimmissionen

Auswirkungen hinsichtlich Lärmbelastungen durch Verkehrslärm sind bei vorliegender Planung aufgrund der Lage des Geltungsbereiches und der vorgesehenen Nutzungen nicht zu erwarten.

10.2 Sport- und Freizeitimmissionen

Aufgrund der vorgesehenen Nutzungen ist eine Beurteilungsrelevanz nicht gegeben.

10.3 Gewerbliche Immissionen

Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen wurde durch das Sachverständigenbüro Hooek & Partner aus Landshut mit Datum vom 04.03.2024 ein schalltechnisches Gutachten erstellt, dessen Ergebnisse in der Form maximal zulässiger Emissionskontingente gemäß DIN 45691:2006-12 festgesetzt werden.

Die Festsetzung der Emissionskontingente regelt die Aufteilung der möglichen Geräuschemissionen innerhalb des Geltungsbereichs (Gliederung) wodurch sichergestellt werden soll, dass die an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft jeweils anzustrebenden Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu Teil 1 der DIN 18005 in Summenwirkung eingehalten werden.

Im Ergebnis wurden für die Emissionsbezugsflächen TF 1 bis TF 4 Emissionskontingente LEK in Höhe von 62 bis 66 dB(A) je m² tagsüber und 47 bis 51 dB(A) je m² während der Nachtzeit ermittelt, die in einer Größenordnung liegen, die für übliche Gewerbenutzungen als grundsätzlich geeignet bezeichnet werden können.

Die Festsetzung höherer Emissionskontingente zur Nachtzeit ist aufgrund der vorherrschenden Entfernungsverhältnisse zur angrenzenden Wohnbebauung nicht möglich, sodass keiner der Parzellen im Geltungsbereich ein Nachtkontingent von 60 dB(A)/m² entsprechend der Planungsempfehlung der DIN 18005-1 für unbebaute Gewerbeflächen zugeteilt werden kann. Wäre dieses Kriterium erfüllt, so wäre die Zweckbestimmung des Gebiets nach der aktuellen Rechtsprechung von vornherein gewahrt. Auch kann nicht von der Möglichkeit einer baugebietsübergreifenden Gliederung im Sinne von § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO Gebrauch gemacht werden, da im Gemeindegebiet Herrngiersdorf keine sonstigen Gewerbegebietsflächen ohne Emissionsbeschränkungen ausgewiesen sind.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass eine Ansiedlung von Tankstellen und Vergnügungstätten, deren typische Betriebsabläufe auch und gerade zur Nachtzeit ein Erfordernis entsprechend hoher Lärmemissionskontingente auslösen würden, im Geltungsbereich des Bebauungsplans unzulässig ist. Die Beschränkung des Gewerbegebietes erfolgt somit auf Grundlage von §1 Abs. 5 BauNVO durch (den Gebietscharakter nicht grundlegend beeinträchtigende) Nutzungsausschlüsse und nicht durch die Lärmemissionskontingentierung.

Letztendlich sind alle auf der Ebene der Bauleitplanung sinnvollen Vorkehrungen getroffen, um die Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärmimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu schützen.

10.4 Landwirtschaftliche Immissionen

Immissionen aus landwirtschaftlicher Bewirtschaftung sind zu erwarten, da in unmittelbarer Nähe landwirtschaftliche Nutzflächen liegen. Eine vorübergehende Nutzung und Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist zu dulden. Mit zeitweisen nutzungsbedingten Belastungen durch Staub, Lärm und Geruch ist zu rechnen.

11 FLÄCHENBILANZ

Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG	FLÄCHE IN M ²
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	15.998
abzgl. geplante und bestehende Zufahrten	902
abzgl. geplante und bestehende Flächen für die Begrünung	1.911
abzgl. geplante Stellplätze	275
Nettobaufläche bestehende und geplante GE-Fläche	12.910

12 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

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

Für die gesamten infrastrukturellen Einrichtungen zeichnen sich folgende Träger verantwortlich:

- Gemeinde Herrngiersdorf
 - Niederschlagswasserbeseitigung
 - Schmutzwasserbeseitigung
- Zweckverband – Rottenburger Gruppe
 - Wasserversorgung
- Bayernwerk AG, Netzcenter Altdorf
 - Energieversorgung
- Deutsche Telekom Technik GmbH
 - Telekommunikation.

Entstehende und erforderliche Anschlusskosten des Grundstückes richten sich dann nach den entsprechenden Satzungen bzw. nach den tatsächlichen Herstellungskosten.

13 VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet am Kirchenweg“ wurde durch den Gemeinderat Herrngiersdorf am 08.12.2015 beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 13.04.2016 bis 13.05.2016 durchgeführt.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet am Kirchenweg“ in der Fassung vom 25.02.2016 erfolgte vom 13.04.2016 bis 13.05.2016.

Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurfsverfahren wurden durch den Gemeinderat Herrngiersdorf in der Sitzung am 14.06.2016 vorgenommen.

Die Öffentliche Auslegung für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet am Kirchenweg“ in der Fassung vom 14.06.2016 gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wird in der Zeit vom 09.07.2021 bis 09.08.2021 durchgeführt.

Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen zum Entwurfsverfahren wurden durch den Gemeinderat Herrngiersdorf in der Sitzung am 18.04.2024 vorgenommen.

Die erneute öffentliche Auslegung für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet am Kirchenweg“ in der Fassung vom 18.04.2024 gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 4a Abs. 3 BauGB wird in der Zeit vom 08.07.2024 bis 09.08.2024 durchgeführt.

Der Satzungsbeschluss erfolgt am 21.11.2024.

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

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

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

14 VERANLASSUNG

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

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

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

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

15 BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG

15.1 Naturräumliche Lage

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

15.2 Geländeverhältnisse

Die Topographie im Änderungsbereich ist insgesamt schwach bewegt. Das Gelände bewegt sich in einer Höhenlage von 402 bis 404 m ü. NHN. Im Bereich des bestehenden Betriebes wurde das Gelände eingeebnet. Zu den Randbereichen sind weitestgehend natürliche Böschungen ausgebildet. An der südlichen Grundstücksgrenze des Lagerbereiches ist eine Stützmauer vorhanden.

Eine detaillierte Höhenvermessung des Geländes erfolgte bislang im Zuge des Bauleitplanverfahrens nicht.

15.3 Potentielle natürliche Vegetation

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

Innerhalb des Geltungsbereiches ist die potenziell natürliche Vegetation ein *Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald*.

15.4 Reale Vegetation

Der Vegetationsbestand wurde bei einer Geländebegehung im Februar 2015 (soweit um diese Jahreszeit möglich) erfasst:

Prägend innerhalb des Geltungsbereiches ist die Betriebsfläche des bestehenden Gewerbebetriebes, die nur zu den Randbereichen hin Vegetationselemente aufweist. Entlang des westlichen Randes der Lagerfläche stockt eine schmale Hecke aus standorttypischen Gehölzen. Im Wesentlichen sind hier Hasel, Liguster, Hainbuche und Weiden anzutreffen. Am südlichen Rand ist ein Wall mit Altgrasbestand und einzelnen Gehölzen (Holunder, Hasel) ausgebildet.

Auch der Hausgarten wird von einer schmalen Hecke aus überwiegend standortheimischen Gehölzen gesäumt. An Gehölzarten sind hier i. W. Weiden, Hainbuche, Liguster, Rosskastanie, Hasel und Holunder vorhanden. Im Hausgarten stocken einzelne jüngere Obstgehölze.

Die geplante Erweiterungsfläche ist eine Ackerfläche ohne nennenswerte Saumstrukturen.

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

15.5 Biotopausstattung

Im Geltungsbereich selbst sowie im unmittelbaren Umfeld gibt es keine amtlich kartierten Biotopstrukturen. Das nächstgelegene amtlich kartierte Biotop liegt in einer Entfernung von ca. 500 m zum Geltungsbereich. Es handelt sich dabei um einen Abschnitt der bachbegleitenden Vegetation des Siegersbaches.

Ökologisch bedeutsame Kleinstrukturen stellen die abschnittsweise entlang von Grundstücksgrenzen verlaufenden, schmalen Heckenstrukturen sowie die Altgrasvegetation mit Einzelgehölzen auf dem Wall an der westlichen Grenze der bestehenden Lagerfläche dar.

15.6 Boden

Der Planungsbereich liegt nach der standortkundlichen Landschaftsgliederung innerhalb des *niederbayerischen Tertiärhügellandes*.

Nach der Bodenschätzungsübersichtskarte (1:25.000) liegt ein *lehmgiger Lössboden* mit guter Zustandsstufe (2) vor.

Nach der Übersichtsbodenkarte des Bodeninformationssystems Bayern (M 1 : 25.000) ist innerhalb des Geltungsbereiches der Bodentyp *Fast ausschließlich Parabraunerde und Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss)* vorhanden. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung liegen im Bereich der Ackerflächen überwiegend anthropogen veränderte Böden, zumindest in den oberen Bodenschichten, vor.

15.7 Wasser

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es keine permanent wasserführenden Oberflächengewässer. Die vom Bayerischen Landesamt für Umwelt ermittelten Ausuferungsbereiche der möglichen Hochwasserszenarien für die *Große Laber* erreichen den Geltungsbereich nicht. Der Geltungsbereich liegt weiterhin nicht innerhalb eines wassersensiblen Bereiches. Es liegt weder ein Auenfunktionsraum vor, noch ist ein Wasserschutzgebiet vorhanden.

15.8 Klima/ Luft

Das Planungsgebiet liegt großklimatisch betrachtet am Übergang zwischen atlantischem und kontinentalem Klima und ist dem Klimabezirk *Niederbayerisches Hügelland* zugeordnet. Die jährlichen Durchschnittsniederschläge betragen 750 bis 850 mm, die Jahresmitteltemperatur 7 bis 8° C. Merkmale der Kontinentalprägung sind die im Vergleich zu den Winterniederschlägen ergiebigeren Sommerregen und hohe Temperaturdifferenzen zwischen wärmstem und kältestem Monat.

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

15.9 Landschaftsbild/ Erholungseignung

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

Der Raum nördlich von Herrngiersdorf ist ebenfalls von überwiegend strukturarmen Fichtenforsten und großen zusammenhängenden landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägt.

Der Planungsbereich selbst weist in den Randbereichen schmale Gehölzpflanzungen aus überwiegend Sträuchern und Kleinbäumen auf und ist dadurch visuell in die umgebende Landschaft eingebunden. Eine gewisse Naturausstattung sowie visuelle Leitstrukturen sind somit in den Randbereichen vorhanden. Jedoch besteht weder eine besondere Bedeutung hinsichtlich der Erholungseignung noch eine besondere kulturhistorische Bedeutung des Landschaftsausschnittes.

16 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG

16.1 Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen

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

16.1.1 Ermittlung der Gesamtfläche des Eingriffs

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

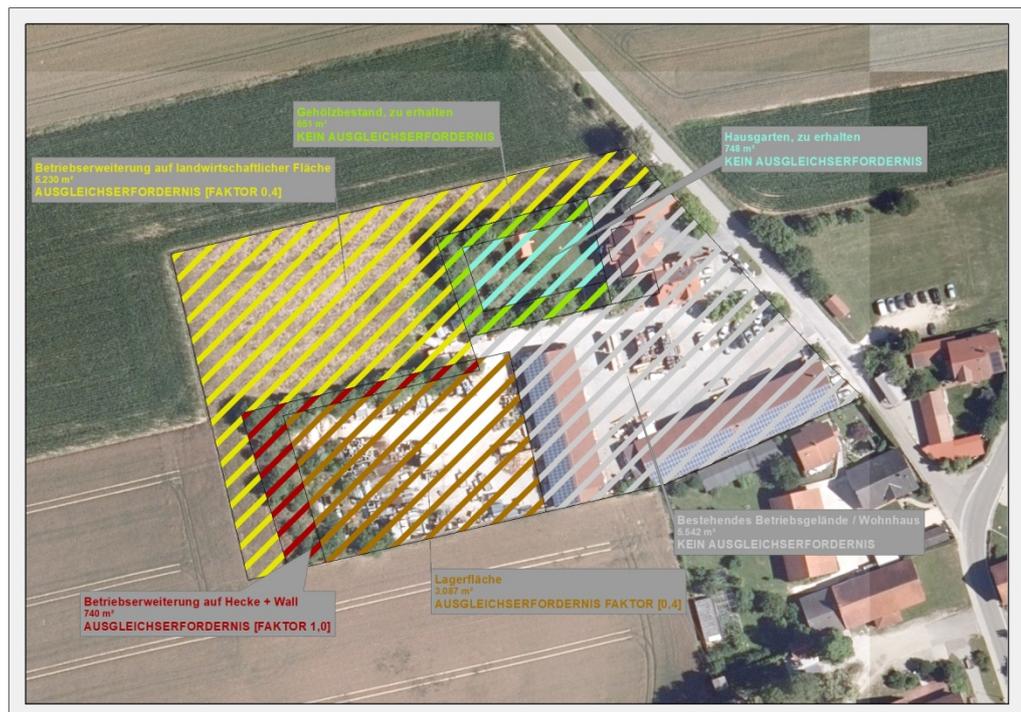


Abbildung: Eingriffs-/ Ausgleichsflächenbilanzierung KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich. Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung.

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

ART DER NUTZUNG	FLÄCHE IN M ²
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	15.998
abzgl. bestehendes Betriebsgelände / Wohnhaus	5.542
abzgl. zu erhaltender Gehölzbestand im Hausgarten	651
abzgl. bestehender Hausgarten	748
Gesamteingriffsfläche	9.057

Die Grundlage des zu ermittelnden Ausgleichs beträgt insgesamt **9.057 m²**.

16.1.2 Festlegung der Beeinträchtigungsintensität

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

Festlegung der Beeinträchtigungsintensität für die Ackerfläche:

SCHUTZGUT DES NATURHAUSHALTES	ZUORDNUNG	SCHUTZGUTBEZOGENE BEWERTUNG (KATEGORIE*)
Arten/ Lebensräume	— Ackerfläche	I oberer Wert
Boden/ Fläche	— Ackerstandort mit guter natürlicher Ertragsfunktion (keine kulturhistorische Bedeutung) — ohne besonderes Biotopentwicklungspotential — Erosionsgefährdung gering	II unterer Wert
Wasser	— kein hoch anstehendes Grundwasser — kein wassersensibler Bereich — kein Auefunktionsraum	I oberer Wert
Klima/ Luft	— keine übergeordneten kleinklimatischen Funktionen — nicht Bestandteil einer Luftaustauschbahn, kein Kaltlufttransport — Wärmeausgleichsfunktion hoch	I oberer Wert
Landschaftsbild/ Erholungseignung	— Agrarflächen — Gewerbenutzung — keine Erholungseignung — bisheriger Ortsrandbereich mit bestehenden Eingrünungsstrukturen	II unterer Wert

Festlegung der Beeinträchtigungsintensität für die Hecke / den Wall:

SCHUTZGUT DES NATURHAUSHALTES	ZUORDNUNG	SCHUTZGUTBEZOGENE BEWERTUNG (KATEGORIE*)
Arten/ Lebensräume	— Gehölzbestand und Wall mit Altgrasflur und Einzelgehölzen	II oberer Wert
Boden/ Fläche	— Boden unter Dauerbewuchs — keine kulturhistorische Bedeutung — ohne besonderes Biotopentwicklungspotential	II unterer Wert
Wasser	— kein hoch anstehendes Grundwasser — kein wassersensibler Bereich — kein Auefunktionsraum	I oberer Wert
Klima/ Luft	— keine übergeordneten kleinklimatischen Funktionen — nicht Bestandteil einer Luftaustauschbahn, kein Kaltlufttransport — Wärmeausgleichsfunktion hoch	I oberer Wert
Landschaftsbild/ Erholungseignung	— Agrarflächen — Gewerbenutzung — keine Erholungseignung — bisheriger Ortsrandbereich mit bestehenden Eingrünungsstrukturen	II unterer Wert

Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild:

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

Die detaillierte bewertete Bestandsbeschreibung ist auch dem *UMWELTBERICHT* unter den Ziffern 2.6.1.1, 2.6.2.1, 2.6.3.1, 2.6.4.1, 2.6.5.1, 2.6.6.1 **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**, 2.6.7.1 und 2.6.7.8.1 zu entnehmen.

Aufgrund der überwiegenden Homogenität des Eingriffsbereichs, bezogen auf die zu betrachtenden Schutzgüter des Naturhaushaltes, kann eine gemittelte Einstufung in die Kategorie I (oberer Wert) für die Ackerfläche erfolgen. Beim Schutzgut Arten und Lebensräume ist für den Gehölzbestand / Wall eine differenzierte Einstufung in die Kategorie II (unterer Wert) erforderlich.

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

A I 8.317 m² werden der Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung) zugeordnet und entsprechend den Vorgaben des Leitfadens bilanziert.

A II 740 m² werden der Kategorie II (Gebiete mittlerer Bedeutung) zugeordnet und entsprechend den Vorgaben des Leitfadens bilanziert.

16.1.3 Festlegung des Kompensationsfaktors

Der Kompensationsfaktor wird für das Feld A I mit **0,4** (Spanne 0,3 bis 0,6) im mittleren Bereich gewählt. Für das Feld A II wird der Faktor **1,0** (Spanne 0,8-1,0) im oberen Bereich gewählt.

Der Abschlag vom Höchstfaktor wird für das Feld A I durch folgende Verminderungsmaßnahmen gerechtfertigt:

- Anlage von Randeingrünungsstrukturen,
- Erhalt des überwiegenden Gehölzbestandes im Bereich der Betriebsleiterwohnung,
- Erhalt des Heckenbestandes im Hausgarten,
- Verbot tiergruppenschädigender Bauteile,
- Hinweis auf die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel,
- Kein Eingriff in die vorhandenen Grundwasserverhältnisse,
- Beschränkung des Versiegelungsgrades auf ein notwendiges Minimum,
- Hinweis auf schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens.

16.1.4 Umfang der erforderlichen Kompensationsflächen

FLÄCHENTYP	FLÄCHE (M ²)		KOMPENSATIONSFAKTOR		ERFORDERLICHE AUSGLEICHSFLÄCHE (M ²)
A I	8.317	x	0,4	=	3.327
A II	740	x	1,0	=	740
Gesamtausgleichsfläche					4.067

Die erforderliche Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches beträgt insgesamt **4.067 m²**.

16.1.5 Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen

Die insgesamt erforderliche Kompensationsfläche von 4.067 m² wird außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan bereitgestellt. Die Umsetzung des mit 3.818 m² deutlich überwiegenden Ausgleichsflächenanteils erfolgt auf den privaten Grundstücksflächen mit den Flurnummern 2452 und 2453 Gemarkung Langquaid, Gemeinde Herrngiersdorf. Die Bereitstellung der Restfläche von 249 m² erfolgt auf dem privaten Flurstück mit der Flurnummer 887, Gemarkung Langquaid, Gemeindegebiet Herrngiersdorf.

In nachfolgender Abbildung ist die Maßnahmenplanung für die Flurnummern 2452 und 2453 Gemarkung Langquaid aufgezeigt:

PFLEGE- UND ENTWICKLUNGSKONZEPT

(Fl.-Nr. 2452 und 2453; Gemarkung Langquaid, Gemeinde Herrngiersdorf)

BEREITSTELLUNG ÖKOLOGISCHER AUSGLEICHSFLÄCHEN ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN "GEWERBEBEBIET AM KIRCHENWEG"



Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet - Geodaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

ZEICHENERKLÄRUNG

ERSTGESTALTUNGSMASSNAHMEN



Erweiterung Schilfröhrichtbestand

Abschieben des Oberbodens (ca. 10-15 cm) zur Schaffung von nasseren Standortbedingungen und anschließende Entwicklung eines Schilfröhrichtes durch Sukzession aus dem unmittelbar angrenzend vorhandenen Bestand. Der abgeschobene Oberboden muss abgefahren werden und darf nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes (nicht in Fluss- und Bachauen) bzw. innerhalb einer Seige o.ä. abgelagert werden.



Ansaat artenreicher Grünlandbestandes auf feuchten-nassen Standort
(Regioaatgutmischung der Herkunftsregion 16 Unterbayerische Hügel – und Plattenregion)
Die Fläche ist für die Ansaat entsprechend vorzubereiten (grubbern, o.ä.)

PFLEGE MASSNAHMEN

Pflegemahd artenreiches Feucht-/ Nassgrünland

Mahdzeitpunkt: 2malige Mahd pro Jahr (Erste Mahd im Juni und zweite Mahd ab September / Oktober (je nach Aufwuchsmenge), bei jeder Mahd sind ca. 20% aufwechselnden Flächen stehen zu lassen (ungemähte Bereiche als Rückzugsgebiet für Insekten etc.)

Hinweise:

Düngemittel und Pflanzenschutzmittel dürfen nicht ausgebracht werden. Das Mähgut ist jeweils abzufahren und ordnungsgemäß zu verwerten.

SONSTIGES



Umgebung für anrechenbare Maßnahmen für Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung nach Baurecht



Flurstücksgrenzen mit Fl.Nr.



amtlich kartierter Biotop mit Nummer



transparent weiße Darstellung: nicht anrechenbarer Anteil der Ausgleichsfläche: Wegefläche, Schilfbestand

Geplante Maßnahmen:

- 1) Ansaat artenreicher Grünlandbestand auf feuchtem bis nassem Standort
Es erfolgt eine Initialansaat mit einer autochthonen Saatgutmischung (blütenreiche Saatgutmischung für feuchte bis nasse Standorte; Kräuteranteil ca. 30 %) auf vorbereitetem Saatbeet (grubbern o. ä.). Die Regiosaatgutmischung muss aus der Herkunftsregion 16 *Unterbayerische Hügel- und Plattenregion* stammen.
Die Pflege der Wiesenfläche geschieht über eine zweimalige Mahd pro Jahr. Der erste Schnitt erfolgt dabei im Juni und der zweite Schnitt ab September / Oktober (je nach Aufwuchsmenge). Es sind jährlich wechselnde Brachestreifen (ca. 20 % der Fläche) bei jedem Mähgang als Rückzugsbereiche für Insekten, etc. zu belassen.
- 2) Erweiterung Schilfröhrichtbestand
Um geeignete Standortbedingungen zur Ausbreitung des vorhandenen Schilfbestandes zu erzielen, ist der Oberboden in einer Stärke von ca. 10-15 cm abzuschleppen. Das abgeschobene Material ist abzufahren und darf nicht innerhalb einer Aue, nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes und auch nicht im Bereich einer Seige abgelagert werden.
Die Entwicklung des Schilfbestandes erfolgt anschließend durch Sukzession. Pflegemaßnahmen sind nicht erforderlich.

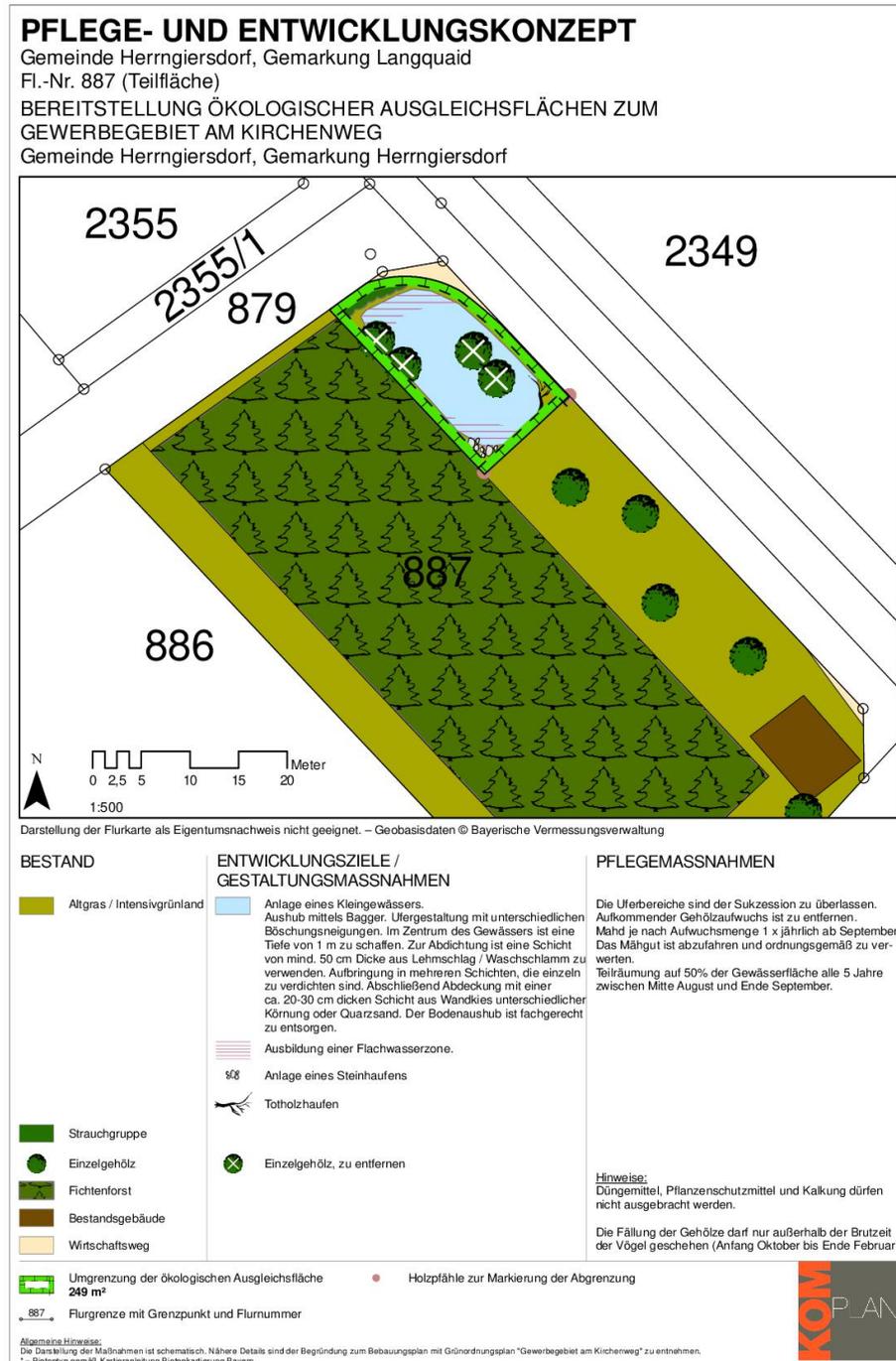
Entwicklungsziele:

- Landröhricht (Biototyp *GR* nach Kartieranleitung Biotopkartierung Bayern des Bayerischen Landesamtes für Umwelt).
- Seggen- oder binsenreiche Nasswiese (Biototyp *GN* nach Kartieranleitung Biotopkartierung Bayern des Bayerischen Landesamtes für Umwelt).

Entwicklungszeiten:

Die Erreichung des Entwicklungszieles erfolgt für den Röhrichtbestand und für den Grünlandbestand nach 5 Jahren.

In nachfolgender Abbildung ist die Maßnahmenplanung für die Flurnummer 887 Gemarkung Langquaid dargestellt:



Geplante Maßnahmen:

1) Anlage eines Kleingewässers.

Der Aushub erfolgt mittels eines Baggers. Die Ufergestaltung soll mit unterschiedlichen Böschungsneigungen erfolgen. Im Zentrum des Gewässers ist eine Tiefe von 1 m zu schaffen. Zur Abdichtung ist eine Schicht von mind. 50 cm Dicke aus Lehmschlag / Waschschlamm zu verwenden. Die Aufbringung ist in mehreren Schichten, die einzeln zu verdichten sind, durchzuführen. Abschließend ist eine Abdeckung mit einer ca. 20-30 cm dicken Schicht aus Wandkies unterschiedlicher Körnung oder Quarzsand aufzubringen. Der Bodenaushub ist fachgerecht zu entsorgen.

2) Entfernung der vorhandenen Einzelgehölze.

Die Fällung der Gehölze darf nur außerhalb der Brutzeit der Vögel geschehen (Anfang Oktober bis Ende Februar), um eine Tötung von Vögeln bzw. Zerstörung von Gelegen zu vermeiden.

Pflegemaßnahmen:

Die Uferbereiche sind der Sukzession zu überlassen. Aufkommender Gehölzaufwuchs ist zu entfernen. Die Mahd ist je nach Aufwuchsmenge 1 x jährlich ab September zu verrichten.

Das Mähgut ist abzufahren und ordnungsgemäß zu verwerten.

Auf 50% der Gewässerfläche ist alle 5 Jahre zwischen Mitte August und Ende September eine Teilräumung durchzuführen, damit das Gewässer nicht komplett verlandet, sondern immer auch eine offene Wasserfläche bietet.

Unterhaltungszeitraum:

Der Unterhaltungszeitraum umfasst 15 Jahre.

Allgemeine Hinweise:

Das Mähgut ist jeweils am darauffolgenden Tag abzufahren und ordnungsgemäß zu verwerten. Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen sowie Kalkungen sind zu unterlassen.

Ergänzende Hinweise zur Pflegemahd:

Ideal ist eine Mahd von innen nach außen unter Verwendung eines Messermähwerkes.

Beim Auftreten von Problempflanzen wie *Indisches Springkraut*, *Stumpflättriger Ampfer* oder *Ackerkratzdistel* kann eine Mahd der betroffenen Teilflächen auch außerhalb der festgelegten Zeiten erfolgen.

16.2 Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen

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

- Maßnahmen, die den Naturhaushalt schädigen oder das Landschaftsbild verunstalten, sind untersagt, z. B.
 - Errichtung baulicher Anlagen,
 - Einbringen standortfremder Pflanzen,
 - Aussetzen nicht heimischer Tierarten,
 - Flächenaufforstungen,
 - Flächenauffüllungen,
 - Vornehmen zweckwidriger land- und forstwirtschaftlicher Nutzungen,
 - Betreiben von Freizeitaktivitäten oder gärtnerischer Nutzungen.
- Die Kompensationsflächen sind dauerhaft zu erhalten.
- Ausgefallene Pflanzen sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
- Änderungen des Pflegekonzeptes dürfen nur in Abstimmung mit dem Landratsamt Kelheim, Untere Naturschutzbehörde, vorgenommen werden.
- Die im Rahmen der Bauleitplanung festgelegten Kompensationsflächen müssen nach Art. 9 BayNatSchG in einem angemessenen Zeitraum nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes von der jeweiligen Kommune an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz gemeldet werden. Das Landratsamt Kelheim, Untere Naturschutzbehörde, sollte in geeigneter Weise über die Meldung informiert werden.
- Die Ausführung der Gestaltungsmaßnahmen darf nur außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen. Der Beginn ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.
- Die Fertigstellung der Gestaltungsmaßnahmen bzw. der Beginn der extensiven Nutzung der Kompensationsflächen ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Die Erreichung des Entwicklungszieles ist in eigener Zuständigkeit zu überwachen.
- Grundsätzlich ist nur die Verwendung von autochthonem Saat- und Pflanzgut zulässig. Ein entsprechender Nachweis muss der Unteren Naturschutzbehörde nach der Durchführung vorgelegt werden.

Sicherung der Kompensationsflächen

Nach dem aktualisierten Leitfaden (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden.) ist eine gesonderte Sicherung nicht erforderlich, wenn die Flächen durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan gesichert werden oder sich im Eigentum der Gemeinde befinden. Dies ist im vorliegenden Bebauungsplan der Fall. Damit ist eine dingliche Sicherung der Ausgleichsflächen noch vor dem Satzungsbeschluss nicht notwendig.

17 SCHUTZ BESTIMMTER LANDSCHAFTSBESTANDTEILE

Die Beseitigung von gesetzlich geschützten Gehölzbeständen bedürfen einer gesonderten Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde gemäß Art. 16 Abs. 2 BayNatSchG. In dem formlosen Antrag müssen Art und Umfang der zu beseitigenden Gehölzbestände sowie Art und Umfang der Ausgleichspflanzungen nachvollziehbar dargestellt werden. Die im Geltungsbereich vorhandenen Gehölzbestände wurden größtenteils bereits entfernt. Auch auf der Lagerfläche befinden sich Gehölzbestände in nennenswertem Umfang (Quelle: Luftbild 2020).

Die Ersatzpflanzung wird innerhalb der beschriebenen internen Fläche für Ersatzpflanzungen in Gestalt von Bäumen und Sträuchern geleistet (siehe Plandarstellung des Bebauungsplanes).

VERWENDETE UNTERLAGEN

18 QUELLEN

LITERATUR

BAYERISCHER KLIMAFORSCHUNGSVERBAND (1996): Klimaatlas von Bayern. München

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

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (2005): Rote Liste gefährdeter Tiere und Gefäßpflanzen Bayerns (Kurzfassung). München

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

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (1995): Naturnahe Biotope in Bayern. München

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

GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR [Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG] vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 09. November 2021 (GVBl. S. 608) geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 251) geändert worden ist

GUTACHTEN

Hook & Partner Sachverständige PartG mbB (2024): Immissionsschutztechnisches Gutachten, Landshut.

SONSTIGE DATENQUELLEN

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ (FIN-WEB):
<https://www.lfu.bayern.de/natur/fis-natur>

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

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

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

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

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGENSBURG – REGIONALPLAN REGION REGENSBURG:
<http://www.region11.de>