

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

NAHERHOLUNGSGEBIET SEMERSKIRCHEN

GEMEINDE

HERRNGIERSDORF

LANDKREIS

KELHEIM

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

VG Langquaid
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: 21.04.2022 – Vorentwurf

Projekt Nr.: 22-1416_BBP



INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

EINFÜHRUNG

1	LAGE IM RAUM	5
2	INSTRUKTIONSGEBIET	7
3	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....	9
3.1	Veranlassung	9
3.2	Bestand.....	9
3.3	Entwicklung.....	10
4	VERFAHRENSVERMERKE	11
5	RAHMENBEDINGUNGEN	12
5.1	Rechtsverhältnisse	12
5.2	Umweltprüfung	12
5.3	Planungsvorgaben.....	13
5.3.1	Landesentwicklungsprogramm	13
5.3.2	Regionalplan.....	15
5.3.3	Flächennutzungsplan und Landschaftsplan.....	15
5.3.4	Arten- und Biotopschutzprogramm.....	16
5.3.5	Biotopkartierung.....	16
5.3.6	Artenschutzkartierung	17
5.3.7	Schutzgebiete	18
5.3.8	Sonstige Planungsvorgaben.....	18
5.4	Aussagen zum speziellen Artenschutz.....	18
6	BESTANDSERFASSUNG.....	18
6.1	Naturräumliche Lage.....	18
6.2	Vegetation.....	19
6.2.1	Potentielle natürliche Vegetation.....	19
6.2.2	Reale Vegetation	19
6.3	Biotopausstattung.....	19
6.4	Gelände- und Untergrundverhältnisse	19
6.4.1	Topografie	19
6.4.2	Geologie.....	19
6.4.3	Boden.....	19
6.4.4	Geogefahren.....	20
6.4.5	Altlasten	20
6.5	Wasserhaushalt.....	20
6.5.1	Grundwasser	20
6.5.2	Oberflächengewässer	20
6.5.3	Hochwasser.....	21
6.6	Klima und Luft	23
6.7	Landschaftsbild und Erholungseignung	23
6.8	Denkmalschutz.....	24
6.8.1	Bodendenkmäler.....	24
6.8.2	Baudenkmäler	24
7	KLIMASCHUTZ	25

A) BEBAUUNGSPLAN

8	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	26
9	ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN.....	27
9.1	Vorbemerkung.....	27
9.2	Nutzungskonzept.....	27
9.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	28
9.4	Örtliche Bauvorschriften.....	28
9.5	Innere Verkehrserschließung	29
9.6	Grünflächen.....	29
9.7	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	29

10	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	30
10.1	Verkehr	30
	10.1.1 Bahnanlagen	30
	10.1.2 Straßenverkehr	30
	10.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr	30
	10.1.4 Geh- und Radwege	30
10.2	Abfallentsorgung	30
10.3	Wasserwirtschaft	31
	10.3.1 Wasserversorgung	31
	10.3.2 Abwasserbeseitigung	31
10.4	Energieversorgung	32
10.5	Telekommunikation	33
11	BRANDSCHUTZ	35
12	IMMISSIONSSCHUTZ	36
12.1	Gewerbe- und Verkehrslärm	36
12.2	Sport- und Freizeitlärm	37
12.3	Landwirtschaftliche Immissionen	37
13	FLÄCHENBILANZ	38
14	ERSCHLIESSUNGSKOSTEN	39

B) GRÜNORDNUNGSPLAN

15	GRÜNORDNERISCHES KONZEPT	40
16	ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN	40
16.1	Verkehrsflächen	40
16.2	Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen	41
	16.2.1 Öffentliche Grünflächen	41
	16.2.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen	41
	16.2.3 Pflanzgebote	41
17	EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG	42
17.1	Bestandserfassung und Bewertung	42
17.2	Ermittlung der Eingriffsschwere	44
17.3	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors	45
17.4	Ausgleichsmaßnahmen und Maßnahmenkonzept	46

VERWENDETE UNTERLAGEN

18	QUELLEN	47
----	---------------	----

ANHÄNGE

ANHANG 1

Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), NATURGUTACHTER, Freising, Stand: 14.04.2022

ANHANG 2

Schalltechnische Untersuchung, C. Hentschel Consult, Freising, Stand: Juni 2022

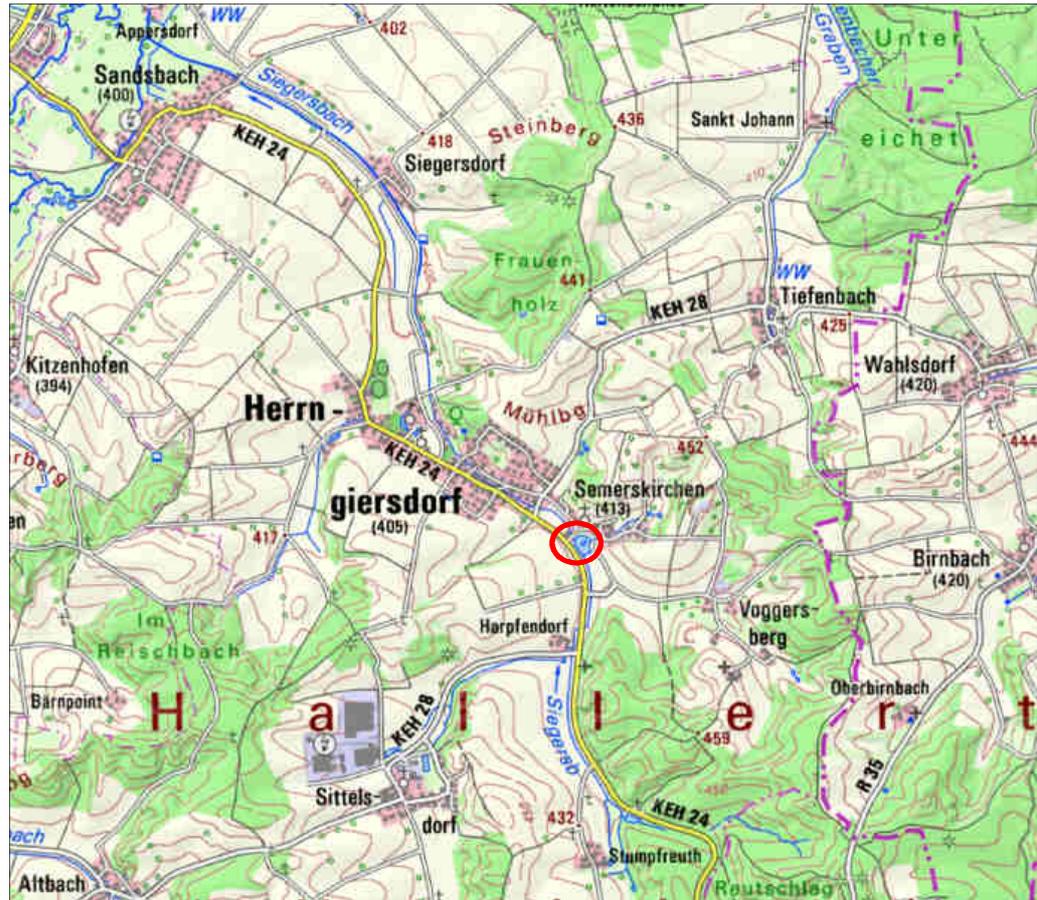
EINFÜHRUNG

1 LAGE IM RAUM

Die Gemeinde Herrngiersdorf liegt im östlichen Bereich des Landkreises Kelheim. Siedlungsschwerpunkte innerhalb des Gemeindegebietes sind der Ortsteil Sandsbach und der Hauptort Herrngiersdorf.

Der Planungsbereich selbst ist im Süden des Ortsteiles Semerskirchen angesiedelt.

Übersichtskarte



Quelle: www.geodaten.bayern.de/bayernviewer; bearbeitet KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

Plandarstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Naherholungsgebiet Semerskirchen“



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; bearbeitet KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

2 INSTRUKTIONSGEBIET

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan umschließt die Flächen für das Sonstige Sondergebiet und die Flächen für Versorgungsanlagen und umfasst die vermessenen Grundstücksflächen mit den Flurnummern 1251 (Tfl. = Teilfläche), 1252 (Tfl.), 1276 (Tfl.), 1278 (Tfl.), 1279 (Tfl.), 1288 (Tfl.), 1305 (Tfl.) der Gemarkung Herrngiersdorf mit einer Gesamtfläche von 28.440 m². Davon entfallen 27.965 m² auf das Sonstige Sondergebiet und 475 m² auf die Fläche für Versorgungsanlagen.

Die beiden Teilbereiche werden folgendermaßen begrenzt:

Sonstiges Sondergebiet

- Im Westen Kreisstraße KEH24 (Fl.-Nr. 1258), Dorfgebiet (Fl.-Nr. 1276, 1279), Siegersbach (Fl.-Nr. 1278), Langstraße (Fl.-Nr. 1288);
- im Norden landwirtschaftliche Nutzfläche (Fl.-Nr. 1276, 1279), Siegersbach (Fl.-Nr. 1278), Langstraße (Fl.-Nr. 1288), Dorfgebiet (Fl.-Nr. 1279, 1301, 1302, 1303/2, 1304);
- im Osten Dorfgebiet (Fl.-Nr. 1279), Ortsstraße Am See (Fl.-Nr. 1305, 1318);
- im Süden landwirtschaftliche Nutzfläche (Fl.-Nr. 1251), Siegersbach (Fl.-Nr. 1252).

Fläche für Versorgungsanlagen

- Im Westen landwirtschaftliche Nutzfläche (Fl.-Nr. 1251);
- im Norden landwirtschaftliche Nutzfläche (Fl.-Nr. 1251), Ortsstraße Am See (Fl.-Nr. 1318);
- im Osten Ortsstraße Am See (Fl.-Nr. 1318);
- im Süden landwirtschaftliche Nutzfläche (Fl.-Nr. 1251), Umspannstation (Fl.-Nr. 1250/1).

Alle vorstehend aufgeführten Flurstücke befinden sich auf der Gemarkung Herrngiersdorf.

Lage des Geltungsbereiches



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; bearbeitet KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

3.1 Veranlassung

Der Anstoß zur vorliegenden Bauleitplanung beruht auf dem Wunsch des Verstorbenen Albert Grundner, auf dem Flurstück 1251 den bestehenden Weiher (*Grundner Weiher*) mit den dazugehörigen Grünflächen der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Dies wurde nun zum Anlass genommen auf dem bis dato brach gelegenen Grundstück ein Gesamtkonzept im Hinblick auf Naherholung zu entwickeln. So ist die Errichtung eines Seehauses als Bistro und Cafe mit Außenterrasse und Biergarten am Nordufer des *Grundner Weihers* vorgesehen. Im Sinne des Verstorbenen sollen nun die umgebenden privaten Grünflächen der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Zudem soll ein öffentlicher Kinderspielplatz direkt am Seehaus eingerichtet werden. Der Weiher selbst kann mit Tretbooten befahren werden.

Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben, da durch das entstehende Naherholungsgebiet ein positiver Beitrag zur Ortsentwicklung geleistet und die Attraktivität des Ortsteiles gesteigert wird. Nicht zuletzt auch, weil die Öffentlichkeit davon einen unmittelbaren Nutzen erlangt.

Darüber hinaus ist die Errichtung einer Hackschnitzelanlage zur Wärmeversorgung des Seehauses vorgesehen. Diese steht auch für Interessenten aus der Bürgerschaft offen. Die Gemeinde fördert die Nutzung erneuerbarer Energien und steht daher auch diesem Vorhaben aufgeschlossen gegenüber.

3.2 Bestand

Das Gelände wird im Bereich der westlich geplanten öffentlichen und privaten Stellplätze landwirtschaftlich genutzt. Der Weiher selbst wurde ausgebaggert und die Uferlinien neu befestigt. Ebenso wurde das angrenzende Gelände neu modelliert. Darauf stockende Gehölze wurden im großen Stil entfernt. Die Baumaßnahmen wurden im Frühjahr 2021 begonnen und sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch im Gange.



Blick auf den *Grundner Weiher* von Westen. Im Vordergrund der Bereich des künftigen Biergartens. Links der Standort des geplanten Seehauses.



In der Bildmitte der spätere Standort des Seehauses am Weiher. Dahinter der Blick auf die Pfarrkirche *Maria Himmelfahrt*.



Blickrichtung von Ost nach West über den Weiher. Gegenüber die Anlage des künftigen Biergartens. Rechts am Weiher die Lage des Seehauses.



Der Bereich des geplanten Spielplatzes. Im Vordergrund der verrohrte Graben.



Quelle: Aufnahmen Oktober 2021, KomPlan.

3.3 Entwicklung

Auf Grund des zuvor geschilderten Gebietscharakters ist der betreffende Planungsbereich als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Naherholungsgebiet zu beurteilen. Die Lage im Außenbereich und die Komplexität des Vorhabens mit erforderlicher schalltechnischer Begutachtung und der besonderen Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange machen es erforderlich das Bauleitplanverfahren im Regelverfahren durchzuführen.

Das Gelände lag aufgrund des Todes des Grundstückseigentümers längere Zeit brach. Durch die vorliegende Planungsmaßnahme wird die bis dato städtebaulich unbefriedigende Situation nun neu geordnet.

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,
- Sicherstellung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen,
- Prüfung der Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes.

4 VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan erfolgt gemäß § 10 BauGB und wird im Regelverfahren durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.04.2022 wird innerhalb des Zeitraumes vom 20.06.2022 bis 20.07.2022 durchgeführt.

Die Öffentliche Auslegung für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Naherholungsgebiet Semerskirchen“ in der Fassung vom _____. wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____. bis einschließlich _____. durchgeführt.

Die Würdigung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf werden durch die Gemeinde Herrngiersdorf in der Sitzung am _____. vorgenommen.

Der Satzungsbeschluss erfolgt am _____. .

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

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten,
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung,
- Bayerischer Bauernverband,
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege,
- BUND Naturschutz – Kreisgruppe Kelheim,
- Deutsche Post AG,
- Deutsche Telekom Technik GmbH,
- Bayernwerk Netz GmbH,
- Landesbund für Vogelschutz,
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH,
- Landratsamt Kelheim
 - Abteilung Städtebau,
 - Abteilung Bauplanungs-/ Bauordnungsrecht,
 - Abteilung Immissionsschutz,
 - Abteilung Naturschutz und Landschaftspflege,
 - Abteilung Feuerwehrwesen / Kreisbrandrat,
 - Abteilung Abfallrecht staatlich,
 - Abteilung Abfallrecht kommunal,
 - Abteilung Straßenverkehrsrecht,
- Regierung von Niederbayern
 - Höhere Landesplanung,
- Regionaler Planungsverband Region 11 – Regensburg,
- Wasserwirtschaftsamt Landshut,
- Zweckverband Wasserversorgung Rottenburger Gruppe,
- Nachbarkommunen
 - Markt Langquaid,
 - Markt Rohr i. NB,
 - Stadt Rottenburg a. d. Laaber,
 - Markt Schierling.

5 RAHMENBEDINGUNGEN

5.1 Rechtsverhältnisse

Entsprechend den Novellierungen der Gesetzgebung im Baugesetzbuch (BauGB) im Jahr 2007 ist der Vorrang der Innenentwicklung ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Um diesen Vorrang zu stärken wurde 2013 mit § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB eine Begründungspflicht für die Umwandlung von landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen eingeführt.

Bauleitpläne sollen die natürlichen Lebensgrundlagen erhalten, den Klimaschutz und die Klimaanpassung ausreichend berücksichtigen und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickeln. 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:

Der Geltungsbereich liegt vollständig im Außenbereich. Aus baurechtlichen Gesichtspunkten bleibt daher für das betroffene Planungsgebiet festzustellen, dass derzeit kein Baurecht entsprechend den Maßgaben des Baugesetzbuches besteht. Dies soll nun durch das vorliegende Bauleitplanverfahren erwirkt werden. Im Parallelverfahren erfolgt zur Bebauungsplanung eine Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan der Gemeinde Herrngiersdorf durch Deckblatt Nr. 10.

5.2 Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ein Umweltbericht erforderlich, in dem die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation ab und werden von der Kommune in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde festgelegt.

Im vorliegenden Fall erfolgt die Erarbeitung des Umweltberichtes im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Naherholungsgebiet Semerskirchen“ und dient somit gleichzeitig als Planungsgrundlage für das laufende Bauleitplanverfahren.

Der Umweltbericht liegt den Verfahrensunterlagen bei. Auf die darin gewonnenen Erkenntnisse wird verwiesen.

5.3 Planungsvorgaben

Für das vorliegende verbindliche Bebauungsplanverfahren sind nachfolgende Aussagen der übergeordneten Raumplanung und vorbereitenden Bauleitplanung sowie die Belange des Biotop- und Artenschutzes zu berücksichtigen.

5.3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.01.2020 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 präzisiert werden. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein.

Das LEP ordnet die Gemeinde Herrngiersdorf nach den Gebietskategorien dem *Allgemeinen ländlichen Raum* zu.

Konkret ist zielbezogen Folgendes anzumerken:

3.1 **Flächensparen**

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende 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 Festsetzungen des Grünordnungsplanes wird an dieser Stelle verwiesen. Das Vorhaben grenzt zudem unmittelbar an bestehende Erschließungsstraßen an. Zusätzliche Verkehrsflächen sind nicht erforderlich.

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 handelt sich hierbei um zwei einzelne konkrete Baumaßnahmen, wovon das künftige Seehaus die an drei Seiten von vorhandener Bebauung umgeben ist. Die Hack-schnitzelanlage wird aus Immissionsschutzgründen im weiteren Außenbereich angesiedelt.

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.

Das Vorhaben schließt direkt an die bestehende Siedlungsstruktur an.

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.

Es werden teilweise als Grünland genutzte Flächen für Parkplätze in Anspruch genommen. Das Grünland bleibt erhalten. Die bisherigen Ackerflächen werden in Grünland umgewandelt.

5.3.2 Regionalplan



Der Regionalplan der *Region 11 – Regensburg* ordnet nach der Raumstruktur die Gemeinde Herrngiersdorf dem allgemeinen ländlichen Raum zu. In den Nahbereichen von Langquaid hat die Sicherung und Entwicklung der Landwirtschaft ein besonderes Gewicht, wobei auch das Angebot an nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen erhöht werden soll. Hinsichtlich Siedlung und Versorgung sind für die Gemeinde Herrngiersdorf keine Ziele verzeichnet. Aussagen zu Bodenschätzen, Wasserwirtschaft, Energie, Lärmschutz und Verkehr fehlen.

Die Talauflage der *Großen Laber* ist als landschaftliches Vorbehaltsgebiet ausgewiesen. Sonstige Festlegungen aus dem Themenkomplex Landschaft und Erholung bestehen im Bereich Herrngiersdorf nicht.

5.3.3 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Die Gemeinde Herrngiersdorf besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 1992 sowie einen Landschaftsplan (LP) aus dem Jahr 2001. Darin ist der vorliegende Planungsbereich neben dem *Grundner Weiher* als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



FNP mit LP – Bestand



FNP mit LP – Fortschreibung D10

Quelle Gemeinde Herrngiersdorf; verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

5.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan werden im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP, 1999) nur hinsichtlich der Ziele zu Gewässern konkrete Aussagen formuliert. Ansonsten ist im Weiteren das Umfeld betroffen:

Ziele Trockenstandorte

Diese Biotoptypen sind für das Planungsgebiet und sein Umfeld nicht relevant.

Ziele Feuchtgebiete

Zu diesem Komplex werden insbesondere Aussagen zum *Siegersbach* getroffen. Hierzu gehören die Förderung und Optimierung des Bachtals als Biotopverbundachse.

Ziele Gewässer

Der naturnahe Charakter der Flüsse und Bäche soll erhalten bzw. gefördert werden. Insbesondere der Rückbau bestehender Wehre, Schwellen und Uferverbau sowie das Zulassen einer naturnahen Gewässerdynamik sollen hier im Fokus stehen. So liegt der Schwerpunkt auf dem *Siegersbach*, der im Sinne der Erhaltung und Optimierung als überregional bedeutsame Gewässerachse besonderes Augenmerk erfährt. Im Detail zählen hier die Förderung der Gewässerdynamik und die Extensivierung der Nutzung im Überschwemmungsbereich zu den anzustrebenden Maßnahmen.

Hinsichtlich des bereits erwähnten Grabens werden als Ziele die Erhaltung und Optimierung dieses naturschutzfachlich lokal bedeutsamen Lebensraumes formuliert.

Der *Siegersbach* verläuft abschnittsweise innerhalb des Geltungsbereiches. Vom Vorhaben selbst bleibt er unberührt.

Ziele Wälder und Gehölze

Für die umgebende Agrarlandschaft wird die Förderung von Hecken und Feldgehölzen als Ziel gesetzt. Im Besonderen ist die Ergänzung, Optimierung und Neuschaffung von Biotopstrukturen vorgesehen.

Die vorliegende Planung nimmt diese Zielsetzung auf, indem der neue Ortsrand u. a. mit Baum- und Heckenstrukturen gestaltet wird.

5.3.5 Biotopkartierung

Im Planungsbereich sind amtlich kartierte Biotope mit den Nummern 7238-0295-002 (östlich der *Langstraße*) und 7238-0295-003 (westlich der *Langstraße*) erfasst. Beide Teilflächen erstrecken sich entlang des *Siegersbaches*. Im Detail handelt es sich um *feuchte und nasse Hochstaudenfluren, planar bis montan (70 bzw. 100 %) sowie Großröhrichte (30 %)*.

Beide Bereiche bleiben von der Planung unberührt.

5.3.6 Artenschutzkartierung

Innerhalb des Planungsbereiches sind nachstehende Funde der Artenschutzkartierung verzeichnet.

Jahr	Lebensraum	Art		Anzahl
1985	Teich (ablassbar!)		Erdkröte	50
1985	Teich (ablassbar!)		Grasfrosch	1
1985	Teich (ablassbar!)		Mehlschwalbe	1
1985	Teich (ablassbar!)		Erdkröte	1
1985	Teich (ablassbar!)	Calopteryx splendens	Gebänderte Prachtlibelle	1
1985	Teich (ablassbar!)	Platycnemis pennipes	Blaue Federlibelle	1
1985	Teich (ablassbar!)	Ischnura elegans	Große Pechlibelle	1
1985	Teich (ablassbar!)	Coenagrion puella	Hufeisen-Azurjungfer	1
1985	Teich (ablassbar!)	Somatochlora metallica	Glänzende Smaragdlibelle	2
1985	Teich (ablassbar!)	Orthetrum cancellatum	Großer Blaupfeil	1
1985	Teich (ablassbar!)	Libellula quadrimaculata	Vierfleck	1
1985	Teich (ablassbar!)	Gonepteryx rhamni	Zitronenfalter	1
1996	Wiesen und Weiden / Grünland	Pieris brassicae	Großer Kohlweißling	1
1996	Wiesen und Weiden / Grünland	Pieris rapae	Kleiner Kohlweißling	1
1996	Wiesen und Weiden / Grünland	Gonepteryx rhamni	Zitronenfalter	1
1996	Wiesen und Weiden / Grünland	Inachis io	Tagpfauenauge	1
1996	Wiesen und Weiden / Grünland	Vanessa cardui	Distelfalter	1
1996	Wiesen und Weiden / Grünland	Coenonympha pamphilus	Kleines Wiesenvögelchen	1
1996	Wiesen und Weiden / Grünland	Argiope bruennichi	Wespenspinne	1
1996	Wiesen und Weiden / Grünland	Tettigonia viridissima	Grünes Heupferd	1
1996	Wiesen und Weiden / Grünland	Metriopectera roeseli	Roesels Beißschrecke	10
1996	Wiesen und Weiden / Grünland	Pholidoptera griseoaptera	Gemeine Strauchschrecke	1
1996	Wiesen und Weiden / Grünland	Chorthippus biguttulus	Nachtigall-Grashüpfer	20
1996	Wiesen und Weiden / Grünland	Chorthippus parallelus	Gemeiner Grashüpfer	100
1996	Wiesen und Weiden / Grünland	Chorthippus brunneus	Brauner Grashüpfer	1
1996	Wiesen und Weiden / Grünland	Chorthippus albomarginatus	Weißrandiger Grashüpfer	100
1996	Wiesen und Weiden / Grünland	Chorthippus dorsatus	Wiesen-Grashüpfer	20
1986	Kirche		Großes Mausohr	2
1987	Gebäude (-teil)		Fledermäuse (unbestimmt)	1

Die Funde wurden in den 80er bzw. 90er Jahren des vorigen Jahrhunderts festgestellt. Mittlerweile fanden im Frühjahr 2021 umfassende Rodungen im Umfeld des Weihers statt, die gemäß der UNB als Verstoß gegen Art.16 BayNatSchG einzustufen sind. In der Konsequenz muss zum vorliegenden Bauleitplanverfahren zusätzlich ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung für die Beseitigung von Art.16-Beständen gestellt werden.

Die erfolgten Rodungen sind artenschutzrechtlich relevant. Daher ist eine Worst-Case-Betrachtung im Rahmen einer saP erforderlich. Weiteres dazu unter der Ziffer 5.4 Aussagen zum speziellen Artenschutz.

5.3.7 Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

5.3.8 Sonstige Planungsvorgaben

Es sind keine weiteren Planungsvorgaben zu beachten.

5.4 Aussagen zum speziellen Artenschutz

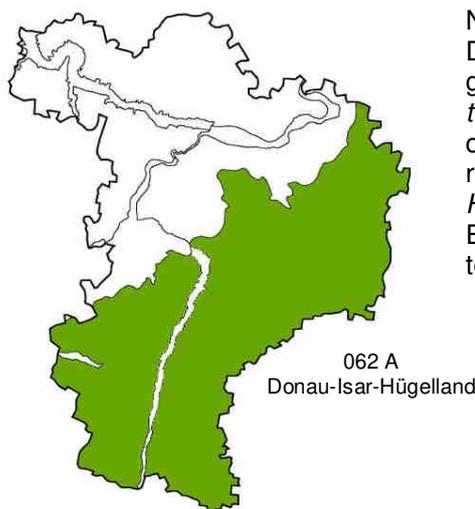
Im Zuge des vorliegenden Planaufstellungsverfahrens fanden faunistische Kartierungen zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange statt. Auf den Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) im Anhang 1 zur vorliegenden Begründung wird hierzu im Detail verwiesen. Um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL und von europäischen Vogelarten i. S. v. Art. 1 VRL zu vermeiden oder zu mindern, werden gutachterlich Maßnahmen vorgeschlagen, die nun in die Festsetzungen durch Text unter der Ziffer 11.1 aufgenommen wurden und entsprechend umzusetzen sind.

Zur Sicherung der ökologischen Funktionalität betroffener Lebensräume, sog. „CEF“-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 2 und 3 BNatSchG), sind des Weiteren spezielle Maßnahmen erforderlich, welche unter der Ziffer 12.2 der Festsetzungen durch Text aufgeführt und ebenfalls durchgeführt werden müssen.

Bei Bedarf sollten zur Vermeidung von vorhabenbedingten, artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen und zur Sicherung der formulierten Ziele und Maßnahmen im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung ggf. erforderliche Korrekturmaßnahmen direkt mit dem Betreiber abgestimmt und umgesetzt werden.

6 BESTANDSERFASSUNG

6.1 Naturräumliche Lage



Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands liegt die Gemeinde Herrngiersdorf vollständig in der Gruppe 06 (*Unterbayerisches Hügelland*) der naturräumlichen Haupteinheiten, ist darin der naturräumlichen Haupteinheit 062 – *Donau-Isar-Hügelland* zugeordnet und innerhalb dieser Einheit wiederum der gleichnamigen Untereinheit 062 A *Donau-Isar-Hügelland*.

Quelle: ABSP Landkreis Kelheim (März 1999).

6.2 Vegetation

6.2.1 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 Klimastadium der Vegetationsentwicklung.

Im Bereich des *Donau-Isar-Hügellandes*, dem das Planungsgebiet zugeordnet ist, würde sich im Bereich um Herrngiersdorf ein *Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald* im Komplex mit *Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald* ausbilden.

6.2.2 Reale Vegetation

Die Geländebegehung fand im Oktober 2021 statt.

Das Gebiet wird im Bereich der künftigen Stellplätze im Westen ackerbaulich bzw. durch Intensivgrünland geprägt. Lediglich entlang des *Siegersbaches* finden sich Hochstaudenfluren. Im Detail wird hierzu auf die Ziffer 5.3.5 *Biotopkartierung* verwiesen.

Der Teich (*Grundner Weiher*) wurde ausgebaggert und seine Uferlinien neu befestigt. Die umgebenden unbefestigten Flächen wurden weitestgehend von Gehölzen befreit und neu modelliert. Demzufolge zeigten sie sich zum Zeitpunkt der Ortseinsicht mit offenem Boden.

6.3 Biotopausstattung

Im Geltungsbereich sind entlang des *Siegersbaches* amtlich kartierte Biotope erfasst. Im Detail wird hierzu auf die Ziffer 5.3.5 *Biotopkartierung* aufmerksam gemacht.

Sonstige unter den Schutz des Bayerischen Naturschutzgesetzes fallende Flächen und Landschaftsbestandteile sind nicht vorhanden.

6.4 Gelände- und Untergrundverhältnisse

6.4.1 Topografie

Der Ortsteil Semerskirchen nimmt einen Teil der Aue des *Siegersbaches* ein, erstreckt sich aber zum Großteil entlang einer Hanglage, da das Gelände beidseits der Bachaue von ca. 400 m ü. NN auf über 440 m ü. NN ansteigt. So zeigt sich die umgebende Landschaft mit sanften Höhenrücken und asymmetrischen Taleinschnitten.

Das Areal innerhalb des Geltungsbereiches entlang des *Siegersbaches* befindet sich demzufolge in einer ebenen Lage. Zur nördlichen Grenze des Geltungsbereiches hin steigt es um wenige Meter an.

6.4.2 Geologie

In der Aue des *Siegersbaches* weist die Digitale Geologische Karte von Bayern 1:25.000 als geologische Einheit *Talfüllung, polygenetisch, pleistozän bis holozän* aus. In den höher gelegenen Bereichen wird diese von *Nördliche Vollsotter-Abfolge (unterer Teil), Sand* abgelöst.

6.4.3 Boden

Die geologische Differenzierung innerhalb des Geltungsbereiches ist auch bei den Bodenarten festzustellen. In der Aue des *Siegersbaches* wird ein Bodenkomplex der Gleye aus lehmigen bis schluffigen Talsedimenten angetroffen. Es sind Standorte mit potenziellem Grundwassereinfluss im Unterboden. In den höher gelegenen Bereichen ist Braunerde aus kiesreichem Molassematerial ausgebildet.

6.4.4 Geogefahren

Georisiken stellen geologisch bedingte Naturgefahren dar, die zu Schäden an Gebäuden und der Infrastruktur, aber auch zu Personenschäden führen können. Schwere Naturkatastrophen wie Vulkanausbrüche oder starke Erdbeben sind nicht zu erwarten. Steinschläge und Felsstürze spielen im Planungsgebiet ebenso keine Rolle. Rutschungen hingegen können auch an wenig steilen Hängen vorkommen. Auch Senkungen und Erdfälle wären prinzipiell denkbar. Aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse und auch geologischen Verhältnissen ist aber nicht damit zu rechnen.

6.4.5 Altlasten

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan sind weder der Gemeinde Herrngiersdorf noch dem Wasserwirtschaftsamt bekannt und auch nicht dem Altlastenkataster des Landratsamtes Kelheim zu entnehmen. Dies bestätigt jedoch nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder Bodenverunreinigungen sind. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, staatliches Abfallrecht und Bodenschutzrecht zu melden.

6.5 Wasserhaushalt

6.5.1 Grundwasser

Detaillierte Aussagen über die Grundwasserverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden, da keine Berechnungen bzw. wasserwirtschaftlichen Nachweise vorliegen.

Bei der Freilegung von Grundwasser besteht eine Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG ist zu beachten. Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies beim Landratsamt Kelheim – Abteilung Wasserrecht bzw. Wasserwirtschaftsamt Landshut anzuzeigen.

6.5.2 Oberflächengewässer

Fließgewässer

Der Geltungsbereich wird vom *Siegersbach*, einem Fließgewässer III. Ordnung tangiert. Im Nordwesten von Semerskirchen, oberhalb der Bergstraße, beginnt ein Graben der in Höhe der Hofstelle an der Straße *Am See* in den Planungsbereich eintritt. Hier ist er allerdings bereits verrohrt und bleibt es auch bis zu seiner Einmündung in den *Grundner Weiher*. Auch wenn er nur die Gewässerkennzahlstufe 6 einnimmt, handelt es sich doch um ein ebenfalls dauerhaft Wasser führendes Fließgewässer, das nur in ausgeprägten Trockenzeiten trocken fällt.

Stehende Gewässer

Einen großen Raum im Planungsbereich nimmt der *Grundner Weiher* ein. Bei diesem stehenden Gewässer handelt es sich jedoch um einen ehemaligen Fischteich bzw. auch für Löschzwecke künstlich angelegten Teich. Aktuell wird er gerne für Freizeitwecke wie Eisstockschießen und zum Schlittschuhlaufen genutzt. Ein weiterer, in Kartenwerken noch dargestellter, nordwestlich des *Grundner Weihers* gelegener kleinerer Teich, ist nicht mehr vorhanden.

6.5.3 Hochwasser

Überschwemmungsgebiete

Nach dem *Umweltatlas Naturgefahren* sind keine überschwemmungsgefährdeten Gebiete ausgewiesen.

Wassersensible Bereiche

Gemäß *Umweltatlas* wurden wassersensible Bereiche für den *Siegersbach* und den unter der vorstehenden Ziffer 6.5.2 beschriebenen Graben festgestellt.

Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Hier kann es durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen. Im Unterschied zu den Hochwassergefahrenflächen kann bei diesen Flächen kein definiertes Risiko (Jährlichkeit des Abflusses) angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorschriften wie Verbote und Nutzungsbeschränkungen im Sinne des Hochwasserschutzes.

Die wassersensiblen Bereiche werden auf der Grundlage der Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1:25.000 erarbeitet. Diese Karten enthalten keine Grundstücksgrenzen. Die Betroffenheit einzelner Grundstücke kann deshalb nicht abgelesen werden.

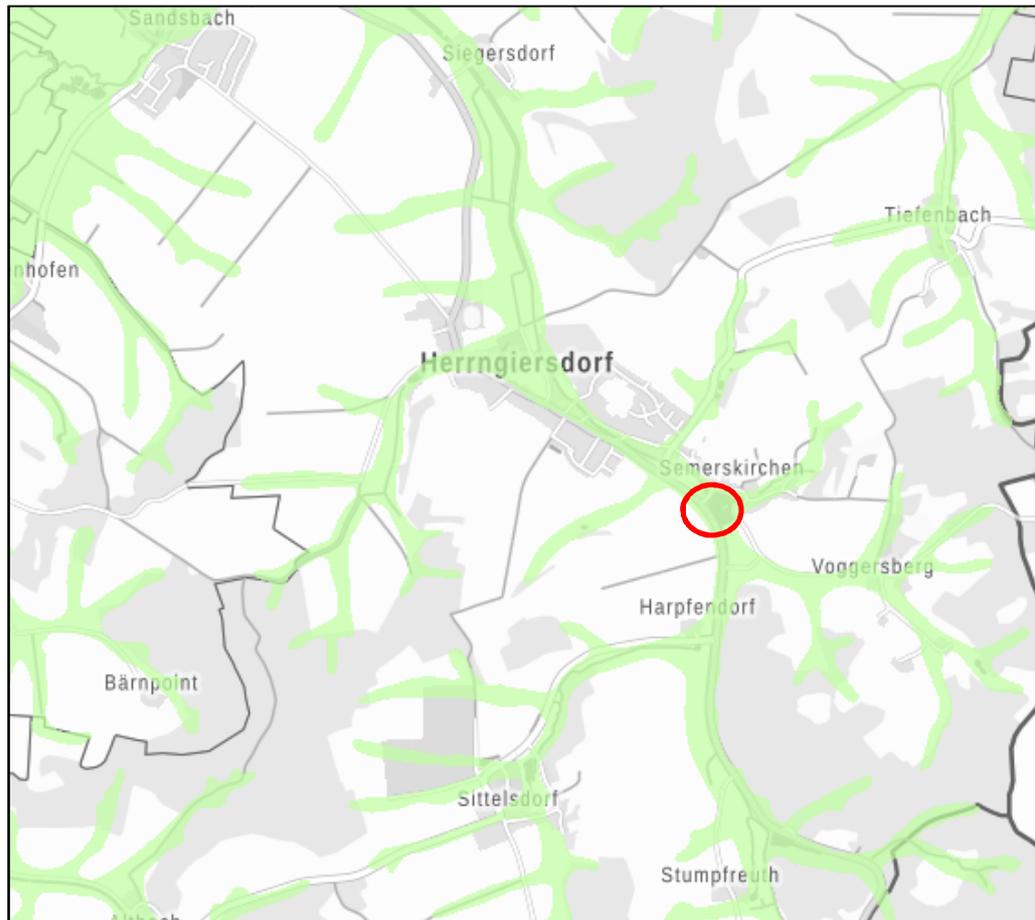


Abbildung: Wassersensible Bereiche im Gebiet um Herrngiersdorf.

Quelle: *Umweltatlas Naturgefahren*; Abfrage am 05.10.2020. Verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände können jedoch auch abseits von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss daher überall mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im *Umweltatlas* nicht flächendeckend abgebildet werden können.

Starkregenereignisse/ Schneeschmelze

Für das Planungsgebiet ist bei Starkregenereignissen/ Schneeschmelze auf Grund des außerhalb abfallenden Geländes wild abfließenden Oberflächenwasser nicht auszuschließen. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden. Gegebenenfalls sind entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen.

Angesichts der umgebenden Bebauung jedoch, die als Riegel zwischen dem Planungsgebiet und der ansteigenden umgebenden freien Landschaft anzusehen ist, sind Gefahren als sehr gering einzustufen. Verschlechterungen für Dritte, Nachbarn, Oberlieger oder Unterlieger können sich aus der Planung daher nicht ergeben.

Hinsichtlich des Umgangs mit abfließendem Niederschlagswasser im Planungsgebiet wird auf die Ausführungen unter Ziffer 10.3.2 *Abwasserbeseitigung* hingewiesen.

Sonstiges

Innerhalb des Baugebietes befindet sich keine kritische Infrastruktur. Neue Trafostationen sind nicht erforderlich.

Da die Planungen kein Wasserschutzgebiet betreffen, ist bezüglich dieses Belanges nichts Weiteres zu veranlassen.

Hinweise:

Zu vorstehenden Ausführungen wird zusätzlich auf die gemeinsame Arbeitshilfe „Hochwasser und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen Bau und Verkehr (StMB) sowie für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV) verwiesen.

6.6 Klima und Luft

Der Betrachtungsraum befindet sich im Klimabezirk des Niederbayerischen Hügellandes und ist von kontinentalen Klimadaten gekennzeichnet.

Ein Teil des Geltungsbereiches wird von landwirtschaftlicher Nutzung eingenommen. Daher erfüllt dieser kaltluftproduzierende Bereich eine hohe Wärmeausgleichsfunktion. Kaltlufttransportwege sind aber nicht vorhanden, da dafür die Voraussetzungen, wie vor allem steilere Täler, genügend Kaltluftproduktionsflächen, nicht gegeben sind. Aus denselben Gründen ist auch von keiner Kaltluft sammelfunktion und damit einhergehend auch keiner erhöhten Kaltluftgefährdung auszugehen. Im Ergebnis wirkt die geplante Bebauung nicht als kaltluftstauende Barriere.

Mit einer Inversionsgefährdung und dadurch einhergehender höherer Schadstoffbelastung ist nicht zu rechnen.

Vorbelastungen der Luft bestehen bereits durch den innerörtlichen Verkehr sowie den Verkehr auf der benachbarten Kreisstraße *KEH24*, durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung sowie in den kälteren Monaten durch die Brandstätten der umliegenden Häuser.

6.7 Landschaftsbild und 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 um Herrngiersdorf ist von großen zusammenhängenden und strukturarmen landwirtschaftlichen Nutzflächen, geprägt. Gehölzstrukturen finden sich meistens nur entlang von Bächen, mitunter auch an Straßen und Wegen. Zusammenhängende Waldstücke sind auf die höheren und topografisch bewegteren Gemeindeteile zurückgedrängt.

Die Erholungseignung erstreckt sich auf die umgebende Landschaft in der Erfahrbarkeit der Ackerfluren und Wälder, nicht auf den Siedlungsbereich selbst. Jedoch hat der *Grundner Weiher* das Potential zur Erholungseignung das nun mit dem vorliegenden Vorhaben ausgeschöpft werden soll.

6.8 Denkmalschutz

6.8.1 Bodendenkmäler

Die Erfassung der Bodendenkmäler hat zum Ziel, noch vorhandene Spuren und Objekte menschlichen Lebens und Handelns früherer Generationen in der Landschaft zu dokumentieren und falls erforderlich, zu erhalten. Eine Gefährdung der Bodendenkmäler liegt grundsätzlich in der baulichen Veränderung und den damit im Zuge der Gründungsmaßnahmen erforderlichen Bodenumlagerungen.

Laut dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege sind innerhalb des Geltungsbereiches keine Bodendenkmale registriert. In unmittelbarer Nähe jedoch befindet sich ein Bodendenkmal im Bereich der Pfarrkirche (Lfde Nr. 1) und ein weiteres, ausgehntes, nördlich des Siedlungsbereiches (Lfde Nr. 2).

Lfde Nr.	Aktennummer	Kurzbeschreibung
1	D-2-7238-0159	Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt in Semerskirchen, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen.
2	D-2-7238-0006	Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

Aufgrund der bekannten und nahegelegenen Bodendenkmale und angesichts der siedlungsgünstigen Topographie ist daher zu vermuten, dass Siedlungsreste und zeitgleiche Gräber auch im Planungsgebiet liegen.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Die Bauträger und die ausführenden Baufirmen sind ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 7.1 BayDSchG hinzuweisen.

6.8.2 Baudenkmäler

Die Unterschützstellung von Baudenkmälern ist erforderlich, um vielfältige, aus anderen Geschichtsquellen zum Teil nicht erschließbare Informationen über die Entstehungszeit des Denkmals und über die später auf es wirkenden Epochen zu erhalten. Baudenkmäler stellen auf Grund der Originalität ihrer Substanz, den unverkennbaren Merkmalen alter handwerklicher oder historischer Fertigung und den erkennbaren Altersspuren einer meist wechselvollen Biographie, aussagekräftige Geschichtszeugnisse dar, die ein öffentliches Interesse an der Erhaltung begründen.

Lfde Nr.	Aktennummer Bezeichnung Funktion	Kurzbeschreibung
1	D-2-73-127-10 Mariä Himmelfahrt Pfarrkirche, katholische Kirche	Kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt, Saalkirche mit Satteldach und eingezogenem, fünfseitig geschlossenem Chor, Westturm mit mächtiger Zwiebelhaube, Langhausmauern und Turmunterbau im Kern mittelalterlich, Chor spätgotisch, Ausbau der Kirche im 17./18. Jh.; mit Ausstattung; Kirchhofmauer, 18./19. Jh.
2	D-2-73-127-10 Friedhofsmauer, syn. Kirchhofmauer	
3	D-2-73-127-11 Pfarrhaus	Pfarrhaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit Putzgliederungen, korbogige Nische mit barocker Madonnenfigur, 1707/08; Pfarrstadel, eingeschossiger Walmdachbau in Holzblockbauweise, 18. Jh.
4	D-2-73-127-11 Scheune, syn. Stadel, syn. Scheuer	

Die aufgelisteten Baudenkmäler befinden sich unmittelbar nördlich angrenzend an den Geltungsbereich. Eine Blickbeziehung zum Planungsgebiet ist daher gegeben. Daraus sind besondere Anforderungen an die Gestaltung der geplanten Baukörper etc. abzuleiten. Auf die Bauvorschriften unter der Ziffer 9.4 wird in diesem Kontext verwiesen.

7 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.

Im Hinblick auf die Nutzung regenerativer Energieformen wird zusätzlich auf Ziffer 10.4 *Energieversorgung* der Begründung verwiesen.

TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

8 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das städtebauliche Konzept wird bestimmt vom dörflichen Charakter des Ortsteiles Semerskirchen, der Nähe des Vorhabens zu bestehenden, ortsbildprägenden Baudenkmalern sowie der Berücksichtigung immissionsschutztechnischer Belange.

Besondere Anforderungen sind daher auch an die Gestaltung der geplanten Baukörper zu stellen. Die Wandhöhe des Seehauses ist mit max. 4,50 m festgelegt und die Firsthöhe darf 8,00 m nicht überschreiten. Als Dachform ist ausschließlich ein Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 15 und 25° vorgesehen. Mit diesen Vorgaben fügt sich das Gebäude in das Ortsbild ein und bleibt niedrig genug, um auch keine Beeinträchtigung der umgebenden Baudenkmalern zu bewirken. Die baulichen Vorgaben lassen jedoch genügend Raum für individuelle architektonische Lösungen.

Neben den bestehenden Stellplätzen – nördlich des Seehauses, welche der Kirche zugeordnet sind, und den im Kurvenbereich der Langstraße befindlichen, die wiederum vornehmlich dem benachbarten Gasthof *Haslbeck* dienen – werden im Nordwesten 33 zusätzliche Parkmöglichkeiten angeboten. Diese werden über die *Langstraße* angebunden. Das Gros von weiteren 72 Stellplätzen wird zwischen *Siegersbach* und der Kreisstraße eingerichtet, welche über die Kreisstraße erreicht werden. Damit wird der Großteil des an- und abfahrenden Verkehrs aus der Ortschaft Semerskirchen herausgehalten. Eine fußläufige Verbindung entlang des *Siegersbaches* gewährleistet eine gefahrlose, direkte Erreichbarkeit des Naherholungsgebietes.

Bei der Lage der öffentlichen und privaten Parkflächen wurde darauf geachtet, dass sich diese außerhalb des Gewässerrandstreifens, der je 5,00 m beidseits des *Siegersbaches* umfasst, befinden.

Ein Rundweg um den See macht den *Grundner Weiher* und die umgebenden Wiesenflächen mit Bäumen und Sträuchern erlebbar. Ein öffentlich zugänglicher Kinderspielplatz wird direkt am Seehaus angeboten. So lässt sich quasi ein gemütliches Verweilen auf der Terrasse mit gleichzeitigem wachsamem Blick auf die spielenden Kinder vereinen.

Der „lautere Bereich“ in Gestalt des Biergartens wird auf der westlichen Seite des Seehauses angelegt. Dieser ist damit direkt an der *Langstraße*, gegenüber dem Gasthaus *Haslbeck* platziert. Relativ lärmintensive Bereiche sind so zueinandergesellt und weitestmöglich von Wohnnutzungen platziert. Die Festsetzungen zum Immissionsschutz sorgen im Weiteren dafür, dass die Erfordernisse des Lärmschutzes unter den gegebenen Rahmenbedingungen eingehalten werden.

9 ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN

9.1 Vorbemerkung

Inhalt des Bauleitplanes ist die Errichtung eines Seehauses mit Terrasse und einer Hackschnitzelanlage im Ortsteil Semerskirchen.

Im Zuge der vorliegenden qualifizierten Bauleitplanung werden diesbezüglich nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen getreu der gesetzlichen Vorgaben geschaffen.

9.2 Nutzungskonzept

Art der baulichen Nutzung

Die Ausprägung des Geltungsbereiches ist überwiegend auf ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Naherholungsgebiet entsprechend § 11 Abs. 2 BauNVO ausgerichtet.

Zulässig sind danach ausschließlich Anlagen und Einrichtungen für

- Hauptgebäude mit Terrasse,
- sonstige Nebengebäude,
- Biergarten sowie
- Stellplätze mit Zufahrten.

Im untergeordneten Umfang ist innerhalb des Geltungsbereiches noch eine Fläche für Versorgungsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB vorgesehen.

Zulässig sind hier ausschließlich Anlagen und Einrichtungen für die Nahwärmeversorgung:

- Hackschnitzelanlage und
- Lager- und Rangierfläche.

Diese Nutzungen stellen nach Ansicht der Gemeinde keine geeigneten Entwicklungen am vorgesehenen Standort dar und werden deshalb aus städtebaulichen Gesichtspunkten ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der vorliegenden Planung durch die Definition von Grundflächen (GR) und Geschossflächen (GF), aber auch die Angaben zur Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen geregelt, um insbesondere auch das Orts- und Landschaftsbild sowie die nahen Baudenkmäler zu berücksichtigen. Festgesetzt werden in Anlehnung an die Vorgaben des § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie des angrenzenden Siedlungsbestandes folgende maximale GR und maximale GF:

Nutzung	GR	GF
Seehaus mit Terrasse	max. 1.500 m ²	max. 1.500 m ²
Nebenanlagen	max. 3.500 m ²	
Hackschnitzelanlage	max. 200 m ²	

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung maximaler Wandhöhen definiert. Festgelegt sind nachstehende Wandhöhen:

- Sonstiges Sondergebiet max. 4,50 m,
- Fläche für Versorgungsanlagen max. 5,00 m.

Entsprechend können Gebäude nur eingeschossig errichtet werden.

Bei Garagen, Carports und Nebengebäuden gilt eine höchstens zulässige Wandhöhe von 3,00 m.

Die Definition der Wandhöhe bemisst sich dabei von der FFOK-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Die FFOK-Erdgeschoss wird auf das Höhenniveau von 409,50 m ü. NN gelegt. Eine Höhendifferenz bis max. 0,50 m ist hierbei zulässig.

Als Firsthöhe gilt im Sonstigen Sondergebiet ein Maß von max. 8,00 m.

Die Höhenlage der Fläche für Versorgungsanlagen ist gemäß Höhenbezugspunkt an der Ortsstraße (Voggersberger Weg) zu orientieren.

9.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen stellt die Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen ein zwingendes Erfordernis für derartige Planungen dar. In vorliegender Situation wurden dabei zur Umsetzung der getroffenen Planungsabsichten detaillierte Baugrenzen vorgegeben. Aufgrund der Art der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall keine Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

9.4 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu den örtlichen Bauvorschriften stellen ergänzende Auflagen für die Bebauung der Grundstücke dar, wurden allerdings auf die tatsächlich erforderlichen Maßnahmen beschränkt. Diese betreffen die Gestaltung der baulichen Anlagen hinsichtlich Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachüberstand und Dachaufbauten, Einfriedungen, Stützmauern und die Gestaltung des Geländes. Vor allem die Regelungen und Definitionen zur Gestaltung der Gebäude sind aus ästhetischen und städtebaulichen Gesichtspunkten sinnvoll und erforderlich, insbesondere angesichts der direkten Sichtbeziehung und Nähe zu den Baudenkmalern *Mariä Himmelfahrt* mit rückwärtigem Pfarrhaus und angegliederter Scheune und dem insgesamt vorherrschenden dörflichen Charakter des Ortsteiles Semerskirchen. Aus diesem Grund wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, die einerseits den umliegenden Bestand erfassen und gleichzeitig maßvolle Vorgaben für die zukünftigen Baumaßnahmen darstellen.

Gestaltung der Gebäude und der baulichen Anlagen

Für die Gebäude ist als Dachform nur ein Satteldach zulässig. Andere Dachformen wie zum Beispiel Zeltdach oder auch Pultdach werden nicht zugelassen, da dadurch eine ansonsten harmonische Dachlandschaft empfindlich gestört werden würde. Im ländlichen Raum, mit seiner aufgelockerten Bauweise, der dörflichen Siedlungsstruktur und den überlieferten Dachformen (überwiegend ziegelgedeckte Satteldächer) wären diese Dachformen ein Fremdkörper. Eine Ausnahme bilden hier die untergeordneten Nebenanlagen und Bauteile. Hier sind neben Satteldächern auch Flachdächer zulässig. Generell wird eine Dachneigung von 15-25° festgelegt.

Bei der Dachdeckung ist ausschließlich eine Ziegeleindeckung gestattet. Hinsichtlich der Farbgebung hat sich diese an der umgebenden Bebauung zu orientieren. Eine Dachbegrünung ist nur bei Nebenanlagen zulässig.

Alternative Energien

Um die Verwendung erneuerbarer Energien auch im privaten Bereich zu fördern, werden Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zugelassen. Aufgeständerte Module sind hingegen nicht gestattet.

Einfriedungen

In Anbetracht der Lage am Ortsrand und des umgebenden dörflichen Charakters und der künftigen Nutzung als Biergarten sind als Einfriedung nur offene Holzzäune und lebende Zäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m gestattet. Die Einfriedungen sind ohne Sockel auszuführen, ferner ist ein unterer Abstand zum fertigen Gelände von 0,10 m einzuhalten, um auch für Kleinsäuger durchgängig zu sein.

Gestaltung des Geländes

Auf Grund des leicht abfallenden Geländes sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu 1,00 m zulässig. Ein direktes Angrenzen von Abgrabungen und Aufschüttungen ist hingegen nicht gestattet. Im Hinblick auf Stützmauern ist auszuführen, dass diese in Form von Sichtbeton, Gabionen und Natursteinmauern errichtet werden dürfen. Die Höhe ist hier auf 1,00 m über der fertigen Geländeoberfläche zu begrenzen. Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.

Mit den vorstehenden Maßgaben wird ein Rahmen gesteckt, der ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten für den Investor zulässt und auch zeitgemäßen Ansprüchen gerecht wird – trotz gewisser Einschränkungen zum Beispiel bei den Dachformen –, der aber auch das Orts- und Landschaftsbild nicht außer Betracht lässt. Auf die Ziffer 7 *ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN* der Festsetzungen durch Text wird Bezug genommen.

9.5 Innere Verkehrserschließung

Die innere Verkehrserschließung beschränkt sich auf fußläufige Verbindungswege. Der dargestellte Privatweg hat eine Breite von 3,00 m, so dass das Seehaus über diesen auch direkt angefahren werden kann.

Die Fläche für Versorgungsanlagen besitzt eine unmittelbare Lage am *Voggersberger Weg*.

9.6 Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind im Planungsbereich lediglich als Straßenbegleitgrün anzutreffen.

Aussagen zur Entwicklung und Pflege der Grünflächen werden im *Teil B Grünordnungsplan* der Begründung abgehandelt.

9.7 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Die öffentlichen und privaten Grünflächen haben eine wichtige Funktion im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild, aber auch als Lebensraum und Biotopvernetzendes Element. Sie beinhalten zudem Pflanzgebote.

Aussagen zur Entwicklung und Pflege der Grünflächen wie auch zu den Pflanzmaßnahmen werden im *Teil B Grünordnungsplan* der Begründung thematisiert.

Die Errichtung von baulichen Anlagen ist in den Grünflächen nicht gestattet.

10 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

10.1 Verkehr

10.1.1 Bahnanlagen

Dieser Verkehrsträger ist für die vorliegende Planung nicht relevant.

10.1.2 Straßenverkehr

Das Planungsgebiet befindet sich in südlicher Ortslage. Die einzige übergeordnete Verkehrsstraße ist die Kreisstraße *KEH24*, die südlich davon verläuft. An diese ist das innerörtliche Straßennetz angebunden.

Das geplante Vorhaben ist über die Langstraße, wie auch über die Kreisstraße zu erreichen.

10.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Gemeinde Herrngiersdorf ist an das Busliniennetz der *Verkehrsgemeinschaft Landkreis Kelheim* (VKL) angebunden. Den Anschluss stellt die Linie *6049* her. Direkte Verbindungen sind dadurch unter anderem in die Nachbarorte Sandsbach und Langquaid und im Weiteren zur Stadt Kelheim gegeben. Eine weitere Busverbindung ist über die Linie *202* vorhanden. Sie verbindet die Gemeinde mit der Stadt Rottenburg a. d. Laaber. Haltestellen finden sich bei der Kirche und beim Kindergarten *Sonnenschein* in Herrngiersdorf. Letztgenannte ist auch die nächstgelegene für den Ortsteil Semerskirchen. Vom künftigen Seehaus liegt sie in einer Entfernung von ca. 280 m.

10.1.4 Geh- und Radwege

Geh- und Radwege sind im näheren Umfeld keine ausgewiesen.

10.2 Abfallentsorgung

Die Müllabfuhr erfolgt regelmäßig durch ein privates Abfuhrunternehmen. Die Müllbeseitigung bzw. -verwertung wird zentral auf Landkreisebene durchgeführt. Es sind ausreichende Flächen für Abfallbehälter bereitzustellen. Zur Wahrung einer ordnungsgemäßen Müllentsorgung können bei Bedarf besondere Vereinbarungen mit dem Müllentsorgungsunternehmen getroffen werden.

Da die Bauparzelle unmittelbar an das innere Straßennetz angebunden ist, kann der angefallene Müll durch die Müllfahrzeuge direkt am Grundstück abgeholt werden. Bezüglich des im Landkreis im Holsystem zu entsorgenden Abfalls wird vorsorglich auf nachfolgende Empfehlungen und Regelungen hingewiesen.

Hinweise:

Die sichere Befahrbarkeit der Straßen und Anfahrbarkeit von Müllbehälterstandplätzen mit Müllfahrzeugen muss für einen ungehinderten Abholdienst gewährleistet sein. Der Müll kann nur an für Müllfahrzeuge geeigneten Fahrstrecken von Müllbehälterstandplätzen abgeholt werden. Hierzu wird auf die Unfallverhütungsvorschriften DGUV Vorschrift 43 vom 01.10.1979 in der Fassung vom 01.01.1997 i. V. m. der DGUV Information 214-033, insbesondere auf den § 16 Nr. 1 der Vorschrift 43, hingewiesen. Der Müll kann nur grundsätzlich direkt am Grundstück abgeholt werden, wenn

- die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren grundsätzlich nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang erforderlich ist, z. B. bei Absetzkippern. Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden.
- die Zugänge von der Fahrstraße zu den Standplätzen und die Standplätze einen ebenen, trittsicheren Belag haben, der so beschaffen ist, dass er den Beanspruchungen durch das Transportieren und Abstellen der Müllbehälter standhält.
- Müllbehälter, die von Hand bewegt werden, so aufgestellt sind, dass die Müllbehälter nicht unnötig angehoben werden müssen oder im Winter festfrieren.
- Müllbehälter mit einem Inhalt von 110 l oder mehr so aufgestellt sind, dass der Transport über Treppen nicht erforderlich ist.
- die Transportwege bei Dunkelheit beleuchtet sind.

10.3 Wasserwirtschaft

10.3.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt durch den *Zweckverband – Rottenburger Gruppe* – und ist durch das vorhandene Ortsnetz sichergestellt.

10.3.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung im Geltungsbereich erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung obliegt der Gemeinde Herrngiersdorf und erfolgt über die bestehende Mischwasserkanalisation in der Langstraße. Die Reinigung des anfallenden Schmutzwassers geschieht in der zentralen mechanisch-biologischen Kläranlage des Marktes Langquaid östlich von Niederleierndorf. Die Anlage ist auf 8.500 EGW ausgelegt. Ausreichende Reserven sind vorhanden.

Niederschlagswasserbeseitigung

Angesichts der Lage der geplanten Bebauung unmittelbar am Weiher, werden auch das anfallende Dachwasser und das Oberflächenwasser der befestigten Außenanlagen direkt in das Stillgewässer eingeleitet.

Die Art der Entwässerung ist mit dem Bauantrag aufzuzeigen.

Hinweise:

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

Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und privaten Verkehrsflächen sowie PKW-Stellflächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten (z. B. Rasengitterstein, rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, Porenpflaster, Betonpflaster mit Fuge u. ä.).

Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtfläche von 50 m² überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich.

Aufgrund der Geländeneigungen kann es wie beschrieben zu wild abfließendem Wasser kommen, dies darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

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

10.4 Energieversorgung

Das Thema „regenerative Energienutzung“ gewinnt aktuell, auch durch die Änderungen der BauGB – Novelle 2011, in der kommunalen Bauleitplanung an Bedeutung und veranlasst die Kommunen in diesem Zusammenhang den Klimaschutz zu berücksichtigen. Die Gemeinde Herrngiersdorf beabsichtigt dabei künftig in allen Bauleitplänen diese Anforderungen im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz sowie der Energieeinsparung besonders zu berücksichtigen und diese Aspekte sowohl städtebaulich als auch mit den entsprechenden technischen Voraussetzungen zu würdigen (neuer Planungsgrundsatz nach § 1a Abs. 5 BauGB).

In der vorliegenden Planung werden inhaltlich diese Zielsetzungen getroffen durch die Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut. Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften keine einschränkende Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärmeenergie bei der Grundrissorientierung einschränken. Grundsätzlich wird zudem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenenergie für Heizung, Warmwasseraufbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

Zur Energieeinsparung bzw. zur Nutzung regenerativer Energien wird daher empfohlen folgende alternative Möglichkeiten der Wärme- und Energiegewinnung zu prüfen und auszuschöpfen:

- Nutzung von Erdwärme (Erdwärmesonden, Erdwärmekollektoren),
- Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Sonnenkollektoren).

Voraussetzungen und Umsetzungsmöglichkeiten hierfür sind im Einzelfall zu untersuchen und in den nachgeordneten Verfahren aufzuzeigen.

Elektrische Versorgung

Die elektrische Versorgung des Vorhabens wird durch die *Bayernwerk AG, Netzcenter Altdorf, Eugenbacher Str. 1, 84032 Altdorf* gewährleistet.

Für die elektrische Erschließung des Baugebietes dient die vorhandene Umspannstation auf Flurstück 1250/1, direkt an der geplanten Hackschnitzelanlage. Der Standort kann auch der Plandarstellung entnommen werden.

Zur Versorgung der neu geplanten Gebäude sind Niederspannungserdkabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagen und Leitungen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung der *DIN 1998* zu beachten. Die Verkabelung der Hausanschlüsse erfordert die Herrichtung der Erschließungsstraßen und Gehwege wenigstens soweit, dass die Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Dazu wird auf die Bestimmungen des § 123 BauGB verwiesen, wonach die Erschließungsanlagen bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbar sein sollen. Werden Gebäude vorzeitig errichtet, lässt sich der Stromanschluss nur provisorisch erstellen. Die dadurch entstehenden Mehrkosten müssen vom Baulastträger der Straße als Verursacher übernommen werden.

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.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden.

Aufmerksam gemacht wird weiterhin auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft *Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse (BG ETEM)* für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (DGUV V3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen, welche ebenfalls einzuhalten sind.

Zusätzlich wird auf das „Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“ hingewiesen, ebenso auf "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen".

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind.1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

10.5 Telekommunikation

Deutsche Telekom

Für die Bereitstellung eventuell erforderlicher Anschlüsse an das Fernmeldenetz sowie die 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, beim zuständigen Ressort unter der kostenlosen Rufnummer der *Bauherren-Hotline – 0800 33 01903* – angezeigt werden. Notwendige Leitungsrechte auf Privatgrundstücken werden über Grunddienstbarkeiten geregelt.

Als Voraussetzung für eine unterirdische Versorgung gilt es sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist.
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird.
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben.
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit der Telekom Deutschland GmbH im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.

- Im Zuge der Planungen ist dabei zu berücksichtigen, dass in allen Straßen und Gehwegen gegebenenfalls geeignete und ausreichende Trassen für die Telekommunikationsanlagen vorzusehen sind.

Vodafone GmbH

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend der Anfrage zu einem Neubaugebiet. In diesem Fall wird gebeten, sich mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung zu setzen:

Vodafone GmbH | Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg; Neubaugebiete.de@vodafone.com.

Der Kostenanfrage ist ein Erschließungsplan des Gebietes beizulegen. Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone,
- Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland,
- Zeichenerklärung Vodafone,
- Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland.

Hinweise:

Die Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur kann außerhalb des Plangebietes auch in oberirdischer Bauweise erfolgen.

Das *Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen*, herausgegeben von der *Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen*, ist zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumbepflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

11 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. Die Löschwassermenge von 96 m³/h bei 1,5 bar auf 2 Stunden (Grundschutz laut DVGW) kann gewährleistet werden, da die Anbindung des Vorhabens an das Wasserversorgungsnetz des *Zweckverbandes Wasserversorgung Rottenburger Gruppe (WZV)* erfolgt.

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 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 zuständiger 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 Feuerwehruzufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind auf Privatgrundstücken entsprechend der Liste der Technischen Baubestimmungen (vgl. AII-MBI 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 Trinkwasserversorgung - Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) anzuwenden. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, 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.

12 IMMISSIONSSCHUTZ

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der Schallschutz wird dabei durch die im Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für die unterschiedlichen Gebietsarten genannten Orientierungswerte konkretisiert. Deren Einhaltung oder Unterschreitung an schutzbedürftigen Nutzungen (z. B. Bauflächen, Baugebiete, sonstige Flächen) ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des jeweiligen Baugebiets/ der jeweiligen Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen. Für Gewerbelärm wird in Ergänzung zur DIN 18005 die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) als fachlich fundierte Erkenntnisquelle zur Bewertung der Lärmimmissionen herangezogen.

12.1 Gewerbe- und Verkehrslärm

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelage, lassen sich die Orientierungswerte oftmals nicht einhalten. Wo im Bauleitplanverfahren von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen werden.

Übersicht Beurteilungsgrundlagen (Angaben in dB(A))						
Anwendungsbereich	Städtebauliche Planung (Bauleitpläne)		Neubau/ Änderung von Verkehrswegen		Gewerbelärm (Anlagen/Betrieb)	
Vorschrift	DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1, Ausgabe 2002		16.BImSchV Ausgabe 1990/2014		TA Lärm (1998, letzte Änderung 6/2017)	
Nutzung	Orientierungswert		Immissionsgrenzwert		Immissionsrichtwert	
	Tag	Nacht*	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Allgemeine Wohngebiete	55	45 (40)	59	49	55	40
Misch-/ Dorfgebiete	60	50 (45)	64	54	60	45
Gewerbegebiete	65	55 (50)	69	59	65	50
Sondergebiete*	45 – 65	35 – 65	--	--	--	--

(): Der in Klammern angegebene, niedrigere Wert gilt für Geräuscheinwirkungen durch Gewerbelärm.
 *: Abhängig von der Nutzungsart der im Sondergebiet geplanten schutzbedürftigen Nutzungen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde von der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH mit Datum vom 09.06.2022 eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Darin wurde ermittelt, mit welchen Immissionsbelastungen durch den Betrieb des Seehauses an den maßgeblichen Immissionsorten in der schutzbedürftigen Nachbarschaft zu rechnen ist. Außerdem wurde der anlagenbedingte Fahrverkehr nach Nr. 7.4 der TA Lärm begutachtet. Die Ergebnisse der Untersuchung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Lärmvorbelastung durch das bestehende Gasthaus „Haslbeck“ in Semerskirchen

Nach den Ergebnissen diesbezüglich durchgeführter Lärmprognoseberechnungen und unter Verweis auf die in der gaststättenrechtlichen Erlaubnis festgelegten Auflagen zum Lärmschutz bewirkt der Betrieb des bestehenden Gasthauses „Haslbeck“ an der Langstraße 29 in Semerskirchen keine relevante Lärmvorbelastung an den maßgeblichen Immissionsorten in der schutzbedürftigen Nachbarschaft. Somit können dem Vorhaben die in einem Dorfgebiet (MD) zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts unabgemindert zur Verfügung gestellt werden.

Vom Betrieb des Seehauses ausgehende Immissionsbelastung

Die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden im Regelbetrieb (normaler Cafébetrieb im Seehaus sowie Betrieb im Biergarten und auf der Terrasse des Seehauses) tags wie auch nachts an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten. Zwingende Voraussetzung für einen lärmimmissionsschutzfachlich konfliktfreien Betrieb in der Nachtzeit von 22:00 bis 6:00 Uhr ist, dass sich keine Gäste mehr im Biergarten aufhalten.

Sofern im Seehaus eine besondere Veranstaltung wie z. B. eine Hochzeit stattfindet, ist zur Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr) mit Immissionsbelastungen von maximal 59 dB(A) am diesbezüglich maßgeblichen Immissionsort IO 2b (Gästehaus „Am See“ an der Langstraße 29) zu rechnen. Demnach wird der zulässige Immissionsrichtwert von 60 dB(A) ebenfalls eingehalten.

Falls Veranstaltungen im Seehaus bis nach 22:00 Uhr andauern und die Gäste sich dabei nicht nur im Gastraum, sondern auch im Freien im Biergarten und auf der Terrasse aufhalten, können Immissionsbelastungen von bis zu 51 dB(A) in der ungünstigsten vollen Nachtstunde zwischen 22:00 und 6:00 Uhr auftreten. Im Falle einer vollständigen Leerung aller 72 Stellplätze des Parkplatzes am Ende einer Veranstaltung sind nächtliche Beurteilungspegel von maximal 49 dB(A) zu erwarten. In beiden Fällen wird der regulär geltende Immissionsrichtwert von 45 dB(A) deutlich überschritten. Veranstaltungen in der Nachtzeit sind demnach nur als seltene Ereignisse im Sinne der TA Lärm an maximal zehn Nächten eines Kalenderjahres unter Inanspruchnahme des hierfür geltenden, angehobenen Immissionsrichtwerts von bis zu 55 dB(A) zulässig.

Die in einem Dorfgebiet geltenden Spitzenpegel von 90 dB(A) tags und von 65 dB(A) nachts werden eingehalten. Zwingende Voraussetzung hierfür ist, dass die bestehenden und geplanten Parkplätze an der Langstraße in Semerskirchen entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung zum Bebauungsplan öffentlich gewidmet werden, wonach der hier stattfindende Parkplatzverkehr nicht dem anlagenbezogenen Lärm des Seehauses zuzuordnen ist.

Anlagenbezogene Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Straßen

Die Prüfung auf eine möglicherweise relevante Zunahme der Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Straßen durch den zusätzlich entstehenden anlagenbedingten Fahrverkehr durch die Gäste des Seehauses hat gezeigt, dass nicht alle drei unter Nr. 7.4 der TA Lärm genannten Kriterien kumulativ erfüllt sind. So trifft das Kriterium Nr. 2 (keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr) keinesfalls zu, nachdem die Gäste mit dem Pkw kommen und sich nicht von anderen Verkehrsteilnehmern unterscheiden lassen, die die Kreisstraße KEH 24 in Herrngiersdorf passieren. Deshalb waren keine weitergehenden Untersuchungen zum Verkehrslärm notwendig.

12.2 Sport- und Freizeitlärm

Es bestehen im weiteren Umfeld keine entsprechenden Anlagen, eine Beurteilungsrelevanz ist somit nicht gegeben.

12.3 Landwirtschaftliche Immissionen

Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und die damit unter Umständen verbundenen zeitlich auftretenden Emissionen, die durch Staub bzw. Lärm während der Bodenbearbeitungs- und Erntezeiten, wie auch durch die Ausbringung von Gülle entstehen können – auch an Sonn- und Feiertagen – sind zu dulden. Die Bauherren sind hiervon von der Gemeinde entsprechend in Kenntnis zu setzen.

13 FLÄCHENBILANZ

Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG	ANTEIL in %	FLÄCHE in m ²
Sonstiges Sondergebiet Teilfläche innerhalb des Geltungsbereiches	100,0	27.965
Baufläche Buswartehäuschen		19
Öffentliche Straßenverkehrsflächen		1.233
Öffentliche Parkflächen (m ²) mit Zufahrtsbereichen (m ²)		1.131
Öffentliche Grünflächen - Straßenbegleitgrün		532
<i>Siegersbach</i>		1.561
Baufläche Seehaus mit Terrasse		1.412
Bauflächen Nebenanlagen (Biergarten 756 m ² , private Stellplätze mit Zufahrtsbereich 1.711 m ²)		2.467
Privatweg		58
Kinderspielplatz		811
Teich (<i>Grundner Weiher</i>) mit Inseln		11.004
Private Grünflächen		5.995
Ausgleichsfläche mit Pflanzgeboten als Ersatz für Gehölzrodungen		1.742
Fläche für Versorgungsanlagen Teilfläche innerhalb des Geltungsbereiches	100,0	475
Baufläche für Hackschnitzelanlage		200
Lager- und Rangierfläche		125
Nicht überbaubare Grundstücksfläche		150

14 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die voraussichtlichen Kosten für die geplanten Erschließungsmaßnahmen sind derzeit noch nicht dimensioniert und somit noch nicht bekannt. Diese werden im Zuge der weiteren Erschließungs- und Entwässerungsplanung ermittelt. Diese Planungen erfolgen im Anschluss an das Bauleitplanverfahren.

Für die gesamten infrastrukturellen Einrichtungen zeichnen sich folgende Träger verantwortlich:

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

Entstehende und erforderliche Anschlusskosten der Grundstücke richten sich dann nach den entsprechenden Satzungen bzw. nach den tatsächlichen Herstellungskosten.

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

15 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

Das Konzept der Grünordnung sieht zum einen vor, das Seehaus und die öffentlichen wie auch privaten Parkflächen visuell in das Orts- und Landschaftsbild zu integrieren und zum anderen einen Beitrag für den Natur- und Artenschutz und nicht zuletzt auch den Klimaschutz zu leisten.

Im Verbund mit den vorhandenen Strukturen wird mit den beabsichtigten Maßnahmen ein Mosaik aus Pflanzengesellschaften und Baum-/ Strauchgruppen mit biotopvernetzender Funktion geschaffen. Die angebotene Arten- und Blütenvielfalt bildet einen hochwertigen Lebensraum und ein Nahrungshabitat für Tiere und ist nicht zuletzt eine Bereicherung für das Landschaftsbild.

16 ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN

16.1 Verkehrsflächen

Ziel ist es, die Verkehrsflächen, insbesondere untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen – mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht – mit unversiegelten und/ oder teilversiegelten Belägen zu befestigen, um in diesen Bereichen eine natürliche Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen. Daher ist eine Versiegelung nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen ist.

Im vorliegenden Fall wird an den bestehenden Stellplätzen keine Änderung vorgenommen. Die Parkflächen gegenüber der Kirche weisen einen Asphaltbelag auf, während die Parkflächen im Kurvenbereich der Langstraße eine geschotterte, wasserdurchlässige Oberfläche besitzen. Bei den neu hinzukommenden Parkmöglichkeiten im Nordwesten des Planungsgebietes wird der vorhandene Untergrund (Grünland) genutzt.

16.2 Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen

16.2.1 Öffentliche Grünflächen

— **Straßenbegleitgrün**

Diese Flächen unterliegen auf Grund ihrer straßenbegleitenden Lage einer starken Beanspruchung, u. a. durch Salzeintrag in den Wintermonaten. Daher ist auch bei der Saatgutmischung besonderes Augenmerk auf salzverträgliche und trockenheitsresistente Arten, aber auch solche, die gegenüber gelegentlicher Tritt- und Befahrungsbelastungen tolerant sind, Wert zu legen.

16.2.2 Private Grünflächen

— **Entwicklung einer artenreichen Blumenwiese**

Mit ihrer Ausprägung und den vorgesehenen Baum- und Strauchpflanzungen sowie der extensiven Nutzung erlangt sie ein naturnahes Erscheinungsbild. Damit wird ein wesentlicher Beitrag für die visuelle Integration des Wohngebietes in das Orts- und Landschaftsbild geleistet. Sie stellt aber auch ein biotopvernetzendes Element dar und bietet einen wichtigen Lebensraum für Insekten, Vögel und auch Kleinsäugetiere.

— **Kinderspielplatz**

Sofern in diesem Bereich Grünflächen vorgesehen sind, sind diese als Rasen auszubilden.

16.2.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind wasseraufnahmefähig herzustellen und gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Diese sind entweder als Rasen- oder Wiesenflächen zu gestalten bzw. mit Bodendeckern und/ oder Stauden zu bepflanzen und gegebenenfalls mit Gehölzen zu überstellen.

Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.

Im Ergebnis soll mit diesen Vorgaben, die Anlage von ausgedehnten Kiesflächen vermieden werden. Diese sind in aller Regel mit Vliesen unterlegt, um das Durchdringen von Pflanzen zu verhindern. Diese Flächen heizen sich im Sommer besonders stark auf und sind zudem ohne jegliche Bedeutung für heimische Arten. Stattdessen soll die ökologische Vielfalt verbessert und Lebensräume für Insekten und Bienen geschaffen werden.

16.2.4 Pflanzgebote

Zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild, aber auch als Beitrag für den Natur- und Artenschutz und nicht zuletzt den Klimaschutz sind umfassende Pflanzmaßnahmen mit Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Um den Bauwilligen eine gewisse Flexibilität einzuräumen kann von den jeweiligen Standorten gemäß Planeintrag bis zu 3,00 m abgewichen werden.

17 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung vorgesehen, 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.

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt nach dem Leitfadeneingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (2021).

Es gilt nach einer vorangegangenen Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft die Schutzgüter des Naturhaushaltes unter Betrachtung der zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit zu bewerten.

17.1 Bestandserfassung und Bewertung

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.

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) zugeordnet. Dabei basiert die Bewertung des Ausgangszustands des Schutzgutes Arten und Lebensräume pauschal auf dem mittleren Wert der Grundwerte der betroffenen BNT.

Teilbereiche des Planungsgebietes, die keine Auswirkungen erfahren wie z. B. die bestehenden Verkehrsflächen, der Siegersbach sowie Grünflächen im Bereich des Teichumfeldes bleiben unberücksichtigt, da für sie auch kein Kompensationsbedarf entsteht.

Das Planungsgebiet wird bzgl. der Bedeutung des Schutzgutes Arten und Lebensräume (strukturarme Ackerflächen, artenarme Grünflächen, künstliche Stillgewässer) mit 2 bzw. 3 WP (Wertpunkte) eingestuft, was der Bestandskategorie I (geringer Wert) des bisherigen Leitfadens entspricht.

Die detaillierte bewertete Bestandsbeschreibung ist auch dem UMWELTBERICHT unter Ziffern 2.6.2.1 und 2.6.3.1 zu entnehmen. Zudem wird auf die umseitige Abbildung verwiesen, welche die Eingriffsbereiche mit der jeweiligen Zuordnung der Beeinträchtigungsfaktoren anschaulich aufzeigt.

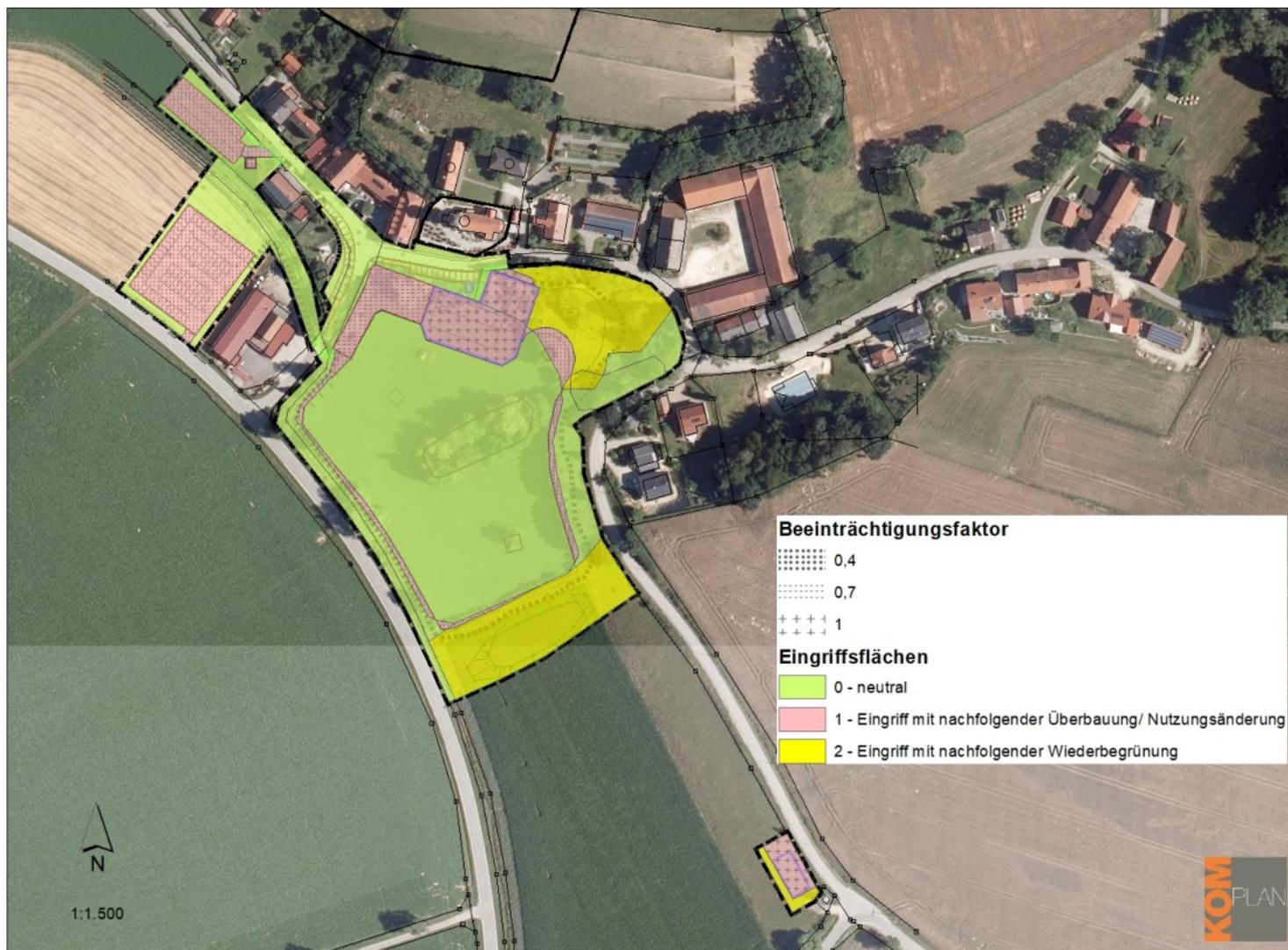


Abbildung: Darstellung der Eingriffsflächen im Planungsgebiet. Komplan; Darstellung nicht maßstäblich.

Verbal-argumentative Bewertung aller weiteren Schutzgüter

In der Regel werden die beeinträchtigten Funktionen der restlichen Schutzgüter durch die Kompensation des Schutzguts Arten und Lebensräume mit abgedeckt. Liegt eine Ausnahme vor, so wird ein zusätzlich erforderlicher Ausgleichsflächenbedarf verbal-argumentativ festgelegt. Das Schutzgut Landschaftsbild ist sehr spezifisch und stellt daher einen gesonderten Fall dar, der immer ergänzend verbal-argumentativ beschrieben wird.

Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft besteht kein zusätzliches Ausgleichserfordernis, da keine vom Regelfall abweichenden Umstände erkennbar sind.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft werden durch die geplanten Neuausweisungen von Gewerbeflächen bedingt. Aufgrund der unmittelbaren Lage im Anschluss an bestehende bauliche Anlagen und der massiven Begrünung der privaten Grundstücksflächen (siehe Ziffer 17.3) werden die Auswirkungen auf das Schutzgut möglichst gering gehalten und ansonsten mit dem ermittelten Ausgleichsbedarf abgedeckt.

17.2 Ermittlung der Eingriffsschwere

Die Eingriffsschwere wird aufgrund einer fehlenden Grundflächenzahl (GRZ) verbal-argumentativ hergeleitet und analog einer GRZ mit einem Beeinträchtigungsfaktor bilanziert.

Die Flächen für das Seehaus mit Terrasse, den Privatweg, der barrierefrei gestaltet wird, sowie die Hackschnitzelanlage mit Lage- und Rangierflächen werden vollständig versiegelt, weshalb hier die Beeinträchtigung am höchsten ist. Für den Bereich des künftigen Biergartens hingegen wird vom Höchstwert angesichts des beabsichtigten wasserdurchlässigen Belages abgewichen. Ebenso werden die nur temporär als Parkflächen genutzten Bereiche mit dem niedrigsten Beeinträchtigungsfaktor belegt. Die Anwendung eines Beeinträchtigungsfaktors wird auch hier für gerechtfertigt angesehen, da die Grasnarbe im Falle einer Überparkung einer hohen Beanspruchung unterliegt.

Der Beeinträchtigungsfaktor wird entsprechend der nachfolgenden Tabelle gewählt. Die Ermittlung erfolgt, wie vorstehend dargelegt, in Abhängigkeit von der Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen [Stärke, Dauer und Reichweite des Eingriffs] nach der BaykompV.

WIRKUNG [EINGRIFF]	B.FAKTOR*
Überbauung von Grünland- und Wasserflächen [Seehaus mit Terrasse und Privatweg]	1,0
Inanspruchnahme von Grünland- und Wasserflächen [Veränderung der Uferlinie]	0,7
Überbauung von Wasserflächen [Biergarten]	0,7
Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen [Parkflächen mit Zufahrten]	0,4
Überbauung landwirtschaftlicher Flächen [Hackschnitzelanlage mit Lagerfläche und Rangierbereich]	1,0

*B.Faktor: Beeinträchtigungen für das Schutzgut Arten und Lebensräume.
 Eingriffsintensität = nicht erheblich [0,1] bis hoch [1,0]

17.3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors



Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs.

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann bei Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs gemäß Anlage 2 des neuen Leitfadens *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* von 2021 um einen Planungsfaktor bis zu 20% reduziert werden.

Der Abschlag von einem Planungsfaktor von 5% wird im Bereich des Sonstigen Sondergebietes durch folgende Vermeidungsmaßnahmen gerechtfertigt:

- Naturnahe Gestaltung der privaten Grünflächen sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke mit Festsetzung von autochthonen Bäumen und Sträuchern.
- Verbleib des Niederschlagswassers im Wasserkreislauf.
- Erhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge.

Für die Fläche für Versorgungsanlagen hingegen wird kein Abschlag in Anrechnung gebracht, da dort keine der vorgenannten Vermeidungsmaßnahmen zum Tragen kommen.

In der nachfolgenden Tabelle ist die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs für den Eingriffsbereich dargestellt.

AUSGANGSNUTZUNG BNT	WERT- PUNKTE (WP)		EINGRIFFS- FLÄCHE (m²)		B.FAK- TOR
Acker (A11)	2	x	1.766	x	0,4
Acker (A11)	2	x	323	x	1,0
Grünland (G11)	3	x	952	x	0,4
Grünland (G11)	3		429		1,0
Teich (S22)	3		519		0,4
Teich (S22)	3		756		0,7
Teich (S22)	3		1.027		1,0

AUSGLEICHSBE- DARF (WP)	PLANUNGSFAKTOR (%)		AUSGLEICHSBEDARF (WP)
= 1.413	- 5	=	1.342
= 645	- 0	=	645
= 1.142	- 5	=	1.085
= 1.288	- 5		1.224
= 623	- 5		592
= 1.588	- 5		1.509
= 3.079	- 5		2.925
			Ausgleichsbedarf gesamt
			9.322

17.4 Ausgleichsmaßnahmen und Maßnahmenkonzept

Das vorstehend ermittelte Ausgleichserfordernis von in der Summe 9.322 WP wird außerhalb des Geltungsbereiches erbracht. Die dafür erforderliche Ausgleichsfläche wird zum Entwurfsverfahren bereitgestellt.

VERWENDETE UNTERLAGEN

18 QUELLEN

LITERATUR

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ: Artenschutzkartierung Bayern. Augsburg

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

GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Art. 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR [Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG] vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Art. 9b Abs. 2 des Gesetzes vom 23.11.2020 (GVBl. S. 598) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Art. 253 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 5 Abs. 18 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737) geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-K) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 Abs. 255 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

BAYERISCHE KOMPENSATIONSVERORDNUNG [BayKompV] vom 07.08.2013 [GVBl. S. 517, BayRS 791-1-4-U] die durch § 2 des Gesetzes vom 23.06.2021 [GVBl. S. 352] geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN BODENVERÄNDERUNGEN UND ZUR SANIERUNG VON ALTLASTEN [Bundes-Bodenschutzgesetzes – BBodSchG] vom 17.03.1998 [BGBl. I S. 502], das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 [BGBl. I S. 306] geändert worden ist

BUNDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENVERORDNUNG [BBodSchV] vom 12.07.1999 [BGBl. I S. 1554], die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19.06.2020 [BGBl. I S. 1328] geändert worden ist

BAYERISCHES GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BUNDES-BODENSCHUTZGESETZES [Bayerisches Bodenschutzgesetz – BayBodSchG] vom 23.02.1999 [GVBl. S. 36, BayRS 2129-4-1-U], das zuletzt durch Gesetz vom 9.12.2020 [GVBl. S. 640] geändert worden ist

BAYERISCHES FEUERWEHRGESETZ [BayFwG] vom 23.12.1981 in der Bayerischen Rechtssammlung [BayRS 215-3-1-I] veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 24.07.2020 [GVBl. S. 350] geändert worden ist

GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BÜRGERLICHEN GESETZBUCHS IN DER BAYERISCHEN RECHTSSAMMLUNG [AGBGB] vom 20.09.1982 [BayRS IV S. 571], das zuletzt durch § 1 Abs. 299 der Verordnung vom 26.03.2019 [GVBl. S. 98] geändert worden ist

GUTACHTEN

Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), NATURGUTACHTER, Freising, Stand: 14.04.2022

Schalltechnische Untersuchung, C. Hentschel Consult, Freising, Stand: Juni 2022

SONSTIGE DATENQUELLEN / INTERNETQUELLEN

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>