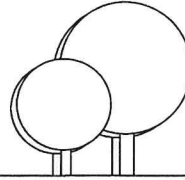




**GEMEINDE
LABERWEINTING**



**dipl.-ing. gerald eska
landschaftsarchitekt**

ELSA-BRÄNDSTRÖM-STR. 3, D-94327 BOGEN
FON 09422 / 805450, FAX -/805451
info@eska-bogen.de www.eska-bogen.de

BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN GEWERBEGEBIET (GE) „GRAFENTRAUBACH“

Gemeinde Laberweinting
Landkreis Straubing-Bogen
Regierungsbezirk Niederbayern

A. BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Aufstellungsbeschluss vom 07.03.2016
Billigungsbeschluss vom 04.07.2016
Satzungsbeschluss vom 19.09.2016

Vorhabensträger:

Gemeinde Laberweinting
vertr. durch Herrn Ersten Bürgermeister
Johann Grau
Landshuter Straße 32
D-84082 Laberweinting
Fon 08772/9619-0
Fax 08772/9619-30
gemeinde@laberweinting.de


Johann Grau
Erster Bürgermeister



Bearbeitung:

Büro Dipl.-Ing.
Gerald Eska
Landschaftsarchitekt
Elsa-Brändström-Straße 3
D-94327 Bogen
Fon 09422/8054-50
Fax 09422/8054-51
info@eska-bogen.de


Gerald Eska
Landschaftsarchitekt





INHALTSVERZEICHNIS

Seite

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines	3
1.1 Planungsanlass und Verfahren	3
1.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation	3
1.3 Planungsauftrag.....	3
1.4 Übersichtslageplan TK 7239 - Auszug, M ca. 1:25.000	4
1.5 Flächennutzungs- mit Landschaftsplan - Ausschnitt.....	4
1.6 Luftbildausschnitt – ohne Maßstab	5
1.7 Kurze Gebietsbeschreibung, derzeitige Nutzung	5
2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung	6
3. Bebauungs-, Erschließungs- und Grünordnungskonzept	6
4. Ver- und Entsorgung	7
4.1 Wasserversorgung	7
4.2 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung	7
4.3 Energieversorgung.....	7
4.4 Abfallentsorgung	7
5. Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 BauGB ..	8

UMWELTBERICHT

1. Einleitung	9
1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes	9
1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und Art deren Berücksichtigung	9
2. Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen	14
2.1 Bestandsaufnahme	14
2.2 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge	15
2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes.....	17
2.4 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen	17
2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten	18
3. Zusätzliche Angaben	19
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	19
3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)	19
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	20



BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1 Planungsanlass und Verfahren

Die Gemeinde Laberweinting beabsichtigt am nordwestlichen Ortsrand von Grafentraubach im Anschluss an die ehemalige Ziegelei die Ausweisung eines ca. 3 ha großen Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplan umfasst die Flurnummern 858T und 863 der Gemarkung Grafentraubach. Er grenzt im Westen unmittelbar an das Gemeindegebiet des Marktes Mallersdorf-Pfaffenberg an.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 02.05.2016 den entsprechenden Aufstellungsbeschluss getroffen.

Kurzfristig vorgesehen ist auf ca. 1,6 ha die Errichtung von Carports mit Dachgebundenen PV-Modulen zur Nutzung als Pkw-Lager- bzw. Abstellflächen. Für den restlichen Teil ist noch keine konkrete Nutzung geplant.

1.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

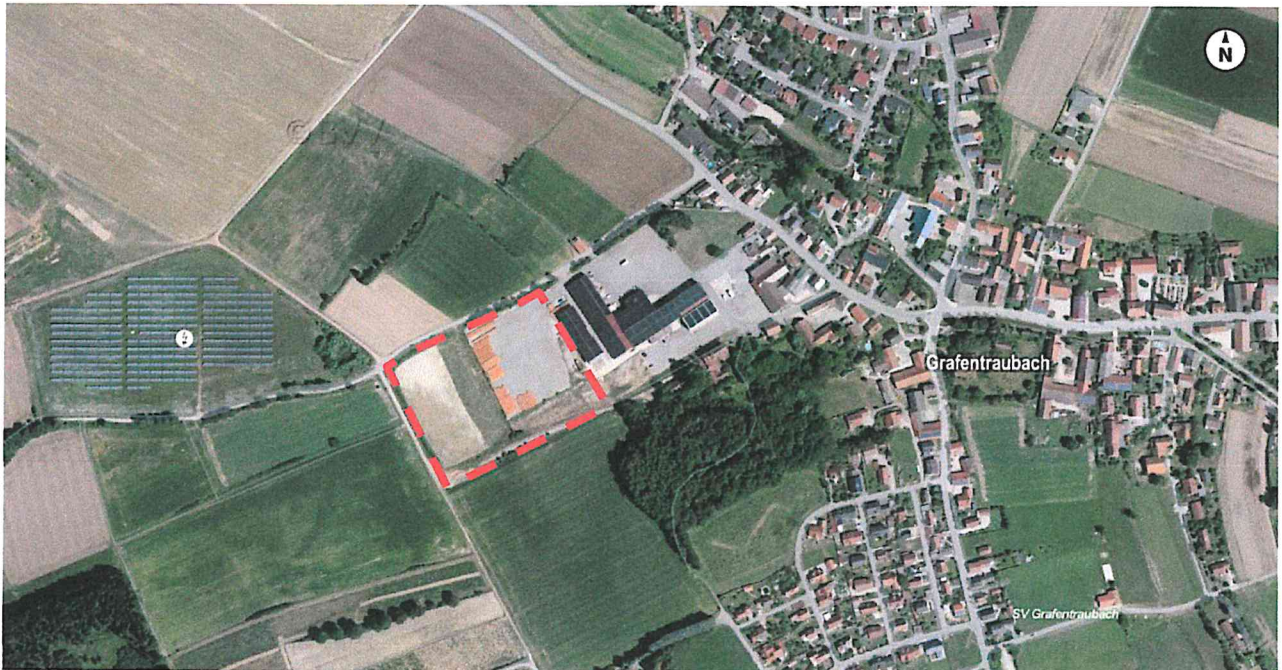
Der mit Bescheid des Landratsamtes Straubing-Bogen am 22.02.1995 genehmigte Flächennutzungs- mit Landschaftsplan (FNP/LP) der Gemeinde Laberweinting stellt das Plangebiet bereits in vollem Umfang als Industriegebiet dar. Nachdem der Bebauungsplan nur zulässige Nutzungen eines Gewerbegebietes verbindlich festsetzt, ist von der Gemeinde allenfalls im Zuge einer gelegentlichen Berichtigung an eine entsprechende Anpassung des FNP/LPs gedacht.

1.3 Planungsauftrag

Das Landschaftsplanungs- und Landschaftsarchitekturbüro Dipl.-Ing. Gerald Eska in Bogen wurde mit der Erstellung der erforderlichen Unterlagen beauftragt.



1.6 Luftbildausschnitt – ohne Maßstab



1.7 Kurze Gebietsbeschreibung, derzeitige Nutzung

Der annähernd rechteckige Geltungsbereich befindet sich im westlichen Anschluss an die ehemaligen Ziegeleigebäude von Grafentraubach.

Das Gelände ist überwiegend eben, liegt bei ca. 380 m ü. NN und steigt nur am Südrand in Form einer zweigeteilten Böschung um bis zu knapp 10 Meter an; es handelt sich wahrscheinlich um eine ehemalige Lehmabbaufäche, deren Geländekuppe abgetragen wurde.

Die östliche Hälfte des Planungsgebietes ist asphaltiert und wird derzeit als Lagerplatz genutzt, bei der westlichen Hälfte handelt es sich um eine (zum Zeitpunkt April 2016) unbestellte Ackerfläche.

Prägnant sind vorhandene z.T. baumreiche Gehölzhecken entlang eines an der Nordgrenze verlaufenden (trockenen) Grabens und entlang der Westgrenze sowie mehrere einzelne Gehölzgruppen aus Weiden und Birken auf den nach Süden hin ansteigenden Böschungen und entlang den derzeitigen Nutzungsgrenzen.

Im westlichen Anschluss an den o.g. Lagerplatz verläuft in Süd-Nord-Richtung ein ebenfalls trockener, aber zur Grundstücksentwässerung angelegter, kleinerer Graben; er teilt den Geltungsbereich in zwei annähernd gleich große Hälften und gibt auch die zukünftige Gliederung in eine östliche und zwei westliche Parzellen vor.



2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Überplanung der im rechtskräftigen Flächennutzungs- mit Landschaftsplan bereits dargestellten Industrieflächen als zukünftiges Gewerbegebiet soll in angebundener Lage an gewerbliche Flächen eine Erweiterung um ca. 3 ha erfolgen. Erschließung sowie Ver- und Entsorgung können über die Ortsstraße (Kreisstraße SR 60) bzw. dort bereits vorhandene Leitungen und weiter über eine schon vorhandene, asphaltierte Erschließungsstraße am Nordrand des Geltungsbereiches gewährleistet werden.

Die zukünftig gewerblich nutzbaren Flächen sind eben, landwirtschaftlich genutzt und befinden sich außerhalb von gesetzlich geschützten oder erhaltenswerten Biotopen. Vorhandene Gehölzbestände, die im vorliegenden Fall bereits eine hervorragende seitliche Eingrünungsfunktion erfüllen, können als „zu erhalten“ festgesetzt werden.

Wesentliche negative Auswirkungen auf Schutzgüter sind nach Ansicht der Gemeinde daher nicht zu erkennen.

3. Bebauungs-, Erschließungs- und Grünordnungskonzept

Das Areal soll zur Nutzung für drei zukünftige Betriebe vorbereitet werden:

Parzelle Nr. 1 - im Wesentlichen die Fl.Nr. 858 mit ca. 1,6 ha
(davon gewerblich nutzbar ca. 1,11 ha)

Parzelle Nr. 2 - südlicher Teil der Fl.Nr. 863 mit ca. 0,71 ha
(davon gewerblich nutzbar ca. 0,42 ha)

Parzelle Nr. 3 - nördlicher Teil der Fl.Nr. 863 mit ca. 0,57 ha
(davon gewerblich nutzbar ca. 0,38 ha)

Die gewerblich nicht nutzbaren Parzellenanteile außerhalb der Baugrenzen dienen der Sicherstellung der seitlichen Eingrünung oder dem Böschungserhalt.

Die Parzellen Nr. 1 und 3 sind durch den im Norden bereits vorhandenen Asphaltweg ausreichend erschlossen, für die Parzelle Nr. 2 ist ein ca. 80 m langer öffentlicher Stichweg mit seitlichem Entwässerungsgraben vorgesehen.

An der bisherigen Niederschlagswasserableitung der bereits gewerblich genutzten Parzelle 1 erfolgt keine Änderung, für die ergänzenden Parzellen 2 und 3 ist ein ausreichend groß zu dimensionierendes öffentliches Regenrückhaltebecken mit Überlauf in den vorhandenen Graben geplant.

Mit Traufhöhen von max. 8,50 m bzw. Firsthöhen von max. 11,50 m ab derzeitigem Gelände orientieren sich die zukünftig möglichen Baukörper an den Bestandsgebäuden der ehemaligen Ziegelei.

Einige zusätzliche private Gehölzpflanzungen ergänzen die Randeingrünung entlang der Südseiten der Parzellen 1 und 2.



4. Ver- und Entsorgung

4.1 Wasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung soll durch Anschluss an den Wasserzweckverband Mallersdorf erfolgen.

Bezüglich der Löschwasserversorgung wird der Grundsatz nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 (48 m³/Std.) durch den Wasserzweckverband gestellt.

Ein weitergehender Objektschutz, insbesondere bei brandgefährdeten Betrieben müsste jeweils durch die Gewerbebetriebe selbst errichtet werden.

4.2 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

Die Abwasserentsorgung ist über den Mischwasserkanal in der Kreisstraße SR 60 zur Kläranlage Laberweinting vorgesehen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von gewerblichen Dach- und versiegelten Flächen der beiden neuen Parzellen 1 und 2 kann dem Regenrückhaltebecken am Nordrand des Baugebietes zugeführt werden. Von dort ist ein Überlauf in den außerhalb des Geltungsbereiches verlaufenden Graben vorgesehen.

Das Oberflächenwasser der geplanten Erschließungsstraße soll über den straßenbegleitenden Grünstreifen und ebenfalls weiter zum geplanten Regenrückhaltebecken geleitet werden.

4.3 Energieversorgung

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG mit entsprechenden Erweiterungen vorgesehen. Die genaue Lage der erforderlichen Niederspannungskabel wird im Zuge der Erschließungsplanung mit der Bayernwerk AG abgestimmt.

Die Bauwerber haben die Sicherheitsbestimmungen zum Schutz von Erdkabeln auf ihren Privatflächen (Pflanzenabstände, Trassierung der Leitungen, Bauarbeiten in Leitungsnähe) beim Versorgungsunternehmen zu erfragen.

4.4 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW).

Die entsorgungstechnischen Vorgaben des Zweckverbandes sind von den jeweiligen Bauherren zu beachten.

Wieder verwertbare Abfallstoffe und Grünabfälle werden im gemeindlichen Wertstoffhof angenommen bzw. sind von gewerblichen Unternehmen selbst fachgerecht zu entsorgen.



5. Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 BauGB

1. Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Landshut
2. Landratsamt Straubing-Bogen, (6-fach: Untere Bauaufsichtsbehörde, Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Kreisstraßenbaubehörde, Gesundheitsbehörde, Kreisarchäologie)
3. Regionaler Planungsverband Donau-Wald im Landratsamt Straubing-Bogen
4. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
5. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Straubing
6. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Straubing
7. Bayerischer Bauernverband, Straubing
8. Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern, Landau a.d. Isar
9. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat G23 – Bauleitplanung, Postfach 10 02 03, 80076 München
10. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Straubing-Bogen
11. Bayernwerk AG, Netzcenter Altdorf
12. Wasserzweckverband Mallersdorf
13. Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW)
14. Kreisbrandrat Albert Uttendorfer
15. Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut
16. Energie Südbayern GmbH, Dingolfing
17. Deutsche Post AG
18. Benachbarte Gemeinden: Geiselhöring, Mallersdorf-Pfaffenberg, Markt Schierling



UMWELTBERICHT

1. Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist mit Wirkung der BauGB-Novellierung vom 20.07.2004 zu Bauleitplänen eine Umweltprüfung und hierfür die Erstellung eines Umweltberichtes erforderlich. Er beschreibt und bewertet voraussichtliche, erhebliche Auswirkungen auf unterschiedliche Umweltbelange in Zusammenhang mit dem beabsichtigten Vorhaben. Der Umweltbericht ist gem. § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes

Der vorliegende Bebauungs- und Grünordnungsplan regelt die bauliche Entwicklung des geplanten Gewerbegebietes, seine Einbindung in die Umgebung, berücksichtigt dabei angrenzende Bauweisen sowie vorhandene Bepflanzungen und trifft verbindliche Aussagen zur Eingriffsminimierung und -vermeidung gem. § 15 BNatSchG.

➤ Lage und Ausdehnung

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Grafentraubach im westlichen Anschluss an die ehemalige Ziegelei.

Im Norden grenzt ein Asphaltweg und im Westen ein Feldweg an, dahinter liegen - wie auch im Süden - landwirtschaftlich genutzte Flächen. Weiter im Nordwesten befindet sich eine Freiflächen-Photovoltaikanlage.

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes umfasst die Flurnummern 858 und 863 der Gemarkung Laberweinting mit insgesamt ca. 30.390 m² und befindet sich wahrscheinlich auf einer ehemaligen Lehmabbaufläche.

1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und Art deren Berücksichtigung

➤ Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 01.09.2013

Lage im „allgemeinen ländlichen Raum“ in der Region 12 „Donau-Wald“, östlich des Mittelzentrums Mallersdorf-Pfaffenberg.

Auszüge aus relevanten Festlegungen, Ziele (Z) und Grundsätze (G):

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.



(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,*
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,*
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und*
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.*

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.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

(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.

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.

Berücksichtigung:

- Maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für ein Gewerbegebiet entsprechend dem örtlichen Bedarf.
- direkte Anbindung an ein bestehendes Gewerbegebiet als geeignete Siedlungseinheit.
- ressourcenschonende Umsetzung mit wirtschaftlicher Erschließungsplanung unter Einbeziehung vorhandener Straßen und Wege, gesicherte Ver- und Entsorgung.



➤ **Regionalplan Region Donau-Wald (RP 12), Stand 26.07.2014**

Gem. Karte Nah- und Mittelbereiche bzw. Raumstruktur liegt die Gemeinde Laberweinting im Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll sowie im Nahbereich des möglichen Mittelzentrums Mallersdorf-Pfaffenberg, welches als zentraler Ort bevorzugt zu entwickeln ist. Laberweinting selbst ist nicht als zentraler Ort ausgewiesen.

Auszüge aus relevanten Festlegungen, Ziele (Z) und Grundsätze (G):

B II - Siedlungswesen

1 *Siedlungsentwicklung*

1.1 G *Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen.*

1.2 G *Die für die Region charakteristischen Siedlungsstrukturen sollen erhalten und behutsam weiterentwickelt werden.*

1.3 G *Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden.
Für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Siedlungsränder sollen erhalten und strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum angestrebt werden.*

1.4 G *Es ist von besonderer Bedeutung, dass der Nachfrage nach Siedlungsflächen durch eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik Rechnung getragen wird.*

B IV - Wirtschaft

3 *Industrie und Handwerk*

3.1 Z *In der gesamten Region soll die Leistungsfähigkeit von Industrie und Handwerk erhalten und weiterentwickelt werden.*

G *Hierzu ist es u. a. von besonderer Bedeutung, dass*
- die erforderlichen Anpassungen an den Strukturwandel unterstützt,
- die wirtschaftsnahe Infrastruktur weiter ausgebaut und
- bedarfsorientiert Industrie- und Gewerbegebiete an geeigneten Standorten zur Verfügung gestellt werden.

3.2 G *Es ist anzustreben, dass an geeigneten Standorten die günstigen infrastrukturellen Voraussetzungen der vorhandenen Bandinfrastruktureinrichtungen für industriell-gewerbliche Vorhaben genutzt werden.*

Berücksichtigung:

Maßvolle örtliche gewerbliche Entwicklung, Anbindung an ein vorhandenes Industriegebiet, ökologisch unsensible Ausgangsflächen, Erschließung kann gewährleistet werden.



➤ **Flächennutzungs- mit integriertem Landschaftsplan**

Der mit Bescheid des Landratsamtes Straubing-Bogen am 22.02.1995 genehmigte Flächennutzungs- mit Landschaftsplan (FNP/LP) der Gemeinde Laberweinting stellt das Plangebiet bereits in vollem Umfang als Industriegebiet dar.

Berücksichtigung:

Nachdem der Bebauungsplan nur zulässige Nutzungen eines Gewerbegebietes verbindlich festsetzt, ist von der Gemeinde allenfalls im Zuge einer gelegentlichen Berichtigung an eine entsprechende Anpassung des FNP/LPs gedacht.

➤ **Naturschutzrecht**

Von der Planung sind keine gesetzlich geschützten Flächen nach dem BNatSchG betroffen. Grünordnerische Festsetzungen zur konkreten Umsetzung von Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie zum erforderlichen baurechtlichen Ausgleich werden gem. Art. 4 BayNatSchG im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan getroffen.

➤ **Denkmalschutzrecht**

Bodendenkmäler

Gemäß Bayerischen-Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich selbst keine bekannten Bodendenkmäler.

In der Nähe (ca. 600 m Radius) befinden sich folgende bekannte Bodendenkmäler:

- D-2-7239-001 Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung
- D-2-7239-0002 Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des Niederungsburgstalls und des Schlosses von Grafentraubach mit einstmaligen Wirtschaftsgebäuden und Gartenanlagen
- D2-7239-0003 Frühmittelalterliches Reihengräberfeld
- D-2-7239-0085 Verebener Grabhügel vorgeschichtlicher Zeit

Aufgrund dieser Nähe zu bekannten Bodendenkmälern ist zunächst nicht auszuschließen, dass sich auch im Geltungsbereich bislang unbekannte Denkmäler befinden.

Der ungestörte Erhalt evtl. Denkmäler hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität.

Bodeneingriffe sind daher grundsätzlich auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u. 2 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher unbedingt mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen.

Bei Überplanung bzw. Bebauung hat der Antragsteller im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.



Im Vergleich zur südlich angrenzenden kuppenförmigen Geländetopographie in Verbindung mit den vorhandenen Böschungen am Südrand des Geltungsbereiches kann davon ausgegangen werden, dass im Planbereich bereits Abgrabungen (zum früheren Lehmabbau?!) in größerem Umfang stattgefunden haben und sich dort keine Baudenkmäler mehr befinden.

Es sollte trotzdem frühzeitig mit der Kreisarchäologie Straubing-Bogen Kontakt aufgenommen werden, um evtl. erforderliche Maßnahmen abzustimmen.

Baudenkmäler

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmalen Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG).

Gemäß Bayern-Viewer-Denkmal befinden sich im Geltungsbereich selbst keine bekannten Baudenkmäler.

In der Nähe (ca. 600 m Radius) befinden sich folgende bekannte Baudenkmäler:

- D-2-78-144-10 Katholische Pfarrkirche St. Pankratius
- D-2-78-144-11 Schloss Grafentraubach

➤ **Wasserrecht**

Der Vorhabensbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Eine wasserrechtliche Gestattung ist für die geplante Errichtung des Regenrückhaltebeckens erforderlich.

Grundwasser wird nicht angeschnitten.

➤ **Überschwemmungsgefährdung**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Überschwemmungsgebietes HQ100 der Kleinen Laaber, für den parallel zur Kreisstraße SR 60 in der Ortsmitte verlaufenden Grafentraubach ist kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet bekannt. Vor allem der nordwestliche Teil des Plangebietes liegt in einem sog. wassersensiblen Bereich.

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

Gebäude im wassersensiblen Bereich sollten hochwasserangepasst an die vorliegende Situation errichtet werden. Vom zuständigen Wasserwirtschaftsamt Deggendorf wird empfohlen, die Fußbodenoberkante 50 cm über Geländeoberkante zu errichten.

Bauwerber sind hierauf durch die Gemeinde hinzuweisen.



2. Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme

➤ Natürliche Gegebenheiten, derzeitige Nutzung

Das Untersuchungsgebiet wird dem **Naturraum** „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ (062), und hier der naturräumlichen Untereinheit „Donau-Isar-Hügelland“ (062-A) zugerechnet.

Der Naturraum wird durch sanft geschwungene Hügelketten (400-500 m üNN) und ein engmaschiges, fein verzweigtes Talnetz gekennzeichnet. Die naturräumliche Einheit wird im Landkreis großenteils von diluvialen Löss-, Lösslehm- und Decklehmschichten überlagert. Daher herrschen in weiten Bereichen ertragreiche Braunerden vor, die intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Naturnahe bzw. einstmals landschaftsprägende Lebensraumtypen sind bis auf kleine Reste verschwunden. Auf weniger fruchtbaren kiesig-sandigen Böden stocken überwiegend naturferne Nadelforste. (Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Straubing-Bogen 2007).

Topographie: Das geplante Gewerbegebiet ist größtenteils relativ eben und weist ein leichtes Gefälle in Richtung Norden auf. Die Höhen liegen zwischen ca. 380 m ü. NN im Bereich der gewerblich nutzbaren Flächen und 390 m ü. NN an der Oberkante der Böschung im Süden.

Wasser: Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Gemäß dem „Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ befindet sich das Plangebiet außerhalb von überschwemmungsgefährdeten Gebieten, jedoch teilweise innerhalb sog. „Wassersensiblen Bereichen“.

Die **Potenziell Natürliche Vegetation**, also die Vegetation, die sich nach Aufhören der menschlichen Nutzung langfristig einstellen würde, ist gemäß FIS-NATUR (FIN-Web) der Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald, örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald.

Das **Klima** im „Donau-Isar-Hügelland“ ist trocken bis mäßig feucht. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 7,5°C, die Niederschlagsmenge erreicht 700 mm durchschnittliche Regenmenge pro m² und Jahr. Die Zahl der Frosttage ist geringer als im nördlich anschließenden Dungaubecken und im Unteren Isartal.

Böden: In der Übersichtsbodenkarte werden die Böden im südlichen Bereich des Plangebietes fast ausschließlich als Parabraunerden und Braunerden aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss) und im nördlichen Bereich fast ausschließlich als Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium) angesprochen (Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, <http://www.bis.bayern.de>).



➤ **Arten- und Biotopschutz**

Es befinden sich keine Natura-2000-Gebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. Naturdenkmale im Geltungsbereich. Ebenso sind keine amtlich ausgewiesenen Biotope bzw. nach Art. 23 BayNatSchG / § 30 BNatSchG geschützte Strukturen vorhanden.

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern Landkreis Straubing-Bogen (**ABSP 2007**) enthält für das Plangebiet keine Lebensraumtypen oder Artnachweise. Der Geltungsbereich liegt auch außerhalb der ausgewiesenen Schwerpunktgebiete des Naturschutzes.

➤ **Vorhandene Nutzungen und naturnahe Strukturen**

Die östliche Hälfte des Geltungsbereiches (Fl.Nr. 858) besteht überwiegend als asphaltierter Lagerplatz. Die westliche Hälfte (Fl.Nr. 863) wird ackerbaulich genutzt. Naturnahe Strukturen sind in Form von z.T. baumreichen Gehölzhecken vorhanden und werden größtenteils auch erhalten.

➤ **Altlasten** in Form ehemaliger Deponien sind nicht bekannt.

2.2 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge

Der § 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für Bauleitpläne oder Satzungen eine Entscheidung über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Eingriffsermittlung erfolgt gemäß dem Leitfaden „**Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, in seiner ergänzten Fassung vom Januar 2003.

Der Leitfaden unterscheidet zwischen einem differenzierten, sog. Regelverfahren bei zu erwartenden Eingriffen, das über Bestandsaufnahme, Bewertung und Vermeidung hin zu Flächen oder Maßnahmen für verbleibenden Ausgleichsbedarf führt und der Vereinfachten Vorgehensweise bei (einfachen) Planungsfällen, bei denen auch das mehrschrittige Regelverfahren zum gleichen Ergebnis führen würde.

Voraussetzung für das Vereinfachte Verfahren wäre die Planung von Wohnbauflächen, die durchgängige Bejahung einer vorgegebenen Checkliste sowie eine Baugebietsgröße von nur bis zu ca. 0,5 ha Fläche.



Im vorliegenden Fall kann das sog. „Vereinfachte Vorgehen“ schon aufgrund eines geplanten Gewerbegebietes nicht angewandt werden.

Damit ist nach dem sog. Regelverfahren mit folgenden vier Schritten vorzugehen:

1. Bestandsaufnahme und Bewertung

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche bzw. landschaftsbildprägender Oberflächenformen und wird auf der Flurnummer 858 bereits als asphaltierter Lagerplatz und auf der Flurnummer 863 als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Im Geltungsbereich wird daher nur die landwirtschaftliche Ausgangsfläche als Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild – **Kategorie I** - eingestuft.

2. Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,80 ist das Planungsgebiet dem **Typ A** - Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad - zuzuordnen. Am Eingriffsort werden Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt (vgl. Kapitel 2.4).

3. Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Durch die Überlagerung der Bestands-Kategorie I mit Typ A ergibt sich **Feld AI** der „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ und somit ein Ausgleichsfaktor zwischen 0,3 und 0,6.

Aufgrund der Festsetzung geeigneter Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen und dem überwiegenden Erhalt der vorhandenen Gehölzhecken wird für die Eingriffsfläche der untere Kompensationsfaktor von **0,3** als angemessen betrachtet.

Bestands-typ	Bemessungsfläche	Faktor	erforderliche Kompensations-fläche
AI	Nutzbare gewerbliche Fläche der Parz. 2 und 3 bis zur Zaunlinie, gepl. Erschließungsstraße und Absetzbecken = 11.267 m ²	0,3	3.380 m ²

4. Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Die baurechtliche Kompensation wird durch Abbuchung von folgender Ökokontofläche erbracht und unter Ziff. 3.3 der Festsetzungen durch Text verbindlich aufgenommen:

„Ö4 – Wiese an Böschung nordöstlich Untergraßlfing“ (Fl.Nr. 2259, 2261/T Gmkg. Allkofen): Abbuchung von 2.414 m² realer Fläche (= Flächenanerkennung 3.380 m² bei einem Faktor von 1,4).

Die Ausgleichsfläche ist mit Satzungsbeschluss durch die Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu melden (Art. 9 Satz 4 BayNatSchG).



2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

➤ Bei Durchführung der Planung

Der Bau von Erschließungseinrichtungen wie Kanal, Wasser, Straßen etc. und die Errichtung von Gebäuden bringt vorübergehend Lärm- und Abgasemissionen der entsprechenden Baumaschinen mit sich.

Teile der Grundstücke werden zukünftig bis max. GRZ 0,8 überbaut und somit versiegelt, andere Teile werden durch Pflanzmaßnahmen ökologisch aufgewertet und können sich als neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen entwickeln.

Verbleibende Beeinträchtigungen werden mit geeigneten Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Gewerbegebietes kompensiert.

Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt eine maßvolle und städtebaulich sinnvolle, gewerbliche Ergänzung im Westen von Grafentraubach.

➤ Bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche ist im derzeit gültigen Flächennutzungs- mit Landschaftsplan bereits als Industriegebiet dargestellt.

Bei Nichtdurchführung der Planung unterläge das Gebiet weiterhin der teilweisen landwirtschaftlichen Nutzung bzw. einer Nutzung als Lagerplatz.

2.4 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

➤ Vermeidungsmaßnahmen

- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baugrenzen und einer zulässigen Grundflächenzahl GRZ von max. 0,80
- Begrenzung der zulässigen Bauhöhen
- Überwiegende Versickerung von öffentlichem Niederschlagswasser der Erschließungsstraße im seitlichen Grünstreifen
- Umweltverträgliche Pufferung und Versickerung von privatem Niederschlagswasser im geplanten Regenrückhaltebecken
- Geringer Erschließungsaufwand in Form nur einer kurzen neuen Erschließungsstraße

➤ Verringerungsmaßnahmen

- Festsetzung privater grünordnerischer Maßnahmen zur Grundstücksdurch- bzw. Eingrünung (hier: überwiegender Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes und ergänzende Einzelbaum- bzw. Strauchpflanzungen)
- Verwendung von standortgerechtem, autochthonem Pflanzgut



- Ausschluss von durchlaufenden Zaun- oder Fundamentsockeln zur Vermeidung von Wanderungsbarrieren für Kleinsäuger.

➤ **Ausgleichsmaßnahmen**

- Ausweisung von geeigneten Ausgleichsflächen.

2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der ausgewählte Standort weist im Vergleich zu anderen neuen Standorten innerhalb der Gemeinde folgende günstige Standortfaktoren auf:

- siedlungsstrukturelle Anbindung an ein vorhandenes Industriegebiet in Grafentraubach
- ökologisch unsensible, landwirtschaftlich genutzte Ausgangsfläche bzw. asphaltierter Lagerplatz
- im rechtskräftigen Flächennutzungs-/Landschaftsplan bereits als Industriegebiet dargestellt

Am gewählten Standort sind zudem keinerlei erhebliche Beeinträchtigungen von Schutzgütern oder sonstigen öffentlichen Belangen zu befürchten. Alternativ wäre die Beibehaltung der beiden derzeitigen Nutzungen anzuführen.



3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

Daten zu natürlichen Grundlagen und zur Bestandserhebung wurden folgenden Quellen entnommen:

- Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur)
- Bodeninformationssystem Bayern (BIS Bayern)
- Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern (IÜG Bayern)
- Bayern-Atlas
- Bayerischer Denkmal-Atlas
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP des Landkreises Straubing-Bogen 2007)
- Flächennutzungs- mit Landschaftsplan der Gemeinde Laberweinting
- Örtliche Geländeerhebungen durch das Büro Eska (April 2016)

Die Analyse und Bewertung des Plangebietes erfolgte verbal-argumentativ. Zur Bewertung der Umweltauswirkungen sowie zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ angewandt.

Besondere Schwierigkeiten im Rahmen der Umweltprüfung traten im vorliegenden Fall nicht auf.

3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)

Kommunen haben zu überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung ihrer Planung eintreten (§ 4c BauGB). Dies dient im Wesentlichen der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe zu schaffen. Art, Umfang und Zeitpunkt des Monitorings bestimmt die Gemeinde selbst; folgende Maßnahmen sind z.B. möglich:

- Frühzeitige Einschaltung der Kreisarchäologie vor Baubeginn zur Abstimmung der Belange der Bodendenkmalpflege.
- Überwachung sämtlicher Arbeiten (Planung, technische Bau- und naturnahe Ausgleichsmaßnahmen, Pflege) von qualifizierten Fachleuten zur Vermeidung unnötiger zusätzlicher Eingriffe in Natur und Landschaft.
- Überwachung der Einhaltung der einschlägigen Sicherheitsauflagen und Richtlinien bei allen Bautätigkeiten, insbesondere der Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft, bei Baumpflanzungen, z. B. Einhaltung einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln sowie Berücksichtigung des Merkblattes über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.



- Durchführung gemeinsamer Begehungen und Abnahmen zwischen Gemeinde und Vertretern der Bauaufsichts- und der unteren Naturschutzbehörde nach Fertigstellung der Bau- und Pflanzmaßnahmen zur Erfolgskontrolle der Erstgestaltungsmaßnahmen.
- Überprüfung der Ausgleichsfläche sowie der zur Eingrünung vorgesehenen Baum- und Heckenpflanzungen hinsichtlich ihrer Entwicklung und ihrer Funktion in festzulegenden Abständen. Bei Gehölzausfällen sind gleichartige Ergänzungspflanzungen vorzunehmen.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Am westlichen Ortsrand von Grafentraubach ist im Anschluss an die ehemalige Ziegelei die Ausweisung eines ca. 3 ha großen Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO vorgesehen.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplan umfasst die Flurnummern 858T und 863 der Gemarkung Grafentraubach.

Kurzfristig ist auf ca. 1,6 ha die Errichtung von Carports mit Dach-gebundenen PV-Modulen zur Nutzung als Pkw-Lager- bzw. Abstellflächen vorgesehen. Für den restlichen Teil steht noch keine konkrete Nutzung fest.

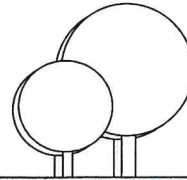
Das Plangebiet ist überwiegend eben und steigt nur am Südrand um bis zu 10 m an. Es wird derzeit intensiv als Acker bzw. als asphaltierter Lagerplatz genutzt und befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche, aber in der Nähe bekannter Bodendenkmäler und Baudenkmäler.

Eingriffsvermeidende und –minimierende grünordnerische Maßnahmen sind festgesetzt. Verbleibende Beeinträchtigungen werden durch die Höhe des Kompensationsfaktors und damit die Größe und Qualität der Ausgleichsfläche(n) kompensiert.

Insgesamt sind damit nach derzeitigem Kenntnisstand keine nachhaltigen oder erheblichen Auswirkungen auf Mensch, Tier und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschaft oder sonstige Güter zu erwarten.



**GEMEINDE
LABERWEINTING**



**dipl.-ing. gerald eska
landschaftsarchitekt**

ELSA-BRÄNDSTRÖM-STR. 3, D-94327 BOGEN
FON 09422 / 805450, FAX -/805451
info@eska-bogen.de www.eska-bogen.de

**BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
GEWERBEGEBIET (GE) „GRAFENTRAUBACH“**

Gemeinde Laberweinting
Landkreis Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk Niederbayern

**B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT
C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

Aufstellungsbeschluss vom 07.03.2016
Billigungsbeschluss vom 04.07.2016
Satzungsbeschluss vom 19.09.2016

Vorhabensträger:

Gemeinde Laberweinting
vertr. durch Herrn Ersten Bürgermeister
Johann Grau
Landshuter Straße 32
D-84082 Laberweinting
Fon 08772/9619-0
Fax 08772/9619-30
gemeinde@laberweinting.de


Johann Grau
Erster Bürgermeister



Bearbeitung:

Büro Dipl.-Ing.
Gerald Eska
Landschaftsarchitekt
Elsa-Brändström-Straße 3
D-94327 Bogen
Fon 09422/8054-50
Fax 09422/8054-51
info@eska-bogen.de


Gerald Eska
Landschaftsarchitekt





INHALTSVERZEICHNIS

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Seite

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB).....	3
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)	3
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO).....	3
1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 BauNVO)	3
1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 23 BauNVO).....	3
1.5 Flächen zur Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB).....	3
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)	5
2.1 Gestaltung der Hauptgebäude	5
2.2 Stellplätze, Zufahrten und Lagerflächen	5
2.3 Einfriedungen	6
2.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern	6
2.5 Niederschlagswasserbehandlung	6
2.6 Werbeanlagen.....	6
3. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG).....	7
3.1 Öffentliche und private Grünflächen.....	7
3.2 Freiflächengestaltungspläne	9
3.3 Öffentliche Ausgleichsmaßnahmen	9

C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

14



B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT NACH § 9 BAUGB

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)

- 1.1.1 Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO
- 1.1.2 Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe; Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Carports mit Zulassung von Nebenanlagen gem. § 14 (3) BauNVO - PV-Anlagen auf Dachflächen.
- 1.1.3 Nicht zulässig sind Wohnungen für Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten.
- 1.1.4 Nicht zulässig ist Nachtarbeit zwischen 22⁰⁰ - 06⁰⁰ Uhr.

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

- 1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ): max. 0,8
- 1.2.2 Geschoßflächenzahl (GFZ): max. 0,8

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 BauNVO)

- 1.3.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Abweichend hiervon sind auch Gebäudelängen über 50 m zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 23 BauNVO)

- 1.4.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen im Plan festgesetzt.
- 1.4.2 Für die Abstandsflächen und Grenzabstände gelten die Regelungen der Art. 6 und 7 der BayBO.

1.5 Flächen zur Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- 1.5.1 Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind bei unterirdischer Bauweise ausschließlich im Bereich öffentlicher Fahrbahnen und Wege zu verlegen, jedoch stets außerhalb bepflanzter Seitenstreifen.

Ein Mindestabstand der Leitungen zu den festgesetzten oder vorhandenen Baumstandorten von 2,50 m ist durch den jeweiligen Spartenträger (!) in jedem Fall einzuhalten, damit die vorgeschlagenen bzw. festgesetzten Pflanzmaßnahmen nicht beeinträchtigt oder erschwert werden und dauerhaft Bestand haben können.



Ist dieser aufgrund des begrenzten Straßenraumes in Teilbereichen ausnahmsweise nicht möglich, so sind durch die Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen.

Auf das entsprechende „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ wird verwiesen.

- 1.5.2 Es ist eine insektenschonende und energieeffiziente LED-Beleuchtung mit geschlossenen Leuchtkörpern und möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe zu errichten, um Licht-Smog und damit die nächtliche Anlockwirkung auf Insekten, insbesondere Falter zu minimieren.



2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB, ART. 81 BAYBO)

2.1 Gestaltung der Hauptgebäude

- 2.1.1 Wand- und Firsthöhen: Max. zulässige, traufseitige Wandhöhe: 8,50 m, max. Firsthöhe: 11,50 m.
Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante des ursprünglichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Messpunkt ist die Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite.
- 2.1.2 Dachformen und -neigungen: Zulässig sind Sattel-, Pult- und Flachdächer, 0° - 20°.
- 2.1.3 Dachdeckung: - ohne Vorgaben -
- 2.1.4 Solar- und Photovoltaikanlagen: Zulässig sind dachgebundene Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung. Freistehende Anlagen sind unzulässig.
- 2.1.5 Fassadengestaltung: Für die Farbgestaltung sind helle Farbtöne zu wählen. Kräftige, grelle Farben dürfen nur punktuell eingesetzt werden (Werbeanlagen, Eingangsbetonung, Fensterrahmen, o.ä.). Fassaden über 20,0 m Länge sind gestalterisch zu gliedern (z.B. durch Öffnungen, Stützenraster, Fassadenbegrünung oder Farbgebung).

2.2 Stellplätze, Zufahrten und Lagerflächen

- 2.2.1 Neu geplante Stellplatz- und Lagerflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasen-Pflaster, Rasengitter-, Rasenfugensteine, Schotter, Schotterrassen, wasserdurchlässige Steine o.ä.) auszubilden; Abflussbeiwert max. 0,6.
- 2.2.2 Intensiver genutzte Zufahrten sowie versiegelte Lagerflächen sind ausnahmsweise mit "knirsch"-verlegtem Pflaster zulässig, soweit dies betriebsbedingt zum Schutz des Bodens erforderlich ist.
- 2.2.3 Bituminöse Befestigungen neu angelegter Flächen sind unzulässig.



2.3 Einfriedungen

- 2.3.1 Zulässig sind max. 2,20 m hohe, transparente Einfriedungen (z.B. Maschendraht, Metallgitter)
- 2.3.2 Die Zaunsäulenbefestigung ist jeweils nur durch Einzel- bzw. Punktfundamente zulässig. Mauern, Streifenfundamente und Sockel sind nicht zulässig.
- 2.3.3 Geplante Einfriedungen um die Parz. 2 und 3 sind entlang der im Plan festgesetzten Zaunlinien zu errichten. Die dort bereits vorh. Gehölzgruppen sind in jedem Fall außerhalb von Einzäunungen zu erhalten.

2.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

- 2.4.1 Aufschüttungen und Abgrabungen zur Einebnung der gewerblichen Flächen sind bis zu einer Höhe von max. 1 m, bezogen auf das Urgelände, zulässig. Zur Vermeidung von Zwangspunkten für den jeweiligen Nachbarn ist bei evtl. Aufschüttungen oder Abgrabungen entlang von Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 2 m einzuhalten.
- 2.4.2 Die Ausbildung jeglicher Stützmauern ist unzulässig.
- 2.4.3 Zulässig sind Maßnahmen zur Bodenverbesserung oder zum Bodenaustausch aus statischen Erfordernissen.

2.5 Niederschlagswasserbehandlung

- 2.5.1 Dach- und Oberflächenwasser sind getrennt vom Schmutzwasser zu sammeln.
- 2.5.2 Soweit keine Verwendung als Brauchwasser erfolgt, können sie dem öffentlichen Regenrückhaltebecken zugeleitet werden.
- 2.5.3 Gewerbebetriebe haben durch regelmäßige Abwasseruntersuchungen nachzuweisen, dass die zu versickernden Oberflächenwässer frei von wasser- und bodengefährdenden Stoffen sind.
- 2.5.4 Betriebe, die mit wassergefährdenden Stoffen Umgang haben, müssen dies unter Beigabe von Plänen anzeigen. Die Oberflächenwässer von Betrieben, die mit wassergefährdenden Stoffen im Produktions-, Lager- oder Umschlagbereich in Verbindung kommen können, sind gemäß der entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen.
- 2.5.5 Niederschlagswasser der öffentlichen Erschließungsstraße ist über den angrenzenden Graben ebenfalls dem Regenrückhaltebecken zuzuleiten.

2.6 Werbeanlagen

- 2.6.1 Werbeanlagen, Logos etc. dürfen nur im Fassadenbereich angebracht werden und die Traufe nicht überschreiten.
- 2.6.2 Max. Größe 3,0 m² je Betrieb.
- 2.6.3 Werbeanlagen auf Dächern, Blink- und Wechsellichter sind unzulässig.



3. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB, ART. 4 ABS. 2 BAYNATSCHG)

3.1 Öffentliche und private Grünflächen

3.1.1 Erhalt vorhandener Gehölze

Der in der Planzeichnung mit Ziff. 6.4 festgesetzte Gehölzbestand ist zur Gewährleistung der landschaftlichen Einbindung der Grundstücke in die Umgebung dauerhaft nach Umfang und Funktion zu erhalten.

3.1.2 Umsetzung, Pflanzenqualität und Mindestpflanzgrößen für festgesetzte Ergänzungspflanzungen

Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der jeweiligen Erschließungsflächen bzw. der Nutzungsaufnahme fertig zu stellen.

Die Pflanzenqualität für Pflanzungen im öffentlichen Bereich muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Die Mindestpflanzgrößen der im Plan dargestellten Einzelbäume sind im Folgenden angegeben; es bedeuten: H = Hochstamm, Sol. = Solitär, 3xv = 3 x verpflanzt,

STU = Stammumfang, o. B./m. B. = ohne / mit Wurzelballen.

Falls in ausreichenden Stückzahlen vorhanden, ist standortgerechtes, autochthones Pflanzgut (= von ortsnahen Wildbeständen des Naturraumkomplexes „Molassehügelland“ oder „Ostbayerisches Grundgebirge“ abstammende Gehölze) zu verwenden.

3.1.3 Auswahlliste zu verwendender großkroniger Einzelbäume

Acer pseutoplatanus	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Gem. Esche
Quercus robur	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Stiel-Eiche
Tilia cordata	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Winter-Linde
Ulmus laevis	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Flatter-Ulme

3.1.4 Auswahlliste zu verwendender kleinkroniger Einzelbäume

Acer campestre	H, 3xv, STU 14-16	- Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Sol., 3xv, 350-400	- Hainbuche
Prunus avium	H, 3xv, STU 14-16	- Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	H, 3xv, STU 14-16	- Eberesche



3.1.5 Auswahlliste für Gehölzgruppen aus Heistern und Sträuchern

Pflanzabstand: 1,50 x 1 m, Pflanzreihen diagonal versetzt, Pflanzung der Sträucher in Gruppen von 3-5 (7) Stück einer Art, Heister einzeln eingestreut.

Heister: Mindestpflanzgröße 2xv, o.B./m.B., 150-200 cm;
ca. 10% Flächenanteil

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Betula pendula	-	Weiß-Birke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Malus sylvestris	-	Wild-Apfel
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Pyrus communis	-	Wild-Birne
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Tilia cordata	-	Winter-Linde

Sträucher: verpflanzte Sträucher, Mindestpflanzgröße 60-100,
mind. 3 Triebe, ca. 90% Flächenanteil

Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuss
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hundsrose
Salix-Arten	-	Diverse Weidenarten
Sambucus nigra	-	Gemeiner Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

3.1.6 Wiesenflächen

Neuansaat sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil vorzunehmen. Entwicklung zu extensiven Wiesenflächen ohne jegliche Düngemaßnahmen.

3.1.7 Pflanzenbehandlungsmittel

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln auf öffentlichen Flächen ist unzulässig (s. a. Ziff. C.7).

3.1.8 Pflege

Sämtliche Pflanzungen sind mit Stroh oder Rinde zu mulchen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.



Eingegangene Gehölze sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.

Öffentliche Wiesenflächen sind max. 2-3 x pro Jahr bei Entfernung des Mähgutes zu mähen.

3.2 Freiflächengestaltungspläne

Für private Grün- und Ausgleichsflächen ist als Bestandteil des jeweiligen Bauantrages ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mind. im Maßstab 1:200 vorzulegen.

Darzustellen ist Art und Umfang der Bepflanzung, evtl. Geländemodellierungen (Bestand und Planung), Art der Oberflächenbefestigung, Flächen für die Oberflächenwasserabführung oder -Versickerung, Lage, Höhe und Material evtl. Einfriedungen.

3.3 Öffentliche Ausgleichsmaßnahmen

3.3.1 Die zum baurechtlichen Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft in der Begründung ermittelten 3.380 m² an erforderlicher Kompensationsfläche werden durch Abbuchung von folgender gemeindlichen Ökokontofläche erbracht (vgl. Begründung Kapitel 2.2):

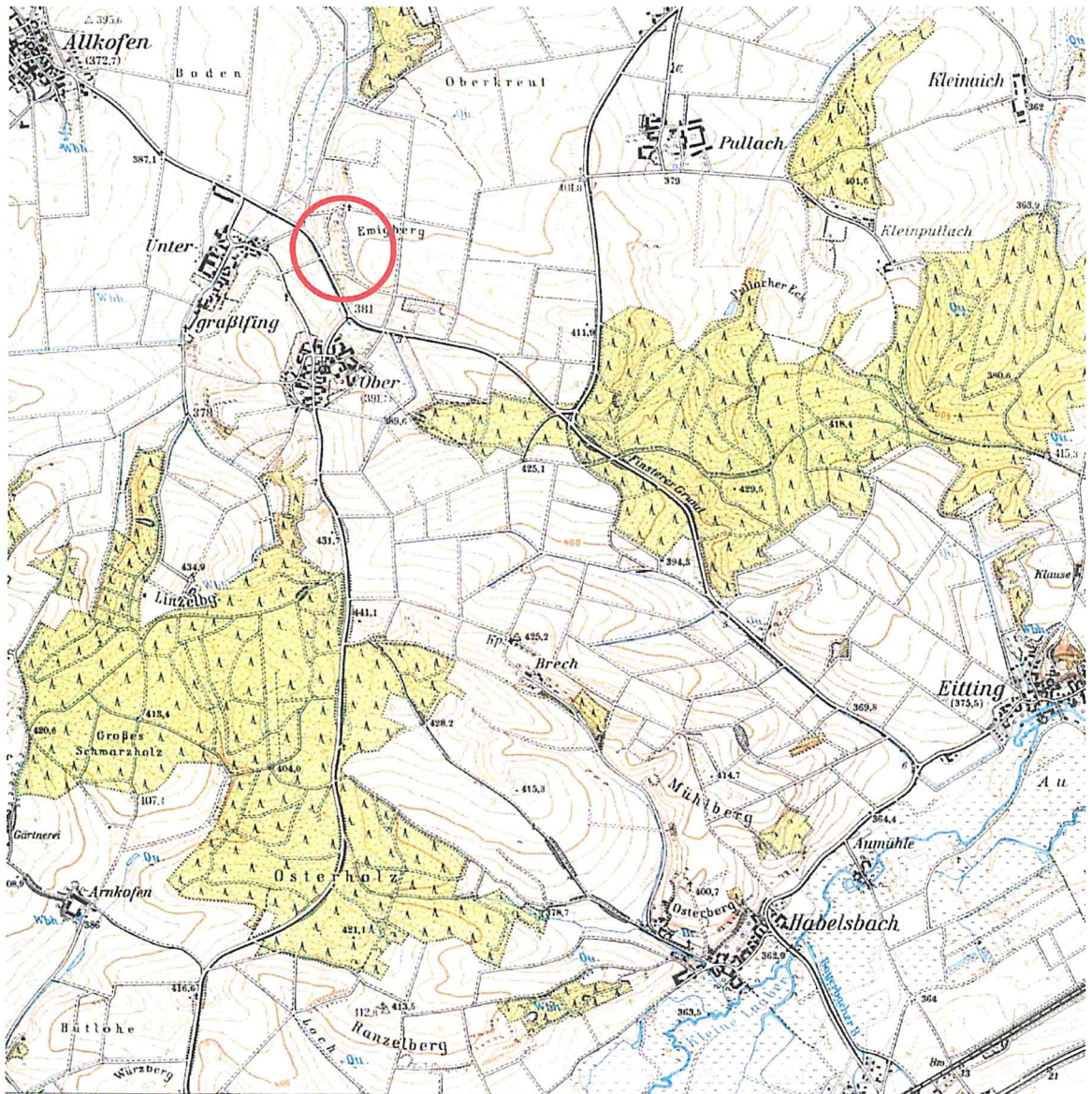
Grundstück Fl.Nr. 2259, 2261 (tw.), Gmkg. Allkofen
„Ö4 - Wiese an Böschung nordöstlich Untergraßlfing“

Ö4	Abbuchung (reale Fläche)	Faktor	Anerkennungsfläche	Zinsgewinn
Ausgangsfläche	11.800 m ²	1,4	16.566 m ²	
bereits abgebucht:				
• WA Allkofen - „Am Schuhberg“	2.885 m ²	1,4039	4.050 m ²	--
• WA Hofkirchen - „Krenberg“	3.332 m ²	1,4	4.665 m ²	
• WA „Am Ödwieser Weg - Erweiterung“	2.479 m ²	1,4	3.471 m ²	
Abbuchung vorliegende Planung (Abbuchung 4)	2.414 m²	1,4	3.380 m²	--
verbleibende Ökokontofläche	690 m ²	1,4	1.000 m ²	--



- 3.3.2 Die auf dem 4. Teilbereich der Ökokontofläche Ö4 vorgesehenen Erstgestaltungs- und Pflegemaßnahmen werden hiermit festgesetzt.
- 3.3.3 Die Ausgleichsfläche ist mit Satzungsbeschluss durch die Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu melden (Art. 9 BayNatSchG).
- 3.3.4 Der nachfolgende Übersichtslageplan wird Bestandteil des vorliegenden Bebauungs- mit Grünordnungsplanes.

Übersichtslageplan Ökokontofläche Ö4, Gemeinde Laberweiting
„Wiese an Böschung nordöstlich Untergraßfing“
(Auszüge TK 7139 - Aufhausen, M ca. 1:25.000)





C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

C.1 Bodendenkmäler

Beim Geltungsbereich handelt es sich wahrscheinlich um ein ehemaliges Lehmabbaugrundstück, dessen frühere kuppenförmige Lage um bis zu 10 m abgegraben wurde.

Gemäß Bayern-Viewer-Denkmal befinden sich jedoch in der näheren Umgebung mehrere Bodendenkmäler. Aufgrund der Nähe zu bekannten Bodendenkmälern ist nicht auszuschließen, dass sich evtl. auch im Geltungsbereich bislang unbekannte Denkmäler befinden. Eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit der unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Straubing-Bogen wird daher empfohlen.

Der ungestörte Erhalt von Denkmälern hat aus Sicht des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sind daher auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an die Untere Denkmalschutzbehörde oder an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u. 2 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher unbedingt mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen.

Bei Überplanung bzw. Bebauung hat der Antragsteller im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Im Planbereich ist daher ggf. vor Baubeginn auf Kosten des Bauträgers eine unter der Aufsicht einer Fachkraft stehende, bauvorgreifende Sondagegrabung durchzuführen.

Sollte die Sondage ein Bodendenkmal erbringen, so ist auf Kosten des Verursachers eine archäologische Untersuchung auf Grundlage der aktuellen Grabungsrichtlinien des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege durchführen zu lassen.

C.2 Fassadengestaltung

Die Außenflächen sollten mit glatten Putzoberflächen in heller Farbgebung versehen werden. Grelle Farbtöne sollten vermieden werden. Holzverschalungen in hellen Farbtönen, Glasanbauten/ Wintergärten als Klimapuffer zur Energieeinsparung sowie Fassadenbegrünung sind möglich.

Auf orts- und regionsuntypische Waschbetonplatten, Glasbausteine, Zementwerkstoffe, Klinker und reflektierende Metallverkleidungen sollte aus gestalterischen Gründen verzichtet werden.

C.3 Gebäude- und Zaunsockel

- entfällt -

C.4 Gestaltung von Garagen und Garagenvorplätzen

- entfällt -



C.5 Dach- und Wandbegrünung

Dach- und Fassadenbegrünungen mit Selbstklimmern oder Spalierpflanzen auch an Garagen und Nebengebäuden sollten aus ökologischen und gestalterischen Gründen, wo immer möglich - ggf. auch nur teil- oder abschnittsweise auf fensterlosen Flächen - vorgesehen werden.

C.6 Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes auf den Grundstücken über Mulden, Rasenflächen und/oder Rigolen versickert werden (s.a. Ziff. C.21).

C.7 Verzicht auf Pflanzenbehandlungsmittel und Streusalz auf privaten Flächen

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden, mineralischen Düngemitteln, ätzenden Streustoffen und Streusalz soll zum Schutz von Boden und Grundwasser, der angrenzenden Vegetation und der Pfoten von Wild- und Haustieren auch auf privaten Betriebs-, Verkehrs- und Grünflächen unterbleiben.

C.8 Kompostierung

- entfällt -

C.9 Pflanzenauswahl

- s. Ziff. 3.1 der Festsetzungen durch Text -

Buntlaubige Formen, Säulen-, Kugel-, Hänge- und Trauerformen von Laubgehölzen sowie fremdländische und blau oder gelb gefärbte Nadelgehölze sind aufgrund der Ortsrandlage nicht zulässig.

C.10 Einzuhaltende Grenzabstände gemäß Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBGB)

Art. 47 AGBGB

(1) Der Eigentümer eines Grundstückes kann verlangen, dass auf einem Nachbargrundstück nicht Bäume, Sträucher oder Hecken... in einer geringeren Entfernung als 0,50 m oder, falls sie über 2 m hoch sind, in einer geringeren Entfernung als 2 m von der Grenze seines Grundstückes gehalten werden.

Art. 48 AGBGB

(1) Gegenüber einem landwirtschaftlich genutztem Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten.



(2) Die Einhaltung des in Absatz 1 bestimmten Abstandes kann nur verlangt werden, wenn das Grundstück die bezeichnete wirtschaftliche Bestimmung schon zu der Zeit gehabt hat, zu der die Bäume die Höhe von 2 m überschritten haben.

Art. 50 AGBGB

(1) ...Die Grenzabstände gelten nicht für Bepflanzungen, ...die längs einer öffentlichen Straße oder auf einem Platz gehalten werden...

C.11 Landwirtschaftliche Immissionen und Belange

Die an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass zeitweise trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen ausgehen können, die zu dulden sind.

C.12 Elektrische Erschließung

Die Gebäudeanschlüsse erfolgen mit Erdkabel, entsprechende Kabeleinführungen sollten bauseits vorgesehen werden.

Auf die zwingende Berücksichtigung der festgesetzten Baumstandorte - hiervon mind. 2,5 m seitlicher Abstand mit den Hauszuleitungen - wird nochmals hingewiesen (s. Ziff. 1.5.1 der Festsetzungen durch Text und „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen).

Sollten die erforderlichen Abstände im Einzelfall nicht eingehalten werden können, sind bauseits geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das zuständige Energieversorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

Ebenso wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hingewiesen.

C.13 Ökologisches Bauen

Im Interesse einer ökologisch verantwortungsvollen Bauplanung und -ausführung sollte auf solche Baumaterialien weitgehend verzichtet werden,

- die bekanntermaßen oder potentiell gesundheitsschädlich sind (z.B. PVC)
- die nicht in energie-, ressourcen- oder umweltschonenden Herstellungsverfahren gefertigt werden können (z.B. Tropenholz)



- bei deren Entsorgung schlecht oder gar nicht wieder verwendbare Abfallprodukte anfallen (z.B. Verbundwerkstoffe).

C.14 Alternative Energieversorgung, Energieeinsparung

Zur Energieeinsparung sollten zumindest energieeffiziente Brennwertheizungen (möglich Erdgas) oder Holzpelletssysteme zum Einsatz kommen; der Einbau von thermischen Solarkollektoren zur Heizungsunterstützung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sollte erfolgen; ggf. sollten zunächst auch nur die entsprechenden Installationen (für einen späteren Einbau) vorgenommen werden.

Eine Bezuschussung durch diverse laufende Förderprogramme von Bund und Land ist ggf. möglich.

Neubauten sollten den Standards für Energiegewinn-, Aktiv-, Nullenergie-, Passiv-, Niedrigenergie- oder zumindest der KfW-Effizienzhäuser entsprechen.

Strom zur Wärmeerzeugung sollte wegen mangelnder Energieeffizienz nicht verwendet werden.

C.15 Unterbau von Straßen und Wegen

Gemäß dem Schreiben der Regierung von Niederbayern vom 07.10.1993 (Akt.Z. 230-1414-39) ist in die Ausschreibungen der Einsatz von umweltfreundlichen Recycling-Baustoffen aufzunehmen und soll, soweit technisch und wirtschaftlich vertretbar, zum Tragen kommen.

Es wird empfohlen, als Material für den Unter- und Oberbau von Straßen und Wegen sowie für Garagenzufahrten anstatt Kies oder Schotter aufbereitetes und gereinigtes Bauschuttgranulat aus der Bauschuttverwertung zu verwenden.

Das zu verwendende Material muss den Anforderungen und Gütebestimmungen der „Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für die einzuhaltenden wasserwirtschaftlichen Gütemerkmale bei der Verwendung von Recyclingstoffen im Straßenbau in Bayern“ - Bekanntmachung der Obersten Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern vom 17.11.1992 geändert mit Bekanntmachung vom 31.01.1995 - entsprechen.

Darüber hinaus muss Bauschuttrecycling-Material die Z 1.1 - Werte der Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - einhalten.

C.16 Schutz des belebten Oberbodens

Bei Bautätigkeit sind Oberboden und Unterboden getrennt zu lagern. Folgende Maße sind für Oberboden-Mieten zur ausreichenden Sauerstoffversorgung einzuhalten:

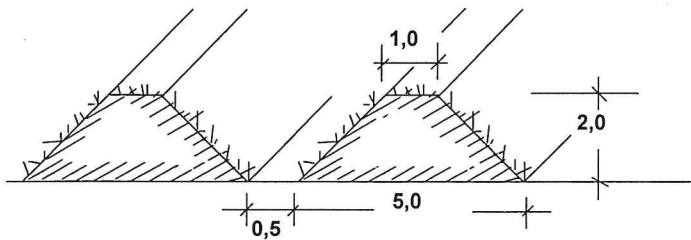


Abb.: Schemaschnitt Oberbodenmieten M 1:200

Höhe: max. 2,00 m Länge: unbegrenzt
Breite: max. 5,00 m Querschnitt: trapezförmig

Die Oberbodenmieten sind gem. DIN 18917 Abs. 3.3 mit einer Zwischenbegrünung aus tiefwurzelnden (aber nicht winterharten) Lupinen, Ölrettich, Senf oder Raps bzw. frosthartem Inkarnatklee oder Winterraps anzusäen. Bei sämtlichen Oberbodenarbeiten ist die jeweils gültige Fassung der DIN 18915 - Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke - zu beachten.

C.17 Abwässer aus Kellergeschoßen

- entfällt -

C.18 Hinweise zur Abfallentsorgung

„Abfallbehältnisse werden vom Abfuhrpersonal nur dann aus den Müllboxen entnommen und wieder zurückgestellt, wenn diese unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie angeordnet, frei zugänglich und die Türen zur Straße hin zu öffnen sind“ (§ 16/6 der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW SR).

Eigentümer von Grundstücken, deren Zugangsbereiche mit Müllfahrzeugen nicht direkt angefahren werden können, haben ihre Behältnisse an den Abfuhrtagen an Wendeflächen oder Ringstraßen bereitzustellen.

C.19 Pflege unbebauter Grundstücke

- entfällt -

C.20 Anschluss des Gebietes an den ÖPNV

- entfällt -



C.21 Wasserwirtschaftliche Hinweise

Vom zuständigen Wasserwirtschaftsamt Deggendorf wird generell empfohlen, bei erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen oder das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren.

Hinsichtlich etwaig vorh. Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß BauGB sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem Altlastenkataster des Landkreises empfohlen.

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

Wird eine Gesamtdachfläche von 50 m² mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung überschritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit der Flächen zu erhalten. Anfallendes Niederschlagswasser, insbesondere von Dach- und unverschmutzten Hofflächen sollte nicht gesammelt, sondern auf den Grundstücken über Mulden oder Rasenflächen breitflächig versickert werden. Einer direkten Regenwasserversickerung ist grundsätzlich eine Vorreinigung (Absetzschacht, -teich, -becken bzw. Bodenfilter) vorzuschalten. Bei Planung oder Bau von Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung ist ggf. das ATV-DVWK-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers und eine ggfs. vorher erforderliche Pufferung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TRENOG) vom 17.12.2008 sowie das ATV-Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) zu beachten. Bei Gewerbegebieten ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Behandlung erforderlich.

Die Gefahr durch Hochwasser sollte in vorliegendem Fall nicht unterschätzt werden. Es wird empfohlen, die Fußbodenoberkante der Gebäude im Gewerbegebiet entsprechend hochwassersicher 50 cm über Geländeoberkante zu errichten; ein Restrisiko verbleibt stets.



C.22 Verlegung neuer Telekommunikationslinien

Eine Trasse zur Unterbringung neuer Telekommunikationslinien (und auch für alle anderen Ver- und Entsorgungsleitungen) steht im Bereich des öffentlichen Asphaltweges entlang der Geltungsbereichs-Nordgrenze, ggf. auch unter dem nicht mit Gehölzen bestockten Bankett (!) zur Verfügung.

Vorhandene Gehölzbestände sind in jedem Fall vor Aufgrabungen im Wurzelbereich zu schützen.

C. 23 Hinweise zum abwehrenden Brandschutz

Feuerwehrezufahrt:

Die Zufahrten zu den Objekten sind auf 14 to auszubauen. Bei einer Sackgasse ist ein Wendehammer nach DIN einzurichten.

Löschwasserversorgung:

Zur Deckung des Löschwasserbedarfes des Gewerbegebietes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 1.600 l/min für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar nachzuweisen.

Die Hydrantenleitungen sind möglichst als Ringleitung auszubauen, der Hydrantenabstand untereinander sollte nicht mehr als 100 m betragen.

Wenn die erforderliche Löschwassermenge nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden kann und in einem Umkreis von 300 Meter keine unabhängigen Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) zur Verfügung stehen, sind Löschwasserbehälter (Zisternen) in entsprechender Größe nach DIN 14230 zu errichten.

Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und dem Landratsamt Straubing-Bogen in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen gem. DIN 3222 entnommen werden können; es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudetrümmerschattens zu installieren.

Bei einer Erweiterung des Gewerbegebietes ist die Löschwasserversorgung erneut zu überprüfen. Die Ausrüstung und Ausbildung der Örtlichen Feuerwehr muss dem Schutzbereich angepasst sein.

Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen

Die Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker entsprechen. VDE 0132 ist zu beachten. Demnach ist beim Einsatz von Strahlrohren zwischen Strahlrohr und unter Spannung stehenden Anlagenteilen bei Niederspannungsleitungen ein Abstand von 5 m und bei Hochspannungsleitungen ein Abstand von 10 m zu gewährleisten. Die Situierung von Gebäuden unter Stromleitungen kann daher aus Gründen der Brandbekämpfung ausgeschlossen sein.

