

BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET OBERPÖRINGERMÖOS“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

STAND: 06.12.2018

GEMEINDE OBERPÖRING:

vertreten durch:

1. Bgm. Thomas Stoiber
Niederpöring 23
D-94562 Oberpöring



PLANVERFASSER:



LÄNGST & VOERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

STEFAN LÄNGST

DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT UND STADTPLANER

Landschaftsplanung + Bauleitplanung + Freianlagen + Golfanlagen + Geografische Informationssysteme

AM KELLENBACH 21

D- 84036 LANDSHUT-KUMHAUSEN

Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753

info@laengst.de www.laengst.de



Inhalt:

- A) Planrechtliche Voraussetzungen**
- B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsbereiches**
- C) Geplante bauliche Nutzung**
- D) Flächenverteilung**
- E) Erschließung / Sonstiges**
- F) Immissionsschutz**
- G) Gestalterische Ziele der Grünordnung**
- H) Umweltbericht**

A) Planrechtliche Voraussetzungen

1. Baugebietsausweisung

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Gemeinde Oberpörring ist das Planungsgebiet derzeit als Sondergebiet für Fotovoltaik im Westen und als Dorfgebiet im Osten dargestellt. Der Flächennutzungsplan entspricht im Bereich des geplanten Gewerbegebietes nicht mehr der beabsichtigten Entwicklung und wird daher im Parallelverfahren in der 6. Änderung entsprechend angepasst.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1264/2 (TF), 1375 (TF), 1376 (TF), 1377 (TF), 1378 (TF), 1379 (TF), 1380 (TF), 1380/1 (TF), 1390/4 (TF), 1506/7 (TF), 1506/8, (TF), alle Gemarkung Oberpörring. Die Flurstücke werden derzeit teils intensiv landwirtschaftlich genutzt, teils sind sie bereits bebaut.

2. Ziele übergeordneter Planungen

Die Gemeinde Oberpörring liegt nach der Regionalplanung in der Region 12 (Donau-Wald) im Allgemeinen ländlichen Raum im Nahbereich der Oberzentren Plattling und Deggendorf südlich der Entwicklungsachse von Deggendorf nach Dingolfing.

Die Gemeinde soll überwiegend örtliche Aufgaben übernehmen.

Schwerpunkte der Gewerbe- und Siedlungsentwicklung sollen sich auf die Entwicklungsachsen bzw. deren Zubringer konzentrieren.

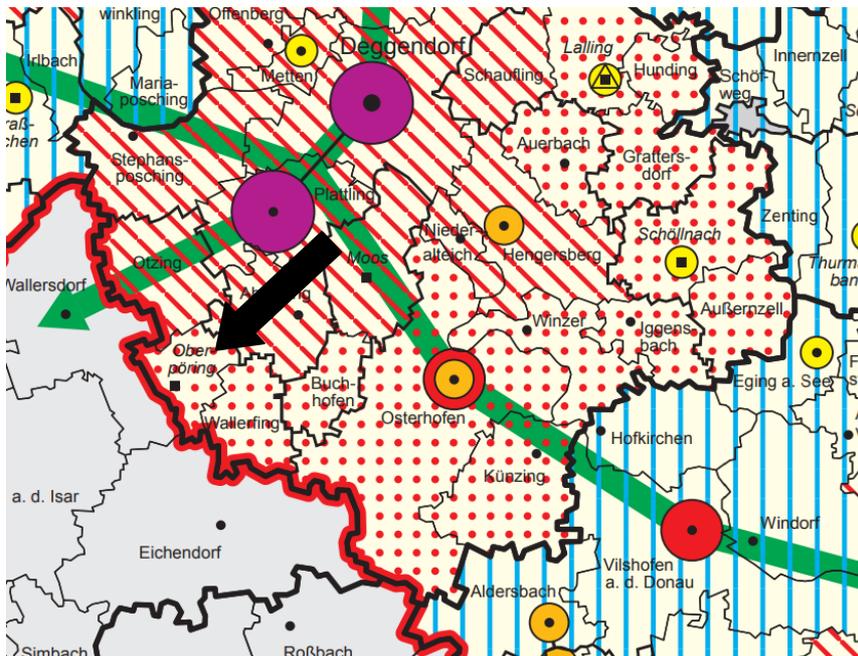


Abb. 1: Regionalplan Donau-Wald (Ausschnitt Raumstruktur)

Der Geltungsbereich ist nicht Bestandteil eines Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes. Es sind keine Vorranggebiete für die Rohstoffsicherung dargestellt.

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

1. Lage:

Die Gemeinde Oberpörring liegt im Isartal südöstlich der Autobahn A 92 (München-Deggendorf) und südwestlich der Bundesstraße B 8 im Nahbereich von Plattling. Die Gemeinde ist durch die DEG21 und DGF36 an die Autobahn angeschlossen.

Das Planungsgebiet ist im Nordwesten von Oberpörring im Ortsteil Oberpörringermoos situiert. Die örtliche als auch überörtliche Verkehrsanbindung ist über die DEG21 und DGF36 als sehr gut zu bezeichnen.

Ein bestehendes Unternehmen im Energie-Sektor hat sich bereits in Oberpörringermoos angesiedelt und plant eine Erweiterung des Unternehmens durch eine zusätzliche Halle mit Freiflächen auf den Fl.Nr. 1377, 1378, 1379 und 1380 (Gemarkung Oberpörring). Zusätzlich sollen die bestehenden Gebäude im näheren Umgriff mit in das Planungsgebiet eingeschlossen werden.

2. Größe:

Die Gesamtfläche beträgt innerhalb des Geltungsbereiches ca. 1,43 ha und umfasst folgende Flurstücke:

1247 (TF), 1248 (TF), 1249 (TF), 1264/2 (TF), 1375 (TF), 1376 (TF), 1377 (TF), 1378 (TF), 1379 (TF), 1380 (TF), 1380/1 (TF), 1390/2 (TF), 1390/4 (TF), 1506/7 (TF), 1506/8 (TF), alle Gemarkung Oberpörring.

3. Beschaffenheit des Planungsbereiches:

Die ausgewiesenen Flächen werden derzeit teilweise landwirtschaftlich genutzt, teilweise sind die Flächen bebaut. Im Planungsgebiet liegt eine Streuobstwiese. Weitere naturnahe Strukturen fehlen im Planungsgebiet. Die Erweiterungsflächen sind in landwirtschaftlicher Nutzung. Das Vorhaben liegt innerhalb der Wiesenbrüterkulisse „Wallersdorf Untere Isar“. Angrenzend an den Geltungsbereich liegen biotopkartierte Gehölze.

C) Geplante bauliche Nutzung

Für die geplante und bestehende Bebauung werden mehrere Baufenster zur Errichtung von Lagerhallen, Lagerplätzen, Büros sowie Wohnungen für das Aufsichts- und Bereitschaftspersonal festgesetzt.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung setzen den Rahmen für eine städtebauliche verträgliche zukünftige Bebauung.

Festsetzungen zur Gestaltung der Fassaden sichern eine in sich stimmige Gestaltung, die jedoch genügend Raum für individuelle architektonische Lösungen lässt.

D) Flächenverteilung

Überschlägige Ermittlung der Brutto- und Nettofläche
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches ca. 1,43 ha.
davon

- Gebäude	ca. 3.796 m ²
Brutto- Baufläche	ca. 3.796 m ²
Planung und Bestand	
- Freifläche	ca. 7.472 m ²
- <u>private Grünfläche und Ausgleichsflächen</u>	ca. 3.048 m ²
Gesamtfläche	ca. 14.316 m ²

E) Erschließung / Sonstiges

1. Verkehr

Der Standort für die geplanten gewerblichen Flächen im Gewerbegebiet zeichnet sich durch eine ausgesprochene verkehrsgünstige Lage aus.

Diese Rahmenbedingungen stellen eine ideale Voraussetzung für die Erschließung des künftigen Plangebietes dar.

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Zufahrt im Osten DEG21 und DGF36.

2. Wasserwirtschaft

- a) Wasserversorgung
Ein Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung in Oberpörringermoos ist möglich.
- b) Oberflächenwasser
Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist über die belebte Bodenzone bzw. über Rigolen in den Untergrund zu versickern, insbesondere im Bereich der privaten Grünflächen. Nach der derzeit gültigen Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NwFreiV) besteht nun auch in Gewerbegebieten grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnisfreiheit. Für weitergehende Maßnahmen wird eine wasserrechtliche Gestattung des Landratsamts Deggendorf benötigt.

Niederschlagswasserentsorgung

Gemäß der vorgelegten Planung ist das Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone bzw. über Rigolen in den Untergrund zu versickern. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht damit Einverständnis. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Versickerung aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers ggf. problematisch sein kann.

Lage in einem Gebiet mit HQ 100-Schutz

Das Planungsgebiet liegt im eingedeichten Gebiet in den Polderlagen links der Isar. Der Hochwasserschutz ist in diesem Bereich durch die bestehenden Stauhaltungsdämme bereits für ein 100-jährliches Hochwasserereignis (HQ 100) ausgebaut, so dass das eingedeichte Gebiet hier als Gebiet mit HQ 100-Schutz eingestuft ist.

Die Hochwasserschutzanlagen entsprechen zwar den Regeln der Technik, in Katastrophenfällen kann das Gebiet aber überflutet werden.

Die Bauwerber sind auf die bestehende Hochwassergefahr ausdrücklich hinzuweisen und haben eigenverantwortlich Vorsorge zu tragen. Zudem begründet die Genehmigung von Bauvorhaben keinen Anspruch auf Verbesserung der Hochwasserschutzanlagen oder Schadenersatz bei Versagen der Anlagen. Die Bauherren sind hierauf ausdrücklich hinzuweisen.

Im Bereich des geplanten Gewerbegebietes sind Grundwasserstände bis zur Geländeoberkante sowie, entsprechend der hydrologischen Situation, gespanntes Grundwasser mit Druckhöhen deutlich über Geländeoberkante möglich. Hieraus ergeben sich die folgenden wasserwirtschaftlichen Auflagen:

- Die Auftriebs- und Rückstausicherheit sowie die Dichtigkeit und Funktionsfähigkeit aller betroffenen Anlagen, einschließlich der Entwässerung, sind zu gewährleisten.
- Durch das Bauvorhaben darf kein verstärkter Drängewasseranfall hervorgerufen werden.

Dränungen und Grundwasserentspannungen sind nicht zulässig. Baugruben, Leitungsgräben u. ä. sind umgehend und vor allem dicht zu verfüllen. Die Dichtwirkung bindiger bzw. gering durchlässiger Bodenschichten darf nicht geschwächt werden.

Wild abfließendes Niederschlagswasser, Starkregen und Sturzfluten

Als Starkregen bezeichnet man laut den Warnkriterien des Deutschen Wetterdienstes Niederschläge von mehr als 25 Millimeter pro Stunde oder mehr als 35 Millimeter in sechs Stunden. Starkregen entsteht häufig beim Abregnen massiver Gewitterwolken. Sturzfluten entstehen meist infolge von solchen Starkregenereignissen, wenn das Wasser nicht schnell genug im Erdreich versickern oder über ein Kanalsystem abgeführt werden kann. Es bilden sich schlagartig oberirdische Wasserstraßen bis hin zu ganzen Seen.

Sturzfluten können überall auftreten, unabhängig davon, ob Bäche oder andere fließende Gewässer in der Nähe sind. Bereits leichtere Hanglagen begünstigen, dass herabstürzende Wassermassen auf Gebäude zuströmen.

Ebenso kann es bei ebenen Straßen zu einem Rückstau im Kanalsystem kommen, was zu Überschwemmungen führt. Die Entwässerungskanäle sind meist nicht auf Sturzfluten ausgelegt. Daher können die Regenmassen nur zum Teil über das Kanalsystem abgeführt werden und der andere, oft erhebliche Teil der Regenmassen bahnt sich oberirdisch in meist unkontrollierter Weise seinen Weg über Straßen und Grundstücke. Dies führt zu Schäden an und in Bauwerken, sofern keine ausreichenden Schutzvorkehrungen bestehen.

Das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe empfiehlt u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten:

- Planen Sie alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden

Kellerabgängen mindestens 15 bis 20 Zentimeter höher als die umgebende Geländeoberfläche

- Treffen Sie Vorkehrungen, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

- c) **Schmutzwasserbeseitigung**
Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt über den Anschluss an die örtliche Kanalisation. Im Gewerbegebiet sind die vorhandenen Grundstücksanschlüsse zu verwenden. Zusätzliche Anschlüsse können nur mit Zustimmung der Gemeinde errichtet werden. Bei Anschluss weiterer Gebäude an die Schmutzwasserbeseitigung ist vorher der Gemeinde die Höhe der durchschnittlichen Abwassermenge anzuzeigen. Abwasserintensive Betriebe sind nicht erlaubt. Mögliche Erweiterungen und Folgekosten sind vom Antragsteller zu übernehmen.

3. Altlasten

Der Gemeinde Oberpörring sind in diesem Bereich keine Altlasten bekannt.

4. Energieversorgung

Die elektrische Versorgung kann als gesichert betrachtet werden. Die Versorgung erfolgt durch das Wasserkraftwerk Stoiber bzw. über die vorhandene Trafostation vor Ort.

5. Bodendenkmalpflege

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberpörring gibt es im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Hinweise auf Bodendenkmäler.

Der Standort ist grundwassernah im Bereich ehemaliger Isarschleifen. Die nahe gelegene Sternschanze (D-2-7242-0294) ist in Charakter und Ausdehnung ohne Einfluss auf den Planungsbereich. Auch die bekannten Teilstücke der Römerstraße Landshut-Moos (D-2-7242-04772, D-2-72422-0304) liegen mehr als 350 m nach Norden.

Es ist jedoch nicht völlig ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet selbst oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Landratsamt Deggendorf oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden sind. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG ist zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass qualifizierte Ersatzmaßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u. a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde).

6. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald (ZAW Donau-Wald).

F) Immissionsschutz

Das Gewerbegebiet (GE) mit bestehender baulicher Nutzung und einzelnen Wohnhäusern in der Nähe kann faktisch als Mischgebiet in Bezug auf den Immissionsschutz gesehen werden.

Es ist daher im Rahmen des Bauantrags auf geeignete Art nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte nach der TA-Lärm 1998 für ein Mischgebiet, tagsüber (6⁰⁰ bis 22⁰⁰ Uhr) von 60 dB(A) und nachts (22⁰⁰ bis 6⁰⁰ Uhr) von 45 dB(A) an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Dieser Mindestanspruch soll durch eine angepasste Planung soweit als möglich unterschritten werden. Dabei ist der primäre Stand der Technik einzuhalten.

Auf die Festsetzung eines flächenbezogenen Schalleistungspegels kann daher verzichtet werden.

G) Städtebauliche und grünordnerische Ziele

Ziel ist es, die ansässigen Firmen in Oberpörringermoos zu stärken und im Anschluss an die bestehende Bebauung auf derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen Möglichkeiten zur betrieblichen Erweiterung zu schaffen.

Die städtebauliche Gestaltung orientiert sich mit Wand bzw. Gebäudehöhe und überbaubarer Grundfläche an der angrenzenden Bebauung im Osten und Süden und fügt sich somit in die bestehende Bebauung ein.

Die grünordnerischen Gestaltungsziele umfassen im Wesentlichen folgende Schwerpunkte:

- Eingrünung im Westen sowie entlang der Straße im Osten.

H) UMWELTBERICHT**INHALTSVERZEICHNIS**

H.1	Einleitung	9
H.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtige Ziele des B-Plans	9
H.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen Festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	9
H.2	Artenschutzrechtlicher Beitrag	9
H.3	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	11
H.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	14
H.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich einschließlich der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	14
H.5.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	14
H.5.2	Naturschutzfachlicher Eingriff und Ausgleich	15
H.5.3	Vereinfachte Vorgehensweise nach Ziffer 3.1 des Leitfadens	15
H.5.4	Regelverfahren nach Ziffer 3.2 des Leitfadens	15
H.6	Alternative Planungsmöglichkeiten	18
H.7	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	18
H.8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	18
H.9	Allgemein verständliche Zusammenfassung	19

H.1 Einleitung

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

Ziel des Bebauungsplans ist die gewerbliche Entwicklung in der Gemeinde Oberpöring im Ortsteil Oberpöringermoos.

Die derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Oberpöring noch als Sondergebiet dargestellt, die bebauten Flächen als Dorfgebiet. Der Flächennutzungsplan wird durch das Deckblatt Nr. 6 im Parallelverfahren angepasst und die Flächen werden als Gewerbegebiet dargestellt.

Besondere Bedeutung kommt dabei den eingrünenden Grünflächen im Gewerbegebiet selbst, sowie den umfangreichen externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu. Diese dienen der landschaftlichen Einbindung sowie der Umsetzung naturschutzfachlicher Ziele.

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

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung, wurden im vorliegenden Fall die entsprechenden Ziele und Maßnahmen des Flächennutzungs- und Landschaftsplans berücksichtigt.

H.2 Artenschutzrechtlicher Beitrag

Das Planungsgebiet wird derzeit im Bereich der geplanten Erweiterung landwirtschaftlich intensiv als Ackerfläche genutzt. Waldflächen fehlen im Untersuchungsgebiet. Im Osten und Süden schließt Bebauung mit landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzungsstrukturen an. Der Bereich für das geplante Gewerbegebiet besitzt überwiegend keine hohe Wertigkeit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Amtlich kartierte Biotope befinden sich nicht im Untersuchungsgebiet. Das Untersuchungsgebiet befindet sich in der Wiesenbrüterkulisse „Wallersdorf Untere Isar“. Angrenzend an den Geltungsbereich liegen südlich biotopkartierte Gehölzriegel. Die Ackerflächen könnten Feldvögeln und Wiesenbrütern als Lebensraum dienen.

Insgesamt gesehen beinhaltet der für das Gewerbegebiet vorgesehene Bereich aufgrund der vorherrschend homogenen landwirtschaftlich intensiv genutzten Ackerflächen wenige bis keine höherwertigen Lebensraumvoraussetzungen, außer für Arten des Offenlands. Für waldbewohnende Arten oder Amphibien sind keine Lebensraumstrukturen im Untersuchungsgebiet vorhanden.

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

Säugetiere

Durch die Erfassung der Strukturausstattung des Gebietes lassen sich aber Aussagen hinsichtlich der Habitatqualität des Gebietes und der Eignung als nutzbarer Lebensraum für Säugetierarten ableiten. Prüfungsrelevante Arten wie Fledermäuse oder der Biber finden im Untersuchungsgebiet

selbst keine geeigneten Lebensräume. Die Heckenbereiche südlich außerhalb des Planungsgebietes entlang des Mühlbachs bieten Fledermäusen potentielle Lebensräume und Nahrungshabitate. Die Heckenstrukturen können als Leitlinien dienen. Eine Beeinträchtigung dieser Arten ist durch die Planung nicht zu erwarten. Schädigungs- oder Störungsverbotstatbestände können für diese Arten mit ausreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Weitere gemeinschaftsrechtlich geschützte Säugetierarten sind aufgrund ihrer Lebensraumanprüche bzw. ihrer Verbreitung in Bayern im Einflussbereich des Vorhabens nicht zu erwarten.

Reptilien

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

Amphibien

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

Schmetterlinge

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

Vögel

Zur Beurteilung der potentiell artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen wird der mögliche Brutvogelbestand herangezogen, der aufgrund der gegebenen Lebensraumausstattung im Wirkraum des geplanten Vorhabens vorhanden sein kann.

Das Hauptaugenmerk in der vorliegenden Prüfung wurde auf die Vogelarten gelegt, die in Offenlandsbereichen brüten, sprich typische Feld- und Wiesenvogelarten. Eine gesonderte Bestandserfassung der Vögel im Vorhabensgebiet wurde nicht durchgeführt. Für die behandelten Vogelarten bestehen im Wirkraum der Maßnahme geeignete Habitatstrukturen zur Anlage der Brutstätten. Generell sind außerhalb des Wirkraumes mindestens gleichwertige Feldbestände vorhanden, in denen die Brutvögel adäquate Habitatbedingungen vorfinden.

Durch die Überbauung der Flächen mit dem Gewerbegebiet kommt es zum Verlust von potentiellen Lebensräumen für die Feldvögel und Wiesenbrüter. In der Umgebung stehen aber ausreichend Ausweichhabitate zur Verfügung. Durch die angrenzenden Gebäude und Lagerhallen sowie Gehölzstrukturen im Norden sind in hohem Maß Störwirkungen durch Vertikalstrukturen vorhanden. Wiesenbrüter brauchen freie großflächige Wiesenräume ohne Vertikalstrukturen, um ungestört brüten zu können und den Überblick über die Fläche zu haben. Daher ist mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen, dass sich auf der zu überbauenden Fläche Brutplätze von Wiesenbrütern oder Feldvögeln befinden. Zudem sind die Lärmimmissionen durch die bestehenden Nutzungen zu beachten, die ebenfalls zu einer Vorbelastung des Geländes führen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen möglicher Brutplätze typischer Feldvogelarten wie Feldlerche, Kiebitz, Rebhuhn, Wachtel oder Wiesenschafstelze soll die Errichtung Gewerbegebietsflächen und Gebäuden nur außerhalb der Brutzeit dieser Vogelarten stattfinden (möglicher Zeitraum für Eingriffe: 01.10. – 01.03.). Soll der Bau der Lagerhalle mit Freiflächen außerhalb dieses Zeitraums stattfinden, muss die Fläche vorab durch eine ökologische Baubegleitung auf mögliche Brutgelege der Feldvögel abgesucht werden. Werden Nester

aufgefunden, muss der Bau verschoben werden. Alternativ wären rechtzeitige Vergrämuungsmaßnahmen denkbar.

Für häufige Vogelarten, die Teilbereiche des Untersuchungsgebietes als Nahrungssuchraum nutzen, können hinsichtlich der geringen Einwirkungsintensität und auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastungen durch Beeinträchtigungen durch Lärm ausgeschlossen werden. Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sind für diese Vogelarten aufgrund ihrer noch weiten Verbreitung bzw. aufgrund der Vorbelastungen im Gebiet nicht zu erwarten. Somit lassen sich Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1,2 und 3 vermeiden, bzw. treten nicht ein.

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

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ und betrachtet die Auswirkungen des Gewerbegebiets. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

NATURRAUM

Das Planungsgebiet liegt in der Naturraum-Haupteinheit „D65 Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ in der Einheit 064 „Dungau“, Untereinheit 064-B „Unteres Isartal und Isarmündung“.

SCHUTZGUT BODEN

Der alluviale Aufschüttungsbereich der Isar verzahnt sich mit Niederterrassenschottern und geht randlich zumindest ohne jede Geländestufe in die z.T. jung überschotterten Niederterrassenplatten über. Auf den kalkreichen Geröllen liegen junge Graue Kalkauböden, z.T. mit Anzeichen beginnender Verbraunung.

Im Geltungsbereich herrschen fast ausschließlich Gley-Pararendzina und Pararendzina-Gley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies (Schotter), ger. verbr. aus Talsediment; meist tiefreichend humos vor.

Zudem sind die Böden durch unterschiedliche landwirtschaftliche Nutzungen anthropogen stark überprägt.

Baubedingt wird die Fläche verändert und überschüssiger Oberboden nach Möglichkeit in die randlich verlaufenden Grünflächen eingebaut. Durch die Anlage der Gebäude können innerhalb der Nettobaupfläche in den bisher nicht baulich genutzten Bereichen bis zu 3.800 m² dauerhaft versiegelt werden. Hinzu kommen entsprechende Stellplatzflächen, die nach den textlichen Festsetzungen nur teilversiegelt werden dürfen.

Es wird davon ausgegangen, dass durch die geplanten gewerblichen Nutzungen keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen entstehen. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung.

Es ist auf Grund der Versiegelung mit Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit zu rechnen.

SCHUTZGUT WASSER

Oberflächengewässer fehlen im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Wasserrechtliche Schutzgebiete sind nicht vorhanden. Die relative Grundwasserneubildungsrate ist überwiegend mittel.

Im Isartal liegen die Hauptgrundwasserströme in den quartären Schotterablagerungen entlang der Isar. Das Grundwasser wird entscheidend von den unterirdischen Zuflüssen aus dem tertiären Hügelland und dem Grundwasserstrom der Isar gebildet. Die zwischen 2 und 8 m starken Kieskörper mit überhoher Durchlässigkeit enthalten ausgedehnte und ergiebige Grundwasserreservoirs. Die mittleren Flurabstände liegen bei 1,0 bis 1,5 m über den Mittelwasserständen. Die hohe Durchlässigkeit, die nur geringmächtige Überdeckung, eine hohe durchschnittliche Fließgeschwindigkeit und ein geringer Flurabstand bedingen nur einen geringen Schutz vor anthropogenen Einflüssen.

Es wird daher davon ausgegangen, dass Bauvorhaben keine Stauwirkung bezüglich des Grundwasserspiegels haben. Da auch keine Grundwasser stauenden Schichten im Bereich bis zu ca. 8 m bekannt sind, kann davon ausgegangen werden, dass die geplante Bebauung keinen erheblichen Einfluss auf die Grundwassersituation haben wird.

Ebenso ist mit einer Gefährdung des Grundwassers durch die beschriebene Nutzung als Gewerbegebiet nicht zu rechnen, jedoch nicht völlig auszuschließen.

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

SCHUTZGUT KLIMA/LUFT

Das Untersuchungsgebiet wird dem Klimabezirk des unterbayerischen Hügellands zugeordnet. Die mittlere Jahressumme des Niederschlags liegt in Oberpörring bei ca. 835 mm. In den Sommermonaten fallen entsprechend dem kontinentalen Charakter des Klimas 2 – 3 mal soviel Niederschläge als in den Wintermonaten. Es treten zum Teil ergiebige Gewitterregen auf. Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt bei 8,5 Grad Celsius. Am wärmsten ist es im Monat Juli. Es werden dann durchschnittliche Temperaturen von 18,1 °C erreicht. Im Januar sind die Temperaturen am niedrigsten. Die durchschnittliche Temperatur in dem Monat liegt bei -2,1 °C.

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

SCHUTZGUT TIERE/PFLANZEN

Das Planungsgebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Ackerland bewirtschaftet bzw. ist bereits durch Gebäude und Freiflächen überbaut und hat keine besondere Wertigkeit als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Amtlich kartierte Biotop sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Das Vorhaben liegt innerhalb der Wiesenbrüterkulisse „Walersdorf Untere Isar“. Angrenzend an den Geltungsbereich liegen biotopkartierte Gehölze.

Südlich entlang des Längenmühlbachs liegt das Biotop 7242-1021-006 „Gehölzsäume mit Röhricht und Großseggen am Längenmühlbach bei Oberpörringermoos“:

Im Bereich der Streusiedlung Oberpörringermoos ist der Längenmühlbach in 2 Gewässeräste aufgeteilt. Im Folgenden wird der nördliche Bachast beschrieben. Der Mühlbach ist etwa 8 m breit und aufgestaut (geringe Fließgeschwindigkeit). Als Biotoptypen treten v. a. Gewässer-Begleitgehölze, Hecken und Verlandungsvegetation mit Röhricht und Großseggenrieden auf.

Das Biotop wird durch die geplante Darstellung der Flächennutzungsplanänderung nicht beeinträchtigt.

Es überwiegen insgesamt durch die vorliegende Planung die grünordnerischen Maßnahmen sowie die Maßnahmen im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsregelung, so dass sich der Anteil naturnaher Flächen erhöht. Das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist aufgrund der Lage in der Wiesenbrüterkulisse als „hoch“ einzustufen.

Berücksichtigt man nun noch den durch die geplante Entwicklung des Gebietes potentiellen Verlust an entwicklungsfähigen Flächen unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, so kann maximal von Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit ausgegangen werden.

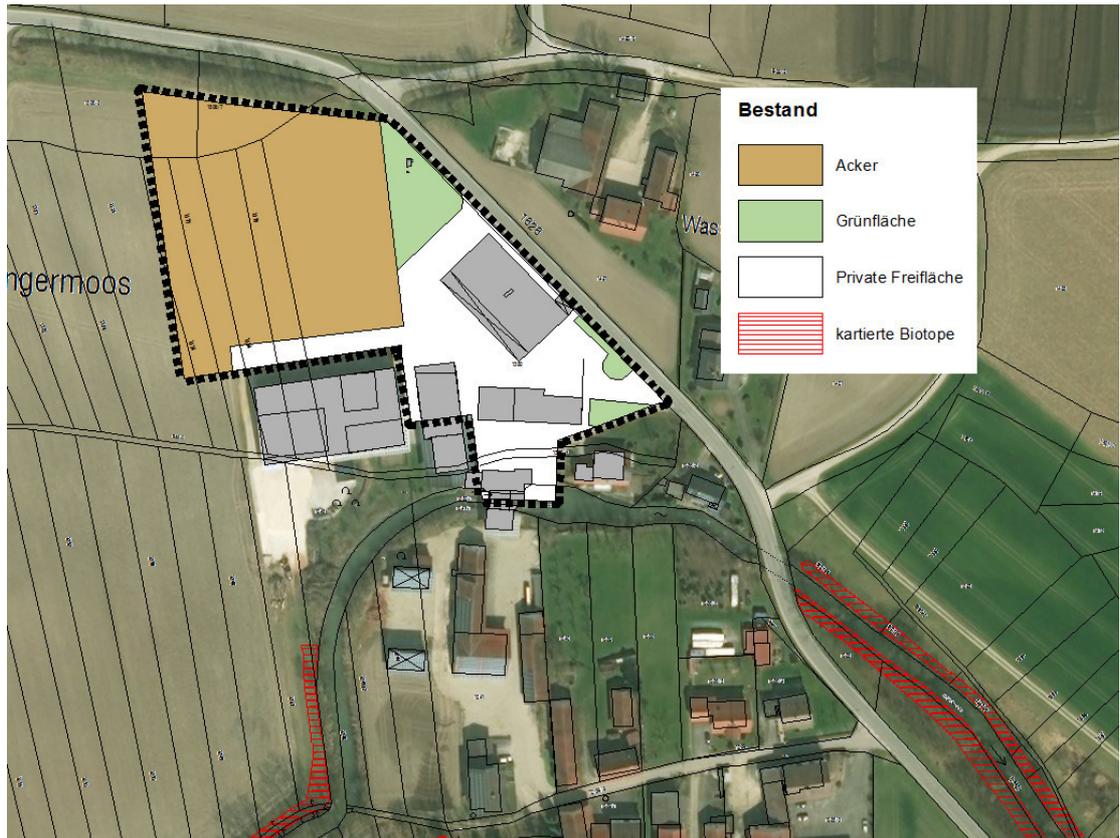


Abb. 2: Bestandplan Planungsgebiet

SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG)

Das Untersuchungsgebiet hat derzeit keine Bedeutung für die Naherholung. Auf die Naherholungsfunktion hat die vorgelegte Planung keine Auswirkungen.

SCHUTZGUT MENSCH (LÄRMIMMISSIONEN) / -VERKEHR

Das Gewerbegebiet (GE) mit bestehender baulicher Nutzung und einzelnen Wohnhäusern in der Nähe kann faktisch als Mischgebiet MI in Bezug auf den Immissionsschutz gesehen werden.

Es ist lediglich mit Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit im Vergleich zur bestehenden Situation zu rechnen, da an den benachbarten Immissionspunkten weiterhin dieselben Grenzwerte Gültigkeit haben und diese auch in Zukunft eingehalten werden können. Auf die Festsetzung eines flächenbezogenen Schalleistungspegels kann daher verzichtet werden.

Der zusätzlich entstehende Individualverkehr, bedingt durch Anlieferung, Mitarbeiter und ggf. Kunden wird als relativ gering prognostiziert.

Lediglich während der Bauphase ist mit erhöhten Lärmimmissionen in der Umgebung zu rechnen. Bezüglich der leichten Zunahme des Individualverkehrs sind lediglich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Das Planungsgebiet wird derzeit in den nördlichen Teilbereichen ackerbaulich genutzt, die südlichen und östlichen Bereiche sind bereits bebaut. Ein bestehendes Unternehmen im Energie-Sektor ist bereits in Oberpöringermoos ansässig und möchte sich durch den Bau einer weiteren Halle erweitern.

Die zulässigen Wandhöhen der Gebäude im Gewerbegebiet betragen max. 9,0 m.

Durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen im Planungsgebiet wie etwa die Eingrünung im Westen sowie der Streuobstwiese im Nordosten kann das Bauvorhaben in die Umgebung

eingebunden und die bezüglich des Landschaftsbild negativ empfundene Fernwirkung der Gebäude minimiert werden.

Durch die Eingrünung des Planungsgebiets werden nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit erwartet.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberpörring gibt es im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Hinweise auf Bau- bzw. Bodendenkmäler.

Es ist jedoch nicht völlig ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet selbst oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Landratsamt Deggendorf oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden sind. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG ist zu beachten.

Es wird daher für das Planungsgebiet nur mit Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit gerechnet.

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

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

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

H.5.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Durch die Standortwahl werden potentielle Wiesenbrüter-Habitate in Anspruch genommen. Zur Eingrünung und Lebensraumverbesserung sind Gehölzpflanzungen (Baumreihen) im Bereich der Grünflächen vorgesehen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen möglicher Brutplätze typischer Feld- und Wiesenvogelarten soll die Errichtung der Halle mit Nebenflächen nur außerhalb der Brutzeit dieser Vogelarten stattfinden (möglicher Zeitraum für Eingriffe: 01.10. – 01.03.). Soll der Bau der neuen Lagerhalle außerhalb dieses Zeitraums stattfinden, muss die Fläche vorab durch eine ökologische Baubegleitung auf mögliche Brutgelege der Feldvögel abgesucht werden. Werden Nester aufgefunden, muss der Bau verschoben werden.

Zur Ein- und Durchgrünung wird autochthones Saat- und Pflanzgut verwendet. Amtlich kartierte Biotop befinden sich nicht im Planungsgebiet. Die biotopkartierte Hecke südlich außerhalb des Planungsgebietes wird von der Planung nicht beeinträchtigt.

SCHUTZGUT BODEN UND WASSER

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

SCHUTZGUT LANDSCHAFT UND LANDSCHAFTSBILD

Durch die Schaffung der randlichen Gehölzstrukturen können insgesamt negative Wirkungen bezüglich des Orts- und Landschaftsbilds minimiert werden.

H.5.2 Naturschutzfachlicher Eingriff und Ausgleich

Da durch den Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist nach § 18 BNatSchG über die Vermeidung und den Ausgleich nach den Vorschriften des § 1 und 1 a BauGB zu entscheiden. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind danach in der Abwägung zu berücksichtigen; der Ausgleich ist innerhalb der durch § 1a Abs. 3 BauGB zur Verfügung stehenden Möglichkeiten im Rahmen der Satzung zu regeln.

Die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für das gegenständliche Bebauungsplanverfahren erfolgt anhand des bayerischen Verfahrens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BStMLU, 2. Auflage, Januar 2003).

H.5.3 Vereinfachte Vorgehensweise nach Ziffer 3.1 des Leitfadens

Die vereinfachte Vorgehensweise entsprechend Ziffer 3.1 des Leitfadens ist bei dem gegenständlichen Bebauungsplan nicht anwendbar, da es sich um kein reines oder allgemeines Wohngebiet handelt. Somit kommt das Regelverfahren nach Ziffer 3.2 zur Anwendung.

H.5.4 Regelverfahren nach Ziffer 3.2 des Leitfadens

Einstufung des Plangebietes vor Bebauung (Bestandsbeurteilung)

Der Untersuchungsraum kann hier auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Größe 14.316 m²) beschränkt bleiben, da vorhabensbezogene oder schutzgebietsspezifische Beeinträchtigungen über den Geltungsbereich hinaus nicht zu erwarten sind (siehe Kapitel 2).

Ergebnis: Das Plangebiet ist hinsichtlich der vorherrschenden Bedeutung als Fläche geringer Bedeutung (Kategorie I) einzustufen.

Auswirkungen des Eingriffs:

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 14.316 m² setzt sich wie folgt zusammen:

Bestehende Flächennutzung	Fläche in m ² (ca.)
Bebaute Bereiche (Gebäude und Freiflächen)	6.357
Private Grünflächen	1.151
<u>Ackerflächen</u>	<u>6.808</u>
Gesamtfläche, ca.	14.316

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

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

Die zulässigen Eingriffe in dem neu geplanten Baufeld mit Erschließung werden gemeinsam ermittelt und sollen dann durch entsprechende Ausgleichsflächen ausgeglichen werden.

Insgesamt reduziert sich der Eingriffsbereich hinsichtlich seiner Beeinträchtigungen auf eine Fläche von **12.934 m² als Gebietstyp A I**.

Festlegung des Kompensationsfaktors

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

Aufgrund der geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, der Grünflächen sowie der sehr intensiven Vornutzung, der hohen Bedeutung des Schutzgutes Tiere und einer Grundflächenzahl von 0,8 ist im Bereich des Gebietstyps A der Kompensationsfaktor **0,6** anzusetzen.

	Fläche in m ²	Faktor nach Leitfaden	Ausgleichsbedarf/ Ausgleichsfläche
Eingriffsfläche			
Gebäude Planung	1.800		
Freifläche Planung	3.533		
Grünflächen Planung	554		
Eingriffsfläche gesamt	5.887	0,6	3.532m²
Sonstige Flächen			
Gebäude Bestand	1.996		
Freifläche Bestand	3.939		
Private Grünflächen	1.112		
Sonstige Flächen gesamt	7.047		
Interne Ausgleichsflächen		Aufwertungsfaktor	
Streuobstwiese	956		
Hecke mit Saum	726		
Ausgleichsflächen intern gesamt	1.382	1,0	1.382 m²
GESAMTFLÄCHE	14.316		
Ausgleichsflächen		Aufwertungsfaktor	
Externe Ausgleichsfläche	2.722		
Ausgleichsflächen gesamt	2.722	0,8	2.178 m²
Ausgleichsflächenbedarf	3.532		
Interne Ausgleichsfläche	1.382		
Externe Ausgleichsfläche	2.178		
Überschüssiges Guthaben	28		

Ergebnis:

Nach den Ermittlungsgrundsätzen des Regelverfahrens ist aus fachlicher Sicht eine Ausgleichsfläche von: **3.532 m²**

für das gegenständliche Bebauungsplanverfahren erforderlich, die insoweit in die Abwägungsentscheidung einzustellen ist.

Maßnahmen des internen Ausgleichs

Nördlich und westlich angrenzend an die geplanten Freiflächen des Gewerbegebietes sollen interne Ausgleichsflächen auf den Flurnummern 1376 (TF), 1375 (TF), 1377 (TF), 1506/8 (TF), 1506/7 (TF) und 1380 (FT) angelegt werden. Die Flächen werden derzeit intensiv landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt.

Geplant ist eine Streuobstwiese im Westen mit heimischen Obstgehölzen. Die Wiese unter den Gehölzen ist extensiv zu pflegen. Auf Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten. Die Pflege erfolgt durch 1-2malige Mahd im Jahr, wobei der erste Schnitt nicht vor dem 30.06 durchgeführt werden darf. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Die Obstbäume sind durch einen regelmäßigen Erziehungsschnitt zu pflegen. Totholz soll in den Gehölzen verbleiben, sofern die Sicherheit nicht beeinträchtigt wird.

Im Norden soll eine Hecke mit ausgeprägtem Saum aus autochthonem Pflanz- und Saatgut entwickelt werden. Die Gehölze sollen in Gruppen von 3-5 Stück pro Art in mehreren Reihen gepflanzt werden. Auf Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.

Maßnahmen und Standort des externen Ausgleichs

Der naturschutzrechtliche Ausgleich für das gegenständliche Satzungsverfahren erfolgt extern auf den Fl.Nr. 1260, 1261, 1262, 1263/1, 1264/3, 1265, 1266, 1267, 1268, 1269 (alles Teilflächen), Gemarkung Oberpöring südlich angrenzend an das Planungsgebiet.

Die Flächen wurden bereits im Bebauungsplanverfahren der Freiflächen-Photovoltaikanlage (Genehmigung 2010) verwendet und teilweise angelegt. Da die Photovoltaik-Anlage nie verwirklicht wurde, können die damaligen Ausgleichsflächen nun für das geplante Gewerbegebiet in Anspruch genommen werden. Die externen Ausgleichsflächen werden derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche oder intensiv gemähem Grünstreifen mit Ackergras zwischen Acker und Längenmühlbach genutzt. Die Uferbereiche des Längenmühlbachs sind streckenweise schon mit Gehölzen bewachsen und biotopkartiert.



Abb. 3: Bestand externe Ausgleichsfläche – Acker und Ackergrasstreifen entlang des Mühlbachs

Es sind folgende Maßnahmen geplant:

Entwicklung eines extensiven Grünlands

Auf dem derzeit mit Ackergras bewachsenden, intensiv genutzten Grünstreifen zwischen der Ackerfläche und dem Längenmühlbach soll durch Einsaat und entsprechende Pflege ein artenreiches, extensives Grünland entwickelt werden.

Auf Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten. Die Pflege erfolgt durch 1-2malige Mahd im Jahr, wobei der erste Schnitt nicht vor dem 30.06 durchgeführt werden darf. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen.

Da die Flächen innerhalb der Wiesenbrüterkulisse liegen und der Graben schon ausreichend Gehölzstrukturen aufweist, sind keine zusätzlichen Gehölze zu pflanzen.



Abb. 4: Planung externe Ausgleichsfläche – bestehender Gehölzsaum und geplantes extensives Grünland

Für die externen Ausgleichsflächen wird ein Aufwertungsfaktor von 0,8 unterstellt. Für die internen Ausgleichsflächen wird ein Aufwertungsfaktor von 1,0 verwendet, da hier besonders intensiv genutzte Strukturen hochwertig aufgewertet werden. Insgesamt stehen also durch die geplanten externen Maßnahmen 2.178 m² zur Verfügung. Durch die internen Ausgleichsmaßnahmen stehen 1.382 m² für den Ausgleich zur Verfügung. Abzüglich des notwendigen Ausgleichsflächenbedarfs für das geplante Gewerbegebiet in Höhe von 3.532 m² kann das Eingriffsvorhaben als vollumfänglich ausgeglichen gesehen werden.

H.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung wurden bereits verschiedene Standorte für eine gewerbliche Entwicklung geprüft.

Der vorliegende Standort verblieb aufgrund der Vornutzung und der direkten Nähe zu der bestehenden Firma Stoiber daher als einzig sinnvolle städtebauliche und landschaftsplanerische Variante.

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

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

H.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

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

H.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für die geplante Bebauung wurde ein Standort im Norden von Oberpörring im Ortsteil Oberpörringermoos gewählt. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt das Planungsgebiet derzeit als Sondergebiet Fotovoltaik dar, der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren angepasst.

Ein bestehendes Unternehmen im Energie-Sektor ist bereits in Oberpörringermoos ansässig und möchte sich durch den Bau einer weiteren Halle erweitern.

Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Differenzierte Vermeidungsmaßnahmen minimieren den naturschutzrechtlichen Eingriff. Der naturschutzfachlich notwendige Ausgleich findet extern statt. Grünordnerische Maßnahmen stärken die Qualität und die landschaftliche Einbindung der Gesamtmaßnahme.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	Geringe Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Gering – mittel
Wasser	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Gering
Klima/Luft	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
Mensch (Lärmimmissionen)	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Gering
Landschaft	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Gering
Kultur- und Sachgüter	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Gering

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1. GEWERBEGEBIET

0.1.1. Art der Baulichen Nutzung (nach §8 BauNVO)

0.1.1.1 Zulässig sind Gewerbetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze.

0.1.1.2 Zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, wobei sie als freistehende Wohngebäude unzulässig sind.

0.1.1.3 Im Gewerbegebiet sind unzulässig:

- Anlagen für sportliche Zwecke (§1 (5) BauNVO)
- Anlagen für kirchliche Zwecke (§1 (6) BauNVO)
- Anlagen für kulturelle Zwecke (§1 (6) BauNVO)
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke (§1 (6) BauNVO)
- Intensiv- und Massentierhaltung
- Tierkörperbeseitigungsanlage
- Müllverbrennungsanlage
- Vergnügungsstätten (insbesondere Diskotheken und Spielhallen) (§1 (6) BauNVO)
- Schlächtereien, Krematorien
- Biogasanlagen bzw. Industriebiogasanlagen
- Freiflächenphotovoltaikanlagen (§1 (5) BauNVO)
- öffentliche Tankstellen (§1 (5) BauNVO)
- Beherbergungsbetriebe
- Abwasserintensive Betriebe

0.1.2. Baukörper und bauliche Gestaltung

0.1.2.1 Zur Gestaltung der Wandflächen werden grundsätzlich Weißtöne, helle Farbtöne, silber-metallische Oberflächen zugelassen, grelle Farbtöne sind unzulässig. Ausnahmsweise sind kleinere untergeordnete Flächen farbig zulässig. Die Verwendung von Firmenfarben in der Fassade ist im Rahmen der "Corporate identity" erlaubt.

0.1.2.2 Als Fassadengestaltung sind Glasflächen, Photovoltaik Elemente, Metall-, Naturstein- und Holzverkleidungen, glatte Putzflächen, glatter Sichtbeton und Mauerwerk oder Betonverkleidungen zugelassen; die Verwendung von Waschbeton ist unzulässig.

0.1.2.3 Es sind folgende Dachdeckungen zulässig:

- Ziegel, Beton oder Ton
- Alu- oder Zinkblechdeckung und vorpatiniertes Kupfer

0.1.2.4 Zulässige Dachformen:

- Pultdach
- Satteldach

0.1.2.5 Wandhöhe und Firsthöhe:

Die zulässige Wandhöhe beträgt 9,00 m. Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe und die Firsthöhe ist 327 m üNN. Oberer Bezugspunkt der Wandhöhe ist der Schnittpunkt mit der oberen Dachhaut. Die maximale Firsthöhe liegt bei 12,0 m.

Mit jedem Bauantrag, auch im Freistellungsverfahren, ist ein Geländeschnitt einzureichen, der den Anschluss zur Straße, die Höhenlage des Eingangs sowie den geplanten und ursprünglichen Geländeverlauf des Grundstücks darstellt. Zusätzlich ist der festgesetzte untere Bezugspunkt für die maximal zulässige Gesamthöhe in Grundriss und Geländeschnitt einzutragen.



0.1.3 Örtliche Bauvorschrift

0.1.3.1 Werbeanlagen sind mit den Fassaden gestalterisch abzustimmen. Die Werbeanlagen sind nur zur Kreisstraße zu orientieren und dürfen eine Gesamtfläche von max. 5m² nicht übersteigen. Unbeleuchtete Dachwerbeanlagen sind unzulässig.

0.1.3.2 Fahnenmasten sind bis zu einer Höhe von 8,0 m zulässig (max. 3 St.)

0.1.4 Abstandsflächen

0.1.4.1 Es gelten die gesetzlichen Regelungen der Bayerischen Bauordnung.

0.1.5 Bauzeitenbeschränkung

0.1.5.1 Die vorbereitenden Baumaßnahmen (Baufeldfreimachung) haben grundsätzlich außerhalb der Vogelbrutzeit (Brutzeit März bis September) in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen.

0.1.6 Erschließung

Der Lieferverkehr (Zu- und Abfahrt) erfolgt ausschließlich von Osten über die DEG21 und DGF36.

0.1.6 Einfriedungen

0.1.6.1 Höhe der Einfriedung: über natürlichem Gelände max. 1,60 m

0.1.6.2 Ausführung: zulässig sind Maschendrahtzäune und einfache Stahlkonstruktionen in grüner oder grauer Farbe bzw. verzinkt.

0.1.6.3 Sockel / Mauern: unzulässig

Einfriedungen mit Mauern, Zäunen mit Beton- und Mauersockeln sowie streng zugeschnittene Hecken sind nicht zulässig. Der Zaun ist, wenn möglich, von außen einzugrünen, um ihn besser in die Landschaft einbinden zu können.

Zulässig ist nur die Einfriedung gewerblich genutzter Flächen.

0.1.7 Versorgungsleitungen

0.1.7.1 Die oberirdische Verlegung von Versorgungsleitungen ist aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen unzulässig.

0.1.8 Stellplätze

0.1.8.1 Für gewerbliche Nutzung gelten grundsätzlich die allgemeinen Richtzahlen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) Vom 30. November 1993. Darüber hinaus muss gewährleistet sein, dass die Beschäftigten auf dem firmeneigenen Gelände parken können. Es sind daher Stellplätze in Anzahl der Gesamtbeschäftigtenzahl zu stellen, mindestens jedoch 5 Stellplätze.

Zusätzlich ist ein ausreichender Warte- und Beladerraum für LKW's auf dem Werksgelände nachzuweisen.

0.1.9 Beleuchtung

0.1.9.1 Die Außenbeleuchtung ist mit UV-armen und energiesparenden Natriumdampflampen zum Schutz nachtaktiver Insekten auszuführen.

0.1.10 Geländearbeiten / Abgrabungen

- 0.1.10.1 Der Geländeverlauf ist auf den Grundstücken in seinem ursprünglichen natürlichen Geländeverlauf zu erhalten. Abgrabungen und Auffüllungen sind zu vermeiden. Ausgenommen sind Anschüttungen und Abgrabungen bis zu einer Höhe von 50 cm vor dem Hauptbaukörper bzw. dem Garagennebengebäude, ausgehend von der festgelegten Geländeoberkante.
Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldrändern usw.

0.2 GRÜNORDNUNG

0.2.1 Grünflächen privat

Die Bepflanzung (Gehölze) hat sich an der potentiell natürlichen Vegetation (siehe Artenliste) zu orientieren. Es sind standortheimische Pflanzen bzw. standortheimisches Saatgut zu verwenden.
Die Bepflanzung ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.
Die innerhalb und angrenzend an den Geltungsbereich vorhandenen Gehölzbestände sind zu erhalten. Sie dürfen auch während der Bauzeit nicht beschädigt oder beeinträchtigt werden (z.B. durch Lagerung von Baustoffen, Abstellen von Baufahrzeugen usw.). Gegebenenfalls sind entsprechende Schutzvorkehrungen (z.B. Holzzaun) zu treffen.

0.2.2 Einzelbäume

Gehölzgröße:
Solitär mind. 3 x v. Stammumfang (STU) 14-16 m.B.

0.2.3 Grenzabstand

Gegenüber einem landwirtschaftlichen genutzten Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt würde, ist mit Bäumen mit mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten.

0.2.4 Artenliste (Gehölze)

Bäume:
Acer platanoides Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior Gemeine Esche
Quercus robur Stiel-Eiche
Tilia cordata Winter-Linde
Obstbäume, alle Arten, vorzugsweise Hochstämme

Sträucher:
Cornus sanguinea Hartriegel
Corylus avellana Wald-Haselnuss
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Rainweide
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Prunus spinosa Schlehdorn
Rhamnus cathartica Kreuzdorn
Rhamnus frangula Faulbaum
Rosa pimpinellifolia Bibernelle-Rose
Rosa rubiginosa Wein-Rose
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Viburnum opulus Echter Schneeball

Nadelgehölze aller Art, hängende und buntlaubige Arten und Sorten sind im gesamten Gebiet nicht zulässig.

0.2.5 Zeitpunkt der Pflanzungen

Die Eingrünung und Bepflanzung hat spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der neuen baulichen Anlagen bzw. ein Jahr nach Aufnahme der gewerblichen Tätigkeit im Bereich der neuen baulichen Anlagen durch den Grundstückseigentümer zu erfolgen.

0.2.6 Stellplätze

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

0.2.7 Ausgleichsfläche

Der Ausgleich erfolgt extern auf der Fl.Nr. 1260, 1261, 1262, 1263/1, 1264/3, 1265, 1266, 1267, 1268, 1269 (alles Teilflächen), Gemarkung Oberpörring und hat eine Größe von 2.722 m² (Faktor 0,8).

Auf dem derzeit mit Ackergras bewachsenden. Intensiv genutzten Grünstreifen zwischen der Ackerfläche und dem Längenmühlbach soll durch Einsaat und entsprechende Pflege ein artenreiches, extensives Grünland entwickelt werden. Da die Flächen innerhalb der Wiesenbrüterkulisse liegen und der Graben schon ausreichend Gehölzstrukturen aufweist, sind keine zusätzlichen Gehölze zu pflanzen.

Nördlich und westlich angrenzend an die geplanten Freiflächen des Gewerbegebietes sollen interne Ausgleichsflächen auf den Flurnummern 1376 (TF), 1375 (TF), 1377 (TF), 1506/8 (TF), 1506/7 (TF) und 1380 (TF) angelegt werden. Geplant ist eine Streuobstwiese im Westen mit heimischen Obstgehölzen. Die Wiese unter den Gehölzen ist extensiv zu pflegen. Im Norden soll eine Hecke mit ausgeprägtem Saum aus autochthonem Pflanz- und Saatgut entwickelt werden. Die Gehölze sollen in Gruppen von 3-5 Stück pro Art in mehreren Reihen gepflanzt werden.

Auf Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten. Die Pflege erfolgt durch 1-2malige Mahd im Jahr, wobei der erste Schnitt nicht vor dem 30.06 durchgeführt werden darf. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen.

Die Ausgleichsfläche ist von dem Vorhabensträger dem Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamts für Umwelt zu melden. Eine Kopie der Eintragung ist der Gemeinde Oberpörring und dem zuständigen Landratsamt Deggendorf zu übermitteln.

Der Antragsteller meldet alle Ausgleichs- / Ersatzflächen und – maßnahmen aus Bauleitplanverfahren (Art. 9 Satz 4 BayNatSchG i.V.m. § 1a Abs 3 BauGB) sowie Satzungen gem. § 34 Abs. 4 BauGB (siehe dazu § 18 Abs. 1 BNatSchG). Die Meldung erfolgt mit der Rechtskraft des Bebauungsplans bzw. der Satzung, spätestens mit Beginn der Umsetzung des Bebauungsplans oder der Satzung. Die Meldung erfolgt an das Landesamt für Umwelt. Eine Kopie der Eintragung ist der Gemeinde Oberpörring und dem zuständigen Landratsamt Deggendorf zu übermitteln.

Gem. §135 a BauGB sind festgesetzte Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 vom Vorhabensträger durchzuführen.

0.2.8 Freiflächengestaltungsplan

Zu jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

0.2.9 Grunddienstbarkeit

Die Fläche ist nach der Neuverteilung im Flurneuerordnungsverfahren im Grundbuch mit einer beschränkt persönliche Dienstbarkeit und einer Reallast jeweils zugunsten des Freistaates Bayern und der Gemeinde Oberpörring dinglich zu sichern.

0.3 WASSERWIRTSCHAFT

Das unverschmutzte Oberflächenwasser von Dachflächen und Parkplätzen, Stellplätzen, Zufahrten, etc., ist über die belebte Bodenzone zu versickern. Auf das DWA Arbeitsblatt A 138 in seiner jeweils aktuellen Fassung wird hingewiesen. Für die Versickerung von Niederschlagswasser in Gewerbegebieten gilt grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NwFreiV) in der aktuellen Fassung.

Ansonsten ist beim Landratsamt Deggendorf eine wasserrechtliche Gestattung zu beantragen.

Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, abgefüllt, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies anzuzeigen (Art. 37 BayWG).

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

0.4 BRANDSCHUTZ

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind notwendige Maßnahmen zum abwehrenden Brandschutz mit dem Kreisbrandrat abzustimmen.

0.5 IMMISSIONSSCHUTZ

Das Gewerbegebiet (GE) mit bestehender baulicher Nutzung und einzelnen Wohnhäusern in der Nähe kann faktisch als Mischgebiet in Bezug auf den Immissionsschutz gesehen werden.

Es ist daher im Rahmen des Bauantrags auf geeignete Art nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte nach der TA-Lärm 1998 für ein Mischgebiet, tagsüber (6⁰⁰ bis 22⁰⁰ Uhr) von 60 dB(A) und nachts (22⁰⁰ bis 6⁰⁰ Uhr) von 45 dB(A) an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Dieser Mindestanspruch ist durch eine angepasste Planung soweit als möglich zu unterschreiten.

Der primäre Stand der Technik ist einzuhalten.

TEXTLICHE HINWEISE

A DENKMALSCHUTZ

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberpörring gibt es im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Hinweise auf Bodendenkmäler.

Der Standort ist grundwassernah im Bereich ehemaliger Isarschleifen. Die nahe gelegene Sternschanze (D-2-7242-0294) ist in Charakter und Ausdehnung ohne Einfluss auf den Planungsbereich. Auch die bekannten Teilstücke der Römerstraße Landshut-Moos (D-2-7242-04772, D-2-72422-0304) liegen mehr als 350 m nach Norden.

Auf die Meldepflicht für Bodendenkmäler in Artikel 8 BayDSchG wird verwiesen:

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

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

B ENERGIEVERSORGUNG

Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandzone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind diese im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen zu melden.

Im Planungsgebiet befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH. Durch das Planungsvorhaben darf der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

C BRANDSCHUTZ

Die Hinweise betreffen nur den abwehrenden Brandschutz. Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO Art 15 zu beachten.

Löschwasserversorgung:

Als Grundschutz an Löschwasser sind 96m^3 (= 1600L pro Minute) pro Stunde Löschwasserbedarf anzusetzen, wobei diese Liefermenge über eine Dauer von zwei Stunden sichergestellt sein muss. (192m^3 Entnahmewert nach 2 Stunden) Es ist eine Stellungnahme vom Wasserlieferanten über diese Forderung einzuholen und an die Brandschutzdienststelle weiterzuleiten. (Objektschutz kommt im Einzelbauverfahren)

Alternative: Kann der Grundschutz (siehe Erläuterungen) nicht sichergestellt werden, ist der Bau einer Zisterne erforderlich. Der Grundwert der Zisterne liegt bei ca. 150m^3 . (Bau nach DIN, kann auch aufgeteilt werden)

Die Entfernung zum ersten erreichbaren Hydranten oder zur Entnahmestelle ist wie folgt vorgegeben: 100m bei Industriebauten, 120 m in geschlossenen Wohngebieten, 140m in offenen Wohngebieten. Neue Hydranten müssen aufgrund der Hygieneverordnung im Vorfeld mit dem Wasserlieferanten abgesprochen werden. (Verkeimung...)

Mögliche neue Standorte von Hydranten, bzw. die gesamte Struktur der Löschwassersituation ist mit der Ortsfeuerwehr im Einzelfall abzustimmen.

Für den Grundschutz der Löschwasserversorgung kann alternativ auch das Wasser des Längenmühlbaches verwendet werden, der zu jeder Zeit ausreichend Wasser führt, um die geforderten Löschwassermengen zu bringen.

Löschwasserrückhaltung:

In Gewerbegebieten ist damit zu rechnen, dass im Brandfall kontaminiertes Löschwasser in großen Mengen zurückgehalten bzw. aufgenommen werden muss. In Bayern wird dies durch die Löschwasser-Rückhalte-Richtlinie geregelt. (LÖRüRI) Richtlinie zur Bemessung von Löschwasser-Rückhalteinrichtungen beim Lagern wassergefährdender Stoffe. Verantwortlich für die Einhaltung der LÖRüRI ist der Betreiber der Anlage. Ansprechpartner ist die „Fachkundige Stelle“ der Kreisverwaltungsbehörde. wasserrecht@lra-deg.bayern.de

Flächen für die Feuerwehr

Damit bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind, müssen Zufahrtsstraßen vorhanden und die erforderliche Bewegungsfreiheit und Sicherheit für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungsgeräte gewährleistet sein. Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken und ggf. auch auf öffentlichen Flächen sind nach der BayBO und in Anlehnung an die Richtlinie in Bayern, „Flächen für die Feuerwehr“, zu planen.)

Erschließungsstraßen sind in Anlehnung an die Bayerische Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ zu planen, ggf. sind Wendehämmer zu errichten. Auf eine ausreichende Beschilderung „Feuerwehrezufahrten, Aufstellflächen etc.“ ist zu achten.

Die Aspekte eines Lösch- und Rettungseinsatzes in verkehrsberuhigten Bereichen sind zu beachten, sofern auch solche Flächenbereiche integriert werden.

Achtung: Der Plan sieht Aufenthaltsräume, bzw. Wohnungen oberhalb 8m vor! Bitte beachten: Notwendige Feuerwehrezufahrten in Bezug auf den zweiten Rettungsweg sind einzuplanen, weil Fenster von Wohneinheiten über der 8m Grenze liegen und somit der zweite Fluchtweg nicht mehr durch die Feuerwehr über Steckleitertechnik sichergestellt werden kann. Der detaillierte Straßenplan, bzw. Stellflächenplan ist mit dem zuständigen Kreisbrandmeister und Ortskommandanten abzusprechen.

Stichwege: Bei Stichwegen mit einer Länge von mehr als 50m sind Wendehämmer zu errichten. Wendehämmer ermöglichen der Feuerwehr das Wenden mit lediglich einer kurzen Rückwärtsfahrt. Kraftfahrzeuge dürfen hier nicht abgestellt werden.

Rettungsmaßnahmen:

Bei Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8m über dem Gelände liegt, muss mindestens eine Außenwand mit notwendigen Fenstern oder den zum Anleitern bestimmten Stellen für Feuerwehrfahrzeuge auf einer befahrbaren Fläche erreichbar sein. Andernfalls könnte der zukünftige Bauherr verpflichtet werden, einen zweiten baulichen Rettungsweg (zweite Treppe) herzustellen.

Straßen, Wegeführung, Grünflächen, Flächen für die Feuerwehr

Ein verkehrsberuhigter Bereich ist so auszuführen, dass er von Feuerwehrfahrzeugen ohne Schwierigkeiten befahren werden kann. Es ist besonders zu beachten, dass verkehrsberuhigte Maßnahmen, insbesondere Schwellen, Höcker, Aufpflasterungen, Einengungen oder auch zu breite Buchten, die zum Parken in zweiter Reihe anregen, den Einsatz von Feuerwehr und Rettungsdienst nicht behindern oder gar verhindern dürfen. Die öffentlichen Verkehrsflächen mit den dazugehörigen Einrichtungen (Straßenbeleuchtung, Parkflächen) und die Grünflächen (insbesondere Bäume) sollten ein Anleitern der Gebäude mit den Geräten der Feuerwehr nicht behindern. Die Festlegung der einzelnen Bereiche gemäß der Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ (Detailabstimmung) erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Sperrvorrichtungen (z.B. Sperrbalken, Ketten, Sperrpfosten) für Sackgassen, Aufstellflächen, Wendehämmer oder um Durchfahrten durch Wohnstraßen oder Fuß- und Radwege zu verhindern, sind zulässig, wenn sie mit dem genormten Überflurhydrantenschlüssel nach DIN 3223 (Dreikant) zu öffnen sind. Die definierten „Flächen für die Feuerwehr“ sind freizuhalten und zu kennzeichnen. Auf das Parkverbot auf diesen Flächen ist durch entsprechende amtliche Beschilderung hinzuweisen.

Ausstattung Feuerwehr

Durch die geplante Maßnahme ergibt sich für die Ortswehr oder gemeindliche Nachbarwehr keine zusätzliche Belastung, bzw. der gesetzliche definierte „Grundschutz“ ist durch die Ortsfeuerwehr oder durch die umliegenden Feuerwehren gegeben. Alle Aufgaben können mit der vorhandenen Ausstattung in der Erstalarmierung erledigt werden.

D GEWERBEAUFSICHTSAMT

Die Regierung von Niederbayern, Gewerbeaufsichtsamt ist bei gewerblichen Bauvorhaben zu beteiligen.

E SCHUTZABSTÄNDE

Sicherheitsabstände zu elektrischen Leitungen:

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

Die Schutzabstände müssen auch beim Ausschwingen von Lasten, Tragmitteln und Lastaufnahmemitteln eingehalten werden.

F WASSERGEFÄHRDENDE STOFFE

Ein evtl. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Anlagenverordnung – AwSV) zu erfolgen.

G TRINKWASSERVERSORGUNG

Die Objekte im Planungsbereich, in denen Trinkwasser bereitgestellt werden soll, sind an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Oberpörring anzuschließen.

H RISIKOGEBIET AUSSERHALB VON ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIETEN

Die Fläche liegt innerhalb eines Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b WHG (früheres Gebiet mit HW100-Schutz). Ein Verbot der Bauleitplanung gibt es dort nicht. Jedoch sind nach § 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG Anforderungen an die Abwägung zu stellen:

Die Gemeinde hat den Schutz von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Wasserschutzgebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen. Der Hochwasserschutz ist in diesem Bereich durch die bestehenden Stauhaltungsdämme bereits für ein 100-jährliches Hochwasserereignis (HQ100) ausgebaut, so dass das eingedeichte Gebiet hier als Gebiet mit HQ100-Schutz eingestuft ist. Die Hochwasserschutzanlagen entsprechen zwar den Regeln der Technik, in Katastrophenfällen kann das Gebiet aber überflutet werden. Die Bauwerber sind auf die bestehende Hochwassergefahr ausdrücklich hinzuweisen und haben eigenverantwortlich Vorsorge zu treffen.

I TELEKOMMUNIKATION

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes reichen die bestehenden Anlagen der Telekom Technik GmbH eventuell nicht aus, um die zusätzlichen Wohngebäude an ihr Telekommunikationsnetz anzuschließen. Es kann deshalb sein, dass bereits ausgebaute Straßen gegebenenfalls wieder aufgebrochen werden müssen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort unter der kostenlosen Rufnummer der Bauherren – Hotline 0800 33 01903 so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn gezeigt werden.

J NIEDERSCHLAGSWASSER

Bei der Niederschlagswasserentsorgung sind folgende Grundsätze zu beachten:

- Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszubilden.
- Sofern eine Versickerung nicht möglich sein sollte, weisen wir darauf hin, dass die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer nur in gepufferter Form zulässig ist. Das heißt, es darf dem Vorfluter künftig nicht mehr und nicht in verschärfter Form Wasser zufließen, als dies jetzt bei natürlichen Verhältnissen gegeben ist. Wir empfehlen, die möglicherweise für Rückhaltemaßnahmen erforderlichen Flächen bereits in der Aufstellung des Bauleitplanes einzuplanen.
- Beeinträchtigungen Dritter durch die Niederschlagswasserbeseitigung müssen ausgeschlossen sein. Wild abfließendes Wasser soll grundsätzlich gegenüber den bestehenden Verhältnissen nicht nachteilig verändert werden.
- Für das Einleiten von Niederschlagswasser ist dann keine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wenn die Voraussetzungen der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) bzw. der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vorliegen. Auch für eine erlaubnisfreie Versickerung ins Grundwasser bzw. Einleitung in Oberflächengewässer sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TREN OG, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“, DWA-A 138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu beachten.
- Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind bei beabsichtigter Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulässig. Bei einer geplanten Einleitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter sollten diese Materialien vermieden werden. Wird bei Versickerungsanlagen (z. B. bei Sickerschächten) die bindige Deckschicht über dem Grundwasser wesentlich geschwächt, durchstoßen oder sonst eine Verbindung zum Kiesuntergrund geschaffen, so ist die Einleitung des Niederschlagswassers nicht erlaubnisfrei, sondern bedarf eines Wasserrechtsverfahrens

K LAGE AN DER KREISSTRASSE DEG 21 UND SICHTDREIECKE

Gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG ist ein Mindestabstand von 15 m, gemessen vom Fahrbandrand der Kreisstraße, einzuhalten.

Oberflächen-, Trauf- und sonstige Abwässer dürfen der Kreisstraße und deren Nebenanlagen nicht zugeleitet werden. Das Wasser ist vorher schadlos abzuleiten. Der Abfluss des Oberflächenwassers auf der Kreisstraße muss weiterhin gewährleistet sein. Bestehende Entwässerungseinrichtungen an der Kreisstraße dürfen nicht verändert werden. Eventuell erforderliche Abänderungen oder anders vorgesehene Ableitungsmaßnahmen sind vom Bauwerber auf eigene Kosten im Einvernehmen mit dem Kreisbauhof Hengersberg, Schwanenkirchener Str. 30, Tel. 09901/1631, zu treffen.

An den bestehenden Zufahrten sind Sichtdreiecke zu berücksichtigen. Seitenlänge in der übergeordneten Kreisstraße: 85 m, gemessen vom Schnittpunkt der Fahrbahnachsen, Seitenlängen in den untergeordneten Zufahrten: 5 m, gemessen vom Fahrbandrand aus. Die Sichtflächen sind von jeder Sichtbeeinträchtigung von mehr als 0,80 m Höhe freizumachen und freizuhalten (Bebauung, Bepflanzung, Lagerung von Gegenständen). Eventuell erforderliche Abänderungen der Zufahrten aufgrund von Straßenbaumaßnahmen des Landkreises sind vom Bewerber im Einvernehmen mit dem Kreisbauhof Hengersberg bzw. der örtlichen Bauleitung zu treffen und auf eigene Kosten durchzuführen.

06.12.2018

