

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

G E W E R B E G E B I E T K E L H E I M E R S T R A S S E Ü B E R A R B E I T U N G

MARKT

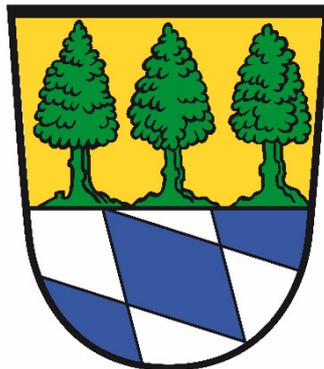
PAINTEN

LANDKREIS

KELHEIM

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

Markt Painten
Marktplatz 24
93351 Painten

1. Bürgermeister

PLANUNG:

KomPlan

Ingenieurbüro für kommunale Planungen
Leukstraße 3 84028 Landshut
Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29
E-Mail info@komplan-landshut.de

Projekt Nr.: 23-1487_BBP

Stand: 11.02.2025



INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE.....	5
--------------------------	---

TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

1	LAGE IM RAUM.....	7
2	INSTRUKTIONSGEBIET.....	8
3	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....	9
3.1	Veranlassung.....	9
3.2	Bestand.....	9
3.3	Entwicklung.....	10
4	RAHMENBEDINGUNGEN.....	11
4.1	Rechtsverhältnisse.....	11
4.2	Umweltprüfung.....	11
4.3	Planungsvorgaben.....	12
4.3.1	Landesentwicklungsprogramm.....	12
4.3.2	Regionalplan.....	12
4.3.3	Flächennutzungsplan, Landschaftsplan.....	12
4.3.4	Arten- und Biotopschutzprogramm.....	13
4.3.5	Biotopkartierung.....	14
4.3.6	Artenschutzkartierung, Aussagen zum speziellen Artenschutz.....	14
4.3.7	Schutzgebiete.....	18
4.3.8	Sonstige Planungsvorgaben.....	18
4.4	Gelände/ Topographie/ Bodenverhältnisse.....	18
4.5	Wasserhaushalt.....	19
4.5.1	Grundwasser.....	19
4.5.2	Oberflächengewässer.....	19
4.5.3	Hochwasser.....	19
4.6	Altlasten.....	21
4.7	Denkmalschutz.....	22
4.7.1	Bodendenkmäler.....	22
4.7.2	Baudenkmäler.....	23
5	KLIMASCHUTZ.....	23
6	STÄDTEBAULICHES KONZEPT.....	23
7	ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN.....	25
7.1	Vorbemerkung.....	25
7.2	Nutzungskonzept.....	25
7.3	Höhenentwicklung.....	26
7.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	26
7.5	Örtliche Bauvorschriften.....	26
7.6	Innere Verkehrserschließung.....	27
7.7	Grünflächen.....	28
7.8	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft.....	28
8	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....	28
8.1	Verkehr.....	28
8.1.1	Bahnanlagen.....	28
8.1.2	Straßenverkehr.....	28
8.1.3	Öffentlicher Personennahverkehr.....	31
8.1.4	Geh- und Radwege.....	31
8.2	Abfallentsorgung.....	31
8.3	Wasserwirtschaft.....	31
8.3.1	Wasserversorgung.....	31
8.3.2	Abwasserbeseitigung.....	32
8.4	Energieversorgung.....	33
8.5	Telekommunikation.....	37
9	BRANDSCHUTZ.....	38

10	IMMISSIONSSCHUTZ	39
10.1	Verkehrslärm.....	39
10.2	Gewerbelärm.....	39
10.3	Sport- und Freizeitlärm.....	41
10.4	Sonstige Immissionen.....	41
11	FLÄCHENBILANZ.....	42
12	ERSCHLIESSUNGSKOSTEN.....	43
13	VERFAHRENSVERMERKE.....	44

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

14	VERANLASSUNG	45
15	BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG.....	45
15.1	Naturräumliche Lage	45
15.2	Geländeverhältnisse.....	46
15.3	Potentielle natürliche Vegetation	46
15.4	Reale Vegetation	46
15.5	Biotopausstattung	46
15.6	Boden	47
15.7	Wasser	47
15.8	Klima/ Luft	48
15.9	Landschaftsbild/ Erholungseignung.....	48
16	GRÜNORDNERISCHES KONZEPT	48
17	ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN.....	49
17.1	Nicht überbaubare Grundstücksflächen	49
17.2	Verkehrsflächen.....	49
18	EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG.....	50
18.1	Eingriff-/ Ausgleichsbilanzierung und Kompensation zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Gewerbegebiet Kelheimer Straße sowie Gewerbegebiet Kelheimer Straße II.....	51
18.2	Eingriff-/ Ausgleich zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Gewerbegebiet Kelheimer Straße Überarbeitung	60
19	VERWENDETE UNTERLAGEN.....	63

ANLAGE 1

Immissionsschutztechnisches Gutachten (1162-05_E02 – Berechnung zulässiger Lärmemissionskontingente), Hook & Partner Sachverständige PartG mbB, Landshut, vom 09.10.2024

ANLAGE 1a

Immissionsschutztechnisches Gutachten (1162-06_E01 – Betrieb der bestehenden Anlagen der RYGOL DÄMMSTOFFE an der Kelheimer Straße in 93351 Painten), Hook & Partner Sachverständige PartG mbB, Landshut, vom 04.11.2024

ANLAGE 2

Baugrunduntersuchung – FAG, Fachbüro für angewandte Geologie Dr. Holzhauser, Bad Abbach, vom 09.08.2023

ANLAGE 3

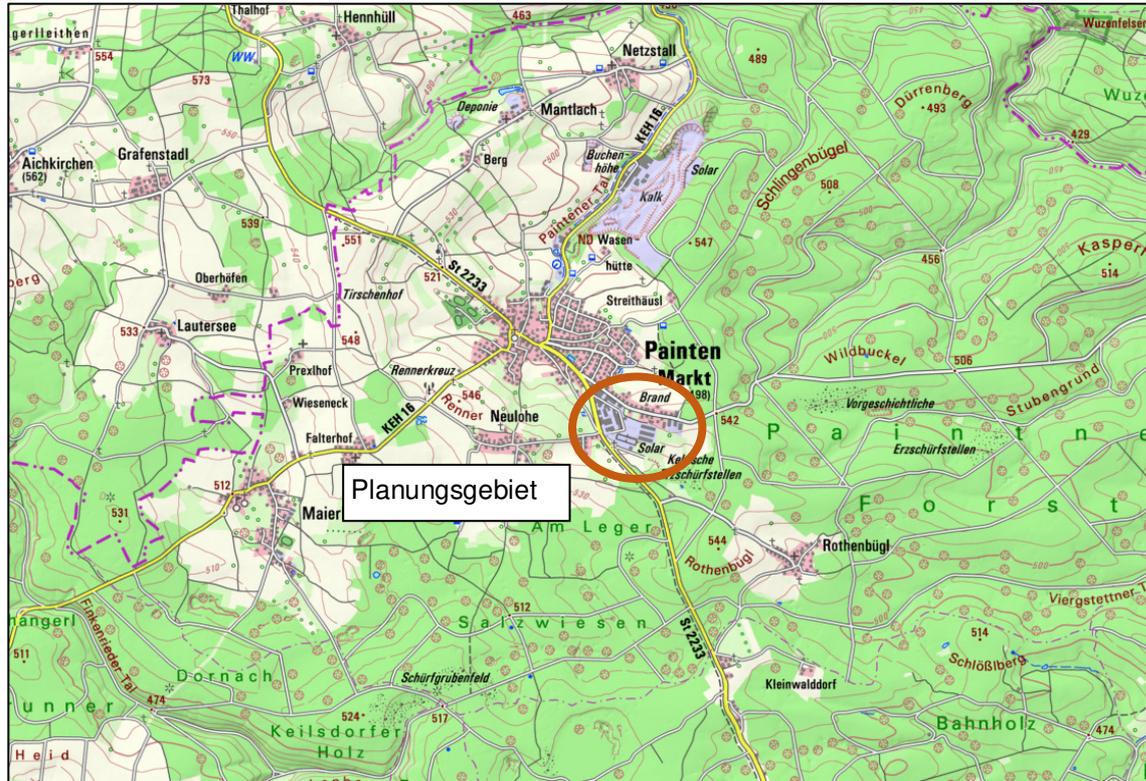
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Flora + Fauna, Regensburg, vom September 2024

ANLAGE 4

Ausgleichsflächenplan zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Gewerbegebiet Kelheimer Straße II, KomPlan, Landshut, vom 08.07.2014

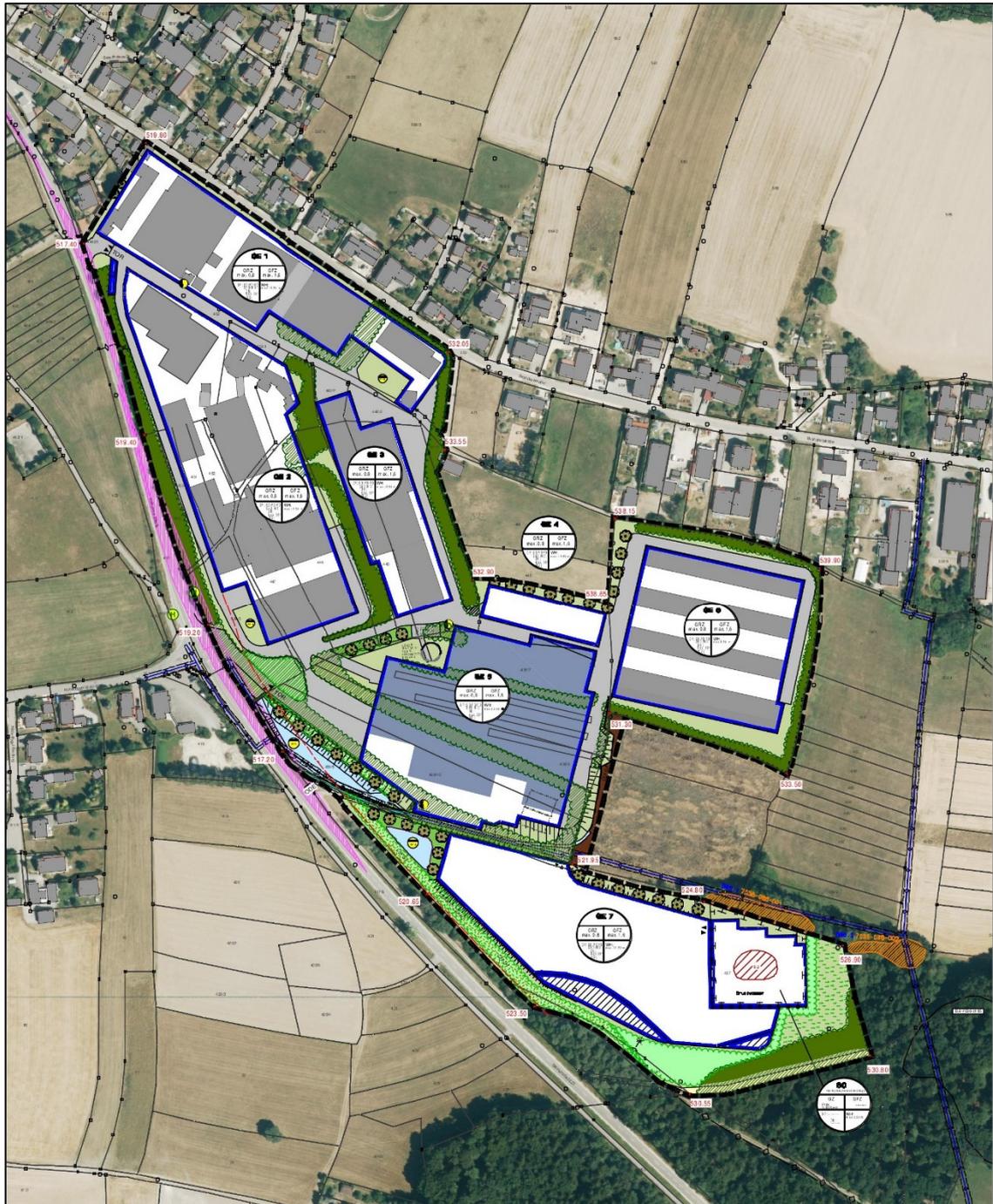
ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE

Lage des Bearbeitungsgebietes



Quelle: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung; verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Gewerbegebiet Kelheimer Straße Überarbeitung



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung. Die Darstellung der digitalen Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet, verändert KomPlan.

TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

1 LAGE IM RAUM

Die Marktgemeinde Painten liegt im Nordwesten des Landkreises Kelheim und ist raumordnerisch der Region 11 – Regensburg zuzuordnen.

Innerhalb des Landkreises Kelheim befindet sich die Marktgemeinde an der nördlichen Kreisgrenze.

Die Siedlungstätigkeiten innerhalb des Gemeindegebietes finden neben dem Hauptort Painten noch in den Ortsteilen Maierhofen, Neulohe, Rothenbügl, Mantlach und Netzstall statt.

Die geplante Gewerbegebietserweiterung befindet sich im Hauptort Painten am südöstlichen Ortsrand, als Erweiterung der hier bereits vorhandenen Gewerbeflächen entlang der Staatsstraße St 2233 sowie der Brandhofstraße.

Landkreiskarte



Quelle: Landkreis Kelheim (o. M.).

2 INSTRUKTIONSGEBIET

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Gewerbegebiet Kelheimer Straße Überarbeitung umfasst die vermessenen Grundstücksflächen der Flurnummern 431/1, 437, 439, 439/2, 439/3 (Teilfläche), 439/4 (Teilfläche), 439/5, 439/7, 439/8, 439/9, 439/10, 441/1, 442, 442/2, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 453/1 und 462 der Gemarkung Painten mit einer Fläche von 15,5 ha.

Der Planungsumgriff wird folgendermaßen begrenzt:

- Im Norden durch Fl.-Nr. 440, 441, 460, 553, 554/19 Gemarkung Painten;
- Im Osten durch Fl.-Nr. 438, 439/3 (Teilfläche), 439/4 (Teilfläche), 489, 490, 491, 492, 493, 500 Gemarkung Painten
- im Süden durch Fl.-Nr. 9, 9/3, 17, 417, 417/9, 431, 431/1, 434 Gemarkung Painten
- im Westen durch Fl.-Nr. 460/1, 461/3, 461/5, 461/6, 461/9 Gemarkung Painten

Luftbild- und Flurkartenausschnitt mit Geltungsbereich



Quelle: www.geoportal.bayern.de/BayernAtlas-plus; verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

3.1 Veranlassung

Ziel dieser Planungsmaßnahme ist es, am Standort Painten die gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten für einen seit langem ansässigen Gewerbebetrieb weiter auszubauen.

Vorgesehen ist dabei die Erweiterung sowie Neuordnung von bestehenden Gewerbeflächen mit Entwicklung einer neuen Produktionsstätte. Dabei sollen an einem infrastrukturell günstig gelegenen Standort zusammenhängende Gewerbeflächen in unmittelbarer Ortsnähe weiterentwickelt werden, die auch für die Zukunft des bestehenden Betriebes noch ausreichendes Entwicklungspotential bieten.

Insgesamt ist es für den Markt Painten von großer Bedeutung, hinsichtlich der wirtschaftlichen Situation sowie der Schaffung von Arbeitsplätzen, im Marktgemeindegebiet attraktive Gewerbestandorte zu sichern bzw. weiter auszubauen.

Gewährleistet werden soll hierbei eine verträgliche, dem örtlichen Bedarf angepasste Entwicklung, um auch den Ansprüchen eines zeitgemäßen Wirtschaftsstandortes gerecht zu werden.

Im Weiteren soll durch die vorliegende Planung die langfristige Verkehrsanbindung an die Staatsstraße über eine zusätzliche Zufahrt geregelt werden.

Der Markt Painten besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan. Der Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan wurde im Zuge des Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Gewerbegebiet Kelheimer Straße II mit Deckblatt Nr.04 fortgeschrieben. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes/ Landschaftsplanes ist daher nicht notwendig.

3.2 Bestand

Der Planungsbereich wird einerseits im Südosten landwirtschaftlich genutzt, dieser Bereich wird weiter nach Südosten von gut durchstufte Mischwäldern eingefasst. Brachflächenbereiche sind im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Flächen zu finden. Hier befindet sich eine Altlastenfläche (KEH-PAI 9.2). Die zu überplanende Fläche weist naturschutzfachlich nennenswerte Vegetationsstrukturen auf.

Im Nordosten bzw. Osten schließen sich Biotopflächen und ein Laub- und Mischwald an. Im nordöstlichen Bereich befindet sich eine Eingrünung der Lagerhallenfläche aus Bäumen und Sträuchern. Weiter Richtung Westen befindet sich eine strukturreiche, gut entwickelte Eingrünung, als mehrreihige Gehölzhecke aus Bäumen und Sträuchern einer Parkplatzfläche, die sich weiter am Südrand des Gewerbegebietes nach Nordwesten zieht. Hier ist ein Fußgängerweg und die Straßentrasse St 2233 vorzufinden. Eine Eingrünung als Hecke zieht sich entlang der Bahnhofstraße Richtung Süden entlang der Grundstücksgrenze des Gewerbegebietes.

Im westlichen Teil befindet sich ein Privatgarten des ehemaligen Eigentümerwohnhauses, der hauptsächlich aus Ziergehölzen (u.a. Kirschlorbeer) besteht.

3.3 Entwicklung

Durch die vorliegende Maßnahme werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Überplanung einer zusammenhängenden Gewerbefläche am Ortseingang von Painten geschaffen.

Dabei werden einem ortsansässigen Unternehmen durch die Erarbeitung eines zusammenhängenden Entwicklungsgebietes in Form eines fachliche qualifizierten Bebauungs- und Grünordnungsplanes, die rechtlichen Grundlagen zur betrieblichen Entwicklung geschaffen.

Gegenwärtig verfügt der Standort über keine zusammenhängende Planung. Infolge dessen schafft der Markt Painten durch den Einbezug von Innenbereichsflächen sowie der Zusammenführung zweier vorhandener Bauleitpläne, ein gemeinsames Planwerk zur Gebietsentwicklung eines Gewerbegebietes.

Dabei werden folgende fachliche Gesichtspunkte berücksichtigt:

- Definition der Art der baulichen Nutzung mit Vorgabe zulässiger sowie unzulässiger Nutzungen,
- Definition zulässiger Grund- und Geschossflächen,
- Aussagen zur Höhenentwicklung und zur Gestaltung geplanter baulicher Anlagen,
- Zusätzliche Verkehrsanbindung des Gebietes an das örtliche und überörtliche Straßennetz,
- Würdigung der Belange des Immissionsschutzes durch eine begleitende schalltechnische Untersuchung,
- Sicherstellung der gesamten Ver- und Entsorgungseinrichtungen
- Integration der Gewerbeflächen in das Umfeld durch eine angemessene Begründung,
- ausreichende Durchgrünung des Gebietes durch grünordnerische Festsetzungen,
- Kompensation der gesamten Maßnahme in ausreichendem Umfang,
- Prüfung der Belange des Umweltschutzes,
- Auswertung der saP-relevanten Arten der Arteninformation LFU aus dem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Gewerbegebiet Kelheimer Straße II
- Würdigung des Artenschutzes durch eine begleitende spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung.

4 RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 Rechtsverhältnisse

Bauleitpläne sollen die natürlichen Lebensgrundlagen erhalten, den Klimaschutz und die Klimaanpassung ausreichend berücksichtigen und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickeln. Die Innenentwicklung ist zu fördern und die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel). Im Ergebnis ist durch die jeweilige gemeindliche Planung eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.

In vorliegender Situation entwickelt der Markt ein zusammenhängendes Gewerbegebiet zur Schaffung aller planungsrechtlichen Voraussetzungen entsprechend den Gesetzesanforderungen des § 8 der BauNVO.

Im Ergebnis ist das Verfahren notwendig, um eine einheitliche rechtliche Planungsgrundlage für das gesamte Betriebsgelände zu schaffen und zur städtebaulichen Ordnung des Standortes.

Angesichts dessen besteht daher dringender Bedarf für eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung.

Bauplanungsrechtliche Situation

Der westliche Bereich des Geltungsbereichs befindet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB und den östlichen Bereich decken die beiden Bebauungspläne mit Grünordnungsplan Gewerbegebiet Kelheimer Straße und Gewerbegebiet Kelheimer Straße II ab. Hierfür gelten gegenwärtig die Gesetzesgrundlagen des § 30 BauGB.



BBP/GOP Gewerbegebiet Kelheimer Straße



BBP/GOP Gewerbegebiet Kelheimer Straße II

4.2 Umweltprüfung

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

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

Im vorliegenden Fall erfolgt die Erarbeitung des Umweltberichtes parallel zur Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Gewerbegebiet Kelheimer Straße Überarbeitung und dient somit gleichzeitig als Planungsgrundlage für das laufende Bauleitplanverfahren.

Hinsichtlich der darin gewonnenen Erkenntnisse wird auf den Umweltbericht nach § 2a BauGB zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Gewerbegebiet Kelheimer Straße Überarbeitung verwiesen, der den Verfahrensunterlagen beiliegt.

4.3 Planungsvorgaben

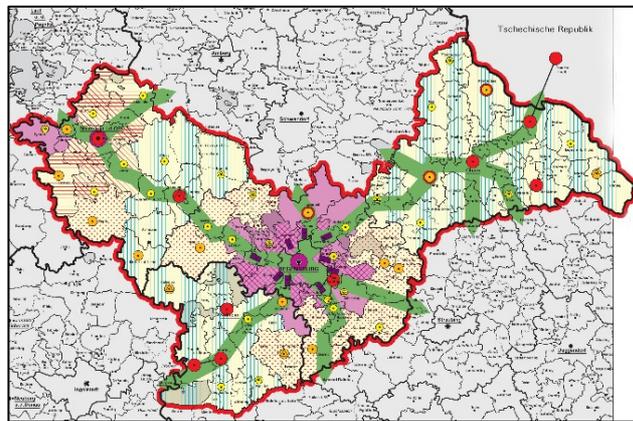
Für das vorliegende verbindliche Bebauungsplanverfahren sind nachfolgende Aussagen der übergeordneten Raumplanung und vorbereitenden Bauleitplanung sowie die Belange des Biotop- und Artenschutzes zu berücksichtigen.

4.3.1 Landesentwicklungsprogramm

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

Das aktuelle Landesentwicklungsprogramm ordnet dabei den Markt Painten nach den Gebietskategorien dem Ländlichen Teilraum zu, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Hierin ist der Markt im Regierungsbezirk Niederbayern dem Landkreis Kelheim untergliedert.

4.3.2 Regionalplan



Der Markt Painten ist regionalplanerisch der Region 11 – Regensburg zugeordnet. Laut Regionalplan liegt die Marktgemeinde hinsichtlich der Ziele von Raumordnung/ Landesplanung innerhalb der Gebiete, deren Struktur zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig gestärkt werden soll. Dabei werden dem Markt keine besonderen regionalplanerischen Funktionen übertragen.

Karte 1 - Raumstruktur

Quelle: Regionaler Planungsverband Regensburg - Region Regensburg 11

4.3.3 Flächennutzungsplan, Landschaftsplan

Der Markt Painten besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan. Der Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan wurde im Zuge des Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Gewerbegebiet Kelheimer Straße II mit Deckblatt Nr.04 fortgeschrieben. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes/ Landschaftsplanes ist daher nicht notwendig.



Quelle: Markt Painten; Darstellung nicht maßstäblich.

4.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Der Markt Painten sowie der Geltungsbereich liegen naturräumlich im Bereich 082-A Hochfläche der südlichen Frankenalb. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan selbst werden keine konkreten Maßnahmen aufgezeigt, wohl aber sind allgemeine Aussagen bezüglich der Förderung von Magerrasenbeständen, Ranken und Rainen in den Agrarlandschaften der Albhochfläche sowie die Neuschaffung von Biotopstrukturen übertragbar.

ABSP Schwerpunktgebiet

Dolinen kommen nahezu ausschließlich in Waldgebieten vor. Höhlen, die ebenfalls infolge der Verkarstung entstanden, sind als Winterquartiere von Fledermäusen aus naturschutzfachlicher Sicht von besonderer Bedeutung.

Die Flur in der Gemeinde Painten ist gekennzeichnet durch eine hohe Dichte an Feldrainen; da in der Gemeinde bis heute keine Flurneuordnung erfolgt ist, dienen diese Raine auch heute noch zur Abgrenzung der Flurstücke und wurden daher erhalten. In der Umgebung von Painten finden sich Vorkommen des Feld-Grashüpfers (*Chorthippus apricarius*), einer bayernweit gefährdeten Art. Diese Art ist gleichzeitig eine Charakterart für Kleinstrukturen in Agrarlandschaften, insbesondere für offene Bodenstellen.

In der naturräumlichen Einheit „Hochfläche der Südlichen Frankenalb“ liegen u.a. als Schwerpunktgebiete des Naturschutzes ganz im Osten an den Geltungsbereich angrenzend der Paintener Forst und Frauenforst 22 A vor.

Der Paintner Forst und der Frauenforst bilden ausgedehnte Waldgebiete, die jedoch in weiten Teilen von hohen Fichtenanteilen geprägt sind; naturnahe Waldbestände fehlen weitgehend, daher zeichnet sich dieser vor allem durch die große Flächenausdehnung und geringe Zerschneidung der Waldgebiete sowie die Vorkommen einiger seltener Tierarten aus. Insbesondere höhlenbewohnende Vogelarten haben hier einen ihrer Verbreitungsschwerpunkte im Landkreis. Die beiden potentiell gefährdeten Eulenarten Sperlingskauz und Rauhfußkauz wurden im Landkreis Kelheim mit wenigen Ausnahmen ausschließlich in den ausgedehnten Waldgebieten nachgewiesen, hier kommen sie in hoher Dichte vor. Auch die Hohлтаube, die ebenso wie die o. g. Eulenarten alte Spechthöhlen als Brutplatz nutzt, hat neben den Wäldern um die Weltenburger Enge hier ihren Verbreitungsschwerpunkt im Landkreis. Das Gebiet ist stark verkarstet und durch zahlreiche Dolinen geprägt. Während die Dolinen innerhalb der landwirtschaftlichen Nutzflächen meist verfüllt wurden, sind sie in Wäldern noch in hoher Dichte erhalten. Im Rahmen einer Diplomarbeit (SCHINDLER 1995) wurden Flora und Vegetation der Dolinen im Kelheimer Forst näher untersucht. Mit hoher Stetigkeit waren Arten der Schlagfluren, Vorwaldgesellschaften und der Wälder vertreten. Einen hohen Stellenwert nehmen Farn- und Moose ein, darunter auch gefährdete Arten wie *Ptilium cristacastrensis* oder *Pylaisia polyantha*, die dort noch relativ häufig vorkommen. Trotz der vergleichsweise artenarmen Pflanzenwelt sind Dolinen wertvolle Kleinstrukturen, die zudem durch ihren direkten Kontakt zum Karstwasserkörper auch für den Gewässerschutz von hoher Bedeutung sind.

Einige Höhlen der unterirdischen Karstsysteme dieser großen Waldgebiete übernehmen eine wichtige Funktion als Fledermaus-Winterquartiere.

Ziele und Maßnahmen sind die Förderung einer naturnahen Waldbestockung; Verjüngung nadelholzreicher Forste auf standortgerechte, naturnahe Laub- und Mischwälder, Förderung von Alt- und Totholz als wichtige Habitatstrukturen. Besondere Berücksichtigung von Rauhfuß- und Sperlingskauz im Rahmen der Waldbewirtschaftung, z. B. durch Belassen von Alt- und Totholz anwärtern bei Laub- und Nadelbäumen; keine Zerschneidung der zusammenhängenden Waldgebiete; Erhaltung der Dolinen, Schonung bei waldbaulichen Arbeiten, keine Verfüllung; Erhaltung und Förderung von Kleingewässern; ungestörte Entwicklung von nährstoffarmen Kleingewässern, keine Entlandung; Anlage von Pufferzonen; Erhaltung und Optimierung des Moorgewässers östlich Painten, durch Ausweisung als Geschützter Landschaftsbestandteil; Optimierung von Fischteichen als Amphibienlebensräume; Erhaltung von Lichtungen als ergänzende Lebensräume; Förderung von strukturreichen Waldrändern, Erhaltung von mageren Waldsäumen.

Im Südosten befinden sich zwei Flächen, 27302903 mit ABSP-Nr. B86.1, die als Hecken, Gebüsch, Feldgehölze und/oder Altgrasbestände ausgewiesen sowie 27302631 mit ABSP-Nr. B86.2, die als Hecke, Gehölze und Tümpel ausgewiesen ist.

4.3.5 Biotopkartierung

Innerhalb des Geltungsbereiches ist kein amtlich kartiertes Biotop vorhanden. Nordöstlich des Planungsgebietes befinden sich direkt anschließend nachfolgend beschriebene Strukturen:

BIOTOP-NUMMER	BIOTOPTYP	BESCHREIBUNG
7036-0086-001	Verlandungsröhricht Feldgehölz, naturnah Gewässer-Begleitgehölz, linear Unterwasser-/ Schwimmblattvegetation	<ul style="list-style-type: none"> - breite Baumhecke bzw. Feldgehölz an einer ca. 8 m tief eingeschnittenen Geländerinne - dominante Arten: Eiche, Zitter-Pappel, Birken, Buchen, zerstreut auch Kiefern
7036-0086-002	Verlandungsröhricht Feldgehölz, naturnah Gewässer-Begleitgehölz, linear Unterwasser-/ Schwimmblattvegetation	<ul style="list-style-type: none"> - lückiges Salweiden-Zitterpappel-Gehölz - am Ostende mit kleinem Tümpel mit randlich Gelber Schwertlilie und Flutendem Schwaden - im Wasser Ähriges Tausendblatt und Ästiger Igelkolben

4.3.6 Artenschutzkartierung, Aussagen zum speziellen Artenschutz

Artenschutzkartierung

Innerhalb des Planungsbereiches selbst sind keine Funde der Artenschutzkartierung bekannt, jedoch bestehen ASK – Fundstellen in Form “sonstiger Lebensräume“ an den nordöstlich und nördlich gelegenen Waldrändern:

ASK-NUMMER	LEBENSRAUMTYP	BESCHREIBUNG
7036-0394	Waldrand (Laub-/ Mischwald)	Vorkommen von: <ul style="list-style-type: none"> - Gemeiner Grashüpfer - Gemeine Eichenschrecke - Gewöhnliche Strauchschnecke
7037-0276	Waldrand (Laub-/ Mischwald)	Vorkommen von: <ul style="list-style-type: none"> - Gemeiner Grashüpfer - Gemeine Eichenschrecke - Waldgrille

Aussagen zum speziellen Artenschutz

Da mit den Bebauungsplänen mit Grünordnungsplan Gewerbegebiet Kelheimer Straße sowie Gewerbegebiet Kelheimer Straße II bereits für den gesamten Geltungsbereich Baurecht besteht werden zunächst nachfolgend die Kernaussagen gemäß den damals erstellten Unterlagen hier übernommen und abgebildet.

Es fanden keine faunistischen Kartierungen im Zuge des Planaufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Gewerbegebiet Kelheimer Straße II zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange statt.

Allerdings wurde eine Auswertung der im Untersuchungsraum vorkommenden saP-relevanten Arten anhand der zur Verfügung stehenden Arteninformationen des Landesamtes für Umwelt LFU (www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/) durchgeführt.

Insbesondere aufgrund der notwendigen Rodung von Teilbereichen der Heckenstrukturen wurde eine Prüfung potentiell betroffener Arten erforderlich. Die Heckenstrukturen stellen somit in erster Linie einen potentiellen Lebensraum für Heckenbrüter und sonstige gebüschbrütende Arten dar. Weiterhin sind Agrarlebensräume von der Planung betroffen.

Anhand der Arteninformationen des LFU mit Auswahl nach den Lebensraumtypen Hecken und Gehölze sowie Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume sind für den Planungsbereich (TK-Blatt 7036 - Riedenburg) folgende relevanten Artenvorkommen verzeichnet:

Säugetiere

DEUTSCHER NAME	HECKEN	GRÜNLAND	ÄCKER
<u>Breitflügelgedermaus</u>	4	4	
<u>Großes Mausohr</u>		4	
<u>Kleine Bartfledermaus</u>	1		
<u>Kleinabendsegler</u>	3		
<u>Großer Abendsegler</u>	1		
<u>Zwergfledermaus</u>	4		
<u>Braunes Langohr</u>	4		
<u>Große Hufeisennase</u>	4		

1 = Hauptvorkommen; 2 = Vorkommen; 3 = potentielles Vorkommen 4 = Jagdhabitat

Quelle: www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/

Vögel

DEUTSCHER NAME	HECKEN	GRÜNLAND	ÄCKER
<u>Habicht</u>	2	2	2
<u>Sperber</u>	2	2	2
<u>Feldlerche</u>		1	1
<u>Graugans</u>		2	
<u>Baumpieper</u>	2		
<u>Graureiher</u>	3	1	2
<u>Waldohreule</u>	1	1	1
<u>Steinkauz</u>	1	1	2
<u>Uhu</u>	3	1	2
<u>Mäusebussard</u>	2	1	1
<u>Hohltaube</u>	2	2	2
<u>Kolkrabe</u>	2	2	2
<u>Dohle</u>	2	2	2
<u>Wachtel</u>	2	1	1
<u>Kuckuck</u>	2	2	2
<u>Singschwan</u>		2	2
<u>Höckerschwan</u>		2	
<u>Mehlschwalbe</u>		2	

<u>Kleinspecht</u>	<u>1</u>		
<u>Schwarzspecht</u>	<u>3</u>		
<u>Goldammer</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>
<u>Baumfalke</u>	<u>2</u>		
<u>Turmfalke</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>2</u>
<u>Gelbspötter</u>	<u>3</u>		
<u>Rauchschwalbe</u>		<u>2</u>	
<u>Wendehals</u>	<u>1</u>	<u>3</u>	<u>2</u>
<u>Neuntöter</u>	<u>1</u>	<u>2</u>	<u>2</u>
<u>Feldschwirl</u>		<u>3</u>	
<u>Rotmilan</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>
<u>Pirol</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>3</u>
<u>Feldsperling</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>
<u>Rebhuhn</u>	<u>1</u>		<u>1</u>
<u>Wespenbussard</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	
<u>Gartenrotschwanz</u>	<u>2</u>		
<u>Grauspecht</u>	<u>2</u>		
<u>Grünspecht</u>	<u>1</u>		
<u>Waldschnepfe</u>		<u>3</u>	
<u>Erlenzeisig</u>	<u>2</u>		
<u>Turteltaube</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>
<u>Waldkauz</u>	<u>2</u>		
<u>Domgrasmücke</u>	<u>2</u>		<u>2</u>
<u>Klappergrasmücke</u>	<u>2</u>	<u>3</u>	<u>3</u>
<u>Schleiereule</u>	<u>2</u>	<u>1</u>	<u>2</u>

1 = Hauptvorkommen; 2 = Vorkommen; 3 = potentielles Vorkommen 4 = Jagdhabitat

Quelle: www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/

Käfer

DEUTSCHER NAME	HECKEN	GRÜNLAND	ÄCKER
<u>Eremit</u>	<u>2</u>		

2 = Vorkommen

Quelle: www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/

Für weitere Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie, weitere europäische Brutvögel nach Art. 1 der VSR oder sonstige streng geschützte Arten fehlen im Untersuchungsraum die entsprechenden Strukturen und aufgrund der räumlichen Nähe zu bereits bestehenden Wohnnutzungen auch die Lebensraumbedingungen.

Aus den vorhandenen Daten ergeben sich keine direkten Nachweise im Untersuchungsraum. Eine Bewertung des Erhaltungszustands der lokalen Population kann ohne detaillierte Bestandsaufnahmen nicht durchgeführt werden.

Einschätzung des Lebensraumpotentials im Wirkungsbereich des Vorhabens

Die Rodung von Heckenbeständen findet außerhalb der Brut- und Nistzeiten statt, sodass es zu keiner Schädigung Zerstörung oder Beschädigung von Nestern und/ oder Eiern kommt. Baumaßnahmen sind räumlich und zeitlich sehr begrenzt.

Auch durch dieses Vorhaben werden zum einen Teile von naturnahen Heckenstrukturen dauerhaft entfernt, jedoch durch Pflanzung von standortheimischen Bäumen und Sträuchern wieder ersetzt, so dass in absehbaren Zeiträumen wieder neue Lebensraumstrukturen entstehen. Die Entfernung der Heckenstrukturen stellen nur einen kleinflächigen Eingriff dar und es verbleiben ausreichend große Ausweichmöglichkeiten in der Umgebung. Zum anderen gehen Agrarlebensräume durch das Vorhaben verloren, jedoch bleiben auch hier ausreichend große Ausweichmöglichkeiten in der Umgebung bestehen.

Insgesamt bleibt die ökologische Funktionalität der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

Es sind ausreichend Ausweichmöglichkeiten vorhanden und es ergeben sich keine erheblichen Störungen, aus denen eine signifikante Beeinträchtigung der lokalen Population resultieren würde.

Fazit

Insgesamt ist nicht auszuschließen, dass Einzelindividuen der besonders geschützten Vogelarten nach Vogelschutz-Richtlinie (Europäische Vogelarten) und der streng geschützten Arten der FFH-Richtlinie, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten durch das Vorhaben gestört werden.

Das Verbot des § 44 Abs. 1, Nr. 2 BNatSchG (Störungsverbot) ist jedoch nicht erfüllt, da sich durch die Störung die Erhaltungszustände der lokalen Populationen nicht verschlechtern. Auch die Verbote des § 44 Abs. 1, Nr. 1 und 3 (Beschädigungs- oder Zerstörungsverbot) sind nicht erfüllt, da die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Es wird davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vorliegen, sofern die unvermeidlichen Eingriffe, wie die Entfernung von Gehölzen im Planungsbereich gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ausschließlich in den Wintermonaten zwischen 1. Oktober und 1. März erfolgen.

Neubetrachtung Aussagen zum speziellen Artenschutz auf Ebene des gegenständlichen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Gewerbegebiet Kelheimer Straße Überarbeitung

Im Zuge der ersten Offenlegung regt die Fachstelle Landratsamt Kelheim, Abteilung Untere Naturschutzbehörde an, den Punkt der artenschutzrechtlichen Belange insoweit abzuarbeiten, dass diese für den gesamten Umgriff des Geltungsbereiches zu bewerten sind und weiter, dass Vorkommen weiterer Arten wie der Zauneidechse, der Haselmaus oder von Gebäudebrütern nicht ausgeschlossen werden kann. Es bleibt aber festzuhalten, dass große Teile des Geltungsbereiches bereits umfassend bebaut sind, an der Stelle keine Änderungen oder Umbau erwartet ist und das gegenständliche Verfahren mitunter als tatsächliche bauliche Veränderung die Errichtung einer neuen Produktionshalle im Bereich des nun GE5 vorsieht. Dennoch wird der Anregung der Fachstelle nachgekommen und so wird insbesondere für diesen konkreten Bereich eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Dieses Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), erstellt von Flora+Fauna Partnerschaft mit Stand vom September 2024 wird im weiteren Bestandteil der Verfahrensunterlagen und ist unter Anlage 3 einsehbar.

Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen

Haselmaus

- Keine Gehölz-Rodungen zur Fortpflanzungszeit.
- Berücksichtigung möglicher Winterquartiere in der Bodenvegetation, Baufeldfreimachung erst nach dem Winterschlaf, damit die Tiere flüchten können. Sprich, Wurzelstöcke sind bis Ende April im Boden zu belassen.

Goldammer

- Entfernung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit der Vögel geschehen.

Stieglitz

- Entfernung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit der Vögel geschehen.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)

Die geplanten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sind rechtzeitig vor den Eingriffen in die Gehölzbestände umzusetzen.

Haselmaus | CEF-Maßnahmen erforderlich

- *CEF-H-1*: Schaffung von Ersatzlebensraum für die Haselmaus in randlichen Bereichen mittels Pflanzung von fruchtragenden Gehölzen (Hasel, Beerensträucher).
- *CEF-H-2*: Zusätzliche Anbringung von 15 Nistkästen für Haselmäuse im Bereich der Neupflanzungen.

Goldammer | CEF-Maßnahmen erforderlich

- *CEF-G-1*: Ersatzpflanzung von Gehölzen.

Stieglitz | CEF-Maßnahmen erforderlich

- *CEF-S-1*: Ersatzpflanzung von Gehölzen.
- *CEF-S-2*: Schaffung von Ruderalflächen.

Als Fazit hierzu bleibt zu sagen, dass bei den als prüfungsrelevant im Planungsgebiet eingestuften Arten, (unter Beachtung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen), Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 Nr. 4 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie bzw. Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) nicht berührt werden.

4.3.7 Schutzgebiete

Im Planungsbereich sind keine Schutzgebiete erfasst. In seinem näheren Umfeld im Osten schließt sich jedoch das Landschaftsschutzgebiet "Bachmühlbachtal und Paintner Forst" an.

4.3.8 Sonstige Planungsvorgaben

Ein Landschaftsentwicklungskonzept liegt für den gegenständlichen Planungsraum nicht vor. Nach dem derzeitigen Verfahrensstand sind keine weiteren Planungsvorgaben bekannt.

4.4 Gelände/ Topographie/ Bodenverhältnisse

Gelände/ Topographie

Das Gelände fällt relativ gleichmäßig von Südosten nach Nordwesten hin ab. Der nordwestliche Geltungsbereich wurde im Bereich des Parkplatzes abgeflacht und weist nur ein sehr geringes Gefälle von Nordosten gen Südwesten auf. Die Geländehöhen liegen im nordwestlichen Geltungsbereich bei ca. 520 m ü.N.N.

Bodenverhältnisse

Ein flächendeckendes Aufmaß des Geländes fand nicht statt. Aussagen über detailgenaue Bodenbeschaffenheiten bzw. Untergrundverhältnisse können zum gegenwärtigen Zeitpunkt nur für die Altlastenverdachtsfläche getroffen werden, für das restliche Planungsgebiet sind diese bei Bedarf durch weitere Bodenaufschlüsse zu ermitteln. Die Bauwerber und ausführenden Baufirmen sind anschließend von dem Ergebnis in Kenntnis zu setzen.

Geogefahren

Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Der Untergrund besteht allerdings aus verkarstungsfähigen Gesteinen, die von Deckschichten mit wechselnder Mächtigkeit überlagert sind. Es besteht ein Restrisiko für Setzungen oder die Entstehung von Dolinen und Erdfällen, vor Allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume. Die Eintretenswahrscheinlichkeit hierfür ist allgemein gering, sie ist grundsätzlich kein Hinderungsgrund für geplante Vorhaben. Sollten jedoch Geländeabsenkungen bemerkt oder bei den Bauarbeiten Hohlräume angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten. Bei weiteren Fragen zu Geogefahren wenden Sie sich bitte an das Bayerische Landesamt für Umwelt (Tel. 09281/1800-4723, Referat 102).

4.5 Wasserhaushalt

Vorranggebiet Wasserversorgung

Gemäß Stellungnahme der Fachstelle Wasserwirtschaftsamt Landshut liegt das überplante Gebiet größtenteils im Vorranggebiet für die öffentliche Wasserversorgung „vf_keh_01.“ Das Vorranggebiet ist noch nicht veröffentlicht, da es sich aktuell „nur“ um einen fachlichen Vorschlag handelt. Das überplante Gebiet des Bebauungsplans befindet sich damit jedoch im Einzugsgebiet der Trinkwasserversorgung von Painten. Aus rechtlicher Sicht ergeben sich momentan keine Einschränkungen in Bezug zum Trinkwasserschutzgebiet bzw. Vorranggebiet. Aus fachlicher Sicht wäre aufgrund der Lage im Einzugsgebiet der Trinkwasserversorgung die Vermeidung der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen wünschenswert.

4.5.1 Grundwasser

Der Planungsbereich ist Bestandteil des hydrogeologischen Teilraums der Fränkischen Alb. Mit dem Malmkarst liegt hier ein großräumig zusammenhängender Festgesteinsgrundwasserleiter (Kluft-Karst-Grundwasserleiter) vor, dessen Durchlässigkeiten stark wechseln, in Abhängigkeit davon, ob Festgestein oder Klüfte bzw. Karsthohlräume vorkommen.

Der Grundwasserspiegel im Malmkarst liegt 120 m unter der Geländeoberfläche, jedoch können oberhalb des zusammenhängenden Grundwasserstockwerks nach längeren Niederschlägen in den Decklehmen lokal kleinere Vorkommen von Schichtenwasser ausgebildet werden.

Im Zuge von Baugrunduntersuchungen durch Dr. Zerbes & Kargl, Kelheim, wurden bis 8 m unter Geländeoberkante weder Grund- noch Schichtenwasser angetroffen. Aufgrund der Geländeneigung muss im Zuge der Erd- und Gründungsarbeiten somit mit zeitlichen Schichtwasseraustritten gerechnet werden. Entsprechende Sicherungsvorkehrungen während und nach den Baumaßnahmen sind zu prüfen.

Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach § 49 WHG bzw. Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG sind zu beachten.

Ein Wasserschutzgebiet ist nicht vorhanden.

4.5.2 Oberflächengewässer

Im Geltungsbereich ist kein Oberflächengewässer vorhanden.

4.5.3 Hochwasser

Im Bearbeitungsgebiet selbst sind keine permanent wasserführenden natürlichen Oberflächengewässer vorhanden. Nach dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete (IÜG) des Landesamtes für Umwelt befindet sich im Geltungsbereich der vorliegenden Planung kein amtlich ausgewiesenes Überschwemmungsgebiet. Einzig ein wassersensibler Bereich erstreckt im südlichen Bereich des Geltungsbereichs vom bestehenden Parkplatz, in Richtung Osten.

Es liegt kein Wasserschutzgebiet vor.

Hinweis:

Innerhalb eines wassersensiblen Bereiches können Nutzungen beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

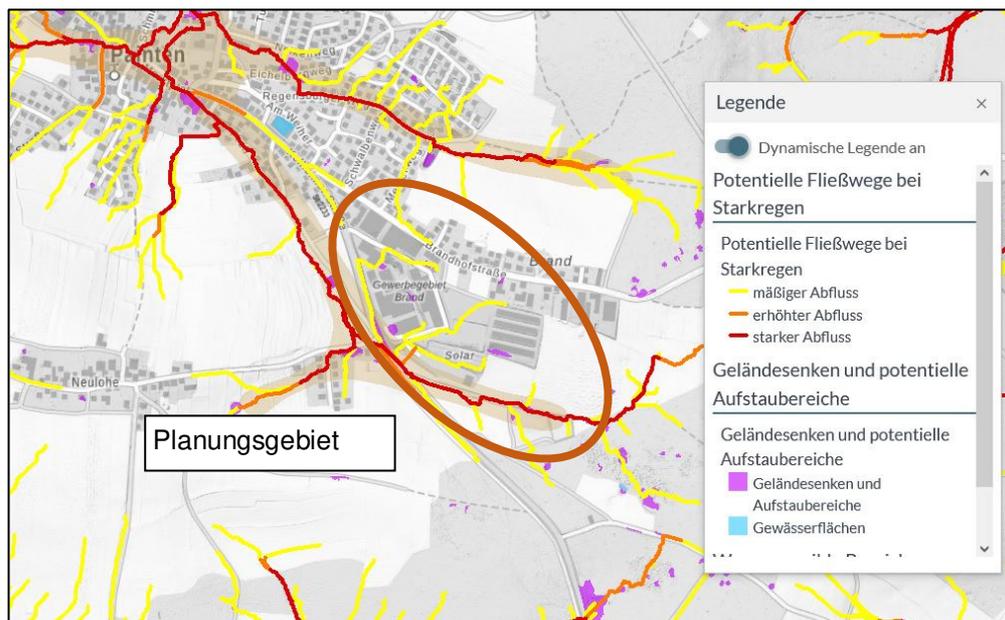
Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände können auch abseits von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss daher überall mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese nicht flächendeckend abgebildet werden können.

Bei Starkregenereignissen/ Schneeschmelze ist auf Grund des abfallenden Geländes wild abfließendes Oberflächenwasser nicht auszuschließen. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden. Gegebenenfalls sind entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen.

Sonstige Hinweise zu Starkregenereignissen

Gemäß Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes Landshut, mit Verweis auf die Hinweiskarte, einzusehen unter Bayerisches Landesamt für Umwelt, UmweltAtlas, können im überplanten Gebiet (insbesondere in den Bereichen der geplanten Regenrückhaltebecken) bei Starkregenereignissen potentielle Fließwege mit starkem Abfluss auftreten. Die gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten. Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereich vorhanden sein.

Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen: Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Versorgungsmaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mindestens 25 cm über der Fahrbahnoberkante/ über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und / oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen.



Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, UmweltAtlas, verändert Komplan, unmaßstäblich.

4.6 Altlasten

Im Umfeld des Planungsbereiches befinden sich nach Aussagen des Flächennutzungsplanes/ Landschaftsplanes nachfolgend aufgeführte Altlastenverdachtsflächen, die durch die Planung jedoch nicht berührt werden:

PAI 9.3 ca. 200 m südöstlich der geplanten Gewerbegebietsausweisung
PAI 9.4 ca. 200 m südöstlich der geplanten Gewerbegebietsausweisung
PAI 9.5 ca. 300 m südöstlich der geplanten Gewerbegebietsausweisung
PAI 9.6 ca. 150 m südöstlich der geplanten Gewerbegebietsausweisung

Innerhalb des Geltungsbereiches auf Fl.-Nr. 437 ist eine Altablagerung vorhanden, die im Altlastenkataster unter der Bezeichnung KEH-PAIN 9.2 und der Katasternummer 27300046 unter der Priorität A verzeichnet ist.

Es handelt sich hierbei um eine anthropogene Auffüllung (Holzreste, Styropor, Ziegelreste, Folienreste, Schlackereste) des angrenzenden Gewerbebetriebes aus den Jahren 1963 bis 1977 in einer Geländedepression, die 1978 erstmals mit Boden abgedeckt wurde. Im Jahr 1992 erfolgte ein erneuter Bodenauftrag mit anschließender Rekultivierung, basierend auf einem genehmigten Rekultivierungsplan.

Durch die Erfassung im Altlastenkataster ergibt sich eine Untersuchungspflicht, zu der der Verursacher herangezogen wurde mit gleichzeitiger Übertragung der Überwachungs- und Kontrollmaßnahmen im Rahmen einer Nachsorgephase von Deponien nach KrW-/ AbfG § 32 Abs. 1-3. Seitens der Regierung von Niederbayern wurde mit Bescheid vom 16.01.2008 eine entsprechende orientierende Untersuchung angeordnet, deren Ergebnisse durch das Büro Geo + Plan mit Gutachten Nr. 2005-09-01 am 14.08.2008 vorgelegt wurden. Die Gefahr einer Kontaminierung des Grundwassers über den Wirkpfad Boden – Grundwasser wurde hierbei trotz punktuell hoher KW-Belastungen ausgeräumt, eine Sanierung für nicht erforderlich erachtet. Diesen Ergebnissen widersprach das WWA Landshut, weitere Maßnahmen seien erforderlich. Diese wurden, ebenfalls durch die Regierung von Niederbayern am 18.01.2010 angeordnet, in Form von Detailuntersuchungen angeordnet. Alternativ hierzu ist auch eine Sanierungsplanung möglich, mit dem Ziel einer Abwendung von Gefahren für ein Schutzgut entsprechend BBodSchG.

In Abstimmung mit Regierung und WWA wird diesbezüglich das Schutzgut Wasser als relevant erachtet. Ein Vermeiden der potentiellen Grundwassergefährdung durch Durchsickerung des Deponiekörpers bei gleichzeitiger Auswaschung von Schadstoffen wird hierbei zielführend sein. Dieser Sanierungsplan, erstellt durch Dr. Zerbes und Kargl, schlägt eine Oberflächenabdichtung als Sicherungsmaßnahme vor und kann entsprechend den gesetzlichen Vorgaben somit die Zielsetzung einer Sanierung erfüllen. Die Ausprägung dieser Versiegelung kann unterschiedlich sein, auch in Form der Überstellung mit Gebäuden.

Seit 2013 wird die Planung durch R&H Umwelt, Nürnberg, weiterbetrieben. Als geeigneter Sanierungsweg wird hierbei ebenfalls eine Unterbindung von Niederschlagswasserzutritt durch Oberflächenabdichtung (oder vergleichbare Maßnahmen) anvisiert. Alle bisher in Erwägung gezogenen Maßnahmen sahen als Vorzugslösung eine Asphaltabdeckung als Vorzugslösung vor. Im Zuge der vorgesehenen Konkretisierung wurde durch die R & H Umwelt GmbH eine Überbauung des Geländes mit einer flächendeckenden Photovoltaikanlage als alternative Sanierungsmaßnahme vorgeschlagen. Hierzu fand am 25.06.2013 bei der Regierung von Niederbayern als Genehmigungsbehörde und nach Vorabstimmung mit dem Landesamt für Umwelt eine erste Besprechung unter Beteiligung des Wasserwirtschaftsamts Landshut statt. Ziel war es, die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit zu erörtern. Im Ergebnis wurde eine Konkretisierung in Form eines Grobkonzepts vereinbart, um die vorgeschlagene Maßnahme aufgrund ihres Pilotcharakters fachlich beurteilen zu können. Mit einem Schreiben der Regierung von Niederbayern (14.10.2013) wurde grundsätzlich das fachliche Einverständnis mit der vorgeschlagenen Maßnahme bestätigt.

Da es sich bei der geplanten PV-Anlage um eine selbständige Anlage zur Energieerzeugung handelt und diese nicht im betriebstechnischen Zusammenhang mit der Deponie steht, erfolgt die Zulassung nach dem Baurecht.

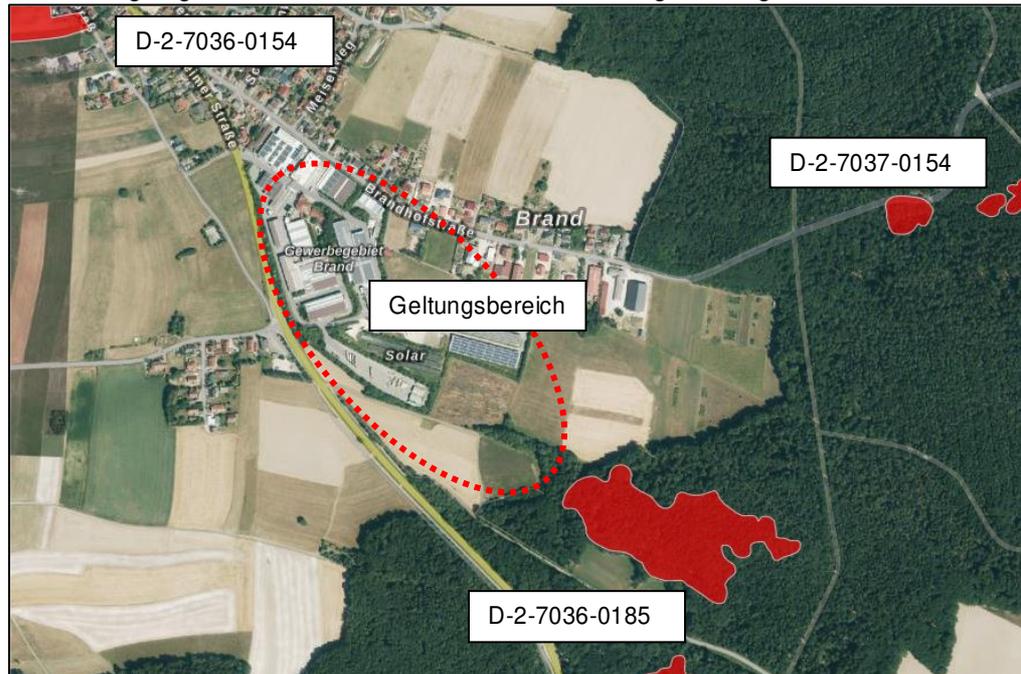
4.7 Denkmalschutz

4.7.1 Bodendenkmäler

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

Im Geltungsbereich selbst befinden sich laut dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege keinerlei Bodendenkmäler.

Die nächstgelegenen Bodendenkmäler werden nachfolgend aufgeführt:



Quelle: BayernAtlas PLUS

DENKMALNUMMER	BESCHREIBUNG
D-2-7036-0185	Schürfgrubenfelder vor- und frühgeschichtlicher bzw. mittelalterlicher Zeitstellung.
D-2-7037-0154	Schürfgrubenfelder vor- und frühgeschichtlicher bzw. mittelalterlicher Zeitstellung.
D-2-7036-0154	Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

Art. 7 Abs. 1 BayDSchG

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren. Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise: Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen.

4.7.2 Baudenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes selbst sind keine Baudenkmäler registriert. Die nächstgelegenen Baudenkmäler befinden sich laut Bayernviewer – Denkmal in Neulohe und Painten in ca. 700 m Entfernung.

5 KLIMASCHUTZ

Die Bekämpfung des Klimawandels ist eine der größten Herausforderungen dieser Zeit. Die Bundesrepublik hat deshalb klare Ziele definiert, die Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990 schrittweise zu mindern. Bis zum Zieljahr 2030 gilt entsprechend dem Nationalen Klimaschutzziel eine Minderungsquote von mind. 55 %. In den Kommunen wird durch die unterschiedliche Nutzung des Gemeindegebiets (Private Haushalte, Gewerbe/ Industrie, kommunale Liegenschaften und Verkehr) der Großteil der Emissionen erzeugt, zum anderen befinden sich jedoch auch dort die Potenziale zur Energieeinsparung und Erhöhung der Energieeffizienz sowie zum Ausbau der erneuerbaren Energien.

Im Hinblick auf die Nutzung regenerativer Energieformen wird auf Ziffer 8.4 Energieversorgung der Begründung verwiesen.

6 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Mit der Aufstellung des Bebauungs- mit Grünordnungsplan werden folgende allgemeine Planungsziele angestrebt:

Ziel des Vorhabens ist einerseits die Aufrechterhaltung der vorhandenen gewerblichen Nutzungen am Standort sowie gleichzeitig die Bereitstellung von zusätzlichen Entwicklungspotentialen für einen zielgerichteten Ausbau. Das am Standort ansässige Gewerbeunternehmen ist auf diese Anforderungen ausgerichtet, um dringend notwendige Investitionen sowie Umstrukturierungsmaßnahmen umsetzen zu können.

Dabei stellen insbesondere die topographischen Gegebenheiten am Standort durch das unterschiedlich bewegte Gelände, sowie die damit verbundenen betriebsinternen Verkehrswege besondere Herausforderungen dar, um dies verträglich umsetzen zu können.

Zudem grenzt das Gebiet im Norden an vorhandene schutzwürdige Nutzungen heran. Dies gilt es aus immissionsschutzrechtlichen Gründen dabei besonders zu berücksichtigen.

Die gegenwärtig am Standort vorhandene bauliche Entwicklung stellt eine Aufsummierung von unterschiedlich geprägten Gebäudestrukturen dar, die sich typischerweise und funktional für eine großflächige Gewerbenutzung in Form von Produktionshallen sowie Lagergebäuden darstellen. Darin integriert sind umfangreiche technische Anlagen sowie Silogebäude. Ebenso befindet sich ein Büro- und Verwaltungstrakt sowie ein Betriebsleiterwohnhaus am Standort.

Geplant ist nun im Gebiet der Bau einer gänzlich neuen Produktionsstätte in einem größeren Umgriff, um zusätzliche Kapazitäten zu schaffen und generell eine betriebliche Umstrukturierung voranzutreiben. Siehe hierzu auch den Planauszug auf der nachfolgenden Seite dieser Begründung. Aus diesem Grund ist es erforderlich, aktuell vorhandene Entwicklungsmöglichkeiten zu verändern und auszubauen. Nach einer umfangreichen Voruntersuchung hat sich dabei ausschließlich der nun aufgezeigte Standort für sinnvoll bzw. umsetzbar erwiesen. Hierbei ist es erforderlich veränderte Voraussetzungen bzw. Grundlagen über diesen Bauleitplan zu erarbeiten, damit die bauordnungsrechtlichen Grundlagen für die gesamte Entwicklung des Unternehmens geschaffen werden können. Demzufolge ist es notwendig höhere bauliche Entwicklungen zu zulassen und insgesamt die zukünftigen Bauflächen am Standort neu zu ordnen.

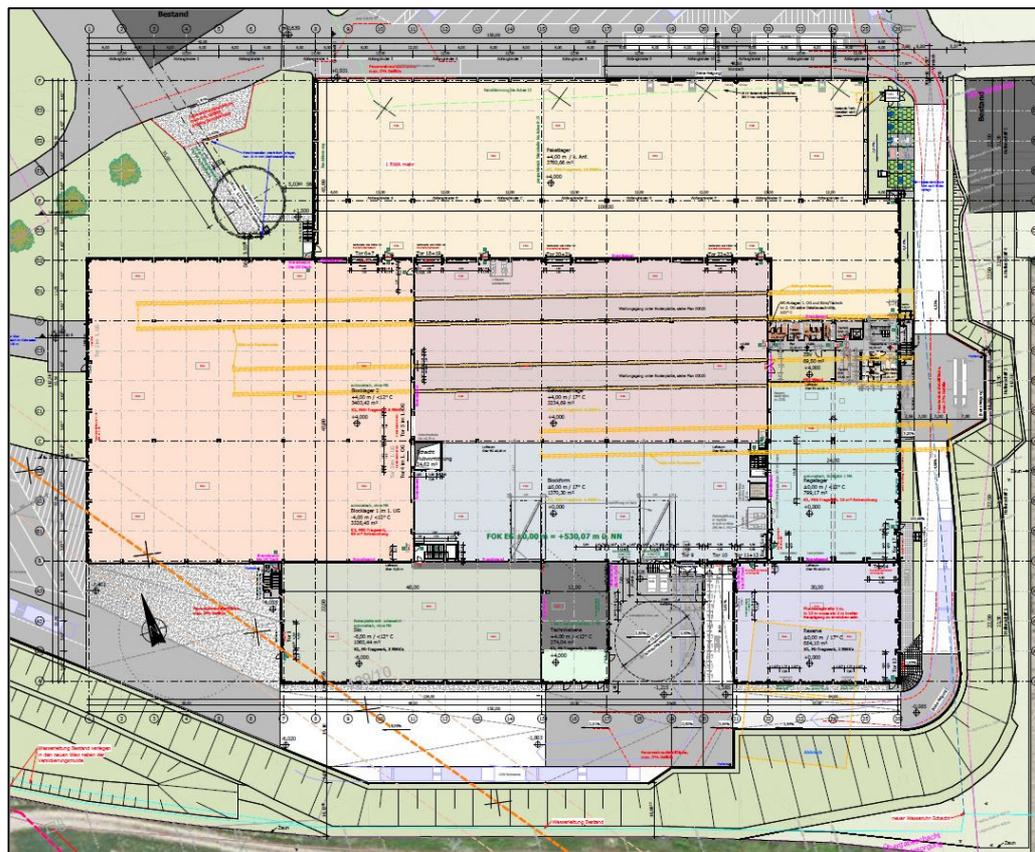
Ebenso ist es dabei von maßgeblicher Bedeutung, die gesamte Verkehrssituation auf diesen Entwicklungsprozess auszurichten. Aus diesem Grund wird neben der gegenwärtig vorhandenen Ein- und Ausfahrt im Norden, eine zusätzliche Anbindung zum Betriebsgelände am vorhandenen Kreuzungsbereich der Staatsstraße im Westen geschaffen. Diese stellt eine direkte Verbindung für den zukünftig zu erwartenden An- und Ablieferverkehr zur neuen Produktionsstätte dar und entlastet die vorhandene Situation am Ortsrand im Norden. Weiterhin ist jedoch auch sichergestellt, dass keinerlei Verkehrsbewegungen im rückwertigen Bereich zum Siedlungsbestand erfolgt.

Im Ergebnis werden durch den nun vorliegenden Bebauungsplan zielgerechte Regelungen und Definitionen für eine Gesamtentwicklung getroffen, die Bauzonen in verschiedenen zusammenhängenden Flächen beinhalten und gleichzeitig wichtige Funktionen für die Grünordnung sowie den Immissionsschutz sicherstellen.

Hervorzuheben ist dabei am Standort die bis dato vorhandenen Eingrünungs- bzw. Begrünungsmaßnahmen insgesamt. Das Betriebsgelände ist dabei im Umfeld sehr gut integriert und eingegrünt und kaum einsehbar. Dabei ist es Zielsetzung dies auch für die so Zukunft aufrechtzuerhalten.

Von maßgeblicher Bedeutung sind zudem die gesamten Belange des Schallimmissionsschutz zu nennen. Diese werden begleitend durch ein Fachgutachten erarbeitet bzw. untersucht und sind in der Planung entsprechend integriert. Als Prognose für eine zukünftige Entwicklung kann dabei grundsätzlich beurteilt werden, dass sich immissionsschutzrechtlich für die nördlich im Bestand vorhandenen Siedlungseinheiten durch die Umverlagerung der Produktion, insgesamt eine deutliche Verbesserung zu erwarten ist. Somit tragen diese Entwicklungen maßgeblich zur positiven Entwicklung am gesamten Standort bei.

Planauszug hinsichtlich der Sanierung und Umbau von Lagerhallen mit Erweiterung bzw. Neubau der Produktion, Rygol Dämmstoffe in Painten



Quelle: RYGOL DÄMMSTOFFE, Werner Rygol GmbH & Co. KG

7 ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN

7.1 Vorbemerkung

Der Gewerbebestandort "An der Kelheimer Straße" am südlichen Ortsrand des Hauptortes Painten, stellt einen wichtigen Wirtschaftsstandort im Gemeindegebiet dar, den es aus verschiedenen Anforderungen gilt aufrechtzuerhalten. Der vorliegende Bauleitplan sollt dabei auf den nun gesamten Standort ausgerichtet, diese Anforderungen und Entwicklungsperspektiven für die Zukunft aus bauplanungsrechtlichen Gründen sicherstellen.

7.2 Nutzungskonzept

Art der baulichen Nutzung

Die Nutzung des vorliegenden Geltungsbereiches ist grundsätzlich auf eine Gewerbegebietsnutzung und in einem untergeordneten Teilbereich auf ein Sondergebiet Freiflächenphotovoltaikanlage ausgerichtet, entsprechend dem vorhandenen Bestand und der Festsetzungen in den bisherigen Bebauungsplänen, die nun zusammengeführt werden.

Das Gewerbegebiet wird in Bezug auf diese Bestandssituation gegliedert in die Teilflächen GE 1-7.

Nicht zulässig sind für Gewerbegebiete Nutzungen für Öffentliche Betriebe, Tankstellen, Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten aller Art, Bordellbetriebe, sowie Einzelhandelbetriebe als selbständige Anlagen.

Für zulässig erklärt werden somit im Weiteren am Standort folgende Anlagen und Einrichtungen:

Im GE 1-7:

- Gewerbebetriebe aller Art,
- Lagerhäuser, Lagerhallen sowie Lagerplätze,
- Geschäfts-/ Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Betriebstankstellen zulässig.

Ausnahmsweise wird die Nutzung als Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter für zulässig erklärt.

Im Sondergebiet mit Zweckbestimmung: SO-Freiflächenphotovoltaikanlage:

- Anlagen und Einrichten für Photovoltaikmodule (ohne Gründung im Erdreich),
- Technikgebäude für Trafostation (ohne Gründung im Erdreich),
- Zufahrten / Wegeflächen zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Geltungsbereich für das Gewerbegebiet durch die Definition von Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) geregelt.

Festgesetzt werden dabei für das GE 1-7 eine GRZ von max. 0,8 und eine GFZ von max. 1,6.

Für das SO wird das Maß der baulichen Nutzung durch Grundfläche mit max. 3.835 m² geregelt.

Baustruktur

Das gewählte Bebauungskonzept ist durch die vorhandenen topografischen Gegebenheiten, der bestehenden Erschließung und den bereits vorhandenen Gebäuden geprägt.

Neben dem vorgenannten Gewerbegebiet und Sondergebiet befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches umfangreiche Grünzonen.

Darüber hinaus wird die Planung an die aktuellen Bedürfnisse angepasst. Dabei kommt es z. B. im Bereich des Gewerbegebietes zu einer Umwidmung in 7 Gewerbeeinheiten.

7.3 Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung baulicher Anlagen ist im Bebauungsplan hinsichtlich der Gewerbenutzung differenziert festgesetzt.

Während Zubehöranlagen für Garagen, Carports und Nebengebäude grundsätzlich bis 3,50 m Wandhöhe zugelassen werden, sind für die Gebäude der GE 1-4 und 7 mit max. 12,50 m, GE 5 mit 22,50 m und GE6 mit 8,50 m.

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

Für das Sondergebiet ist eine Modulhöhe von max. 3,50 m vorgesehen, gemessen von der bestehenden Geländeoberfläche bis zur Oberkante.

Kamine und Abluftanlagen auf Gebäudedach dürfen über die festgesetzte Wandhöhe sowie Dachhaut bis zu dem Maß errichtet werden, wie es die dafür erforderlichen technischen und brandschutzrechtlichen Anforderungen notwendig machen.

7.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

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

Im gesamten Baugebiet wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt: Ein Mindestabstand zu den seitlichen Grundstücksgrenzen von 3,00 m ist allerdings einzuhalten. Dieser Mindestabstand gilt nicht für Garagen und Nebengebäude. Eine Grenzbebauung ist nur für Zubehöranlagen zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geregelt. Diese untergliedern sich in Baugrenzen für Hauptnutzungszwecke sowie Bauflächen für private Stellplätze. Auf die planliche Festsetzung zu Baugrenzen wird Bezug genommen.

7.5 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu den örtlichen Bauvorschriften stellen ergänzende Auflagen für die Bebauung der Grundstücke dar, wurden allerdings gleichbedeutend auf die tatsächlich erforderlichen Maßnahmen beschränkt. Diese betreffen die Gestaltung der baulichen Anlagen, alternative Energien, Einfriedungen, die Gestaltung des Geländes und Werbeanlagen.

Auf Ziffer 6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN der textlichen Festsetzungen wird Bezug genommen.

Vor allem Regelungen und Definitionen zur Gestaltung der Gebäude sind aus gestalterischen und städtebaulichen Gesichtspunkten unumgänglich. Aus diesem Grund wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, die einerseits den Bestand erfassen und gleichzeitig maßvolle Vorgaben für die zukünftigen Baumaßnahmen darstellen.

Gestaltung der Gebäude und der baulichen Anlagen

Es sind unterschiedliche Dachformen für die Nebenanlagen wie Satteldach, Pultdach bzw. Flachdach zulässig. Bei den Hauptgebäuden werden Satteldach, Walmdach (nur bei Betriebsleiterwohnhaus), Pultdach bzw. Flachdach sowie Sheddach als zulässig erklärt.

Alternative Energien/ Dachdeckungen

Der Markt Painten möchte einen Beitrag zum Klimaschutz leisten. Daher werden als Dachdeckung nicht nur alle harten Deckungen, sondern Solarthermie und Photovoltaikanlagen als eigenständige Dachhaut zugelassen. Aufgeständerte Modulkonstruktionen sind nur bei Flachdach zulässig.

Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Metallzaun, Maschendrahtzaun, Industriegitterzaun oder lebende Zäune bis zu einer Höhe von 2,50 m möglich. Maßgebend ist hierbei das fertige Gelände. Es dürfen keine Sockel errichtet werden, um Wanderbewegungen von Kleinsäufern zu ermöglichen. Bei neuen Zäunen ist ein Bodenabstand von mind. 15cm zum natürlichen Gelände einzuhalten.

Gestaltung des Geländes

Auf Grund der topografischen Geländebeziehungen werden grundsätzlich Geländeänderungen innerhalb des Geltungsbereiches in der Form für zulässig erklärt, wie es die betriebliche Nutzung erfordert.

Stützmauern im Bereich baulicher Anlagen sind bis zu einer Höhe zulässig, wie es die Gründung der baulichen Anlagen erfordert, ansonsten bis max. 5,50 m über Gelände. Stützkonstruktionen für Anliefer- und Zufahrtsbereiche können dabei bis an die Grundstücksgrenze heranrücken.

Stützmauern an den Randeingrünungsflächen zum Außenbereich werden aus ökologischen Gründen für nicht zulässig erklärt. Hier sind Geländeunterschiede als natürliche Böschungen auszubilden.

Werbeanlagen

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nicht über die Fassadenoberkante hinausragen. Freistehende Werbeanlagen in Form von Werbepylonen, Werbestelen oder Fahnenmasten sind mit einer Höhe bis maximal 10,00 m ab fertigem Gelände zulässig.

Bei Lichtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Die Werbeanlagen dürfen nicht in den Außenbereich hinauswirken.

Gemäß § 33 Abs. 1 StVO darf der Verkehr an überörtlichen Verkehrsstraßen durch Werbung oder Propaganda nicht gestört werden.

Werbeanlagen dürfen grundsätzlich nur am Ort der eigenen Leistung errichtet werden. Auf Ziffer 6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN der textlichen Festsetzungen wird verwiesen.

7.6 Innere Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des vorliegenden Planbereiches ist durch vorhandene Verkehrsanlagen grundsätzlich sichergestellt. Der Standort wird dabei entlang der gesamten südwestlichen Grundstücksbegrenzung von der Staatsstraße St 2233 tangiert, die in diesem Bereich als überörtliche Hauptverkehrsstraße fungiert. Hierdurch wird eine Anbindung des Gewerbegebietes an die Achse Kelheim – Hemau gewährleistet.

Die verkehrliche Erschließung des Planungsbereiches erfolgt über eine vorhandene Anschlussstelle im Norden des Geltungsbereiches. Eine weitere zukünftige Betriebszufahrt als Ein- und Ausfahrt im Hinblick auf die topografischen Anforderungen der neuen Produktionsanlage ist mittelfristig am vorhandenen Kreuzungsbereich auf Höhe der Straße Hilde-Rygol-Siedlung geplant. Nach umfangreicher Vorprüfung kommt ausschließlich diese Anbindungsstelle in Betracht, da hier bereits die straßenverkehrsrechtlichen Anforderungen bestehen und insgesamt erfüllt werden können.

Langfristig erfolgt die Andienung des Firmengeländes ausschließlich über diese beiden Ein- und Zufahrten. Weitere Zufahrten sind nicht geplant.

Gegenwärtig kann noch nicht detailliert ausgesagt werden, zu welchem Zeitpunkt die zusätzliche Betriebszufahrt umgesetzt wird. Hierfür werden dann rechtzeitig die entsprechenden Abstimmungen im Detail mit den zuständigen Fachbehörden sowie dem Straßenbauasträger vorgenommen. Das GE 7 sowie das Sondergebiet Freiflächenphotovoltaikanlage werden verkehrlich über das GE 5 angeschlossen.

7.7 Grünflächen

Die Grünflächen im Geltungsbereich erstrecken sich parallel zur Staatsstraße 2233 und an den nördlichen und östlichen Grundstücksgrenzen sowie um den Parkplatz als dichter Baum- Strauchbestand. Im Südosten befinden sich landwirtschaftliche Flächen sowie die mit Grünland überwachsenen Altlastenverdachtsfläche. Daran nördlich angrenzend, außerhalb des Geltungsbereiches, befinden sich die beiden amtlich biotopkartierten Flächen sowie ABSP-Flächen. Im Norden grenzen landwirtschaftliche Flächen und im Südosten der Paintner Forst an.

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

Die Grünflächen haben eine wichtige Funktion im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild, aber auch als Lebensraum. Sie beinhalten zudem Pflanzgebote und Maßnahmen zur Niederschlagswasserbeseitigung.

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

8 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

8.1 Verkehr

8.1.1 Bahnanlagen

Bahnanlagen sind im Markt Painten keine vorhanden.

8.1.2 Straßenverkehr

Das geplante Gewerbegebiet befindet sich unmittelbar östlich der Kelheimer Straße bzw. der Staatsstraße St 2233. Genauer, das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet schließt den Bereich der freien Strecke der Staatsstraße 2233 von Abschnitt 340 Station 3,260 bis Abschnitt 340 Station 3,925 ein.

Über diese Trasse besteht Anbindung an das überörtliche Straßennetz in Richtung Norden nach Hemau zur Bundesstraße B 8, die wiederum zur Autobahn A 3 führt und in Richtung Süden nach Kelheim zur Bundesstraße B 16. Somit sind insgesamt günstige Verhältnisse zur verkehrlichen Anbindung des Gebietes an das überregionale Verkehrsnetz gegeben. Die Erschließung der Grundstücke des Bauplangebietes ist jedoch ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB i. V. m. Art. 18 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 1 Ba- yStrWG). Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zu der St 2233 sind demnach nicht zulässig. Die verkehrliche Erschließung des Planungsbereiches erfolgt aus den bereits bestehenden, angrenzenden Gewerbegebieten Kelheimer Straße im Norden von der Bahnhofstraße aus und dem im Nordwesten bestehenden Gewerbegebiet von der Kelheimer Straße St 2233 aus.

Aussagen die Staatsstraße St 2233 betreffend:

Im Zuge der Fachstellenbeteiligung ergeht seitens der Fachstelle Staatliches Bauamt eine Stellungnahme. Die Fachstelle verweist zunächst in einem Standardschreiben auf die grundsätzlichen Belange, welche in Verbindung mit der Nähe bzw. in dem Fall mit einer neuen Anbindung an eine Staatsstraße zu berücksichtigen sind, damit Einverständnis besteht. Beim Staatlichen Bauamt Landshut bestehen für den vorliegenden Bereich keine Ausbauabsichten. Vorab möchte der Markt Painten jedoch darauf verweisen, dass es sich bei der neu gewählten Anbindung an die Staatsstraße an der Stelle um eine Planungsabsicht handelt, deren Realisierung durch den vorhandenen Betrieb zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht beabsichtigt ist.

Es handelt sich bei dem genannten Betrieb um eine ortsansässige Firma, deren betriebliche Anlagen bereits im Bestand größtenteils vorhanden bzw. mit bestehendem Baurecht abgesichert sind. Der vorliegende Bauleitplan verfolgt die Absicht, den Bestand entsprechend abzusichern, neu zu ordnen und erwirkt für den neu überplanten Bereich des GE5 die entsprechend notwendigen Festsetzungen. Das Firmengelände verfügt bereits über eine voll funktionsfähige Anbindung an die Staatsstraße, diese befindet sich etwa 300m weiter nördlich der geplanten Zufahrt. Diese Zufahrt soll auch vorerst weiterhin genutzt werden. Sprich, die Erschließung der vorliegenden Planung ist bereits jetzt im Bestand vollständig gesichert. Dennoch möchte sich die Firma eine zweite Anbindung absichern, so dass zukünftig keine Entwicklungseinschränkungen für den Standort bestehen. Es wird ausdrücklich darauf verwiesen, dass die Detailabstimmung in Form der Verkehrsplanung dieser Anbindung, in den der Bauleitplanung nachgeordneten Verfahren abzuarbeiten ist. In dem Zug wird dann selbstverständlich auch das Staatliche Bauamt in die Planung bzw. in den damit einhergehenden Abstimmungsprozess involviert.

Bauverbot

Entlang der freien Strecke von Staatsstraßen gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan darzustellen.

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

Eine Ausnahmebefreiung von der Anbauverbotszone von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand, kann ausschließlich für die Errichtung von Verkehrswegen, Regenrückhaltebecken, Zäune und deren Bepflanzung erteilt werden.

Regenrückhaltebecken, Zäune und deren Bepflanzung dürfen nur mit einem Mindestabstand von 7,50 m vom Fahrbahnrand der Straßen errichtet werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS bzw. RAL).

Anpflanzungen entlang der Straße sind im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Landshut (Sachgebiet P3) vorzunehmen.

Auf Höhe des Rückhaltebeckens sind passive Schutzeinrichtungen nach den Richtlinien für passive Schutzeinrichtungen (RPS) einzuplanen.

Anmerkung:

Die Anbauverbotszone von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand, wird in vorliegender Planung bereits berücksichtigt und über einen entsprechenden Hinweis durch Planzeichen gekennzeichnet. Der Forderung, dass Regenrückhaltebecken, Zäune und deren Bepflanzung nur mit einem Mindestabstand von 7,50 m vom Fahrbahnrand der Straßen errichtet werden dürfen, ergeht zur Kenntnis und wird mit vorliegender Planung auch überwiegend berücksichtigt. Lediglich in einem Teilbereich rückt ein Regenrückhaltebecken auf etwa 6,00 m an die Staatsstraße heran. Dies begründet sich in vorliegender Situation mit der topographischen Lage vor Ort, welche eine Anpassung des Regenrückhaltebeckens an der Stelle nicht ermöglicht. Die Staatsstraße erfährt durch das Heranrücken jedoch keine negative Auswirkung.

Neuanbindung

Mit dem Anschluss des Baugebietes an die im Betreff genannten Straße bei Abschnitt 340 Station 3,610 über die im Plan dargestellte neue Erschließungsstraße, besteht grundsätzlich Einverständnis, wenn folgende Auflagen erfüllt sind:

- Berücksichtigung sämtlicher Richtlinien
- Einhaltung der Sichtdreiecke,
- Einhaltung der Schleppkurven ohne Benutzung der Gegenfahrbahn
- Ausbau des Knotenpunkts als Kreuzung mit vier Armen
- Herstellung einer Linksabbiegespur aus Richtung Painten
- Ausfädelstreifen von Kelheim kommend
- Erhaltung der Bushaltestellen

Über den Anschluss der Erschließungsstraße hat die Kommune vor Rechtsverbindlichkeit des Bauleitplanes den Abschluss einer Vereinbarung beim Staatlichen Bauamt Landshut zu beantragen, in der die technischen Einzelheiten sowie die Kostentragung zu regeln sind. Hierzu ist eine detaillierte Planung erforderlich.

Die Kommune übernimmt alle Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung (Art. 32 Abs. 1 BayStrWG).

Die Kommune hat der Straßenbauverwaltung die entstehenden Erneuerungs- und Unterhaltsmehrkosten zu ersetzen (Art. 32 Abs. 1 BayStrWG i.V.m. Art 33 Abs. 3 BayStrWG).

Sie übernimmt auch die Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung die zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund verkehrlicher Belange oder für die Erschließung notwendig werden (z.B. Fußgängerquerungen).

Wegen des zu erwartenden hohen Linksabbiegeaufkommens zu der Erschließungsstraße wird die Anlage einer Linksabbiegespur erforderlich. Die Kosten sind von der Kommune zu tragen.

Die Neuanbindung der Erschließungsstraße bei Abschnitt 340 Station 3,610 der im Betreff genannten Straße muss noch vor Erstellung der Hochbauten planungsgemäß ausgebaut und auf eine Länge von mind. 20 m – gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der o.g. Straße – mit einem bituminösen oder gleichwertigen Belag versehen werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 FStrG bzw. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).

Die Entwässerung der Einmündungsfläche muss durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass kein Oberflächenwasser der im Betreff genannten Straße zufließen kann (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB i.V. m. § 3 Abs. 1 FStrG bzw. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).

Soweit durch die entwässerungstechnischen Maßnahmen ein wasserrechtlicher Tatbestand geschaffen wird, ist hierzu von der Kommune die wasserrechtliche Genehmigung der unteren Wasserbehörde einzuholen.

Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße darf auf eine Länge von mind. 10 m die Längsneigung 4 % nicht überschreiten (§ 1 Abs. 5 Nr. 9 BauGB i.V.m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).

Die Eckausrundungen der Einmündung müssen so ausgebildet sein, dass sie von den dort größtvorkommenden Fahrzeugen ohne Benutzung der Gegenfahrbahn und der Seitenräume befahren werden können. Die entsprechende Schleppkurve nach „Bemessungsfahrzeuge und Schleppkurven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen, Ausgabe 2020 ist einzuhalten (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 Bau GB i.V.m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG):

Die Ausbildung der Einmündung ist auf den Anbau der Linksabbiegespur auszurichten.

Anmerkung:

Mit dem Anschluss des Baugebietes an die im Betreff genannten Straße bei Abschnitt 340 Station 3,610 über die im Plan dargestellte neue Erschließungsstraße, besteht seitens der Fachstelle grundsätzlich Einverständnis. Die Fachstelle nennt einige Auflagen, welche diesbezüglich zu erfüllen sind. Dabei wird mitunter ein Ausfädelstreifen von Kelheim kommend für den Betrieb aufgelistet. Dies wird aufgrund der vorliegenden Flächenverhältnisse in Kombination mit der Topographie in Verbindung mit den dann erforderlichen Radien nicht möglich sein. Aber auch an dieser Stelle wird auf die eingangs allgemein formulierten Aussagen verwiesen, dass in den der Bauleitplanung nachgeordneten Verfahren eine Detail- / Verkehrsplanung auszuarbeiten ist, welche dann auch mit der Fachstelle abzustimmen ist.

Sonstiges

Das Baugebiet ist entlang der im Betreff genannten Straße mit einem lückenlosen Zaun einzufrieden. Der Abstand der Einfriedungen zum Fahrbahnrand der im Betreff genannten Straße muss mindestens 7,50 m betragen (§1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Schutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV)

8.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Markt Painten ist durch die VLK (Verkehrsgemeinschaft im Landkreis Kelheim) und den RBO (Regionalbus-Ostbayern GmbH) an dem vorhandenen Liniennetz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden, in der Kelheimer Straße ist für jede Richtung eine Bushaltestelle vorhanden. Diese werden durch die vorgesehene zweite Zufahrt nicht beeinträchtigt.

8.1.4 Geh- und Radwege

Das bestehende Gewerbegebiet ist über einen Radweg, der parallel zur Kelheimer Straße von Ihrlerstein im Südosten nach Ried im Südwesten führt, gut erreichbar. Eine Gehweganbindung existiert nicht.

8.2 Abfallentsorgung

Die Müllbeseitigung bzw. Müllverwertung erfolgt zentral auf Landkreisebene.

Die Müllabfuhr erfolgt dabei regelmäßig durch ein privates Abfuhrunternehmen. Auf den einzelnen Bauquartieren sind ausreichende Flächen für Abfallbehälter bereitzustellen.

Privatstraßen ohne öffentliche Widmung werden durch im Landkreis Kelheim eingesetzte Müllfahrzeuge nicht befahren. Bei Nicht-Anfahrbarkeit des Planungsgebietes sind die Müllgefäße zur Abholung/Leerung an der nächstmöglich anfahrbaren Stelle bereitzustellen.

Ggf. sind Sammelstellen zu errichten, die in der Größe auf die Anzahl der benötigten Abfallgefäße einzustellen sind. Sofern eine Befahrung des Gewerbegebietes mit im Landkreis Kelheim eingesetzten Müllfahrzeugen (3 - 4-achsig, 11 m Länge incl. Schüttung) notwendig werden sollte, ist mit dem beauftragten Entsorgungsunternehmen u. a. eine Haftungsfreistellung zu vereinbaren.

8.3 Wasserwirtschaft

8.3.1 Wasserversorgung

Der Planungsbereich kann vom Zweckverband Jachenhausener-Gruppe ausreichend mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden. Die Trinkwasserleitung verläuft durch den Geltungsbereich und ist im Bebauungsplan nachrichtlich aufgenommen.

Das Vorhabengebiet liegt dabei außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Vorranggebiet Wasserversorgung

Gemäß Stellungnahme der Fachstelle Wasserwirtschaftsamt Landshut liegt das überplante Gebiet größtenteils im Vorranggebiet für die öffentliche Wasserversorgung „vf_keh_01.“ Das Vorranggebiet ist noch nicht veröffentlicht, da es sich aktuell „nur“ um einen fachlichen Vorschlag handelt. Das überplante Gebiet des Bebauungsplans befindet sich damit jedoch im Einzugsgebiet der Trinkwasserversorgung von Painten. Aus rechtlicher Sicht ergeben sich momentan keine Einschränkungen in Bezug zum Trinkwasserschutzgebiet bzw. Vorranggebiet. Aus fachlicher Sicht wäre aufgrund der Lage im Einzugsgebiet der Trinkwasserversorgung die Vermeidung der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen wünschenswert.

Hinweise zur Trinkwasserleitung (PVC DN 150) des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Jachenhausener Gruppe

- 1,4 m Rohrdeckung (auch seitlich) sind einzuhalten (Frosttiefe!)
- Altbestand darf nicht mit mehr als 1,60 m Rohrdeckung überdeckt werden (Wahrung Unterhalt!)
- Verlegung der Trinkwasserleitung in Teilen nach Vorgaben des Zweckverbandes
- Mögliche Kosten einer Umverlegung bzw. Änderung werden nicht vom Zweckverband übernommen.

8.3.2 Abwasserbeseitigung

Das bestehende Kanalsystem in der Regensburger Straße stellt einen Mischkanal dar. Ein Anschluss an diese zentrale Entwässerungseinrichtung ist grundsätzlich vorhanden und sichergestellt.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Ableitung der anfallenden sanitären und gewerblichen Abwässer kann nach Aussagen des Ingenieurbüros Dotzer GmbH technisch über die bestehende Abwasserdruckleitung DN100 von Rothenbügl nach Painten über ein oder mehrere Schmutzwasserpumpwerke abgeleitet werden. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sollte auch ein Anschluss als Freispiegelkanal überprüft werden. Weder Fremdwasser (Grundwasser) noch Niederschlagswasser darf dabei den Pumpwerken zufließen.

Da aktuell nicht feststeht, wann abwasserrelevante Bauvorhaben im Planungsbereich tatsächlich umgesetzt werden, erfolgen die erforderlichen Überprüfungen und Nachweise diesbezüglich erst auf der Ebene der nachgeschalteten Baugenehmigungen.

Im Weiteren wird besonders darauf verwiesen, dass die im Betriebsgelände produktionsbedingt entstehenden Styroporkügelchen zwingend vom Schmutzwassersystem fernzuhalten sind, um eine Belastung der Kläranlage zu vermeiden.

Niederschlagswasserbeseitigung

Erforderlich wird eine dezentrale Niederschlagswasserführung mit Verrohrungen sowie Regenwasserrückhaltungen innerhalb des Gewerbebestandes selbst.

Dabei befinden sich am Grundstück für den Bestand der Gewerbenutzungen bereits entsprechende Rückhaltebecken, die nun um zusätzliche Rückhaltungen aufgrund der betrieblichen Veränderungen notwendig werden.

Am Standort stehen dabei 2 zusätzliche Flächen zur Verfügung. Diese wurden im Vorfeld des Verfahrens untersucht. Dabei kann gleichzeitig eine Versickerung am Standort dezentral gewährleistet werden. Diese wurde im Zuge einer Baugrunduntersuchung mittels Sickerversuche ermittelt. Dies ist unter Anlage 2 der Verfahrensunterlagen einzusehen.

Die bestehende Vorflut (Geländemulde) kann aufgrund der Bebauungssituation in Painten nicht zur Niederschlagswasserableitung in Anspruch genommen werden. Die geplante Regenwasserrückhaltung ist nach den vorliegenden Bemessungsregeln (ATV-DVWK-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und ATV-Arbeitsblatt A117) zu dimensionieren.

Erforderliche wasserrechtliche Genehmigungen werden rechtzeitig beantragt und sind mit den sonstigen wasserrechtlichen Verfahren (z.B. Hochwasserrückhaltekonzept) abzustimmen um gegebenenfalls Synergieeffekte zu nutzen.

Hinweise

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

Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und PKW-Stellflächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten.

Es wird weiterhin empfohlen, bei versickerungsfähigem Untergrund das Niederschlagswasser von den Dachflächen und den Grundstückszufahrten möglichst nicht in die Kanalisation einzuleiten, sondern mittels breitflächiger Versickerung über die belebte Bodenzone dem Untergrund zuzuführen oder über geeignete Rückhalteinrichtungen (z. B. Teichanlagen, Regenwasserzisternen) zu sammeln. Im Vorfeld ist die ausreichende Sickerfähigkeit des Untergrundes nachzuweisen.

Für eine schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) zu beachten.

Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtfläche von 50 m² überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich. Bei beschichteten Metaldächern 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. Falls es bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen sollte, darf dieses nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden. Geeignete Schutzmaßnahmen gegen wild abfließendes Wasser und Schichtenwasser sind vorzusehen, z. B. die Anordnung des Erdgeschosses mindestens 50 cm über Geländeniveau) und die wasserdichte Ausführung des Kellergeschosses (das bedeutet auch, dass alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen wasserdicht oder anderweitig geschützt sein müssen). Detaillierte Empfehlungen zum Objektschutz und baulichen Vorsorge enthält die Hochwasserschutzfibel des Bundesumweltministeriums.

8.4 Energieversorgung

Elektrische Energieversorgung

Die elektrische Versorgung des Gewerbegebietes erfolgt durch

Bayernwerk Netz GmbH, Netzcenter Parsberg, Lupburger Straße 19, 92331 Parsberg

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

Die Unterbringung der zusätzlich notwendigen Versorgungsleitungen erfolgt unterirdisch.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit anderen Versorgungsträgern ist es erforderlich, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen frühzeitig vor Baubeginn (mind. 3 Monate) der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitzuteilen.

Der Standort der zur elektrischen Erschließung der geplanten Bebauung erforderlichen Transformatorenstation (ca. 25 m²) ist vor Baubeginn mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen.

Im Planungsbereich befindet sich eine Trafostation beim nördlichen Gebäudekomplex östlich der Hauptzufahrt. Es sind zwei weitere Trafostationen weiter südöstlich geplant.

20-KV Freileitung

Eine bestehende Freileitung wurde zur Erdverkabelung vorgesehen. Es wurde zwischen Unternehmen und Leitungsträger eine Vereinbarung getroffen, dass diese Leitung auf dem gesamten Betriebsgelände zurückgebaut wird und entlang dem Trassenverlauf der Staatsstraße als Erdverkabelung umgelegt wird. Der Rückbau ist bereits durchgeführt.

Regenerative Energiequellen

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

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

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

Für die Beschädigung der Solarmodule durch eventuell von den Leiterseilen herunterfallende Eis- und Schneelasten, bis zur Erdverkabelung, übernimmt die E.ON Bayern AG keine Haftung.

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

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

Allgemeine Hinweise

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das Versorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu unseren Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z.B. mit einem Minibagger, möglich sind. Befinden sich unsere Anlagen innerhalb der Umzäunung, ist für Wartung und Reparaturarbeiten am Eingangstor der PV-Anlage ein Schlüsseltresor zu installieren. Die Kosten trägt der Betreiber der PV-Anlage. Den Schließzylinder stellt die Bayernwerk Netz GmbH.

Soweit Baumpflanzungen und/oder die Pflanzung von tiefwurzelnden Sträuchern erfolgen, ist eine Abstandszone aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) von je 2,50 m beiderseits von der Trassenachse freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Straucharten und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann.

Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125. Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen. Das beiliegende "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten. Die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen.

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden.

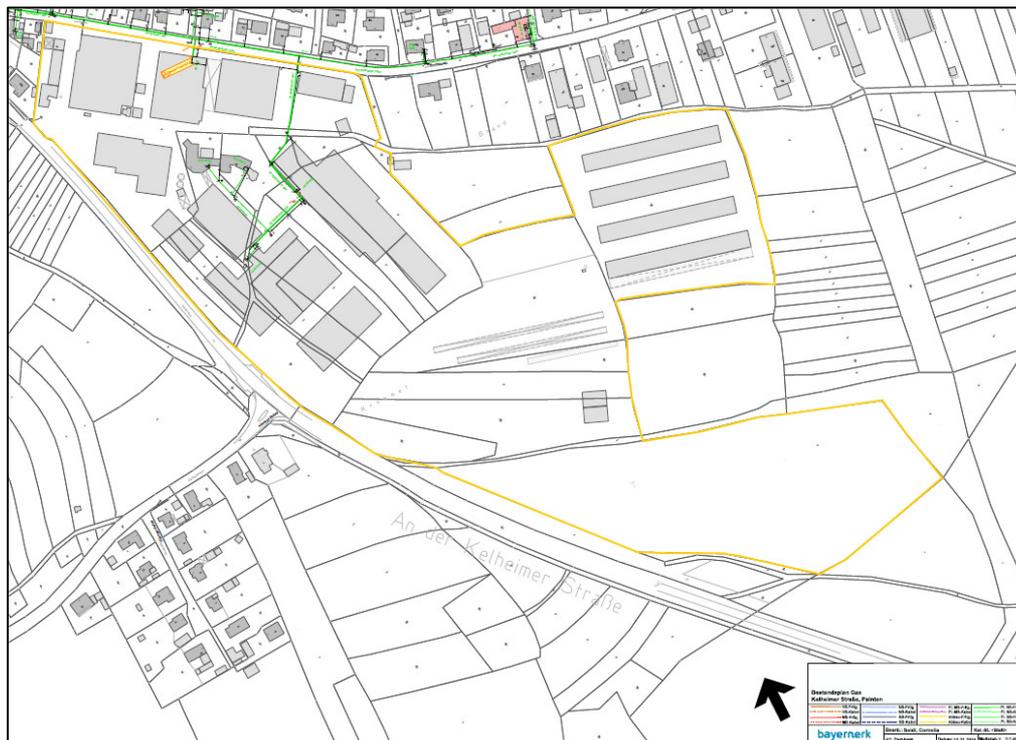
Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Die Unterbringung zusätzlich notwendiger Versorgungsleitungen hat unterirdisch zu erfolgen.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 6 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird.

Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Es dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Ein- führungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüf- nachweise sind vorzulegen. Um eine wirtschaftliche und zukunftsorientierte elektrische Er- schließung im Zuge der Energiewende (wie Ausbau von Erneuerbaren Energien, E-Mobilität, Speicherlösungen) zu gewährleisten, ist es erforderlich weitere Trafostationsstandorte voraus- schauend zu berücksichtigen. Je nach Leistungsbedarf könnte die Er- richtung einer neuen Trafostationsstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Trafostationsstation ist notwendig je nach Stations- typ ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 qm und 35 qm, dass durch eine beschränkte persönliche Dienstbar- keit zu den Gunsten zu sichern ist.

Erdgasversorgung

Eine Erdgasversorgung befindet sich im gegenständlichen Plangebiet.



Quelle: Bayernwerk Netz GmbH; Darstellung nicht maßstäblich

Hinweise Bayernwerk Netz GmbH

Zur elektrischen und gastechnischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Nieder- oder Mittelspannungskabel, Verteilerschränke, Rohrleitungen und Straßenkappen für die Armaturen erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile in den öffentlichen Flächen sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten. Eine Gasrohr- bzw. Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleittreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Gasrohre und Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen. Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 qm und 35 qm, dass durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten zu sichern ist.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können. Der Schutzstreifen der Erd-gasleitung beträgt in der Regel je 3,0 m beiderseits der Leitungachse. Die Trasse muss jederzeit für regelmäßige Kontrollen durch Streckenbegehung zugänglich und für Fahrzeuge und Arbeitsmaschinen befahrbar sein. Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe unserer Leitungen, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Gasleitung anzufordern.

Weiterhin möchten wir auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt „zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ bei Grabarbeiten hinweisen. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass freigelegte Gasleitungen erst dann wieder verfüllt werden dürfen, nachdem unser Betriebspersonal diese auf Beschädigungen überprüft haben.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

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

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

Eine Leitungserhöhung im Bereich des Planungsgebietes könnte erforderlich sein. Zur detaillierten Prüfung, ob die Mindestabstände eingehalten werden, sind uns rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten genaue Lage- und Bodenprofilpläne im Leitungsbereich vorzulegen. Achten Sie bitte bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung darauf, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten.

Vorsorglich weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass die 20-kV-Freileitung bis zu einer möglichen Verkabelung Bestand hat und somit auch während der Bauzeit zu berücksichtigen ist. Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

8.5 Telekommunikation

Deutsche Telekom Technik GmbH

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung gesetzt wird:

telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de

Deutschen Telekom AG, Netzproduktion GmbH TI NL Süd/ PTI 12, Bajuwarenstraße 4, 93053 Regensburg

Der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen dürfen nicht beeinträchtigt werden. Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Hinweise:

Um eine fristgerechte Bereitstellung des Telekommunikations-Anschlusses für den Endkunden zur Verfügung stellen zu können, bitten wir um Mitteilung des bauausführenden Ingenieurbüros, um den Bauzeitenplan termingerecht abgleichen zu können.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderliche Stellungnahme abzugeben.

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Planungsgebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Bei positivem Ergebnis der Prüfung macht die Telekom Deutschland GmbH darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung eines Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Die Telekom Deutschland GmbH beantragt daher sicherzustellen, dass:

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 eingeräumt wird,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden,
- dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.
- Die Fachstelle macht besonders darauf aufmerksam, dass eine Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.

Hinweise bzgl. vorhandener Leitungen der Telekom Deutschland GmbH:

Im Geltungsbereich befinden sich bereits Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 – siehe hier u. a. Abschnitt 3 – zu beachten. Durch Baumpflanzungen sollte der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nach Möglichkeit nicht behindert werden.

Grundsätzlich bleibt aber festzuhalten, dass es sich bei gegenständlichen Bauleitplanverfahren um die Überplanung eines bestehenden Bebauungsplanes mit bereits bestehender Bebauung handelt.

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Ob im Planbereich Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH vorhanden sind, ist zum derzeitige Planungstand nicht bekannt.

9 BRANDSCHUTZ

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

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

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

Angeraten ist zur Dimensionierung der nötigen Löschwassermenge die technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung (Arbeitsblatt W405) der deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW).

Der Abstand der Hydranten untereinander ist mit maximal 150m anzusetzen. Es wird dabei die Verwendung von Überflurhydranten empfohlen.

Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:

- Bereitstellung ausreichender Möglichkeiten zur Gewährleistung des Brandschutzes für die gemeindliche Feuerwehr
- Sicherstellung der Rettungswege
- Einhaltung von Hilfsfristen
- Ausreichende Löschwasserversorgung
- Bereitstellung ausreichender Erschließungsflächen
- Wechselbeziehungen im Planungsbereich zu anderen Gebieten
- Minimierung brandschutztechnischer Risiken im Planungsbereich
- Bauliche Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein.
- Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken, sowie Aufstell- und Bewegungsflächen, einschließlich der Zufahrten müssen entsprechend ausgeführt werden. (DIN 14090, Flächen für die Feuerwehr).
- Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass der so genannte Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar ist. (Durchmesser 18 m).
- Jeder Aufenthaltsraum muss bei Gefahr auf zwei Wegen verlassen werden können. Wenn die Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8 m über dem Gelände liegt, müssen entweder mindestens zwei voneinander unabhängige Treppenträume oder ein Sicherheitstreppenhaus vorgesehen werden.
- Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr anleiterbar sein. Bei liegenden Dachfenstern bestehen Bedenken.
- Hydranten sind nach DIN EN 14384 mit B-Abgängen zu versehen. Der Abstand der Hydranten soll im Bereich zwischen 100-200 m liegen.
- Die Wasserversorgung ist so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benutzung von zwei nächstliegenden Hydranten (Über- oder Unterflur) abhängig von der Gefahr der Brandausbreitung ein Förderstrom von mindestens 96 m³/h oder 192 m³/h über 2 Stunden erreicht wird.

- Die Hydranten sind außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand zu errichten.
- Die Ausrüstung und Ausbildung der Feuerwehr muss jeweils den Erfordernissen angepasst sein.

Hinweise

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

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

Die Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG) des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28.05.2013 (Az.: ID1-2211.50-162) empfiehlt den Gemeinden, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasser-versorgung - Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) anzuwenden. Zu berücksichtigen ist weiterhin, dass der Abstand der Hydranten untereinander 150 m nicht überschreitet.

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

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

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

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

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

10 IMMISSIONSSCHUTZ

10.1 Verkehrslärm

Verkehrslärmimmissionen verursacht durch die angrenzende überörtliche Verkehrsstrasse der Staatsstraße St 2233 können in vorliegender Planung weitgehend unbeachtet bleiben, da in einem Gewerbegebiet keine erhöhte Schutzwürdigkeit nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz besteht.

10.2 Gewerbelärm

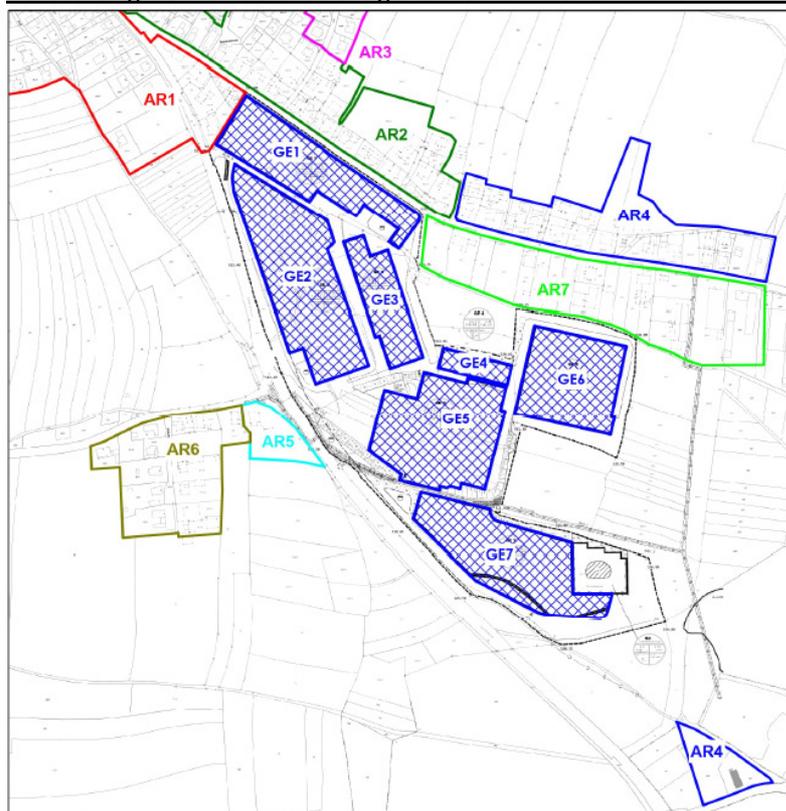
Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen durch das Sachverständigenbüro Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB, Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut, mit Datum vom 09.10.2024 ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das ergab, dass eine zukünftige Nutzung im Gewerbegebiet "Kelheimer Straße Erweiterung" weder rechnerisch, noch tatsächlich wahrnehmbar eine Erhöhung der bestehenden respektive der zulässigen anlagenbedingten Geräuschimmissionen, die im Bereich der schutzbedürftigen Nachbarschaft durch die bereits ausgewiesenen Gewerbegebietes "Brandhofstraße" bzw. die ansässigen Gewerbenutzungen verursacht werden. Das Gutachten ist unter Anlage 1 der Verfahrensunterlagen einsehbar.

Das Gewerbegebiet ist nach § 1 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 1 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm die in der folgenden Tabelle richtungsabhängig für sieben verschiedene Abstrahlrichtungen angegebenen Emissionskontingente LEK gemäß DIN 45691:2006-12 weder tags noch nachts überschreiten:

SEK: Emissionsbezugsfläche (vgl. Abbildung 14)

Zulässige Emissionskontingente L_{EK} [dB(A) je m^2]						
Abstrahlrichtung (AR)	AR1		AR2		AR3	
Bauquartier mit Emissionsbezugsfläche S_{EK}	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$
GE1: $S_{EK} \sim 14.210 m^2$	63	48	64	49	65	50
GE2: $S_{EK} \sim 21.235 m^2$	68	53	63	48	65	50
GE3: $S_{EK} \sim 7.255 m^2$	67	52	64	49	66	51
GE4: $S_{EK} \sim 2.235 m^2$	69	54	67	52	68	53
GE5: $S_{EK} \sim 18.460 m^2$	67	52	66	51	66	51
GE6: $S_{EK} \sim 13.275 m^2$	67	52	64	49	68	53
GE7: $S_{EK} \sim 17.325 m^2$	66	51	65	50	68	53
Abstrahlrichtung (AR)	AR4		AR5		AR6	
Bauquartier mit Emissionsbezugsfläche S_{EK}	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$
GE1: $S_{EK} \sim 14.210 m^2$	66	51	68	53	57	42
GE2: $S_{EK} \sim 21.235 m^2$	66	51	67	52	57	42
GE3: $S_{EK} \sim 7.255 m^2$	67	52	70	55	60	45
GE4: $S_{EK} \sim 2.235 m^2$	68	53	75	60	65	50
GE5: $S_{EK} \sim 18.460 m^2$	67	52	68	53	57	42
GE6: $S_{EK} \sim 13.275 m^2$	65	50	70	55	60	45
GE7: $S_{EK} \sim 17.325 m^2$	68	53	70	55	60	45
Abstrahlrichtung (AR)	AR7					
Bauquartier mit Emissionsbezugsfläche S_{EK}	$L_{EK,Tag}$			$L_{EK,Nacht}$		
GE1: $S_{EK} \sim 14.210 m^2$	65			50		
GE2: $S_{EK} \sim 21.235 m^2$	64			49		
GE3: $S_{EK} \sim 7.255 m^2$	64			49		
GE4: $S_{EK} \sim 2.235 m^2$	69			54		
GE5: $S_{EK} \sim 18.460 m^2$	68			53		
GE6: $S_{EK} \sim 13.275 m^2$	66			51		
GE7: $S_{EK} \sim 17.325 m^2$	70			55		

Abbildung 14:
 Darstellung der Emissionsbezugsflächen SEK und Abstrahlrichtungen AR1 – AR7



Die Einhaltung der jeweils zulässigen Emissionskontingente ist entsprechend den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen. Die Ermittlung der verfügbaren Immissionskontingente erfolgt gemäß DIN 45691:2006-12, Abschnitt 4.5, unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung.

Unterschreitet das sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten ergebende zulässige Immissionskontingent LIK eines Betriebes/Vorhabens den an einem maßgeblichen Immissionsort jeweils geltenden Immissionsrichtwert der TA Lärm um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich das zulässige Immissionskontingent LIK auf den Wert $LIK = IRW - 15 \text{ dB(A)}$. Dieser Wert entspricht der Relevanzgrenze nach DIN 45691.

In den Einzelgenehmigungsverfahren soll durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Absatz 4 BauVorIV die Vorlage schalltechnischer Gutachten angeordnet werden. Im Falle der Anwendung von Art. 58 BayBO ("Genehmigungsfreistellung") ist durch den Bauherren mit der Genehmigungsfreistellungsvorlage ein schalltechnisches Gutachten einzureichen.

Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschentwicklung durch das jeweils geplante Vorhaben mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten LEK respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten LIK übereinstimmt. Dazu sind die Beurteilungspegel unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (in der Regel nach der TA Lärm) zu ermitteln und vergleichend mit den Immissionskontingenten zu bewerten, die sich aus der vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen Teilfläche der Emissionsbezugsfläche nach der festgesetzten Berechnungsmethodik der DIN 45691:2006 12 errechnen.

Bei Anlagen oder Betrieben, die kein relevantes Lärmpotential besitzen (z.B. Büronutzungen), kann nach Ermessen des Sachgebiets Technischer Umweltschutz / Immissionsschutz der zuständigen Genehmigungsbehörde von der Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens abgesehen werden.

Im Weiteren weist das unter Anlage 1a der Verfahrensunterlagen dokumentierte Geräuschemissionskataster des Sachverständigenbüro Hooock & Partner Sachverständige PartG mbB, Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut, mit Datum vom 04.11.2024 auf, dass die Geräuschkontingente, welche sich aus der Überplanung ergeben, für die bestehende genehmigte Nutzung ausreichen.

10.3 Sport- und Freizeitlärm

Immissionen durch Sport und Freizeitlärm sind im Geltungsbereich sowie außerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

10.4 Sonstige Immissionen

Geruchsimmissionen

Negative Auswirkungen angrenzender gewerblicher bzw. landwirtschaftlicher Nutzungen auf das geplante Gewerbegebiet sind aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten nicht zu erwarten, bzw. spielen aufgrund der Nutzung der Planungsfläche als Gewerbegebiet in vorliegendem Fall keine Rolle.

Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und die damit unter Umständen verbundenen zeitlich auftretenden Emissionen sind zu dulden.

Elektromagnetische Felder

Der Geltungsbereich wird durch den Trassenverlauf der noch vorhandenen 20-KV Freileitung unmittelbar tangiert. Da diese jedoch zur Erdverkabelung vorgesehen ist, sind keine dauerhaften Beeinträchtigungen zu erwarten.

11 FLÄCHENBILANZ

Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG	FLÄCHE IN M ²	
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	100,00%	155.124,00
abzgl. Erschließungsflächen	12,46%	19.321,09
— Private Verkehrsflächen (Wege, Zufahrten, Stellplätze)	12,46%	19.321,09
abzgl. private Grünflächen	24,90%	38.622,30
— Strauch- /Baumbestand	6,86%	10.638,29
— Strauch- /Baumneupflanzung	3,58%	5.548,52
— Nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Pflanzgebot	9,35%	14.507,45
— Extensive Wiesenfläche/ Ruderalfläche, Planung	3,85%	5.979,66
— Artenreiches Extensivgrünland, Bestand	1,26%	1.948,38
Bruttobaufläche	62,65%	97.180,61
Gewerbegebiet	60,19%	93.369,94
— GE 1	9,09%	14.099,94
— GE 2	13,63%	21.136,52
— GE 3	4,65%	7.217,47
— GE 4	1,42%	2.206,03
— GE 5	11,80%	18.298,88
— GE 6	8,51%	13.202,97
— GE 7	10,11%	15.683,69
— GE7 Baumwurfzone	0,98%	1.524,79
Sondergebiet	2,46%	3.810,67
— SO Freiflächenphotovoltaikanlage	2,46%	3.810,67

12 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Kosten für öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind derzeit nicht geplant und aufgrund der vorliegenden Bestandssituation auch nicht erforderlich.

Sämtliche Grundstücke sind über vorhandene Zufahrten an die angrenzenden, öffentlichen Erschließungsflächen angebunden. Zusätzliche Maßnahmen sind derzeit nicht erforderlich. Sollte sich im Zuge der Weiterentwicklung des Gewerbegebietes, mit dem Bau zusätzlicher Produktionsstätten, ein zusätzliches Verkehrsaufkommen ergeben und ein Bedarf an der zusätzlichen Zufahrt entstehen, so übernimmt der Gewerbebetrieb sämtliche Kosten für den Anschluss der Zufahrt an die Staatsstraße.

Entstehende und erforderliche Anschlusskosten für

- Abwasserbeseitigung,
- Wasserversorgung,
- Versorgung mit elektrischer Energie,
- Fernmeldeeinrichtungen

richten sich je nach Bedarf nach den entsprechenden Satzungen bzw. nach den tatsächlichen Herstellungskosten und sind im Zuge der nachgeordneten Verfahren durch den jeweiligen Antragsteller bzw. Grundstücksbesitzer zu erbringen.

13 VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "GE Kelheimer Straße Überarbeitung" erfolgt gemäß § 10 BauGB und wird im Regelverfahren durchgeführt. Die Markt Painten hat in der Sitzung vom 14.02.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „GE Kelheimer Straße Überarbeitung“ in der Fassung vom 14.11.2023 hat in der Zeit vom 19.12.2023 bis 19.01.2024 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 14.11.2023 hat in der Zeit vom 19.12.2023 bis 19.01.2024 stattgefunden.

Der Entwurf zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "GE Kelheimer Straße Überarbeitung" in der Fassung vom 14.05.2024 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.10.2024 bis 20.12.2024 (Fristverlängerung!) öffentlich ausgelegt.

Zum Entwurf zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "GE Kelheimer Straße Überarbeitung" in der Fassung vom 14.05.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.10.2024 bis 20.12.2024 (Fristverlängerung!) beteiligt.

Die Markt Painten hat mit Beschluss vom 11.02.2025 den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO in der Fassung vom 11.02.2025 als Satzung beschlossen.

Nachfolgende Behörden, Fachstellen sowie sonstige Träger öffentlicher Belange wurden dabei am Verfahren beteiligt:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Abensberg
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Bayerischer Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Bayernwerk Netz GmbH
- Bund Naturschutz – Kreisgruppe Kelheim
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Energienetze Bayern GmbH & Co. KG
- Handwerkskammer
- Industrie- und Handelskammer
- Landratsamt Kelheim, Abt. Bauplanungsrecht
- Landratsamt Kelheim, Abt. Städtebau
- Landratsamt Kelheim, Abt. Immissionsschutz
- Landratsamt Kelheim, Abt. Naturschutz und Landschaftspflege
- Landratsamt Kelheim, Abt. Feuerwehrwesen / Kreisbrandrat
- Landratsamt Kelheim, Abt. Abfallrecht staatlich
- Landratsamt Kelheim, Abt. Gesundheitswesen
- Landratsamt Kelheim, Abt. Abfallrecht kommunal
- Landratsamt Kelheim, Abt. Straßenverkehrsrecht
- Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung
- Regionaler Planungsverband Region 11 Regensburg
- Vodafone-Kabel Deutschland GmbH
- Wasserwirtschaftsamt Landshut
- Zweckverband Wasserversorgung Hohenschambacher Gruppe

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

14 VERANLASSUNG

Anlass der vorliegenden Planungsmaßnahme ist es, am Standort Painten die gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten weiter auszubauen. Vorgesehen ist dabei die Erweiterung von dem bereits bestehenden Gewerbegebiet Kelheimer Straße im Südosten des Hauptortes.

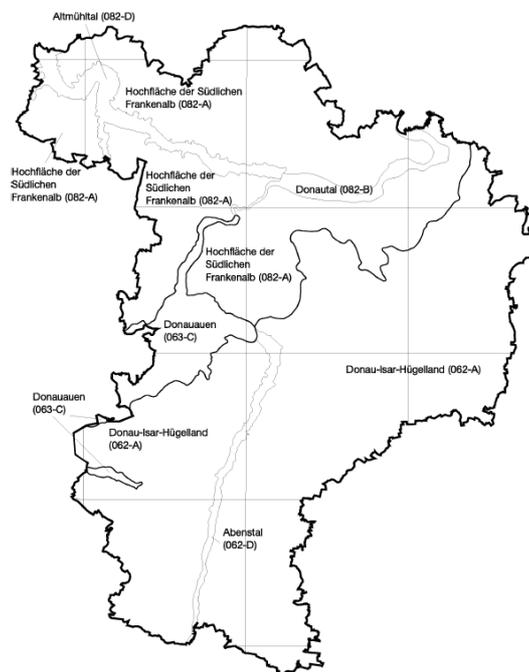
Um einerseits die baurechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung der Gewerbe- und Sondergebietsflächen zu schaffen, andererseits den ökologischen Belangen gerecht zu werden, ist im Zuge der qualifizierten Bauleitplanung ein Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung erforderlich. Darin werden die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach Art. 4 Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG festgesetzt.

Der Grünordnungsplan kann auch Grundlage für die naturschutzrechtliche Beurteilung von Eingriffen im Sinn von § 14 BNatSchG sowie für Vorhaben des Naturschutzes und der Landschaftspflege (z. B. Festsetzung von Schutzgebieten, Pflegemaßnahmen) sein.

15 BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG

15.1 Naturräumliche Lage

Die Marktgemeinde Painten liegt in der naturräumlichen Haupteinheit 082 – Südliche Frankenalb und darin wiederum in der Untereinheit 082 A – Hochfläche der südlichen Frankenalb.



Quelle: ABSP Landkreis Kelheim (März 1999)

15.2 Geländebeziehungen

Das Gelände fällt relativ gleichmäßig von Südosten nach Nordwesten hin ab. Wobei das Gelände nach Nordosten an den höchsten Punkt mit 539.90 m ü.N.N. ansteigt. Der nordwestliche Geltungsbereich wurde im Bereich des Parkplatzes abgeflacht und weist nur ein sehr geringes Gefälle von Nordosten gen Südwesten auf. Die Geländehöhen liegen im nordwestlichen Geltungsbereich bei ca. 517.40 m ü.N.N., im südöstlichen Geltungsbereich bei ca. 530.80 m ü.N.N.

15.3 Potentielle natürliche Vegetation

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

Würden sämtliche anthropogenen Einflüsse unterbleiben, bildete sich im nördlichen Geltungsbereich ein Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Waldgersten- Buchenwald, im restlichen und überwiegenden Geltungsbereich entstünde ein Hexenkraut- oder Rasenschmielen- bzw. Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Rasenschmielen- bzw. Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald, örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald oder Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald.

15.4 Reale Vegetation

Im Nordwesten des Planungsgebietes befindet sich im Bereich des bestehenden Parkplatzes dichte strukturreiche Baum-/ Strauchhecken. Südlich des Parkplatzes grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Ein Mischwaldbestand grenzt an die südöstlichen Grenzen des Geltungsbereiches an, der vorgeschaltete gestufte Waldmantel befindet sich im Geltungsbereich. Wiederum nördlich des Waldmantels ist ein Gras- und Krautsaumbereich zu finden, ebenso auf Flurnummer 437/1, zwischen einer dreireihigen Baum- und Strauchhecke entlang der Grundstücksgrenze und Extensivgrünland. Eine von Nord nach Süd verlaufende Hecke im Südosten des Geltungsbereiches, bestehend aus Erlengebüsch, befindet sich entlang einer hier verlaufenden Mulde. Östlich der Hecke befinden sich Brachflächen, westlich der Hecke ist Extensivgrünland vorhanden. Nördlich angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich zwei amtlich kartierte Biotope und ABSP-Flächen (siehe 4.3.5 *Biotoptkartierung*).

15.5 Biotopausstattung

Im Geltungsbereich selbst befinden sich keine kartierten Biotope, aber unmittelbar nordöstlich anschließend sind zwei kartierte Biotope vorhanden, diese Strukturen sind der Ziffer 4.3.5 *Biotoptkartierung* zu entnehmen.

Sonstige ökologisch bedeutsame Kleinstrukturen sind unter Ziffer 15.4 *Reale Vegetation* genannt.

Lebensräume von regionaler oder überregionaler Bedeutung bestehen nicht.

15.6 Boden

Geologisch betrachtet ist der Markt Painten der geologischen Formation des Weißen Juras (Malm) zuzuordnen, der für die gesamte Frankenalb typisch ist. Es handelt sich dabei um Ablagerungen aus der Jurazeit, die großräumig Abdeckungen aus der Kreidezeit bis zum Quartär aufweisen. Der Weiße Jura stellt die älteste oberflächliche Formation dar und tritt in Form von Platten- oder Massenkalken auf. Die um Painten vorherrschenden Plattenkalke sind Sedimente von Kalkschlamm, die sich in ruhigen Becken ablagerten und im Gemeindegebiet diverse Karsterscheinungen (Dolinen) aufweisen. Nach der Geologischen Karte 1:500.000 im Bodeninformationssystem Bayern befindet sich im Geltungsbereich die geologische Einheit des Alblehms, der als Rückstandslehm mit Lösslehm beschrieben ist, der zum Teil mit Sand und Schutt angereichert ist.

Im Zuge der Erstellung des Baugrundgutachtens durch Dr. Zerbes & Kargl wurde das Planungsgebiet im Bereich der Altlastenverdachtsfläche über Rammkernbohrungen erkundet. Die Erkundungen erfolgten bis zu einer Tiefe von 8,00 m, wobei insgesamt heterogen zusammengesetzte Auffüllungen als Dolinenfüllungen mit Stärken von 1,2 bis 6,5 m angetroffen wurden. Die Basis der Auffüllungen bilden tonige Schluffe von steifer Konsistenz.

Der sonstige Geltungsbereich wurde nicht untersucht, entsprechende Aussagen über die aktuellen detailgenauen Bodenbeschaffenheiten bzw. Untergrundverhältnisse können daher nicht getroffen werden und sind gegebenenfalls bei Bedarf durch weitere Bodenaufschlüsse zu ermitteln.

Bei der geplanten PV-Anlage handelt es sich um eine selbständige Anlage zur Energieerzeugung und da diese nicht im betriebstechnischen Zusammenhang mit der Deponie steht, erfolgt die Zulassung nach dem Baurecht.

Hinsichtlich der Eingriffsbilanzierung sind sie für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild von mittlerer Bedeutung, wonach sie der Kategorie II zugeordnet werden, angesetzt wird der untere Wert.

15.7 Wasser

Im Bearbeitungsgebiet selbst sind keine permanent wasserführenden natürlichen Oberflächengewässer vorhanden. Nach dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete (IÜG) des Landesamtes für Umwelt befindet sich im Geltungsbereich der vorliegenden Planung kein amtlich ausgewiesenes Überschwemmungsgebiet, jedoch erstreckt sich ein wassersensibler Bereich südlich des bestehenden Parkplatzes, entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze der FINr. 437 in Richtung Osten.

Der Planungsbereich selbst tangiert kein Wasserschutzgebiet, jedoch befindet sich ca. 1 km westlich mit Ausdehnung südlich von Neulohe das festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet Painten.

Hinsichtlich des Grundwassers wird der Planungsbereich dem hydrogeologischen Teilraum Fränkische Alb (südlicher Rand des Grundwasserkörpers: Malm-Dietfurt a.d. Altmühl) zugeordnet, der als Kluft-Karst-Grundwasserleiter mit aufgrund unterschiedlicher Verkarstung örtlich stark wechselnder, meist mittlerer bis mäßiger Durchlässigkeit charakterisiert werden kann, dadurch ist das Grundwasservorkommen empfindlicher gegenüber Schadstoffeinträgen. Im Umfeld des Standortes bestehen Alblehme, die durch Rückstandslehm und Lösslehm gekennzeichnet sind, hierbei ist mit einer geringeren Durchlässigkeit zu rechnen, was eine verminderte Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen zur Folge hat.

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

Das Schutzgut Wasser wird im Gebiet nach Leitfaden mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie III) eingestuft, angesetzt wird der untere Wert.

15.8 Klima/ Luft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes/Grünordnungsplanes befindet sich im Übergangsbereich zwischen atlantischem und kontinentalem Klima, wobei die Fränkische Alb mit einer Jahresmitteltemperatur von 7 bis 8 °C deutlich geringere Werte aufweist als der restliche Landkreis. Die jährlichen Durchschnittsniederschläge betragen 750 bis 850 mm.

Der überwiegend bebaute Geltungsbereich hat eine geringe Wärmeausgleichsfunktion und weist weder großflächige Frischluftentstehungsgebiete noch bedeutsame Schneisen für den Austausch von Luftmassen oder den Nachschub von Frischluft für großflächig bewohnte Gebiete auf. Eine Kaltluftgefährdung ist potentiell in den unbesiedelten Bereichen vorhanden. Dem Raum kommt hinsichtlich der Verbesserung der bioklimatischen Situation eine allgemeine Bedeutung zu.

Die Wertigkeit des Schutzgutes Klima und Luft wird in der Summe als gering (Kategorie I) eingestuft; angesetzt wird der obere Wert.

15.9 Landschaftsbild/ Erholungseignung

Der Naturraum Südliche Frankenalb wird durch die Täler der Donau, der Altmühl und der Schambach zergliedert. Die Hochflächen fallen sanft nach Südosten ab. Die Nutzungsverteilung bildet ein Übergewicht zur Forstwirtschaft. Der Planungsbereich selbst stellt sich teilweise als strukturreiche Landschaft mit Hecken, Brachflächen, Saumbereichen und extensiv genutzten Wiesen dar. Zwei wertvolle Biotopeliegen nordöstlich außerhalb des Geltungsbereiches. Auch sind strukturarme Agrarflächen zu finden, außerdem grenzt südwestlich die Staatsstraße St 2233 und nordwestlich das bestehende Gewerbegebiet an. Hinsichtlich der Erholungseignung in der freien Natur hat der Geltungsbereich eher eine untergeordnete Bedeutung. Allerdings bestehen visuelle Leitstrukturen und eine unmittelbare Nähe zu amtlich kartierten Biotopen.

Hinsichtlich der Eingriffsbilanzierung sind sie für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild von mittlerer Bedeutung, wonach sie der Kategorie II zugeordnet werden, angesetzt wird der untere Wert.

16 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

Das grünordnerische Konzept für das Gewerbegebiet beinhaltet in erster Linie den Erhalt der in der Plandarstellung dargestellten Gehölze, da es sich beim Planungsgebiet um einen weitgehend bereits bebauten Bereich mit entsprechenden Eingrünungsmaßnahmen handelt.

Zusätzlich sind ergänzende standortgerechte, dichte Baum- und Strauchpflanzungen sowie Baumreihen zur Ortsrand- und Randeingrünung festgesetzt.

Die Flächen mit Regenrückhalte mulden sowie Böschungsf lächen mit Baumreihen sind als extensive Wiesenflächen auszubilden.

Die verbleibenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen erhalten ein Pflanzgebot. Hier sind Rasen- oder Wiesenflächen anzulegen und je nach Größe der Pflanzfläche nur mit Sträuchern, als lockere Baum-Strauchpflanzung oder einer Baumreihe zu überstellen.

17 ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN

17.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Um eine aus Sicht der Grünordnung ansprechende Gestaltung zu erzielen und durch die Begrünung in Bezug auf das Kleinklima positive Effekte zu erzielen, sind die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen und nicht anderweitig für betriebliche Zwecke genutzten Freiflächen als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden und gegebenenfalls mit Gehölzen zu überstellen.

Allgemein

Zur Begrünung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume 1. und 2. Ordnung sowie Sträucher jeweils gemäß den Artenlisten und den festgesetzten Mindestqualitäten zu verwenden. Bei Gehölzpflanzungen im Bereich der Verkehrsflächen ist auf das Straßenraumprofil zu achten. Bei optisch wirksamen Baumaßnahmen in den einzelnen Teilgebieten ist jeweils auf eine zeitnahe Umsetzung der zugehörigen Eingrünungsmaßnahmen zu achten. Im Bereich der randlichen Pflanzgebotsflächen (Randeingrünungen) sollen neuen Zäune (insbesondere GE 7) zwischen Baugrenze und Grünfläche vorgesehen werden. Die Bepflanzung der Freiflächen ist entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen, wobei im Bereich der Pflanzflächen ein Oberbodenauftrag von mindestens 0,40 m, im Bereich von Rasen- und Wiesenflächen von mindestens 0,20 m zu erfolgen hat. Pflanz- und Saatarbeiten werden in der, nach ihrer Fertigstellung folgenden Pflanzperiode fachmännisch ausgeführt.

17.2 Verkehrsflächen

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

Stellplätze sind generell als befestigte Flächen mit Versiegelungsbeschränkung auszuführen, wobei der Durchlässigkeitsgrad der Belagsdecke der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens anzupassen ist. Vorgesehen sind Porenpflaster, Rasenfugenpflaster, Sandfugenpflaster, Rasengitterpflaster, Schotterrasen, aber auch wassergebundene Decken und sonstige vergleichbare Beläge.

Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen, wie sie bereits im vorstehenden Abschnitt aufgezählt wurden.

18 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Gewerbegebiet Kelheimer Straße Überarbeitung beinhaltet ausschließlich Innenbereichsflächen nach §34 BauGB sowie Flächen mit Baurecht, welches durch die bereits bestehenden Bebauungspläne mit Grünordnungsplan Gewerbegebiet Kelheimer Straße und Gewerbegebiet Kelheimer Straße II dokumentiert wird. Der Bebauungsplan und Grünordnungsplan Gewerbegebiet Kelheimer Straße ist im Bestand bereits umgesetzt. Der Bebauungsplan und Grünordnungsplan Gewerbegebiet Kelheimer Straße II ist bisher nur teilweise umgesetzt. Daher wurden mitunter auch nur teilweise Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen erfüllt. Da die aktuell vorliegende die vorangegangene Bauleitplanung ersetzt und aufgrund der vollständigen Dokumentation und Zusammenführung der Bauleitpläne wird nachfolgend der notwendige Gesamtausgleich dokumentiert. Dies wird in Anlehnung an die Begründung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Gewerbegebiet Kelheimer Straße II übernommen und nachrichtlich aufgezeigt. Demnach ergibt sich die Anwendung nach dem alten Leitfaden, da dieser auch der ursprüngliche Auslösegrund für die Ausgleichs- und Kompensationsberechnung war. Ein weiterer Ausgleichs- und Kompensationsbedarf im Zuge der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans ist nicht gegeben. Siehe hierzu die Erläuterung unter Ziffer 18.2 Eingriff-/ Ausgleich zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Gewerbegebiet Kelheimer Straße Erweiterung.

Übersicht Innenbereich sowie bestehendes Baurecht



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung. Die Darstellung der digitalen Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet, verändert KomPlan.

18.1 Eingriff-/ Ausgleichsbilanzierung und Kompensation zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Gewerbegebiet Kelheimer Straße sowie Gewerbegebiet Kelheimer Straße II

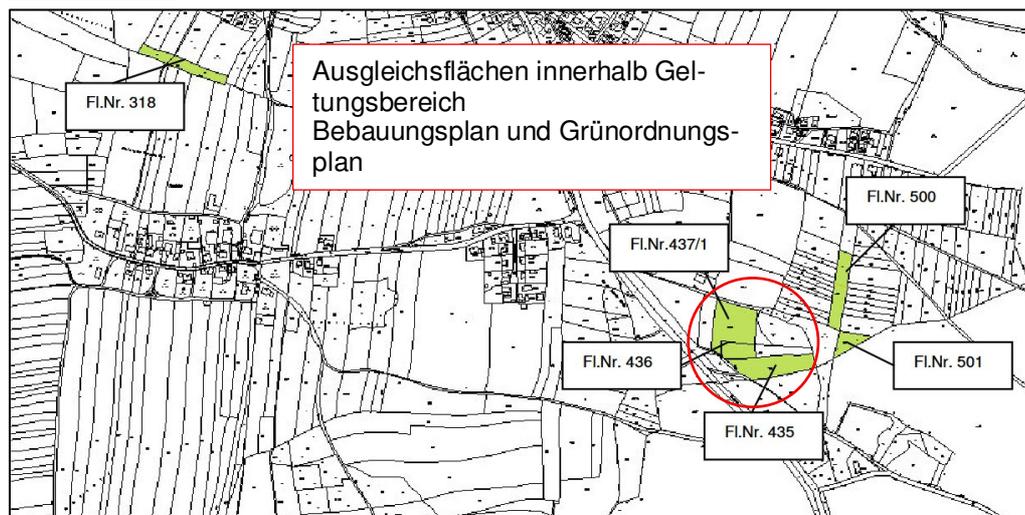
Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen

Hierbei werden die Gebiete verschiedener naturschutzrechtlicher Bedeutung (Kategorie I bis III) mit den Gebieten, die auf Grund ihrer Eingriffsschwere definiert werden, überlagert. Daraus ergeben sich Bereiche entsprechender Eingriffsintensitäten, welche die Grundlage für die Anwendung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Ergänzende Fassung) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003) Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und Kompensation aus den Bebauungsplänen und Grünordnungsplan Gewerbegebiet Kelheimer Straße sowie Gewerbegebiet Kelheimer Straße II bilden.

Ermittlung der Gesamtfläche des Eingriffs

Besonders zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans und Grünordnungsplan Gewerbegebiet Kelheimer Straße II erforderliche ökologische Ausgleichsflächen aus dem Bebauungsplan und Grünordnungsplan Gewerbegebiet Kelheimer Straße angeordnet waren, welche zu dem Zeitpunkt noch nicht realisiert wurden. Diese wurden jedoch im Verfahren zum Bebauungsplan und Grünordnungsplan Gewerbegebiet Kelheimer Straße II aufgegriffen und entsprechend in der nachfolgenden Eingriffs-/ Ausgleichbilanzierung berücksichtigt.

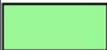
Ausgleichsflächen des Bebauungsplans und Grünordnungsplan Gewerbegebiet Kelheimer Straße



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung. Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Gewerbegebiet Kelheimer Straße. Die Darstellung der digitalen Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet, verändert KomPlan.

Gesamtfläche des Eingriffs des Bebauungsplans und Grünordnungsplan Gewerbegebiet Kelheimer Straße II



	Bestandsparkplatz mit Eingrünung (keine Ausgleichserfordernis)
	Verminderungsmaßnahmen (keine Ausgleichserfordernis)
	Gehölzflächen/ nicht realisierte Ausgleichsflächen
	Landwirtschaftliche Flächen/ Brachflächen
	Gehölzbestand
	Wirtschaftsweg (Breite: 5 m)

Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung. Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Gewerbegebiet Kelheimer Straße II. Die Darstellung der digitalen Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet, verändert KomPlan.

Festlegung der Beeinträchtigungsintensität

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

SCHUTZGUT DES NATURHAUSHALTES	ZUORDNUNG	SCHUTZGUTBEZOGENE BEWERTUNG (KATEGORIE)
Arten/ Lebensräume	Acker, Intensivgrünland Strukturreiche Hecken Sukzessionsbestände Versiegelte Flächen	I bis II oberer Wert
Boden	Ackerstandort mit natürlicher Ertragsfunktion (keine kulturhistorische Bedeutung) ohne besonderes Biotopentwicklungspotential Altlastenverdachtsfläche versiegelte Flächen	I bis II unterer Wert
Wasser	kein hoch anstehendes Grundwasser wassersensibler Teilbereich kein Auefunktionsraum	II unterer Wert
Klima und Luft	keine übergeordneten klimatischen Funktionen nicht Bestandteil einer Luftaustauschbahn, kein Kaltlufttransport Wärmeausgleichsfunktion vorhanden	I oberer Wert
Landschaftsbild Erholungseignung	Agrarflächen Brachflächen Parkflächen keine Erholungseignung	I oberer Wert

Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild:

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

Die detaillierte bewertete Bestandsbeschreibung ist auch dem UMWELTBERICHT unter Ziffern 2.4.1 bis 2.4.8 zu entnehmen.

Entsprechend der vor Ort herrschenden, inhomogenen Bedingungen und der Tatsache, dass nicht realisierte Kompensationsflächen ebenfalls ausgeglichen werden müssen, ergeben sich aufgrund der Bedeutung der Schutzgüter innerhalb des Planungsgebietes und der Zuordnung der Planung zu Typ A (Flächen mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, GRZ > 0,35 oder entsprechender Eingriffsschwere) folgende Beeinträchtigungsintensitäten:

A I 11.682 m²

werden der Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung) zugeordnet

A II 8.836 m² + 1.446 m²

werden der Kategorie II (Gebiete mittlerer Bedeutung) zugeordnet

Festlegung des Kompensationsfaktors

Der Kompensationsfaktor wird mit Ausnahme des Gehölzausgleichs mit **0,9** (Spanne 0,8 bis 1,0) für das Feld A II, mit **0,5** (Spanne 0,3 bis 0,6) für das Feld A I jeweils im mittleren Bereich gewählt. Der Abschlag vom Höchstfaktor wird durch folgende Beeinträchtigungsvermeidungen gerechtfertigt:

- Hinweis auf die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel
- massive Pflanzmaßnahmen in Form raumprägender Randeingrünungen
- kein Eingriff in die vorhandenen Grundwasserverhältnisse
- Beschränkung des Versiegelungsgrades auf ein notwendiges Minimum durch - Festsetzung versickerungsfähiger Beläge
- Hinweis auf schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens
- weitgehender Erhalt bestehender Gehölzstrukturen

Für den Gehölzausgleich sind keine Verminderungsmaßnahmen möglich, der Faktor wird mit **1,0** (Spanne 0,8 bis 1,0) für das Feld A II gewählt.

Umfang der erforderlichen Kompensationsflächen des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Gewerbegebiet Kelheimer Straße II

FLÄCHENTYP	FLÄCHE (M ²)		KOMPENSATIONSFAKTOR		ERFORDERLICHE AUSGLEICHSFLÄCHE (M ²)
A I	11.682	x	0,5	=	5.841
A II	10.957	x	0,9	=	9.861
A II (Gehölzausgleich)	1.446	x	1,0*	=	1.446
Erforderliche Ausgleichsfläche					17.148

* nach Anforderungen durch die UNB

Neben dem Ausgleich entsprechend den Grundsätzen wird ein zusätzlicher Ausgleich für die Rodung eines Gehölzbestandes im Zuge der Umsetzung des abgestimmten Sanierungsplanes (Bayerisches Landesamt für Umwelt / Regierung von Niederbayern / Wasserwirtschaftsamt Landshut) der R&H Umwelt GmbH, Nürnberg, bezüglich der Altlastenfläche KEH-PAIN 9.2 erforderlich. Da dies vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Gewerbegebiet Kelheimer Straße II erfolgt, ist der zu rodende Bestand gleichartig und gleichwertig auszugleichen und umfasst eine Fläche von **1.446 m²**.

Eine Ausnahme von den Verboten des Art. 16 (1) BayNatSchG wurde bereits für die zu rodenden Bestände im unmittelbaren Umfeld des SO beantragt und seitens der Unteren Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt.

Der Ausgleich entsprechend den Grundsätzen beträgt insgesamt **15.702 m²**.

Die erforderliche Ausgleichsfläche beträgt somit **17.148 m²**.

Historie zum Ausgleich des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Gewerbegebiet Kelheimer Straße

Wie zuvor beschrieben, war im Zuge des Verfahrens des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Gewerbegebiet Kelheimer Straße II eine Überarbeitung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Gewerbegebiet Kelheimer Straße erforderlich, da Flächen die ursprünglich hierfür als Ausgleich festgesetzt wurden nunmehr mit Gewerbenutzungen überplant wurden.

Bei einer Eingriffsfläche von 37.978 m² und einem Kompensationsfaktor von 0,5 ergab sich dabei ein Ausgleichserfordernis von insgesamt 18.989 m².

Nachfolgende Flächen wurden zur Kompensation zugeordnet:

FLURNUMMER (GEMARKUNG PAINTEN)	FLÄCHE (M ²)	ANERKENNUNGS- FAKTOR	ANERKANNTE AUSGLEICHS- FLÄCHE (M ²)
318	3.580	1,0	3.580
435	6.154	0,66	4.061
436	2.057	0,66	1.357
437/1	6.876	0,66	4.538
500 (mittlerweile 500/3)	4.143	1,0	4.143
501	1.770	1,0	1.770
GELEISTETE GESAMTAUSGLEICHSFLÄCHE			19.449

Hierbei entfallen nun die Flurnummern 435, 436 und 437/1, da sie im Zuge des Bauleitplanverfahrens des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Gewerbegebiet Kelheimer Straße II überplant und entsprechend nachbilanziert wurden. Von insgesamt 19.449 m² Gesamtausgleichsflächenleistung verbleiben somit nur noch 9.493 m², die fehlenden **9.956 m²** wurden im Weiteren auf der Ebene des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplanes Gewerbegebiet Kelheimer Straße II zusätzlich bereitgestellt.

Gesamtausgleichserfordernis Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Gewerbegebiet Kelheimer Straße und Gewerbegebiet Kelheimer Straße II

BEBAUUNGSPLAN/ GRÜNORDNUNGSPLAN	ERFORDERLICHE AUSGLEICHSFLÄCHE (M ²)
GE Kelheimer Straße	9.956
GE Kelheimer Straße II	17.148
ERFORDERLICHE GESAMTAUSGLEICHSFLÄCHE	27.104

Die erforderliche Gesamtausgleichfläche beträgt somit **27.104 m²**.

Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen

Die erforderlichen Kompensationsflächen von **27.104 m²** werden außerhalb des Geltungsbereiches des nun gegenständlichen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Gewerbegebiet Kelheimer Straße Überarbeitung auf den privaten Grundstücksflächen der folgenden Flurnummern, Gemarkung Painten, bereitgestellt:

FLURNUMMER (GEMARKUNG PAINTEN)	FLÄCHE (M ²)	ANERKENNUNGS- FAKTOR	ANERKANNT AUSGLEICH- FLÄCHE (M ²)
516	2.482	1,0	2.482
520	1.536	1,0	1.536
522	767	1,0	767
522/2	696	1,0	696
523	1.223	1,0	1.223
524	1.305	1,0	1.305
525	1.242	1,0	1.242
526	1.167	1,0	1.167
527	1.300	1,0	1.300
528	1.330	1,0	1.330
530	1.494	1,0	1.494
531	1.651	1,0	1.651
532	5.478	1,0	5.478
540	993	1,0	1.332
537	2.881	1,0	2.881
538	1.494	1,0	1.494
GESAMTAUSGLEICHFLÄCHEN			27.378

Damit ergibt sich ein Guthaben an Ausgleichsflächenbereitstellung von 274 m².

Es ergeht die Annahme bzw. aus Recherche ergibt sich, dass zwischenzeitlich für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Gewerbegebiet Kelheimer Straße als auch für den bereits realisierten Teil des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Gewerbegebiet Kelheimer Straße II bereits entsprechend Ausgleich geleistet wurde. Dabei wird von etwa 1.909 m² für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Gewerbegebiet Kelheimer Straße und etwa 9.956 m² für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Gewerbegebiet Kelheimer Straße II angenommen. Ungeachtet des bereits geleisteten Ausgleichs werden, wie zuvor beschrieben, im Weiteren jedoch der Gesamtausgleich und demnach auch die insgesamt notwendigen Maßnahmen aufgeführt, da diese die Grundlage für die Bauleitplanverfahren, welche nun in diesem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Gewerbegebiet Kelheimer Straße Überarbeitung zusammenlaufen, bilden.

Geplante Maßnahmen (siehe auch Ausgleichsflächenplan – Anlage 4)

- 1) **Ansaat- und Wiesenpflegemaßnahmen**
 - Ansaat einer autochthonen, blütenreichen, kleefreien Extensivwiesenfläche auf Flurnummer 516, 522, 522/2, 530, 531 und 532
 - Umwandlung von bestehenden Grünlandbeständen in artenreiche autochthone Bestände durch Ansaat auf den Flurnummern 523, 524, 525, 526, 527, 528 und 533
 - extensive Wiesenpflege zur Entwicklung artenreicher Wiese auf allen Flächen.

Die Pflege der Wiesenflächen wird durch eine ein- bis zweischürige Mahd durchgeführt. Der 1. Schnitt erfolgt in den ersten fünf Jahren Mitte/Ende Mai, der 2. Schnitt im Oktober, ab dem sechsten Jahr erfolgt der 1. Schnitt Mitte Juni, der 2. Schnitt nur je nach Aufwuchs. Das Mähgut ist abzufahren und ordnungsgemäß zu verwerten. Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen sowie Kalkungen sind zu unterlassen. Der Zeitpunkt einer eventuellen Pflegereduzierung erfolgt in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde.
- 2) **Pflanzung von Einzelbäumen (Eichen, Vogelkirschen, Holz-Birnen, Pflanzqualität H, 3 x v, mDb, 14 – 16)**

Bei der Pflanzung sind ein fachgerechter Pflanzschnitt auszuführen sowie ein Verbisschutz anzubringen. Die Fertigstellungspflege beinhaltet das Wässern der Gehölze sowie das Freischneiden und die Nachpflanzung ausgefallener Gehölze, die Entwicklungspflege erfolgt in den ersten beiden Jahren nach der Pflanzung, danach weitere Erziehungs- oder Auslichtungsschnitte nur bei Bedarf.

Pflege der Offenlandbereiche vgl. Maßnahme 1
- 3) **Anlage von dichten Hecken, teilweise mit Einzelgehölzen**

Es werden dichte Baum-Strauchhecken bzw. Strauchhecken angelegt. Die Pflanzung erfolgt in einem Pflanzraster von 1,5 m x 1,5 m mit hohem Anteil an Dornsträuchern (Schlehen und Rosen – vgl. Pflanzenliste) sowie Liguster, Kreuzdorn, Hartriegel, Pfaffenhütchen und Rote Heckenkirsche. Es ist ein Anteil von mind. 10 % Heister je Heckenpflanzung vorzusehen. Ein Schutz vor Verbiss über Wildschutzzäune (Knotengeflecht AS 150/13/15 L) ist anzuraten. In den Lücken erfolgt die Anlage von autochthonen Gehölzen 1. und 2. Ordnung (Stiel-Eiche, Vogelkirsche und Zitterpappel) in der Qualität vHei, ab 6 cm Umfang; mB, 200-250. Bei der Pflanzung sind ein fachgerechter Pflanzschnitt auszuführen sowie ein Verbisschutz anzubringen. Eine Mulchung der Pflanzfläche mit standortgerechtem Häckselmaterial ist anzuraten, um einerseits die Wasserversorgung der Pflanzen durch eine Reduzierung der Verdunstung zu optimieren und gleichzeitig den Konkurrenzdruck durch aufkommende Wildkräuter zu minimieren.

Die Fertigstellungspflege beinhaltet das Wässern der Gehölze sowie das Freischneiden und die Nachpflanzung ausgefallener Sträucher. In den darauffolgenden Jahren ist über eine Entwicklungspflege (Freischneiden, falls erforderlich) die Entwicklung zu geschlossenen, flächigen Beständen zu fördern.

Pflege der Offenlandbereiche vgl. Maßnahme 1
- 4) **Anlage von Streuobstbeständen (Obsthochstämme regional bewährter Sorten gemäß Liste des Landkreis Kelheim, Pflanzqualität H, 2 x v, 7-8)**

Bei der Pflanzung sind ein fachgerechter Pflanzschnitt auszuführen und ein Verbisschutz anzubringen. Die Fertigstellungspflege beinhaltet das Wässern der Gehölze sowie das Freischneiden und die Nachpflanzung ausgefallener Gehölze, die Entwicklungspflege erfolgt in den ersten beiden Jahren nach der Pflanzung, danach weitere Erziehungs- oder Auslichtungsschnitte nur bei Bedarf.

Pflege der Offenlandbereiche vgl. Maßnahme 1

- 5) Anlage von stufig aufgebauten Waldmänteln vor den Waldbeständen im Süden
In den höheren Schichten sind Gehölze 2. Ordnung (insgesamt ca. 20 %) wie Sorbus aucuparia, Prunus avium, Carpinus betulus und Acer campestre vorgesehen, ergänzt durch locker strukturierte, an den Rändern gebuchtet ausgebildete Gebüsche (insgesamt ca. 80 %) aus Rosen (vgl. Pflanzenliste), Schlehe, Schwarzer Holunder, Liguster, Pfaffenhütchen, Wasserschneeball, Wolliger Schneeball, Rote Heckenkirsche und Roter Hartriegel. Eine Rasterpflanzung (Pflanzabstände für Gehölze 2. Ordnung durchschnittlich 2,0 m x 2,0 m, für Sträucher 1,5 m x 1,5 m) ist möglich, ein Schutz vor Verbiss über Wildschutzzäune (Knotengeflecht AS 150/13/15 L) in diesem Bereich zwingend erforderlich. Die Pflanzqualität der zu verwendenden Forstpflanzen bzw. Wildgehölze beträgt für Gehölze 2. Ordnung Qualität 1 + 2, 80-120 und für Sträucher Qualität 1 + 1, 50- 80, auf die Verwendung autochthonen Materials ist zu achten.

Die Pflanzung ist im ersten Jahr über eine Fertigstellungspflege (Mähen, Freischneiden, Entbuschen, Nachpflanzung ausgefallener Sträucher), in den darauffolgenden vier Jahren über eine Entwicklungspflege (Mähen, Freischneiden, Entbuschen) zu fördern.

Pflege der Offenlandbereiche vgl. Maßnahme 1

Die zusammenhängenden Flurstücke wurden zu folgenden Ausgleichsflächen zusammengefasst und in der folgenden Übersicht die jeweiligen Maßnahmen zugeordnet:

NUMMER AUSGLEICHSFLÄCHE	ZUORDNUNG AUSGLEICHSFLÄCHEN
2	520
3	522, 522/2, 523, 524, 525, 526, 527, 528
5	540
6	538
7	537
8	530, 531, 532
9	516

Die Erreichung des Entwicklungszieles erfolgt für die Gesamtmaßnahme nach ca. 10 Jahren. Zu diesem Zeitpunkt ist der Stand der Entwicklung jedoch nach Forderungen der Unteren Naturschutzbehörde zu prüfen und der Entwicklungszeitraum gegebenenfalls zu verlängern.

Die Darstellung der beschriebenen Maßnahmen ist dem Ausgleichsflächenplan zu entnehmen. Demnach wird auch an der Stelle auf den Ausgleichsflächenplan zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Gewerbegebiet Kelheimer Straße II, welcher die gesamten erforderlichen Ausgleichsflächen dokumentiert, verwiesen und in dieser Begründung als Ausgleichsflächenplan verwendet. Der Ausgleichsflächenplan ist unter Anlage 4 einsehbar.

Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen

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

- Maßnahmen, die den Naturhaushalt schädigen oder das Landschaftsbild verunstalten, sind untersagt, z.B.
 - Errichtung baulicher Anlagen
 - Einbringen standortfremder Pflanzen
 - Aussetzen nicht heimischer Tierarten
 - Flächenaufforstungen
 - Flächenauffüllungen
 - Vornehmen zweckwidriger land- und forstwirtschaftlicher Nutzungen
 - Betreiben von Freizeitaktivitäten oder gärtnerischer Nutzungen.
- Die Kompensationsflächen sind dauerhaft zu erhalten.
- Ausgefallene Pflanzen sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
- Änderungen des Pflegekonzeptes dürfen nur in Abstimmung mit dem Landratsamt Kelheim, Untere Naturschutzbehörde, vorgenommen werden.
- Die Erreichung der Entwicklungsziele ist nach 10 Jahren zu prüfen; ggf. ist der Entwicklungszeitraum zu verlängern.

Eine unmittelbare Meldung der Kompensationsflächen hat nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes an das Landesamt für Umwelt, Außenstelle Hof, über Formblätter zu erfolgen (Art. 6b Abs.7 BayNatSchG).

In Anlehnung an § 15 Abs. 4 Satz 1 BNatSchG sind die Kompensationsflächen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in dem erforderlichen Zeitraum zu unterhalten und rechtlich zu sichern.

Der Markt Painten veranlasst eine dingliche Sicherung der privaten Ausgleichsflächen entsprechend § 1090 BGB.

Die im Rahmen der Bauleitplanung festgesetzten Kompensationsflächen werden nach § 17 Abs. 6 BNatSchG in Verbindung mit Art. 9 BayNatSchG unmittelbar nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes / Grünordnungsplanes durch den Markt Painten an das Bayerische Landesamt für Umwelt gemeldet.

Historie – Ausnahme vom Beeinträchtigungsverbot

Im Zuge der Umsetzung des abgestimmten Sanierungsplanes (Bayerisches Landesamt für Umwelt / Regierung von Niederbayern / Wasserwirtschaftsamt Landshut) der R&H Umwelt GmbH, Nürnberg, bezüglich der Altlastenfläche KEH-PAIN 9.2 werden Gehölzrodungen im Norden und Westen des Sondergebietes erforderlich.

Da dies vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Gewerbegebiet Kelheimer Straße II zu erfolgen hatte (Beachtung der Rodungszeiten), ist der zu rodende Bestand gleichartig und gleichwertig auszugleichen und umfasst eine Fläche von **1.446 m²**.

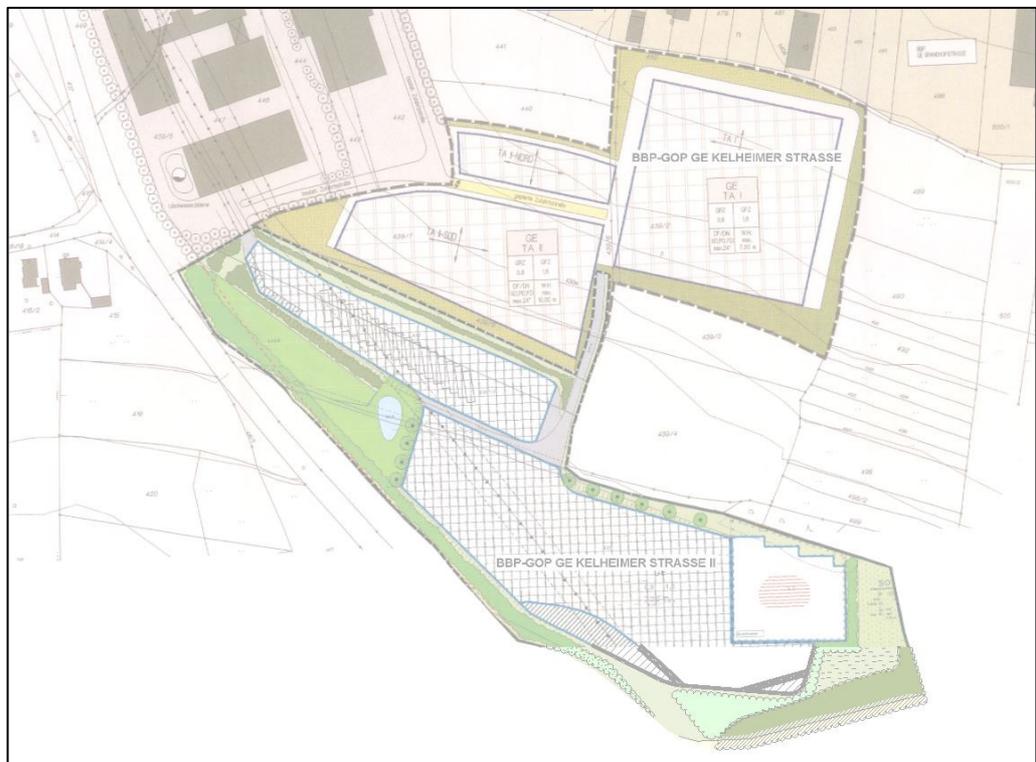
Eine Ausnahme von den Verboten des Art. 16 (1) BayNatSchG wurde bereits für die zu rodenden Bestände im unmittelbaren Umfeld des SO beantragt und seitens der Unteren Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt.

18.2 Eingriff-/ Ausgleich zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Gewerbegebiet Kelheimer Straße Überarbeitung

Für die Errichtung des neuen Produktionsgebäudes müssen bestehende sowie gemäß bestehendem Baurecht festgesetzte Eingrünungen in Form von Gehölzgruppen, Gehölzreihen oder Pflanzgebotsflächen bestehend aus Baum- und Strauchpflanzungen entfernt werden. Als Ersatz erfolgen Begrünungen an anderen Stellen im Geltungsbereich. Demnach werden für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan GE Kelheimer Straße Überarbeitung keine zusätzlichen Ausgleichsflächen und Maßnahmen benötigt. Grundsätzlich kann weiter ausgesagt werden, dass die für den Standort bestmögliche Ein- und Durchgrünung gewählt wurde. Dies erfolgt jedoch selbstverständlich auch unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten sowie vorhandener Zwangspunkte. So wird dennoch eine als ausreichend zu betrachtende Begrünung sichergestellt.

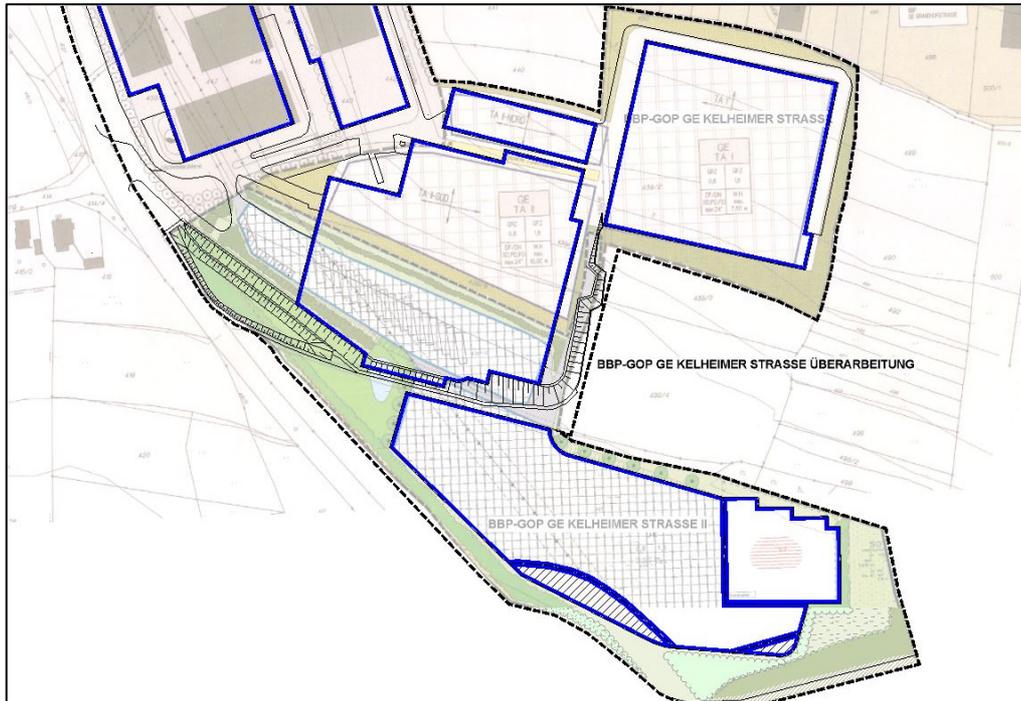
Zur Nachvollziehbarkeit wird die Gegenüberstellung nachfolgend graphisch aufgearbeitet.

Übersicht Bebauungspläne mit Grünordnungsplan Gewerbegebiet Kelheimer Straße sowie Gewerbegebiet Kelheimer Straße II



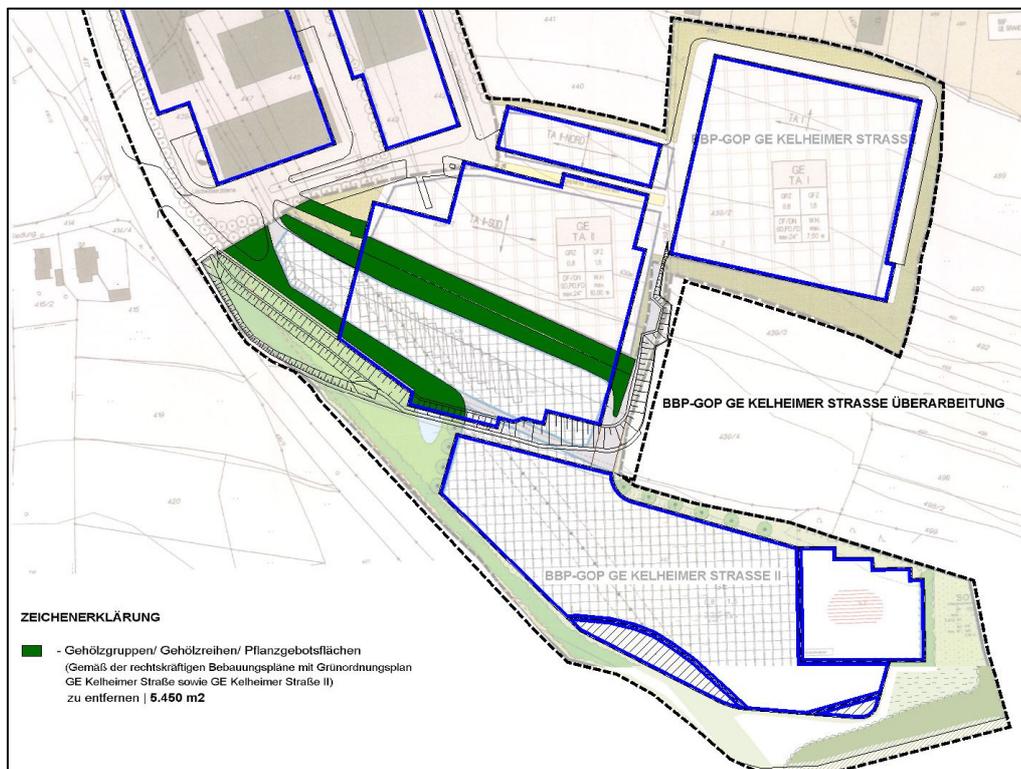
Quelle: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung; verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich

Übersicht Überlagerung der Bebauungspläne mit Grünordnungsplan Gewerbegebiet Kelheimer Straße sowie Gewerbegebiet Kelheimer Straße II mit der aktuellen Planung gemäß Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Gewerbegebiet Kelheimer Straße Überarbeitung



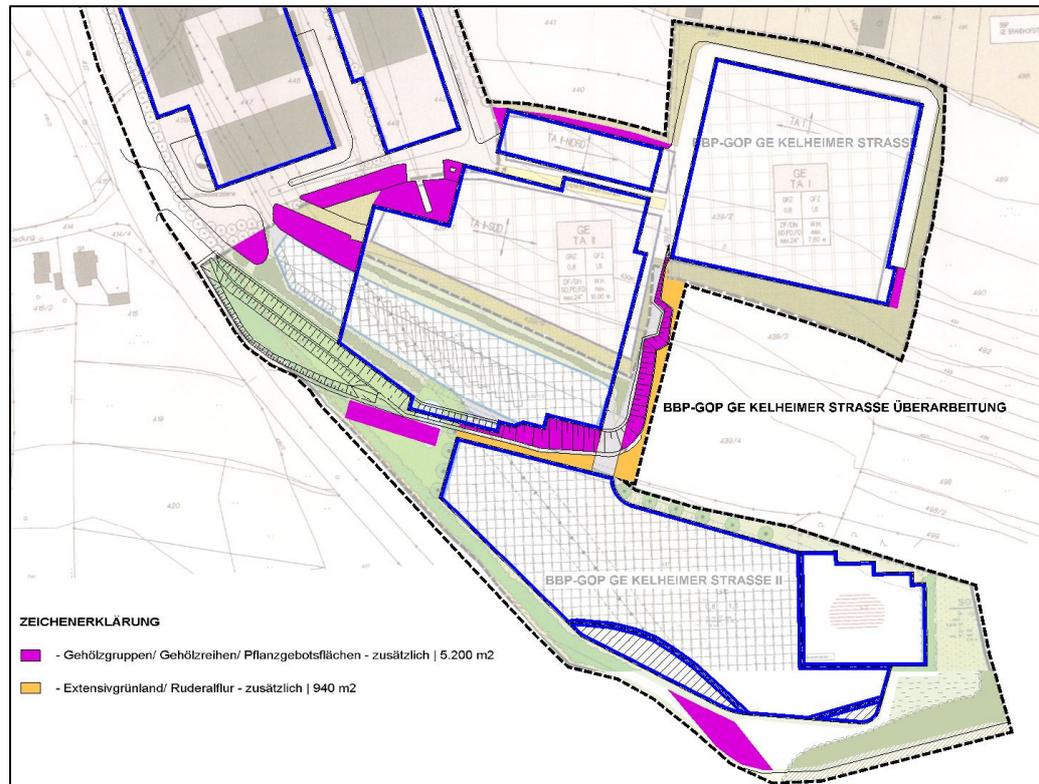
Quelle: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung; verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich

Übersicht Darstellung der zu entfernenden Gehölzgruppen, Gehölzreihen oder Pflanzgebotflächen im Bereich der Bebauungspläne mit Grünordnungsplan Gewerbegebiet Kelheimer Straße sowie Gewerbegebiet Kelheimer Straße II



Quelle: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung; verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich

Übersicht zusätzlich geplante Gehölzgruppen, Gehölzreihen oder Pflanzgebotsflächen sowie Extensivgrünland und Ruderalflur



Quelle: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung; verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich

Fazit:

Demnach ergibt diese Gegenüberstellung, dass zwar 5.450 m² an Gehölzgruppen, Gehölzreihen oder Pflanzgebotsflächen entfernt aber 5.200 m² wieder zusätzlich geplant und vorgesehen werden. Zudem kommen ergänzend Extensivgrünland sowie eine Ruderalflur mit 940m².

Demnach ist kein weiterer Ausgleich zu erbringen.

19 VERWENDETE UNTERLAGEN

LITERATUR

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

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

GESETZE

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

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

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR [Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG] vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

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

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. November 2021 (GVBl. S. 608) geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 13 Abs. 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist

BAYERISCHE KOMPENSATIONSVERORDNUNG [BayKompV] vom 07. August 2013 (GVBl. S. 517, BayRS 791-1-4-U), die durch § 2 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist

BUNDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENVERORDNUNG [BBodSchV] vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716), ersetzt V 2129-32-1 v. 12.7.1999 | 1554 (BBodSchV)

GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN BODENVERÄNDERUNGEN UND ZUR SANIERUNG VON ALTLASTEN [Bundes-Bodenschutzgesetzes – BBodSchG] vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

BAYERISCHES GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BUNDES-BODENSCHUTZGESETZES [Bayerisches Bodenschutzgesetz – BayBodSchG] vom 23. Februar 1999 (GVBl. S. 36, BayRS 2129-4-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 09. Dezember 2020 (GVBl. S. 640) geändert worden ist

BAYERISCHES FEUERWEHRGESETZ [BayFwG] vom 23. Dezember 1981 in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 215-3-1-I) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 6 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 570) geändert worden ist

GUTACHTEN

IMMISSIONSSCHUTZTECHNISCHES GUTACHTEN Gutachten (1162-05_E02 – Berechnung zulässiger Lärmemissionskontingente), Hooch & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut, Stand: 09.10.2024

IMMISSIONSSCHUTZTECHNISCHES GUTACHTEN Gutachten (1162-06_E01 – Betrieb der bestehenden Anlagen der RYGOL DÄMMSTOFFE an der Kelheimer Straße in 93351 Painten), Hooch & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut, Stand: 04.11.2024

BAUGRUNDUNTERSUCHUNG, FAG, Fachbüro für angewandte Geologie Dr. Holzhauser, Bad Abbach, Stand: 09.08.2023

SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG, Flora + Fauna, Regensburg, Stand: September 2024

SONSTIGE DATENQUELLEN

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ [FIN-WEB]:

https://www.lfu.bayern.de/natur/fis-natur/fin_web/

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE - LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN [LEP]:

<https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>

BAYERNATLAS - ONLINEANGEBOT DES LANDESAMTES FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG: <http://geoportal.bayern.de/bayematlas>

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

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

ENERGIEATLAS BAYERN: <https://energieatlas.bayern.de>

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