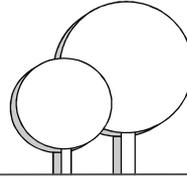




**MARKT  
MALLERSDORF-PFAFFENBERG**



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

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

**BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN  
SONDERGEBIET „KLÄRSCHLAMMVERWERTUNG“  
BREITENHART**

Markt Mallersdorf - Pfaffenberg  
Landkreis Straubing-Bogen  
Reg.-Bezirk Niederbayern

**FESTSETZUNGEN DURCH TEXT, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

Aufstellungsbeschluss vom 19.03.2019  
Auslegungsbeschluss vom 22.05.2019  
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 30.07.2019  
**Erneuter Auslegungsbeschluss vom 28.07.2020**  
Satzungsbeschluss vom .....

**Vorhabensträger:**

Markt Mallersdorf - Pfaffenberg  
vertreten durch Herrn Ersten  
Bürgermeister Christian Dobmeier

Steinrainer Straße 8  
84066 Mallersdorf - Pfaffenberg

Fon 08772 / 807-0  
Fax 08772 / 6610  
d.salzberger@mal-pfa.de

.....  
Christian Dobmeier  
Erster Bürgermeister

**Aufgestellt:**

Büro Dipl.-Ing. Gerald Eska  
Landschaftsarchitekten  
und Stadtplaner

Elsa-Brändström-Str. 3  
94327 Bogen

Fon 09422/8054-50  
Fax 09422/8054-51  
info@eska-bogen.de



.....  
  
Gerald Eska  
Landschaftsarchitekt



## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b>A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (s. B- u. GOP)</b>	
<b>B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT</b>	
<b>1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB) .....</b>	<b>3</b>
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO) .....	3
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO).....	3
1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 BauNVO) .....	3
1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 23 BauNVO) .....	3
1.5 Flächen zur Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) .....	4
<b>2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB, ART. 91 BAYBO)....</b>	<b>5</b>
2.1 Gestaltung der Gebäude.....	5
2.2 Gestaltung der Garagen und Nebengebäude .....	5
2.3 Werbeanlagen.....	5
2.4 Einfriedungen.....	5
2.5 Abgrabungen und Stützmauern .....	6
2.6 Öffentliche Verkehrsflächen .....	6
2.7 Gewerbliche Verkehrsflächen .....	6
2.8 Niederschlagswasserbehandlung.....	6
<b>3. FESTSETZUNGEN ZUM IMMISSIONSSCHUTZ.....</b>	<b>7</b>
<b>4. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB) .....</b>	<b>8</b>
4.1 Private (gewerbliche) Grünflächen.....	8
4.2 Private Pflanzmaßnahmen.....	10
4.3 Ausgleichsmaßnahmen .....	10
<b>C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN .....</b>	<b>10</b>

**ANLAGEN:** (liegen nicht allen Ausfertigungen bei, können aber über die gemeindliche Homepage eingesehen werden)

- Immissionstechnisches Gutachten IFB Eigenschenk GmbH vom ~~06.08.2019~~/20.04.2020: Auftrag-Nr. 3190647-1-Reva; Projekt-Nr. 2019-1327
- Ergänzende Darstellung und Beurteilung der Immissions-Kenngrößen im Bereich der Ortsteile Haimelkofen und Hofkirchen, Gemeinde Laberweinting; IFB Eigenschenk GmbH vom 24.10.2019, Auftrag-Nr. 3190647-4
- Ergänzende Prognose und Beurteilung der Ammoniak- und NO<sub>x</sub>-Konzentration im Bereich der umliegenden Vegetation sowie Darstellung des Abschneidekriteriums N-Deposition für Natura 2000-Gebiete (0,3 kg/ha x a)



## **B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT NACH § 9 BAUGB**

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

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

##### 1.1.1 Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO

Zulässig ist die Errichtung einer Anlage zur Klärschlammverbrennung kombiniert mit einer Klärschlamm Trocknung und einer Anlage zur Stromerzeugung.

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

1.2.1 Im Sondergebiet sind maximal sieben Vollgeschosse zulässig.

1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ): max. 0,6

1.2.3 Geschossflächenzahl (GFZ): max. 2,4

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

1.3.1 Es wird eine offene Bauweise festgesetzt (Länge der Gebäude mit seitlichem Grenzstand max. 50 m).

1.3.2 Die baulichen Anlagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Gebäulichkeiten gemäß Art. 6 (9) BayBO sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

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

1.4.1 Soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt wurde, sind die Abstandsflächen und Grenzabstände gem. Art. 6 BayBO gültig.



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

- 1.5.1 Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind bei unterirdischer Bauweise im Bereich von Fahrbahnen zu verlegen, jedoch stets außerhalb bepflanzter Seitenstreifen.
- 1.5.2 Ein Mindestabstand der Leitungen zu den festgesetzten Baumstandorten von 2,50 m ist durch den jeweiligen Spartenträger (!) in jedem Fall einzuhalten, damit die festgesetzten Pflanzmaßnahmen nicht beeinträchtigt oder erschwert werden und dauerhaft Bestand haben können.
- 1.5.3 Ist dieser aufgrund des begrenzten Straßenraumes in Teilbereichen ausnahmsweise nicht möglich, so sind durch die Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen. Auf das entsprechende „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ wird verwiesen.
- 1.5.4 Die von den Hauptleitungen jeweils abzweigenden Hausanschlussleitungen sind unter Berücksichtigung von festgesetzten Baumstandorten zu planen und zu verlegen.
- 1.5.5 Es ist eine insektenschonende und energieeffiziente LED-Straßenbeleuchtung mit möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe zu errichten, um Lichtsmog und damit die nächtliche Anlockwirkung auf Insekten, insbesondere Nachtfalter zu minimieren.



## **2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB, ART. 91 BAYBO)**

### **2.1 Gestaltung der Gebäude**

- 2.1.1 Wandhöhen: Max. zulässige Wand- bzw. Firsthöhe: 26 m  
Max. punktuell zulässige Wandhöhe (Kamin): 30 m  
Als unterer Bezugspunkt gilt:  
FOK-Betonplatte bei bestehender Biogasanlage  $\pm 0,00$   
= 397,40 m ü. NN
- 2.1.2 Dachform: ohne Vorgaben
- 2.1.3 Dachneigung: ohne Vorgaben
- 2.1.4 Dachdeckung: ohne Vorgaben
- 2.1.5 Solar- und Photovoltaikanlagen: Zulässig sind dachgebundene Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bei gleicher Neigung wie die Dachfläche.

### **2.2 Gestaltung der Garagen und Nebengebäude**

- entfällt -

### **2.3 Werbeanlagen**

- 2.3.1 Gewerbliche Werbeanlagen, Logos etc. sind zulässig und dürfen nur im Fassadenbereich angebracht werden sowie die Traufe nicht überschreiten.
- 2.3.2 Zulässige Werbefläche max. 3,0 m<sup>2</sup>.

### **2.4 Einfriedungen**

- 2.4.1 Zulässig sind max. 2,00 m hohe Einfriedungen aus Metall- oder Drahtgeflecht.
- 2.4.2 Die Zaunsäulenbefestigung ist jeweils nur durch Einzel- bzw. Punktfundamente zulässig. Mauern, Streifenfundamente und durchlaufende Sockel sind nicht zulässig.
- 2.4.3 Geplante Einfriedungen sind nur innerhalb der Bepflanzung bzw. des Sichtschutzwalles zu errichten.



## **2.5 Abgrabungen und Stützmauern**

- 2.5.1 Private Abgrabungen sind bis zu 397,40 m ü.NN zulässig.
- 2.5.2 Zur Vermeidung von Zwangspunkten für den jeweiligen Nachbarn ist bei evtl. Aufschüttungen oder Abgrabungen entlang von Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten und mit einer Böschungsneigung von 1:1,5 oder flacher auszubilden (keinerlei Geländeänderungen unmittelbar entlang der Grundstücksgrenzen).
- 2.5.3 Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 2,50 m (gemessen ab Fahrweg-OK) sind zulässig.

## **2.6 Öffentliche Verkehrsflächen**

- entfällt -

## **2.7 Gewerbliche Verkehrsflächen**

- 2.7.1 Bituminöse Befestigung der Zu- bzw. Umfahrten zulässig.

## **2.8 Niederschlagswasserbehandlung**

- 2.8.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und versiegelten Flächen wird über Regenrückhaltebecken kontrolliert in den Oberellenbach eingeleitet.
- 2.8.2 Gewerbebetriebe haben durch regelmäßige Abwasseruntersuchungen nachzuweisen, dass die zu versickernden Oberflächenwässer frei von wasser- und bodengefährdenden Stoffen sind.
- 2.8.3 Betriebe, die mit wassergefährdenden Stoffen Umgang haben, müssen dies unter Beigabe von Plänen anzeigen.  
  
Die Oberflächenwässer von Betrieben, die mit wassergefährdenden Stoffen im Produktions-, Lager- oder Umschlagbereich in Verbindung kommen können, sind gemäß den entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen.
- 2.8.4 Zur Niederschlagswasserbehandlung s. a. Ziff. C. 17 der Hinweise.



### 3. FESTSETZUNGEN ZUM IMMISSIONSSCHUTZ

- 3.1 Für das geplante Vorhaben ist für die Genehmigung ein BImSchG-Verfahren bei der Regierung von Niederbayern durchzuführen. Im Antrag zur BImSchG-Genehmigung werden Schallangaben zur Anlage / zu Anlagenteilen angegeben, um seitens der Genehmigungsbehörde eine fundierte Aussage zur Einhaltung der Emissionskontingente treffen zu können. Schallrelevante Anlagenteile (Dampfturbine, Wirbelschichtofen usw.) werden im Inneren einer Halle aufgestellt.
- 3.2 Ein Gutachten zur Luftreinhaltung wurde durch die IFB Eigenschenk GmbH auf Veranlassung des Betreibers erstellt.
- Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass das beantragte Vorhaben – unter Voraussetzung der Richtigkeit der antragsgegenständlichen Betriebsbeschreibung sowie bei Sicherstellung der in Kapitel 9 des Gutachtens formulierten Auflagenvorschläge – in keinem Konflikt mit den immissionsschutzfachlichen Anforderungen steht und schädliche Umweltwirkungen bzw. erhebliche Nachteile mit Berücksichtigung der zur zyklischen Überwachung durch eine unabhängige Messstelle gemäß § 29 b BImSchG zu messenden Schadstoffkonzentrationen nicht zu erwarten sind.
- 3.3 Hinsichtlich eines evtl. Gutachtens zum Lärmschutz haben Vorgespräche mit den Genehmigungsbehörden (Landratsamt Straubing-Bogen Gespräch vom 19.07.2018 und Regierung von Niederbayern Gespräch vom 11.03.2019) ergeben, dass aufgrund der Lage des Standortes kein Gutachten zum Lärmschutz erforderlich ist. Die nächstgelegene Wohnbebauung in einem Abstand von ca. 350 m ist vom zukünftigen Betreiber bewohnt. In seinem eigenen Interesse sind erhöhte Schallemissionen zu vermeiden. Weitere Wohnnutzungen befinden sich erst wieder in ca. 600 m Entfernung in östlicher Richtung (Weiler Stiersdorf).
- 3.4 Als zulässiges Emissionskontingent werden die Werte eines uneingeschränkten Gewerbegebietes von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> für die Tag- und Nachtzeit nach DIN 18005 festgesetzt.
- 3.5 Gemäß Planeintrag ist entlang der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze ein Sichtschutzwall mit einer FOK über Gelände von max. 2,50 anzulegen und gem. planlichen und textlichen Festsetzungen zu begrünen. Havariewände sind zugelassen.
- 3.6 Das immissionsschutzfachliche Gutachten zur Luftreinhaltung, bestehend aus drei Teilen, befindet sich in der Anlage zu diesen Festsetzungen durch Text.



## 4. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB)

### 4.1 Private (gewerbliche) Grünflächen und Ausgleichsflächen

#### 4.1.1 Umsetzung, Pflanzenqualität, Mindestpflanzgrößen

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

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

Die Mindestpflanzgrößen der im Plan dargestellten Einzelbäume sind im Folgenden angegeben; es bedeuten:

H = Hochstamm, Sol. = Solitär, 3xv = 3 x verpflanzt,

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

Für Gehölzpflanzungen ist ausschließlich standortgerechtes, autochthones Pflanzgut (= von ortsnahen Wildbeständen des **Vorkommensgebietes 6.1 „Alpenvorland“** abstammende Gehölze) zu verwenden. Ist autochthones Pflanzgut für eine Art nicht verfügbar, ist auf eine andere Art der Auswahlliste auszuweichen.

**Sämtliche Gehölzarten sind in annähernd gleichen Anteilen zu verwenden und auch annähernd gleichmäßig zu verteilen.**

#### 4.1.2 Auswahlliste zu verwendender großkroniger Einzelbäume

Acer platanoides	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Gem. Esche
Quercus robur	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Stiel-Eiche
Tilia cordata	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Winter-Linde

**Mindestpflanzqualität auf Ausgleichsflächen: H, 3xv, m.B., STU 12-14**

**Die Verwendung von gärtnerischen Zuchtformen ist nicht zulässig.**

#### 4.1.3 Auswahlliste zu verwendender Säulen-Laubbäume

Carpinus betulus „fastigiata“	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Säulen-Hainbuche
Quercus robur „fastigiata“	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Säulen-Stiel-Eiche

#### 4.1.4 Auswahlliste für Gehölzgruppen aus Heistern und Sträuchern

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

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

Acer campestre	- Feld-Ahorn	Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Alnus glutinosa (F) <sup>1)2)</sup>	- Schwarz-Erle	Pyrus communis	- Wild-Birne
Betula pendula (F) <sup>2)</sup>	- Weiß-Birke	Quercus robur	- Stiel-Eiche



Carpinus betulus	- Hainbuche	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche	Tilia cordata	- Winter-Linde
Malus sylvestris	- Wild-Apfel		

1) in 1. Reihe am Oberellenbach

2) Flachwurzler

Am Havarieschutzwall sind als Heister ausschließlich die Flachwurzler *Alnus glutinosa* und *Betula pendula* zu pflanzen.

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

Cornus sanguinea	- Hartriegel	Prunus spinosa	- Schlehe <sup>1)</sup>
Corylus avellana	- Haselnuss	Rosa canina	- Hundsrose <sup>1)</sup>
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen	Sambucus nigra	- Gem. Holunder
Ligustrum vulgare	- Liguster	Viburnum lantana	- Wollig. Schneeball
Lonicera xylosteum	- Gem. Hecken- kirsche	Viburnum opulus	- Wasser- Schnee ball

1) Der Anteil der niedrigwüchsigen Straucharten *Prunus spinosa* und *Rosa canina* darf max. 10% der Gesamtanzahl der Sträucher betragen.

#### 4.1.5 Sicherung der vorhandenen Bäume im Geltungsbereich

Erhalt der an der Ostgrenze vorhandenen zwei Silberweiden.

#### 4.1.6 Wiesenflächen

Die Neuansaat ist mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil vorzunehmen.

Entwicklung zu extensiven Wiesenflächen ohne jegliche Düngemaßnahmen.

#### 4.1.7 Multifunktionsstreifen mit Baumpflanzungen

- entfällt –

#### 4.1.8 Öffentliche Gehölzpflanzungen

- entfällt -

#### 4.1.9 Pflanzenbehandlungsmittel auf öffentlichen Flächen

- entfällt - (s. a. Ziff. C.7).

#### 4.1.10 Pflege

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



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

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

## 4.2 Private Pflanzmaßnahmen

4.2.1 Im Sondergebiet sind gemäß Planeintrag Einzelbäume mit Festlegung des ungefähren Standortes zu pflanzen.

Arten gemäß Auswahlliste unter Ziff. 4.1.2 bis 4.1.3, Nachweis in den jeweiligen Bauantragsverfahren.

4.2.2 Gemäß Planeintrag sind Gehölzgruppen aus Heistern und Sträuchern mit Festlegung des Standortes als Sichtschutz bzw. Randeingrünung zu pflanzen. Mindestens 3-4-reihig mit einem Heisteranteil von mind. 10 %.

Arten gemäß Auswahlliste unter Ziff. 4.1.4, Nachweis in den jeweiligen Bauantragsverfahren.

4.2.3 Nadelgehölzhecken (Thujen, Fichten u.ä.) sind unzulässig.

4.2.4 Mit dem nachfolgenden Gestattungsantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan im Maßstab mind. 1:200 (Ausgleichsflächen: 1:500) für alle nicht mit Gebäuden überstellten Freiflächen vorzulegen.

Darzustellen ist die Anordnung der Stellplätze und Fahrbereiche, deren Oberflächenbefestigung sowie Art und Umfang der sich aus den grünordnerischen Festsetzungen ergebenden Pflanz- und Wiesenflächen sowie ggf. Dach- und Fassadenbegrünungen.

## 4.3 Ausgleichsmaßnahmen

4.3.1 Spezieller Artenschutz - Zauneidechse

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen werden folgende Artenschutzmaßnahmen festgesetzt:

Vergrämung durch Mahd ab Anfang März, um den Aufwuchs kurz zu halten.

4.3.2 Der in der Begründung mit Umweltbericht ermittelte baurechtliche Kompensationsbedarf (als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft) von 4.605 m<sup>2</sup> wird durch folgende private Ausgleichsflächen erbracht:

A1 Grundstück Flurnummer 392/Teilfläche Gemarkung Oberellenbach:

Reale Fläche: 1.060 m<sup>2</sup>

Anerkennungsfaktoren: im 5 m-Pufferstreifen am Bach (590 m<sup>2</sup>): Faktor 0,5  
im Übrigen (470 m<sup>2</sup>): Faktor 1,0

Anerkannte Fläche: 765 m<sup>2</sup>

A2 Grundstück Flurnummer 388/Teilfläche Gemarkung Oberellenbach:

Reale und anerkannte Fläche: 3.840 m<sup>2</sup>



- 4.3.3 Die auf diesen Ausgleichsflächen vorgesehenen Erstgestaltungs- und Pflegemaßnahmen sind als Bestandteil des vorliegenden Bebauungs- mit Grünordnungsplanes planlich festgesetzt.
- 4.3.4 **Dauer der Entwicklungs- und Unterhaltungspflege der Ausgleichsflächen: 25 Jahre.**



### **ANLAGEN:**

- Immissionstechnisches Gutachten IFB Eigenschenk GmbH vom ~~06.08.2019~~/20.04.2020: Auftrag-Nr. 3190647-1-Reva; Projekt-Nr. 2019-1327
- Ergänzende Darstellung und Beurteilung der Immissions-Kenngrößen im Bereich der Ortsteile Haimelkofen und Hofkirchen, Gemeinde Laberweinting; IFB Eigenschenk GmbH vom 24.10.2019, Auftrag-Nr. 3190647-4
- Ergänzende Prognose und Beurteilung der Ammoniak- und NOx-Konzentration im Bereich der umliegenden Vegetation sowie Darstellung des Abschneidekriteriums N-Deposition für Natura 2000-Gebiete (0,3 kg/ha x a)



## C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

### C.1 Denkmalschutz

#### Bodendenkmäler

Gemäß Bayerischem-Denkmal-Atlas befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches kein Bodendenkmal. In näherer Umgebung sind Bodendenkmäler bekannt.

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

Bodeneingriffe sind daher auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.

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

Es gilt Art. 8 Abs. 1 und 2 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes:

Art. 8 - Auffinden von Bodendenkmälern

*(1) 1 Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 2 Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. 3 Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. 4 Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.*

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

#### Baudenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung keine bekannten Baudenkmäler.

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

### C.2 Fassadengestaltung / Vermeidung von Vogelschlag

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

Großflächige Fensterfassaden sind so auszuführen, dass Vogelschlag ausgeschlossen werden kann.



### C.3 Dach- und Wandbegrünung

Dachbegrünungen mit selbsterhaltender Vegetation sowie Fassadenbegrünungen mit Selbstklimmern oder Spalierpflanzen an Haupt- und Nebengebäuden sollten aus ökologischen und gestalterischen Gründen, wo immer möglich - ggf. auch nur teil- oder abschnittsweise auf fensterlosen Flächen - vorgesehen werden, sofern keine Nutzung der Fläche mit Photovoltaik- oder thermischen Solaranlagen erfolgt.

### C.4 Pufferung und Nutzung von Regenwasser

- entfällt -

### C.5 Verzicht auf Pflanzenbehandlungsmittel und Streusalz auf privaten Flächen

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden, mineralischen Düngemitteln, ätzenden Streustoffen und Streusalz soll zum Schutz von Boden und Grundwasser sowie der angrenzenden Vegetation auch auf den privaten Grün- und Verkehrsflächen unterbleiben (auf öffentlichen Flächen ohnehin unzulässig).

### C.6 Einzuhaltende Grenzabstände gemäß Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBGB)

#### Art. 47 AGBGB

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

#### Art. 48 AGBGB

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

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

#### Art. 50 AGBGB

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

### C.7 Landwirtschaftliche Immissionen und Belange

Die an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass zeitweise trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen ausgehen können, die zu dulden sind.



## C.8 Elektrische Erschließung

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel, für die Gebäudeanschlüsse sollten entsprechende Kabeleinführungen vorgesehen werden.

Auf die zwingende Berücksichtigung der im Straßenraum festgelegten Baumstandorte - hiervon mind. 2,5 m seitlicher Abstand mit den Grundstückszuleitungen - wird nochmals hingewiesen (s. Ziff. 1.5.2 der Festsetzungen durch Text und „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen).

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

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

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

## C.9 Ökologisches Bauen

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

- die bekanntermaßen oder potentiell gesundheitsschädlich sind (z. B. PVC)
- die nicht in energie-, ressourcen- oder umweltschonenden Herstellungsverfahren gefertigt werden können (z.B. Tropenholz)
- bei deren Entsorgung schlecht oder gar nicht wieder verwendbare Abfallprodukte anfallen (z. B. Verbundwerkstoffe).

## C.10 Alternative Energieversorgung, Energieeinsparung

-entfällt -

## C.11 Unterbau von Straßen und Wegen

In die Ausschreibungen sollte der Einsatz von umweltfreundlichen Recycling-Baustoffen aufgenommen werden und, soweit technisch und wirtschaftlich vertretbar, zum Tragen kommen.

Es wird empfohlen, als Material für den Unter- und Oberbau von Straßen und Wegen sowie für Garagenzufahrten anstatt Kies oder Schotter aufbereitetes und gereinigtes Bauschuttgranulat aus der Bauschuttverwertung zu verwenden. Das Material muss den Anforderungen und Gütebestimmungen der „Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für die einzuhaltenden wasserwirtschaftlichen Güte Merkmale bei der Verwendung von Recyclingstoffen im Straßenbau in Bayern“ - Bekanntmachung der



Obersten Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern vom 17.11.1992 geändert mit Bekanntmachung vom 31.01.1995 - entsprechen. Darüber hinaus muss Bauschuttrecycling-Material die Z 1.1 - Werte der Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - einhalten.

#### C.12 Schutz des belebten Oberbodens

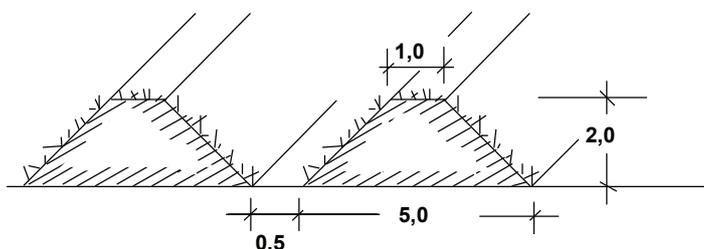
Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahmen anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubs ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiellrechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 12 BBodSchV, einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, das die Vorsorgewerte der BBodSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen 70 % davon) nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 gegeben sein.

Ferner ist in diesem Zusammenhang eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten. Diese Voraussetzung ist beispielsweise bei einer Aufbringung auf landwirtschaftlich genutzten Böden mit einer Bodenkennzahl > 60 oder sonstigen schützenswerten Fläche i.d.R. nicht gegeben.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt unverzüglich zu informieren.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kap. 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten, die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahmen zu klären. Hilfestellungen zum umweltgerechten Umgang mit Boden sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

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



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

Abb.: Schemaschnitt Oberbodenmieten M 1:200



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

Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

#### C.13 Abwässer aus Kellergeschoßen

- entfällt

#### C.14 Hinweise zur Abfallentsorgung

Der Anlagenbetreiber ist eigenverantwortlich verpflichtet, die ordnungsgemäße Entsorgung der Rückstände nachzuweisen und zu gewährleisten.

#### C.15 Pflege unbebauter Grundstücke

Der Grundstückseigentümer hat sein Grundstück zu pflegen, auch bzw. vor allem solange keine Bebauung erfolgt.

Eine zweimalige Mahd jährlich soll Verunkrautung und Samenflug einschränken.

#### C.16 Anschluss des Baugebietes an den ÖPNV

- entfällt -

#### C.17 Wasserwirtschaftliche Hinweise

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

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

Wird eine Gesamtdachfläche von 50 m<sup>2</sup> mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung überschritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.



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

Für die Einleitung des Niederschlagswassers und eine ggf. vorher erforderliche Pufferung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosten Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TRENOG) vom 17.12.2008 zu beachten. Ggfs. ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Inwieweit vorher eine Pufferung erfolgen muss, richtet sich nach den Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV – vom 01.01.2000 und der Technischen Regeln zum schadlosten Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in Oberflächengewässer (TRENOG) vom 17.12.2008 sowie dem ATV-Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser).

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

#### C.18 Verlegung neuer Telekommunikationslinien

Geeignete und ausreichende Trassen zur Unterbringung neuer Telekommunikationslinien (und auch für alle anderen Ver- und Entsorgungsleitungen) stehen unter den Fahrbahnen, ggf. unter vorh. Gehwegen sowie unter nicht zur Bepflanzung vorgesehenen(!) Seitenstreifen zur Verfügung.

Festgesetzte Standorte für Baumpflanzungen sind in jedem Fall zu beachten, im Einzelfall sind hierfür durch den jeweiligen Spartenträger(!) vorab entsprechende Schutzmaßnahmen (z.B. Leitungsverlegung in Schutzrohren) zu treffen, damit die Baumpflanzungen als Abschluss der Erschließungsmaßnahmen auch durchgeführt werden können.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – siehe hier u.a. Abschnitt 6 – zu beachten. Es wird sichergestellt, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.



## C.19 Hinweise zum abwehrenden Brandschutz

### Feuerwehrezufahrt:

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte, öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken, einschließlich ihrer Zufahrten müssen Art. 5 Abs. 1 BayBO und AllMBl Nr. 25/1998 entsprechen.

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

### Löschwasserversorgung:

Zur Deckung des Löschwasserbedarfes ist eine Gesamtlöschwassermenge für das Gebiet von mind. 800 l/min für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar nachzuweisen.

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

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

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

Eine Löschwasserversorgung ist durch den Oberflurhydranten (OH-20011) auf Fl.Nr. 387 mit einer Entnahmemenge von 20,52 l/s gestellt. Ein weitergehender Objektschutz müsste jeweils durch den Grundstückseigentümer selbst errichtet werden.

### Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen

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