

BEBAUUNGSPLAN „INDUSTRIEGEBIET MAMMINGERSCHWAIGEN II“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

VORENTWURF

STAND: 20.12.2022

GEMEINDE MAMMING:

vertreten durch:

Irmgard Eberl
Erste Bürgermeisterin
Hauptstraße 15
94437 Mamming



PLANVERFASSER:



LÄNGST & VOERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

STEFAN LÄNGST

DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT UND STADTPLANER

Landschaftsplanung + Bauleitplanung + Freianlagen + Golfanlagen + Geografische Informationssysteme

AM KELLENBACH 21

D- 84036 LANDSHUT-KUMHAUSEN

Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753

info@laengst.de www.laengst.de

Inhaltsverzeichnis

A)	Planrechtliche Voraussetzungen	3
B)	Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes	5
C)	Geplante bauliche Nutzung	6
D)	Flächenverteilung	7
E)	Sonstiges	7
F)	Grünordnung	9
G)	Umweltbericht	10
H)	Anhang	22

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Ausschnitt Karte Raumstruktur (Quelle: Regionalplan Landshut, Region 13, Stand 04/2022)	3
Abb. 2:	Ausschnitt Karte Natur & Landschaft (Quelle: Regionalplan Landshut, Region 13, Stand 04/2022)	4
Abb. 3:	Ausschnitt Karte Rohstoffsicherung (Quelle: Regionalplan Landshut, Region 13, Stand 04/2022)	4
Abb. 4:	Bodendenkmal D-2-7242-0072 (BayernAtlasPLUS, 29.03.2021)	8

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung.....	18
Tab. 2:	Erheblichkeit der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens.....	21

A) Planrechtliche Voraussetzungen

1. Baugebietsausweisung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Mamming ist das Planungsgebiet im Osten als Immissionsschutzfläche / Trenngrün und im Westen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die 17. Änderung, die derzeit im Parallelverfahren durchgeführt wird, stellt das Planungsgebiet als Gewerbegebiet und Industriegebiet dar.

2. Ziele übergeordneter Planungen

Regionalplan

Raum-/ Wirtschaftsstruktur

Nach dem Landesentwicklungsprogramm liegt der Planungsbereich an der überregionalen Entwicklungsachse München– Landshut –Deggendorf. Räumliche Schwerpunkte der wirtschaftlichen Entwicklung sollen im Verlauf der überregionalen Entwicklungsachsen liegen. Die Gemeinde Mamming liegt nach der Regionalplanung in der Region 13 (Landshut) und hier als so genannter Allgemeiner ländlicher Raum im Nah- und Mittelbereich des Mittelzentrums Dingolfing. Gemäß des Regionalplans Landshut ist im zunehmenden Standortwettbewerb um Fachkräfte, Investitionen und Wissen anzustreben, die Region Landshut als attraktiven, leistungsfähigen und innovativen Wirtschaftsraum zu stärken und zu sichern. (vgl. Regionalplan Landshut, Teil B - V Wirtschaft, 1 Leitbild, regionale Wirtschaftsstruktur, 1.1). Die dezentrale, regionale Wirtschaftsstruktur mit einer gesunden Mischung aus Großbetrieben und leistungsfähigen, mittelständischen Betrieben sowie einem breiten Branchenspektrum ist für die Wettbewerbsfähigkeit der Region von besonderer Bedeutung. (vgl. Regionalplan Landshut, Teil B – V Wirtschaft, 1 Leitbild, regionale Wirtschaftsstruktur, 1.2).

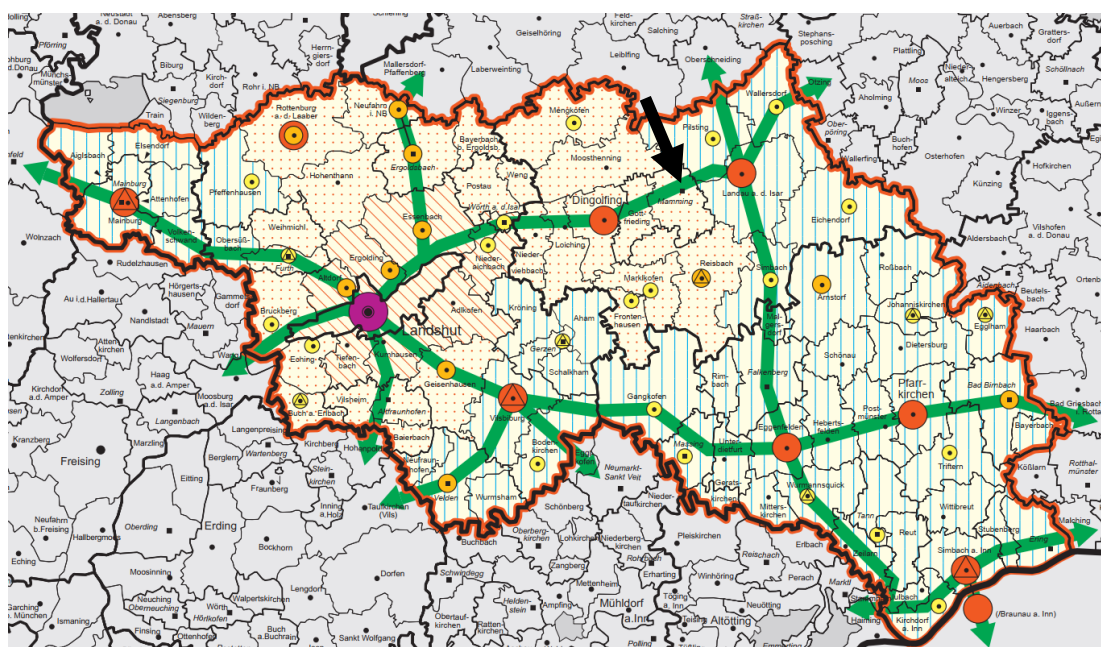


Abb. 1: Ausschnitt Karte Raumstruktur (Quelle: Regionalplan Landshut, Region 13, Stand 04/2022)

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete / Regionaler Grünzug

Das Planungsgebiet ist weder Bestandteil eines Landschaftlichen Vorbehaltsgebiets noch eines Regionalen Grünzugs.

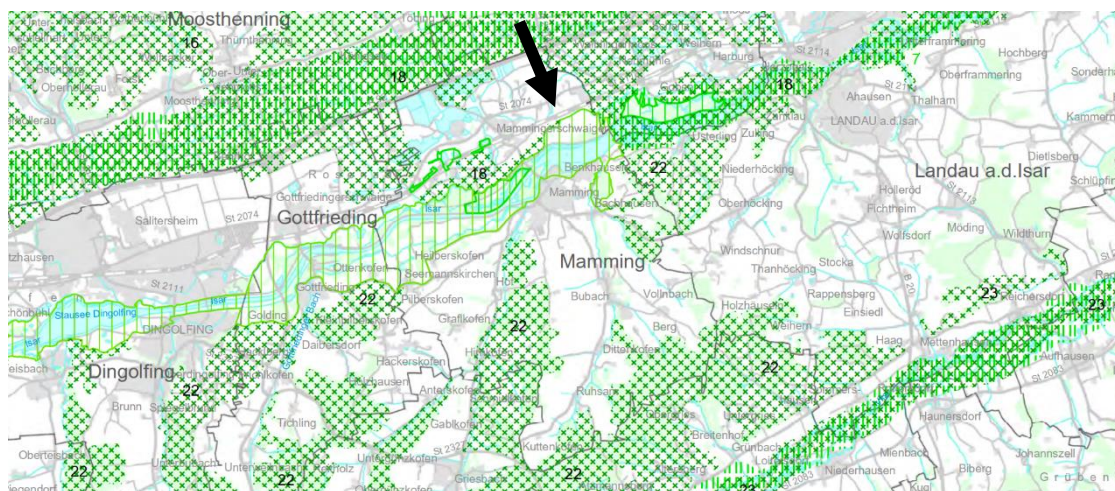


Abb. 2: Ausschnitt Karte Natur & Landschaft (Quelle: Regionalplan Landshut, Region 13, Stand 04/2022)

Rohstoffsicherung

Das Planungsgebiet liegt weder in einem Vorranggebiet noch in einem Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze.

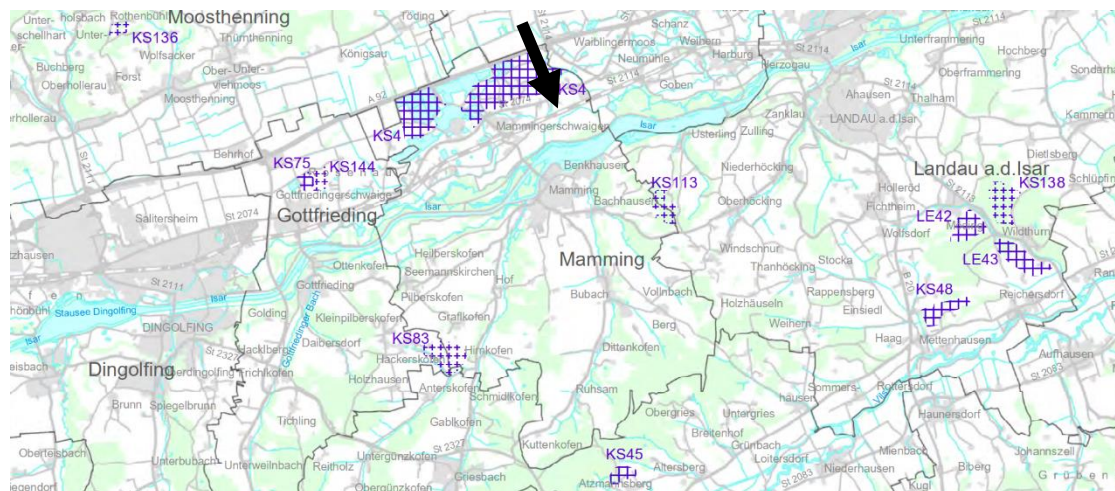


Abb. 3: Ausschnitt Karte Rohstoffsicherung (Quelle: Regionalplan Landshut, Region 13, Stand 04/2022)

Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Gemäß des Landesentwicklungsprogramms Bayern sollen die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen erhalten und verbessert werden (vgl. LEP Bayern, 5.1).

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

1. Lage

Die Gemeinde Mammig liegt am Südrand des Isartales an der Autobahn A92 (München-Deggendorf), sowie der parallel dazu verlaufenden Staatsstraße 2074 (Landshut – Deggendorf) als West-Ost-Verkehrsachsen. Über die Staatsstraße besteht ein direkter Anschluss an die Autobahn sowie eine Verbindung zur B20 als wichtige Nord-Süd Verbindung Straubing – Burghausen.

Das Planungsgebiet ist im Nordosten des Gemeindegebiets im Anschluss an das bestehende „Industriegebiet Mammingerschwaigen“ situiert und erstreckt sich dabei zwischen der Bahnlinie Landshut-Plattling und der Staatsstraße 2074 (ehemalige B11). Die Entfernung zum Autobahnanschluss der A92 beträgt ca. 2 km.

Die örtliche als auch überörtliche Verkehrsanbindung des geplanten Industriegebietes ist daher als sehr gut zu bezeichnen.

Das Vorhaben stellt eine direkte Erweiterung des „Industriegebiet Mammingerschwaigen“ dar. Vor dem Hintergrund bereits ansässiger Firmen im Raum Dingolfing, Loiching und Landau sowie der Nähe zum Autobahnkreuz A92 / A3 bieten sich mit dem Gebiet besondere Chancen für Ansiedlungen aus den Wirtschaftsbereichen: Logistik/Großhandel/Produktion und Verarbeitung wie z.B.: Automobiltechnik, Metallverarbeitung / Maschinen- und Werkzeugbau, Möbelherstellung Nahrungsmittelproduktion, Informations- und Kommunikationsindustrie und Dienstleistungssektor.

2. Größe

Die Gesamtfläche beträgt innerhalb des Geltungsbereiches 94.454 m² und umfasst folgende Flurstücke der Gemeinde Mammig:

Gemarkung Mammig:

- Fl.Nr. 2012
- Fl.Nr. 2013
- Fl.Nr. 2014
- Fl.Nr. 2015
- Fl.Nr. 2016
- Fl.Nr. 2017
- Fl.Nr. 2018
- Fl.Nr. 2019
- Fl.Nr. 2019/1
- Fl.Nr. 2020
- Fl.Nr. 2021
- Fl.Nr. 2022
- Fl.Nr. 2023 (Teilfläche)
- Fl.Nr. 2034
- Fl.Nr. 2035 (Teilfläche)
- Fl.Nr. 2036

3. Beschaffenheit des Geltungsbereiches

Die für das Industriegebiet vorgesehene Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Von Norden nach Süden verläuft ein Feldweg auf der Fl.Nr. 2035. Die bestehenden Gebäude auf den Fl.Nr. 2021 und 2034 sind ungewohnt und sollen abgerissen werden. Das Planungsgebiet wird im Norden durch die Staatsstraße 2074 (Deggendorfer Straße), im Osten durch das bestehende „Industriegebiet Mammingerschwaigen“, im Süden durch die Bahnlinie Landshut-Plattling und im Westen durch den Längenmühlbach begrenzt. Das Planungsgebiet ist als nahezu eben anzusprechen. Die Geländehöhen bewegen sich zwischen 344,40 und 343,30 m ü. NN. Die Ufervegetation des Längenmühlbachs ist in der Biotopkartierung Nr. 7341-155-001 als „Gewässerbegleitgehölze am Längenmühlbach bei Mammingerschwaigen“ erfasst. Dieser Bereich wird von der Planung nicht tangiert. Das Biotop Nr. 7341-1165-001 „Gehölzbiotope, Altgrasfluren und wärmeliebende Säume bei Mammingerschwaigen“ wird an anderer Stelle ausgeglichen. Im Planungsbereich befinden sich die Bodendenkmäler D-2-7341-0027 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ sowie D-2-7341-0020 „Teilstücke der Römerstraße Landshut-Moos“. Außerdem liegt der Planungsbereich innerhalb der Feldvogelkulissee – Kiebitz Nr. 73415003001 „Östlich Mammingerschwaigen“.

C) Geplante bauliche Nutzung

Der Großteil der Fläche soll als Industriegebiet entwickelt werden von Osten über die Linksabbiegespur des bestehenden „Industriegebietes Mammingerschwaigen“ erschlossen. Es sollen sich Betriebe unterschiedlicher Dimensionen ansiedeln können.

Der kleinere nördliche Bereich soll als Gewerbegebiet entwickelt werden und dient der Ansiedlung weiterer kleiner und mittelständischer Unternehmen. Das Gewerbegebiet soll von Norden erschlossen werden.

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

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

Für das gesamte Gebiet soll eine schalltechnische Untersuchung beauftragt werden zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzwürdigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen.

D) Flächenverteilung

Überschlägige Ermittlung der Brutto- und Nettofläche
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches **94.454 m²**,
davon

- Industriegebiet GI	ca. 65.548 m ²
- Gewerbegebiet GE	ca. 10.391 m ²
- Längenmühlbach (Bestand)	ca. 4.549 m ²
- Uferrandstreifen (Bestand)	ca. 3.568 m ²
- Feldweg (Bestand)	ca. 1.760 m ²
- Extensives Grünland	ca. 6.534 m ²
- Magerrasen, Gehölzsaum	ca. 2.104 m ²

Gesamtfläche Geltungsbereich **ca. 94.454 m²**

E) Sonstiges

Erschließung

Das Gewerbegebiet verfügt über eine eigene Zufahrt im Norden. Es darf von der ST 2074 nur rechts abgebogen werden. Sowohl bei der Zufahrt wie auch bei der Abfahrt. An den jeweiligen Kreisverkehren der ST 2074 im Westen und Osten kann gewendet werden. Eine Linksabbiegespur wird nicht gebaut.

Das Industriegebiet wird über die bestehende Zufahrt von der ST 2074 und das bestehende „Industriegebiet Mammingerschwaigen“ erschlossen.

Die interne Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über Privatstraßen auf den jeweiligen Firmengrundstücken. Dadurch wird eine entsprechende Flexibilität bei der Ansiedlung unterschiedlicher Firmengrößen gewährleistet.

Für Fußgänger und Radfahrer werden Anbindungen entlang der Bahnlinie Richtung Mammig bzw. Landau geschaffen.

Durch die Lage an der Bahnlinie Landshut – Plattling - Bay. Eisenstein wäre prinzipiell auch ein Anschluss an das Schienennetz denkbar. Bei Bedarf wäre auch eine spätere Umsetzung möglich.

Immissionsschutz

Lärmimmissionen sollen durch Festsetzung flächenbezogener Schalleistungspegel dergestalt begrenzt werden, dass es zu keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen in den angrenzenden Bereichen kommt.

Das Ingenieurbüro Hock & Partner Sachverständige PartG mbB – Beratende Ingenieure, Landshut, wurde damit beauftragt, die Lärmimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sachverständig zu untersuchen. Dessen Ergebnisse werden nach Fertigstellung in den Bebauungsplan übernommen.

Wasserwirtschaft

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Gebiets erfolgt durch den Anschluss an den Wasserzweckverband Mallersdorf und kann als gesichert angesehen werden. Die interne Verlegung soll in Form einer Ringleitung erfolgen.

Oberflächenwasser

Das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser soll nach Möglichkeit vor Ort flächenhaft über eine geeignete Oberbodenschicht versickert werden. Dies kann genehmigungsfrei geschehen, insofern die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) erfüllt und die Vorgaben der zugehörigen Technischen Regel (TRENGW) eingehalten werden.

Andernfalls muss zu Erschließungsbeginn die wasserrechtliche Genehmigung für die Niederschlagswasserbeseitigung vorliegen. Das notwendige wasserrechtliche Verfahren ist entsprechend frühzeitig einzuleiten

Oberflächengewässer

Im Westen innerhalb des Geltungsbereiches verläuft der Längenmühlbach, dieser bleibt allerdings vom Vorhaben unberührt.

Abwasserbeseitigung

Über das weiter auszubauende Kanalnetz im Bereich vorhandener Wege und Straßen wird das Abwasser zur Kläranlage der Gemeinde Mamming geleitet, deren Kapazität entsprechend ausreichend dimensioniert ist. Die Abwasserbeseitigung soll im Trennsystem erfolgen.

Altlasten

Der Gemeinde Mamming sind in diesem Bereich keine Altlasten bekannt.

Bodendenkmalpflege

Baudenkmäler sind nicht betroffen. Im Planungsbereich befinden sich die Bodendenkmäler D-2-7341-0027 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ sowie D-2-7341-0020 „Teilstücke der Römerstraße Landshut-Moos“.

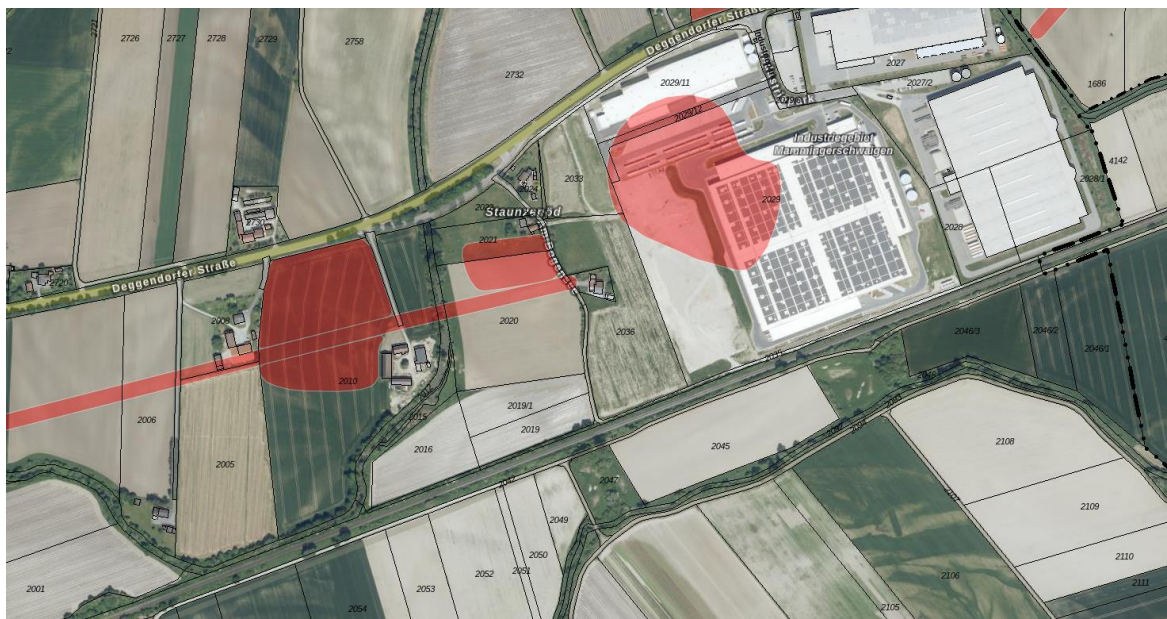


Abb. 4: Bodendenkmal D-2-7242-0072 (BayernAtlasPLUS, 20.12.2022)

Vor Beginn der Erdarbeiten ist ggf. eine Ausgrabungserlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises erforderlich, wenn im Vorfeld durchgeführte Sondierungen die Vorkommen bestätigen.

Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Landratsamt Dingolfing-Landau oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden sind.

Der Geltungsbereich muss vor Beginn der Erdarbeiten entsprechend archäologisch untersucht werden. Hierfür ist vorab eine Ausgrabungserlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuhalten.

Im Falle des Zutagekommens von archäologischen Befunden muss evtl. in der gesamten Fläche bzw. in den archäologischen Konzentrationsarealen großflächig der Humus per Bagger abgetragen werden.

Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband „Abfallwirtschaft“ für die Landkreise Dingolfing-Landau und Rottal-Inn.

Energieversorgung

Die elektrische Versorgung erfolgt durch die Fa. Bayernwerk Netz GmbH, Altdorf.

Da in Gewerbe- und Industriegebieten der tatsächliche Bedarf vorab schwer abzuschätzen ist, müssen evtl. zusätzlich notwendige Trafostationen vom Grundstückseigentümer bzw. jeweiligen Gewerbetreibenden in Abstimmung mit dem Energieversorgungsunternehmen zum Zeitpunkt der Objektplanung festgelegt werden.

Der Einsatz erneuerbarer Energien, wie beispielsweise Photovoltaikanlagen auf den geplanten Gebäuden, lokale Hackschnitzelblockheizkraftwerke oder Geothermievorhaben, ist von der Gemeinde Mamming ausdrücklich erwünscht.

F) Grünordnung

Die grünordnerischen Gestaltungsziele umfassen im Wesentlichen folgende Schwerpunkte:

- Entwicklung eines Gehölzsaums mit extensivem Grünland auf einem 5 m breiten Streifen entlang des östlichen Ufers des Längenmühlbachs als Pufferzone zwischen Gewässer bzw. Biotopfläche und Gewerbe- und Industriegebiet.
- Entwicklung von extensivem Grünland
- Entwicklung von Magerrasenflächen entlang der Bahnlinie
- Gliederung des Planungsgebiets entlang der Erschließungsstraßen mit Einzelbäumen. Die Lage der Bäume kann dabei im Detail den Grundstückszufahrten angepasst werden.
- Die weggefallenden wertvollen noch vorhandenen Bereiche des Biotops Nr. 7341-1165-001 „Gehölzbiotope, Altgrasfluren und wärmeliebende Säume bei Mammingerschwaigen“ sollen an geeigneter Stelle neu entwickelt werden.

G) Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis

G.1	Einleitung	11
G.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtige Ziele des B-Plans.....	11
G.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	11
G.2	Artenschutzrechtlicher Beitrag	11
G.3	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	13
G.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	15
G.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich einschließlich der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	15
G.5.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	15
G.5.2	Naturschutzfachlicher Eingriff und Ausgleich	16
G.5.3	Vereinfachte Vorgehensweise nach Ziffer 3.1 des Leitfadens	16
G.5.4	Regelverfahren nach Ziffer 3.2 des Leitfadens.....	16
G.6	Alternative Planungsmöglichkeiten	20
G.7	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	20
G.8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	20
G.9	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	21

G.1 Einleitung

G.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtige Ziele des B-Plans

Ziel des Bebauungsplans ist die gewerbliche Entwicklung in der Gemeinde Mamming durch eine Erweiterung des bestehenden „Industriegebietes Mammingerschwaigen“ nach Westen.

Die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen im Bereich zwischen Staatsstraße und Bahnlinie sollen als Gewerbe- und Industriegebiet entwickelt werden.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Mamming ist das Planungsgebiet im Osten als Immissionsschutzfläche / Trenngrün und im Westen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die 17. Änderung, die derzeit im Parallelverfahren durchgeführt wird, stellt das Planungsgebiet als Gewerbe- und Industriegebiet dar.

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

Es wurden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, der Immissionsschutz-Gesetzgebung und die Abfall- und Wassergesetzgebung berücksichtigt.

Grundlage ist bei der Umsetzung bzw. der verbindlichen Bauleitplanung die Arbeitshilfe „Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage Januar 2003 zur Eingriffsregelung.

G.2 Artenschutzrechtlicher Beitrag

Das Planungsgebiet wird künftig gewerblich genutzt. Im Osten schließt das bereits bestehende „Industriegebiet Mammingerschwaigen“ an.

Das Planungsgebiet wird im Norden durch die Staatsstraße 2074 (Deggendorfer Straße), im Osten durch das bestehende „Industriegebiet Mammingerschwaigen“, im Süden durch die Bahnlinie Landshut-Plattling und im Westen durch den Längenmühlbach begrenzt. Die Ufervegetation des Längenmühlbachs ist in der Biotopkartierung Nr. 7341-155-001 als „Gewässerbegleitgehölze am Längenmühlbach bei Mammingerschwaigen“ erfasst. Dieser Bereich wird von der Planung nicht tangiert. Das Biotop Nr. 7341-1165-001 „Gehölzbiotope, Altgrasfluren und wärmeliebende Säume bei Mammingerschwaigen“ wird an anderer Stelle ausgeglichen. Außerdem liegt der Planungsbereich innerhalb der Feldvogelkulisse – Kiebitz Nr. 73415003001 „Östlich Mammingerschwaigen“.

Die Fläche, die für die gewerbliche Nutzung vorgesehen ist, hat derzeit keine besondere Wertigkeit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, da der Bereich intensiv ackerbaulich genutzt wird.

Insgesamt gesehen beinhalten die für das Gewerbe- und Industriegebiet vorgesehenen Bereiche aufgrund der homogenen, landwirtschaftlich intensiv genutzten Fläche wenige bis keine höherwertigen Lebensraumvoraussetzungen. Hinzu kommt die Vorbelastung durch das bestehende „Industriegebiet Mammingerschwaigen“. Im Folgenden werden die als planungsrelevant beurteilten Tierarten auf eine potenzielle Verwirklichung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG geprüft.

Säugetiere

Durch die Erfassung der Strukturausstattung des Gebietes lassen sich Aussagen hinsichtlich der Habitatqualität des Gebietes und der Eignung als nutzbarer Lebensraum für Säugetierarten ableiten. Prüfungsrelevante Arten wie Fledermäuse oder der Biber finden im Planungsgebiet keine geeigneten Lebensräume. Eine Beeinträchtigung dieser Arten ist daher durch die Planung nicht zu erwarten.

Tötungs- und Verletzungs- sowie Störungs- oder Schädigungsverbotstatbestände können für diese Arten mit ausreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Weitere gemeinschaftsrechtlich geschützte Säugetierarten sind aufgrund ihrer Lebensraumanprüche bzw. ihrer Verbreitung in Bayern im Einflussbereich des Vorhabens nicht zu erwarten.

Reptilien

Der Bereich innerhalb der Baugrenzen hat keine Lebensraumeignung für Reptilien. Potentielle Lebensräume für beispielsweise die Zauneidechse sind Grenz- und Übergangsbereiche wie beispielsweise Randbereiche von Verkehrswegen. Aufgrund der fehlenden strukturellen Vielfalt entlang des Feldweges kann jedoch auch in diesem Bereich von einer geringen Habitateignung für Reptilien ausgegangen werden. Damit kann eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos, die Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sowie eine gravierende Störung von Reptilien gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Amphibien

Das Planungsgebiet hat bisher innerhalb der Baugrenzen keine Lebensraumeignung für Amphibien. Der westlich angrenzende Längenmühlbach kann aufgrund ihrer Dynamik als Lebensraum für Amphibien ausgeschlossen werden. Ohnehin wird in den Bereich entlang des Fließgewässers nicht eingegriffen. Eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos, die Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sowie eine gravierende Störung von Amphibien gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG kann deshalb ausgeschlossen werden.

Schmetterlinge

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

Vögel

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

Der Planungsbereich innerhalb der Feldvogelkulisse – Kiebitz Nr. 73415003001 „Östlich Mammingerschwaigen“.

Das Hauptaugenmerk in der vorliegenden Prüfung wurde auf die Vogelarten gelegt, die in den entstehenden Offenlandbereichen brüten, sprich typische Feldvogelarten wie beispielsweise der Kiebitz. Das Potential der Habitateignung im Vorhabensgebiet kann jedoch durch die direkt angrenzenden, gewerblich genutzten Bereiche sowie durch die Gehölzbestände im Westen und der damit verbundenen Kulissenwirkung weitestgehend ausgeschlossen werden. Die angrenzenden Strukturen führen somit zu ungünstigen Lebensraumvoraussetzungen für bodenbrütende Feldvogelarten. Unter Betracht der genannten Punkte kann eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos, die Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sowie eine gravierende Störung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG ausgeschlossen werden.

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

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

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ und betrachtet die Auswirkungen des Gewerbe- und Industriegebietes. Dabei werden vier Stufen unterschieden: keine, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Naturraum

Das Untersuchungsgebiet liegt im Naturraum Unteres Isartal (061). Das Isartal verbindet den Alpenraum mit dem Donaauraum und ist damit ein für den gesamten südbayerischen Raum bedeutender Ausbreitungsweg für Tier- und Pflanzenarten. Das Vorkommen dealpiner Arten macht diese Funktion des Talraums offensichtlich. Durch den Anschluss an den Donaauraum bildet sich darüber hinaus eine durchgehende Achse für Wanderbeziehungen von innereuropäischer Reichweite aus. Die alluvialen Schotter verzahnen sich randlich mit den pleistozänen Niederterrassenschottern und überdecken Sie zum Teil. Besondere Bedeutung kommen aus naturschutzfachlicher Sicht den ehemaligen randlichen Kiesausbeutungsstellen aus der Bauzeit der Bahnlinie Landshut – Plattling zu, hier im Planungsgebiet vertreten durch das B 121, ein wichtiges, raumbildendes und landschaftsprägendes Element mit überregionaler Bedeutung, das wichtige Vernetzungsfunktionen übernimmt.

Schutzgut Boden

Entlang der Isar zieht sich ein Band aus quartären Nieder- und Hochterrassenschotter.

Auf dem Taluntergrund lagert eine quartäre Schotterauflage von großer Mächtigkeit.

Die wichtigsten differenzierenden Faktoren für die Ausbildung und Verbreitung der Böden sind:

- die zeitliche und räumliche Abfolge der Flussablagerungen
- die Zusammensetzung und Körnung des Ausgangsmaterials und
- die Höhe und der Schwankungsbereich des Grundwasserspiegels

Der Geltungsbereich ist dabei dem ehemaligen Niederterrassenbereich der Isar zuzuordnen. Durch die Absenkung des Grundwassers und weitere Kultivierungsmaßnahmen sind heute überwiegend humusreiche und terrestrische Böden anzutreffen (Parabraunerden bzw. Braunerden, teilweise pseudovergleyt).

Die Böden haben in aller Regel ein mittleres Rückhaltevermögen für sorbierbare Stoffe und ein hohes Rückhaltevermögen für nicht sorbierbare Stoffe wie z.B. Nitrate. Zudem sind diese Böden durch unterschiedliche landwirtschaftliche Nutzungen anthropogen stark überprägt.

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

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

Schutzgut Wasser

Im Westen innerhalb des Geltungsbereiches verläuft der Längenmühlbach, dieser bleibt allerdings vom Vorhaben unberührt. Auf der östlichen Seite des Ufers wird ein Streifen extensives Grünland als Pufferzone zwischen Gewässer bzw. Biotopfläche und Gewerbe- und Industriegebiet entwickelt.

Wasserrechtliche Schutzgebiete fehlten innerhalb des Geltungsbereiches.

Der mittlere Grundwasserabstand liegt bei ca. 3-4 m unter Gelände und unterliegt einem relativ hohen Schwankungsbereich. Erfahrungen früherer Bauvorhaben in der weiteren Umgebung haben gezeigt, dass ein möglicher Einfluss von Kellerbebauung zu keiner nennenswerten Stauwirkung bezüglich des Grundwasserspiegels führt. Da auch keine Grundwasser stauenden Schichten im Bereich bis zu ca. 8 m

bekannt sind, kann davon ausgegangen werden, dass die geplante Bebauung keinen erheblichen Einfluss auf die Grundwassersituation haben wird.

Ebenso ist mit einer Gefährdung des Grundwassers durch die beschriebene Nutzung als Industriegebiet nicht zu rechnen, jedoch nicht völlig auszuschließen. Des Weiteren sind im Bebauungsplan Maßnahmen festgesetzt, die die Rückführung von unbelastetem Regenwasser in den Wasserkreislauf vorsehen, so dass die relative Grundwasserausbildung überwiegend hoch bleiben wird.

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

Schutzgut Klima/Luft

Das Gebiet der Unteren Isar ist dem Klimabezirk des "Unterbayerischen Hügellandes" zuzuordnen. In diesem Übergangsbereich zwischen maritimer und kontinental gemäßigter Zone tritt der für weite Teile des Isargebiets vorherrschende alpine Einfluss bereits merklich zurück. Kleinräumig betrachtet, werden die klimatischen Verhältnisse durch die Besonderheiten der Geländestruktur geprägt. Die Niederschlagshöhe beträgt um 700 mm, der Jahresmittelwert der Lufttemperatur lag in der Vergangenheit bei ca. 7,8°C.

Auf Grund der starken Eingrünung, insbesondere im Westen und Norden sind keine nennenswerten negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Arten und Lebensräume

Die für die gewerbliche Nutzung vorgesehene Fläche wurde bisher intensiv ackerbaulich genutzt und weist aufgrund ihrer Strukturarmut eine geringe ökologische Wertigkeit auf.

Die Ufervegetation des Längenmühlbachs ist in der Biotopkartierung Nr. 7341-155-001 als „Gewässerbegleitgehölze am Längenmühlbach bei Mammingerschwaigen“ erfasst. Dieser Bereich wird von der Planung nicht tangiert. Das Biotop Nr. 7341-1165-001 „Gehölzbiotope, Altgrasfluren und wärmeliebende Säume bei Mammingerschwaigen“ wird an anderer Stelle ausgeglichen.

Durch die vorgelegte Erweiterung ergeben sich interne flächenmäßige Verluste im Vergleich zur vorherigen Bauleitplanung. Durch die Bereitstellung externer Ausgleichsflächen sowie durch die Entwicklung wertvoller Magerrasenflächen im Bereich der Bahnlinie verursacht die geplante Erweiterung lediglich mittlere Umweltauswirkungen.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Planungsgebiet erscheint aufgrund seiner Nachbarschaft zu dem bereits bestehenden „Industriegebiet Mammingerschwaigen“ im Hinblick auf die Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild als ein bereits vorbelasteter Standort. Derzeit ist der Bereich zwischen Bahnlinie und Staatsstraße ST 2074 charakterisiert als ackerbaulich genutzte Landschaft. Die zulässigen Wandhöhen betragen im Industriegebiet 14 m und im Gewerbegebiet 12 m, so dass hierdurch das zukünftige Landschaftsbild sehr stark durch die neu entstehende Gewerbebauten geprägt wäre. Durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sowie die vorhanden Vegetationsstrukturen des Längenmühlbachs im Westen des Geltungsbereichs können die Bauvorhaben in die Umgebung eingebunden und die bezüglich des Landschaftsbilds negativ empfundene Fernwirkung der Gebäude minimiert werden.

Zudem sorgen entsprechende Festsetzungen für eine Durchgrünung des Industriegebiets.

Es werden daher nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit erwartet.

Schutzgut Mensch (Erholung)

Das Planungsgebiet hat aufgrund der derzeit intensiv landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche und den umgebenden Gewerbegebietsteilen keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Es entstehen somit durch die vorgelegte Planung keine nachteiligen Auswirkungen im Bereich der landschaftsgebunden Erholungsfunktion.

Schutzgut Mensch (Immissionen)

Lärmimmissionen sollen durch Festsetzung flächenbezogener Schallleistungspegel dergestalt begrenzt werden, dass es zu keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen in den angrenzenden Bereichen kommt.

Das Ingenieurbüro Hooch & Partner Sachverständige PartG mbB – Beratende Ingenieure, Landshut, wurde damit beauftragt, die Lärmimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sachverständig zu untersuchen. Dessen Ergebnisse werden nach Fertigstellung in den Bebauungsplan übernommen.

Der zusätzlich entstehende Individualverkehr, bedingt durch Anlieferung, Mitarbeiter und ggf. Kunden wird als relativ gering prognostiziert. Darüber hinaus besteht eine direkte Anbindung an die leistungsfähigen Fernstraßen ST 2074 und A92.

Bei Bedarf könnte ein Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr vorgesehen werden.

Lediglich während der Bauphase ist mit erhöhten Lärmimmissionen in der Umgebung zu rechnen.

Bezüglich der leichten Zunahme des Individualverkehrs sind lediglich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Baudenkmäler sind nicht betroffen. Im Planungsbereich befinden sich die Bodendenkmäler D-2-7341-0027 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ sowie D-2-7341-0020 „Teilstücke der Römerstraße Landshut-Moos“.

Vor Beginn der Erdarbeiten ist ggf. eine Ausgrabungserlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises erforderlich, wenn im Vorfeld durchgeführte Sondierungen die Vorkommen bestätigen.

Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Landratsamt Dingolfing-Landau oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden sind.

Der Geltungsbereich muss vor Beginn der Erdarbeiten entsprechend archäologisch untersucht werden. Hierfür ist vorab eine Ausgrabungserlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuhalten.

Im Falle des Zutagekommens von archäologischen Befunden muss evtl. in der gesamten Fläche bzw. in den archäologischen Konzentrationsarealen großflächig der Humus per Bagger abgetragen werden.

Es werden daher nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit erwartet.

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

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung des Vorhabens weiterhin als landwirtschaftliche Nutzfläche bestehen bleiben. Die Möglichkeit zur Verbesserung der Standortvoraussetzungen für leistungsfähige Betriebe bliebe aus. Zudem könnten die grünordnerischen Maßnahmen im Gebiet nicht umgesetzt werden.

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

G.5.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Boden

- Vermeidung von Bodenkontamination und nicht standortgerechten Bodenveränderungen
- Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung

Schutzgut Wasser

- Zur Unterstützung des natürlichen Wasserkreislaufes soll das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert werden.

- Im Bereich der Stellplätze und der Zufahrt sollen wasserdurchlässige Belagsarten Verwendung finden.

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Verwendung von autochthonem Saat- und Pflanzgut für die Anlage der internen Grün- und Ausgleichsflächen
- Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume
- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen
- Die Außenbeleuchtung ist mit UV-armen Leuchtmitteln auszustatten

Schutzgut Landschaft

- Ein-/ Durchgrünungsmaßnahmen

G.5.2 Naturschutzfachlicher Eingriff und Ausgleich

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

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

G.5.3 Vereinfachte Vorgehensweise nach Ziffer 3.1 des Leitfadens

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

G.5.4 Regelverfahren nach Ziffer 3.2 des Leitfadens

Einstufung des Plangebietes vor Bebauung (Bestandsbeurteilung):

Der Untersuchungsraum kann hier auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Größe 94.454 m²) beschränkt bleiben, da vorhabenbezogene oder schutzgebietsspezifische Beeinträchtigungen über den Geltungsbereich hinaus nicht zu erwarten sind (siehe Kapitel G.3).

Ergebnis:

Das Plangebiet ist hinsichtlich der vorherrschenden Bedeutung als Fläche geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) einzustufen.

Auswirkungen des Eingriffs

Das Planungsgebiet mit einer Größe von 94.454 m² setzt sich wie folgt zusammen:

Bestehende Flächennutzung	Fläche in m²
- Feldweg	ca. 3.049 m ²
- Längenmühlbach	ca. 4.549 m ²
- Uferrandstreifen	ca. 3.568 m ²
- Biotop Nr. 7341-1156-001	ca. 163 m ²

- davon Abrissgebäude, bestehende versiegelte Fläche	ca. 1.131 m ²
- intensiv ackerbaulich genutzte Fläche	ca. 81.994 m ²
Gesamtfläche	ca. 94.454 m²

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

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

Die zulässigen Eingriffe in dem geplanten Baufeld werden gemeinsam ermittelt und sollen dann durch entsprechende Grün- bzw. Ausgleichsflächen ausgeglichen werden. Insgesamt reduziert sich der Eingriffsbereich hinsichtlich seiner Beeinträchtigungen auf eine Fläche von 26.060 m².

Tab. 1: Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Nutzung	Fläche in m²	Faktor nach Leitfadene	Ausgleichserfordernis/ -fläche
Eingriffsfläche			
Industriegebiet GI insgesamt 65.548 m²			
davon Baufläche	63.292 m²	0,35	22.152 m²
davon bestehender Feldweg	1.131 m²	0,00	0 m²
davon Abrissgebäude, bestehende versiegelte Fläche	962 m²	0,00	0 m²
davon Biotop Nr. 7341-1156-001	163 m²	2,00	326 m²
Gewerbegebiet GE insgesamt 10.391 m²			
davon Baufläche	10.233 m²	0,35	3.582 m²
davon Feldweg	158 m²	0,00	0 m²
Eingriffsfläche gesamt	75.939 m²		26.060 m²
Bestehende und sonstige Nutzungen			
Feldweg	1.760 m²		
Längenmühlbach	4.549 m²		
Uferrandstreifen	3.568 m²		
Bestehende Nutzung gesamt	9.877 m²		
Ausgleichsflächen intern			
		<i>Aufwertungsfaktor</i>	
Ausgleichsfläche (Grünland extensiv)	6.534 m²	1,00	6.534 m²
Ausgleichsfläche (Magerrasen, Gehölzsaum)	2.104 m²	2,00	4.208 m²
Ausgleichsflächen intern gesamt	8.638 m²		10.742 m²
Gesamtfläche Geltungsbereich	94.454 m²		
Ausgleichsflächen extern			
Ausgleichsfläche extern (Industriegebiet Mammingerschwaigen II)			15.318 m²
Ausgleichsfläche extern gesamt			15.318 m²
Ausgleichsflächen gesamt			26.060 m²
Ausgleichsflächen intern (2. Änderung) entfällt			
Streuobstwiese	623 m²	1,00	623 m²
Ausgleichsfläche (Magerrasen, Gehölzsaum)	845 m²	2,00	1.690 m²
Ausgleichsfläche (Grünland extensiv)	13.751 m²	1,00	13.751 m²
Ausgleichsfläche (Modellierung mit Gehölzpflanzung)	7.483 m²	1,50	11.225 m²
Gesamt	22.702 m²		27.289 m²
Ausgleichsflächen extern Gesamt			42.607 m²

Festlegung des Kompensationsfaktors

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

Aufgrund der geplanten Vermeidungsmaßnahmen sowie der sehr intensiven Vornutzung erscheint im Bereich des Gebietstyps A der Kompensationsfaktor 0,35 gerechtfertigt.

Kategorie III / Gebietstyp A – Spanne der Kompensationsfaktoren 1,0 bis 3,0:

Im Bereich des Eingriffs in das Biotop Nr. 7341-1156-001 wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Kompensationsfaktor von 2,0 gewählt.

Ergebnis:

Nach den Ermittlungsgrundsätzen des Regelverfahrens ist aus fachlicher Sicht eine Ausgleichsfläche von 26.060 m² für das gegenständliche Bebauungsplanverfahren erforderlich, die insoweit in die Abwägungsentscheidung einzustellen ist.

Maßnahmen und Standort des Ausgleichs

Für die Gestaltung der internen und externen Ausgleichsflächen ist eine ökologische Baubegleitung vorzusehen. Der naturschutzrechtliche Ausgleich für das gegenständliche Satzungsverfahren erfolgt durch folgende Maßnahmen.

Interne Ausgleichsfläche

- Ausgleichsfläche (extensives Grünland):
Im Südwesten des Geltungsbereichs soll extensives Grünland (1-2 schürige Wiesen, alternativ extensiv genutzte Weiden) entwickelt werden (Einsaat mit autochthonem Saatgut). Diese Flächen haben insgesamt eine Größe von **6.534 m²**. Die konkrete Ausgestaltung erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.
- Ausgleichsfläche (Magerrasen, Gehölzsaum):
Als Vernetzungsstruktur entlang der Bahnlinie sollen im direkten Anschluss Rohbodenstandorte durch Abschieben des Oberbodens geschaffen (20 bis 40 cm) und danach mit Mähgut aus den benachbarten Magerrasenflächen geimpft werden, so dass sich neue Magerrasen- und trockene Gehölzsaumflächen entwickeln können. Die Fläche hat insgesamt eine Größe von 2.104 m². Für die Aufwertung wird ein Faktor 2,0 angesetzt, so dass insgesamt **4.208 m²** zur Verfügung stehen. Die konkrete Ausgestaltung erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Externe Ausgleichsfläche:

- Ausgleichsfläche (Ökokonto):
Die externe Ausgleichsfläche mit einer Fläche von **15.318 m²** wird aus dem gemeindlichen Ökokonto bereitgestellt. Die konkrete Ausgestaltung erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Zusammenfassung

Insgesamt stehen also durch die geplanten Maßnahmen **26.060 m²** zur Verfügung.

Bei einem notwendigen Ausgleichsflächenbedarf in Höhe von **26.060 m²** kann der Eingriff als vollumfänglich ausgeglichen angesehen werden.

Zusätzliche externe Ausgleichsfläche:

- Ausgleichsfläche intern (2. Änderung) entfällt:
Insgesamt entfallen **27.289 m²** der geplanten internen Ausgleichsfläche der 2. Änderung zum Bebauungsplan „Industriegebiet Mammingerschwaigen“. Diese werden aus dem gemeindlichen Ökokonto bereitgestellt. Die konkrete Ausgestaltung erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

G.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung des Vorhabens im Bereich der Freiflächen weiter überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Das Planungsgebiet schließt unmittelbar an das bereits bestehende „Industriegebiet Mammingerschwaigen“ an und erscheint deshalb als die einzig sinnvolle Fläche zur Abrundung des bestehenden Industriegebiets.

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

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurden der Bayerische Leitfaden verwendet. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Flächennutzungsplan der Gemeinde Mamming sowie das ABSP Dingolfing-Landau und Angaben der Fachbehörden verwendet.

G.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

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

G.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Ziel des Bebauungsplans ist die gewerbliche Entwicklung in der Gemeinde Mammig durch eine Erweiterung des bestehenden „Industriegebietes Mammingerschwaigen“ nach Westen.

Die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen im Bereich zwischen Staatsstraße und Bahnlinie sollen als Gewerbe- und Industriegebiet entwickelt werden.

Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Differenzierte Vermeidungsmaßnahmen minimieren den naturschutzrechtlichen Eingriff. Der verbleibende Eingriff wird intern und extern ausgeglichen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Tab. 2: Erheblichkeit der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit
Wasser	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Klima/Luft	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
Arten und Lebensräume	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit
Landschaftsbild	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
Mensch (Immissionen)	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Geringe Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit

Gemeinde Mammig, 20.12.2022

.....
 (1. Bürgermeisterin Irmgard Eberl)

H) Anhang

H.1 Anhang I – Schalltechnische Untersuchung

Das Ingenieurbüro Hock & Partner Sachverständige PartG mbB – Beratende Ingenieure, Landshut, wurde damit beauftragt, die Lärmimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sachverständig zu untersuchen. Dessen Ergebnisse werden nach Fertigstellung in den Bebauungsplan übernommen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „Industriegebiet Mammingerschwaigen II" mit integriertem Grünordnungsplan
Gemeinde Mamming, Gemarkung Mamming

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch –BauGB-
neu gefasst am 03.11.2017,
zuletzt geändert am 10.09.2021
- Baunutzungsverordnung -BauNVO-
neu gefasst am 23.01.1990
zuletzt geändert am 14.06.2021
- Bayerische Bauordnung -BayBO-
zuletzt geändert am 25.05.2021
- Planzeichenverordnung –PlanzVO-
in der Fassung vom 18.12.1990
zuletzt geändert am 14.06.2021
- Niederschlagswasserfreistellungsverordnung -NWFreiV-
der Fassung vom 1.1.2000, zuletzt geändert durch §1 Nr.367 der Verordnung vom 22.07.2014
(GVBl.S.286).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BnatSchG)
vom 29.07.2009, in Kraft getreten 01.03.2010, zuletzt geändert am 18.08.2021
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23.02.2011, in Kraft getreten 01.03.2011. Zuletzt am 23.06.2021 geändert worden ist.

2. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

siehe Planeintrag

3. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Das Planungsgebiet wird in unterschiedlich genutzte Gebiete aufgeteilt:

GE Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

GI Industriegebiet nach § 9 BauNVO

4. GE Gewerbegebiet

Zulässig sind Gewerbetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe

Im Gewerbegebiet sind unzulässig:

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche Zwecke
- Anlagen für kulturelle Zwecke
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten (insbesondere Diskotheken und Spielhallen)
- Müllverbrennungsanlagen
- Schlächtereien, Krematorien
- Biogasanlagen bzw. Industriebiogasanlagen
- Freiflächenphotovoltaikanlagen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

4.1. Maß der baulichen Nutzung

4.1.1. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl wird für das Gewerbegebiet auf 0,8 festgesetzt.

4.1.2. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Grundflächenzahl wird für das Gewerbegebiet auf 2,4 festgesetzt.

4.1.3. Wandhöhe:

Die maximale Wandhöhe wird für das Gewerbegebiet auf 12,0 m festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist die Oberkante der Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt (gemittelt). Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist die Oberkante der Dachhaut.

- bei Pultdächern gilt die niedrigste Wandhöhe

Ausnahmen sind im Einzelfall zulässig

5. GI Industriegebiet

Zulässig sind Gewerbetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe

Im Industriegebiet sind unzulässig:

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche Zwecke
- Anlagen für kulturelle Zwecke
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten (insbesondere Diskotheken und Spielhallen)
- Müllverbrennungsanlagen
- Schlächtereien, Krematorien
- Biogasanlagen bzw. Industriebiogasanlagen
- Freiflächenphotovoltaikanlagen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

5.1. Maß der baulichen Nutzung

5.1.1. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl wird für das Gewerbegebiet auf 0,8 festgesetzt.

5.1.2. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Grundflächenzahl wird für das Gewerbegebiet auf 2,4 festgesetzt.

5.1.3. Wandhöhe:

Die maximale Wandhöhe wird für das Gewerbegebiet auf 14,0 m festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist die Oberkante der Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt (gemittelt). Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist die Oberkante der Dachhaut.

- bei Pultdächern gilt die niedrigste Wandhöhe

Ausnahmen sind im Einzelfall zulässig

6. Baukörper und bauliche Gestaltung

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

6.2. Als Fassadengestaltung sind Glasflächen, Metall- und Holzverkleidung, glatte Putzflächen, glatter Sichtbeton und Mauerwerk oder Betonverkleidungen zugelassen, die Verwendung von Waschbeton ist unzulässig.

6.3. Es sind folgende Dachdeckungen zulässig:

- Ziegel, Beton oder Ton
- Alu- oder Zinkblechdeckung und vorpatiniertes Kupfer
- Begrünte und bekieste Flachdächer

6.4. Zulässige Dachformen:

- Flachdach
- Tonnendach
- Pultdach bzw. versetztes Pultdach, Zeltdach und Satteldach mit einer Dachneigung bis maximal 30°

Der höchste Punkt des Firstes darf die zulässige Wandhöhe um max. 3,00 m überragen.
Ausnahmen sind im Einzelfall zulässig

7. Örtliche Bauvorschrift

7.1. Werbeanlagen müssen mit ihrer Oberkante unterhalb der Traufhöhe bleiben und dürfen eine max. Größe von 10,00 m² aufweisen (pro Baugrundstück). Im Einzelfall sind Ausnahmen möglich.

7.2. Werbeanlagen sind mit den Fassaden gestalterisch abzustimmen.

7.3. Werbepylone über 10,50 m und Fahnenmasten über 10,50 m sind unzulässig. Im Einzelfall sind Ausnahmen möglich.

8. Sichtdreiecke

8.1. Innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 0,80 m über Straßenoberkante nicht behindert werden. Es ist jedoch eine Anpflanzung von einzeln stehenden, hochstämmigen, in Sichthöhe unbelaubten Bäumen mit einem Kronenansatz nicht unter 2,50 m (gemessen von fertiger Pflanzstandortoberkante) zulässig.

9. Einfriedungen

9.1. Höhe d. Einfriedung: über natürlichem Gelände max. 3,00 m

9.2. Ausführung: zulässig sind Maschendrahtzäune und einfache Stahlkonstruktionen in grüner oder grauer Farbe mit Hinterpflanzung.

9.3. Sockel / Mauern: unzulässig

10. Stellplätze

10.1. Für gewerbliche Nutzung gelten grundsätzlich die allgemeinen Richtzahlen der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 12.02.1978 (MABl. S. 181.) Darüber hinaus muss gewährleistet sein, dass die Beschäftigten auf dem firmeneigenen Gelände parken können. Es sind daher mindestens 80% der Gesamtbeschäftigtenzahl an Stellplätzen zur Verfügung zu stellen. Ausnahmen sind im Einzelfall zulässig.

Zusätzlich ist ein ausreichender Warteraum für LKW's im Rahmen des so genannten „just in time“ - Produktionsverfahren auf dem jeweiligen Werksgelände nachzuweisen.

11. Grünordnung / Ausgleichsflächen

11.1 Grünflächen öffentlich und privat

Die Bepflanzung (Gehölze) hat sich an der pot. nat. Vegetation (siehe Artenliste) zu orientieren. Es sind autochthone Gehölze zu verwenden. Innerhalb der gebäudenahen Grünflächen sind zudem standortgerechte Ziergehölze zulässig.

11.2. Ausgleichsflächen

Für die Ausgleichsflächengestaltung ist eine Umweltbaubegleitung notwendig.

11.3. Magerrasen

Im Bereich der geplanten Magerrasenflächen ist der Oberboden in einer Höhe von 20-40 cm abzutragen und durch Mähgutübertragung ein Magerrasen zu entwickeln.

11.4. Einzelbäume

Gehölzgröße: Sol. mind. 3 x. v. STU 14-16 m.B. (Baumreihen, Alleen, Multifunktionsstreifen)

11.5. Gehölzpflanzung

Die Gehölzpflanzungen im Bereich der Staatsstraße 2074 sowie zur umgebenden Landschaft sollen als geschlossene, mehrreihige Hecken mit ausgeprägtem Saum ausgebildet werden. Es ist autochthones Pflanz- und Saatgut zu verwenden:

Pflanzgröße:

Baumarten: Hochstamm, Stammbusch 3xv. o.B. STU min. 8-10 (Quercus spec. m.B.)

Straucharten: Sträucher 2xv. o.B. 60-100

Extensives Grünland

kräuterreiche Wieseneinsaat mit autochthonem Saatgut, extensive Pflege ohne Düngung.

Magerwiese:

Ausbildung mit kiesigem, nährstoffarmem Material mit kräuterreicher Magerwieseneinsaat (Heudrusch von geeigneten Flächen aus der Umgebung oder autochthones Saatgut), extensive Pflege ohne Düngung.

11.6 Artenliste (Gehölze)

Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Salix eleagnos	Lavendelweide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Obstbäume, alle Arten, vorzugsweise Hochstämme

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Waldhaselnuß

Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Myricaria germanica	Deutsche Tamariske
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Echter Schneeball

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

11.7. Dachbegrünung

Die Dachbegrünung von Flachdächern und geneigten Dächern kann zu 25 % als Grünfläche angerechnet werden.

11.8. Stellplatzbegrünung

Je 5 PKW-Stellplätze ist ein Großbaum zu pflanzen.

11.9. Freiflächengestaltungsplan

Zu jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan, mindestens im M. 1:200, einzureichen.

11.10. Zeitpunkt der Pflanzungen

Die Gehölzpflanzungen sind in der darauf folgenden Vegetationsperiode nach Fertigstellung des Gebäudes vorzunehmen.

11.11. Beläge

Beläge öffentlich

Die zum Parken genutzten Abschnitte des Multifunktionsstreifens und die öffentlichen Parkplätze sind mit Rasenpflaster oder als Schotterrasen auszubilden, so weit die geltenden Richtlinien der Wasserwirtschaft dem nicht entgegenstehen.

Beläge privat

Stellplätze sind versickerungsfähig auszubilden (z. B. mit Rasenpflaster, Schotterrasen, wassergebundener Decke, versickerungsfähiges Pflaster), soweit die geltenden Richtlinien der Wasserwirtschaft dem nicht entgegenstehen.

12. Immissionsschutz (Schallschutz)

Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691:2006-12

Momentan wird ein Schalltechnisches Gutachten erstellt.

Das Plangebiet ist nach § 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 angegebenen Emissionskontingente LEK gemäß DIN 45691:2006-12 weder während der Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Zulässigkeit von "Betriebsleiterwohnungen"

Die Errichtung von Wohnungen von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie von Betriebsinhabern und Betriebsleitern wird ausgeschlossen.

- 12.1.** Es sind nur Betriebe zulässig, deren mittlere Schallabstrahlung (einschließlich Fahrverkehr auf dem Betriebsgrundstück) pro Quadratmeter bebaubarer Grundstücksfläche die noch im Plan festzusetzenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten. Dieser Wert soll in einem gesonderten Gutachten ermittelt werden. Die Einhaltung dieses flächenbezogenen Schalleistungspegel ist bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen über ein Schallschutzgutachten nachzuweisen. Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall mit Zustimmung der zuständigen Immissions-schutzbehörde möglich.

Die Berechnung der Orientierungswertanteile erfolgt nach der Richtlinie VDI 2714 "Schallausbreitung im Freien" unter alleiniger Berücksichtigung des Abstandsmaßes. Die Rechenvorschriften der VDI 2714 "Schallausbreitung im Freien" sind zu beachten.

TEXTLICHE HINWEISE

A NATURSCHUTZ

Die Mähgutübertragungen durch den Landschaftspflegeverband werden auf den Bereich der beiden neugeschaffenen Seigen und auf die „Bahn-Ökokontoflächen“ beschränkt.

Eine Baufeldfreimachung ist außerhalb der Brutzeit der Feldvögel vom 16. Juni bis 14. Februar möglich. Ggf. sind entsprechende Vergrämuungsmaßnahmen durchzuführen.

B WASSERWIRTSCHAFT

Das unverschmutzte Oberflächenwasser von Dachflächen und Parkplätzen, Stellplätzen, Zufahrten, etc., soll so weit wie möglich über die belebte Bodenzone versickert werden. Hierzu sollen Geländemulden mit einer Flächengröße von mind. 300 m² angelegt werden und in ihrer Ausgestaltung zusätzliche Biotopfunktionen übernehmen. Auf das DWA Arbeitsblatt A 138 wird hingewiesen. Bei Bedarf kann ein Notüberlauf in den Moosgraben vorgesehen werden.

Die Versickerung von Niederschlagswasser bedarf in Industrieanlagen unabhängig von der Anlagengröße der wasserrechtlichen Gestattung der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Dingolfing-Landau. Dies gilt auch für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Moosgraben.

Aufgrund der Lage im Isartal können zeitweise hohe Grundwasserstände auftreten. Es wird empfohlen, dichte und auftriebssichere Wannen zu erstellen.

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

C DENKMALSCHUTZ

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Mammig weist darauf hin, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden.

Im Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler:

- D-2-7341-0020 Teilstücke der Römerstraße Landshut-Moos
- D-2-7341-0027 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung

Außerdem liegen weitere Bodendenkmäler in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet, die sich auf dieses erstrecken könnten.

Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Landratsamt Dingolfing-Landau oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden sind. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG ist zu beachten.

Es ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Es wird darauf hingewiesen, dass qualifizierte Ersatzmaßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u. a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde).

In Abstimmung mit dem Kreisarchäologen sind daher vorab, auf Kosten des Grundstückseigentümers bzw. Erschließungsträgers, mit einem Bagger mit Humusschaufel Sondagestreifen zu öffnen, um Bodeneinblicke zu erhalten.

Im Falle des Zutagekommens von archäologischen Befunden muss evtl. in der gesamten Fläche bzw. in den archäol. Konzentrationsarealen großflächig der Humus per Bagger abgetragen werden. Vorher müssen die Befunde tachimetrisch von einer archäol. Fachfirma aufgemessen und dokumentiert werden und anschließend hat eine Ausgrabung zu erfolgen. Die Kosten hierfür trägt der Antragssteller. Vor Beginn der Erdarbeiten muss um eine Ausgrabungserlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises nachgesucht werden.

D ENERGIEVERSORGUNG

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

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

Der Leistungsbedarf, für die ansiedelnden Betriebe, muss rechtzeitig, vor Beginn der Planungsarbeiten, bekannt gegeben werden. Eine eventuell notwendige Trafostationsstandort ist im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG festzulegen.

Zur Versorgung der neu geplanten Gebäude sind Niederspannungserdkabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagen und Leitungen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung der DIN 1998 zu beachten.

Im gesamten Planungsbereich sind bereits 20 kV-Mittelspannungs-, 0,4-kV-Niederspannungs- und Straßenbeleuchtungserdkabel verlegt. Es ist deshalb erforderlich, dass vor Beginn von Erdarbeiten eine Planauskunft über unterirdische Anlagen unter Tel. 0871 96639 338, eingeholt wird.

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

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

E BRANDSCHUTZ

1.) Die nachstehenden Hinweise zeigen die für die Planung bedeutsamen Maßnahmen des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löschmaßnahmen und Rettung von Personen) auf, die als Voraussetzungen für eine Zustimmung zu Bauanträgen zu berücksichtigen sind. Sie greifen einer Stellungnahme zu den einzelnen Bauvorhaben nicht vor.

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

3.) Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte, öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Siehe hierzu Richtlinien über „Flächen für die Feuerwehr“ in der aktuellen Fassung.

Die Aufstellflächen für die Feuerwehr sind nach dem Merkblatt für die Feuerwehr zu berücksichtigen.

Freistehende sowie aneinandergebaute Industriebauten mit einer Grundfläche von insgesamt mehr als 5000 m² müssen eine für Feuerwehrfahrzeuge befahrbare Umfahrt haben. Die Umfahrten müssen die Anforderungen an „Flächen für die Feuerwehr“ erfüllen.

Die für die Feuerwehr erforderlichen Zufahrten, Durchfahrten und Aufstell- und Bewegungsflächen sowie die Umfahrten sind ständig frei zu halten.

4.) Für das Plangebiet ist die Grundversorgung an Löschwasser sicherzustellen. Die geforderte Löschwassermenge muss über einen Zeitraum von 2 Stunden mit einem Entnahmedruck am Hydranten von mind. 1,5 bar zur Verfügung gestellt werden. Die Wasserversorgung, sprich die Wasserleitung ist mindestens so auszulegen, dass bei Industriegebieten für die jeweiligen Objekte bei gleichzeitiger Benutzung von 2 nächstgelegenen Hydranten zum jeweiligen Objekt ein Fördersystem von mind. 3200 l/min über 2 Stunden bei einer Förderhöhe von 4 bar erreicht wird. (s. Arbeitsblatt W 405 DVGW, Tabelle 1.). Die Hydrantenleitungen sind als Ringleitungen auszubauen. Der Abstand der Hydranten untereinander soll nicht größer als 150 m sein. Hydranten müssen außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand eingebaut werden. Überflurhydranten sind den Unterflurhydranten vorzuziehen.

Die erste Wasserentnahmestelle darf nicht weiter wie 100 m vom Objekt entfernt sein.

Wo die geforderte Leistung der Wasserleitung nicht erreicht werden kann und in einem Umkreis von 300 m keine ausreichende unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung steht, sind Löschwasserbehälter nach DIN 14230 mit mind. 200 m³ bis 300 m³ Wasserinhalt zu erstellen.

Wo die notwendige Löschwassermenge über die Wasserversorgungsleitung nicht verfügbar ist, können unterirdische Löschwasserbehälter, Löschwasserbrunnen errichtet werden. Diese müssen aber den geltenden DIN-Normen entsprechen und der Standort ist mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

5.) Bei Sonderobjekten kann für den Objektschutz die benötigte Löschwassermenge noch höher angesetzt werden. Dies wird zur Planung für das jeweilige Objekt festgelegt.

Dies sind Auflagen für den Bauherrn, die dann bei der Genehmigung zum Bauplan zu berücksichtigen sind.

6.) Die Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker entsprechen. VDE 0132 ist zu beachten.

7.) Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der

Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Hubrettungsfahrzeuge verfügt.

F DEUTSCHE BAHN

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen.

Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.

In unmittelbarer Nähe von elektrifizierten Bahnstrecken oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z. B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen Rückschritt u. a. ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Es wird darum gebeten, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.

Nach § 4 Nr. 3 BNatSchG ist auf Flächen, die ausschließlich über überwiegend Zwecken u. a. des öffentlichen Verkehrs als wichtige öffentliche Verkehrswege dienen, deren bestimmungsgemäße Nutzung zu gewährleisten. Demgemäß dürfen wichtige Verkehrswege (Bahnanlagen) in ihrer bestimmungsgemäßen Nutzung nicht beeinträchtigt werden.

In entsprechenden Fällen müssen daher in Verordnungen hinsichtlich planfestgestellter Bahnanlagen von vornherein Ausnahmeregelungen getroffen werden. Grundsätzlich ist von einer Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet und Biotopen auf planfestgestellten Bahnanlagen (Bahndämme, Bahngräben etc.) abzusehen.

Bei Maßnahmen an Gewässern ist zu beachten, dass die vorgegebenen Vorflutverhältnisse der Bahnkörper-Entwässerungsanlagen (Durchlässe, Gräben usw.) nicht beeinträchtigt werden dürfen. Den Bahndurchlässen und dem Bahnkörper darf von geplanten Baugebieten nicht mehr Oberflächenwasser als bisher zugeführt werden. Die Entwässerung des Bahnkörpers muss weiterhin jederzeit gewährleistet sein.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Bahneigener Grundbesitz ist innerhalb des Geltungsbereiches der Bauleitplanung nicht vorhanden.

Die geplanten externen Ausgleichsflächen auf den Flurstücken 1981 und 2047 jeweils der Gemarkung Mammig betreffen einen Kaufgegenstand, der durch die DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen an die Gemeinde verkauft wurde. Auf den Kaufvertrag vom 13.05.2015 (URNr. 0543 S/2015) und den Kaufvertrag vom 21.12.2015 (URNr. 1711 S/2015) und die dort geregelten Rechte wird verwiesen. Sämtliche mit dem Kaufvertrag übernommenen Verpflichtungen und Verzicht – auch soweit sie nicht dinglich gesichert sind, sind vollumfänglich zu berücksichtigen.

Veränderungen und Maßnahmen an Dienstbarkeitsanlagen der DB AG dürfen nicht ohne Genehmigung des Dienstbarkeitsberechtigten der DB AG erfolgen.

Bei den Flurstücken 1981 und 2047 handelt es sich um planfestgestellte Bahnanlagen (Betriebsanlagen der Eisenbahn) gemäß § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) für die Rechtslage seit dem 01.04.1994. Erst durch die Freistellung von Bahnbetriebszwecken endet die Eigenschaft als Betriebsanlage einer Eisenbahn mit der Folge, dass die Fläche aus dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsprivileg (§ 38 BauGB i. V. m. § 18 AEG) entlassen wird. Nach unserer Kenntnis besteht für diese Flurstücke derzeit keine Freistellung von Bahnbetriebszwecken, gemäß § 23 AEG durch das Eisenbahnbundesamt (EBA).

Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Vor Bauarbeiten in Bahnnähe sollte deshalb grundsätzlich eine Stellungnahme der DG AG (Eingangsstelle: DB Immobilien) eingeholt werden. Für den vorliegenden Bebauungsplan wird empfohlen, das Genehmigungsverfahren für Bauten im Einflussbereich der Bahn auszuschließen.

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau-/Hubgeräten (z. B. (Mobil-)Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4-8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z. B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Für Schäden, die der DB AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Bauherr im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und gegebenenfalls in vollem Umfang.

Werden, bedingt durch die Ausweisung neuer Baugebiete (o. Ä.), Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende kostenpflichtige Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei DB AG, DB Immobilien, Leitungskreuzungen, Barthstraße 12, 80339 München, zu stellen.

Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Für Rückfragen zu diesem Verfahren, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend bitten wir Sie, sich an den Mitarbeiter des Kompetenzteams Baurecht, Frau Bücherl, zu wenden.

G TELEKOMMUNIKATION

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH.

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe unserer Anlagen ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom zuständigen Ressort, Fax. 0391-580213737, E-Mail. planauskunft.sued@telekom.de in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort, PTI 12, Bajuwarenstr. 4, 93053 Regensburg, Tel. 0800 3309747, so früh wie möglich, mindestens jedoch drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

GE

GE	12,0 m
GRZ	0,8
GFZ	2,4
L _{EK}	65/50 dB(A)

GI

GI	14,0 m
GRZ	0,8
GFZ	2,4
L _{EK}	65/50 dB(A)

GI 1

GI 1	14,0 m
GRZ	0,8
GFZ	2,4
L _{EK}	65/50 dB(A)

M 1:1.000

P1304