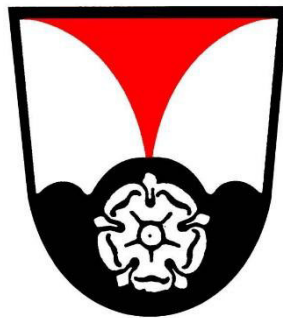


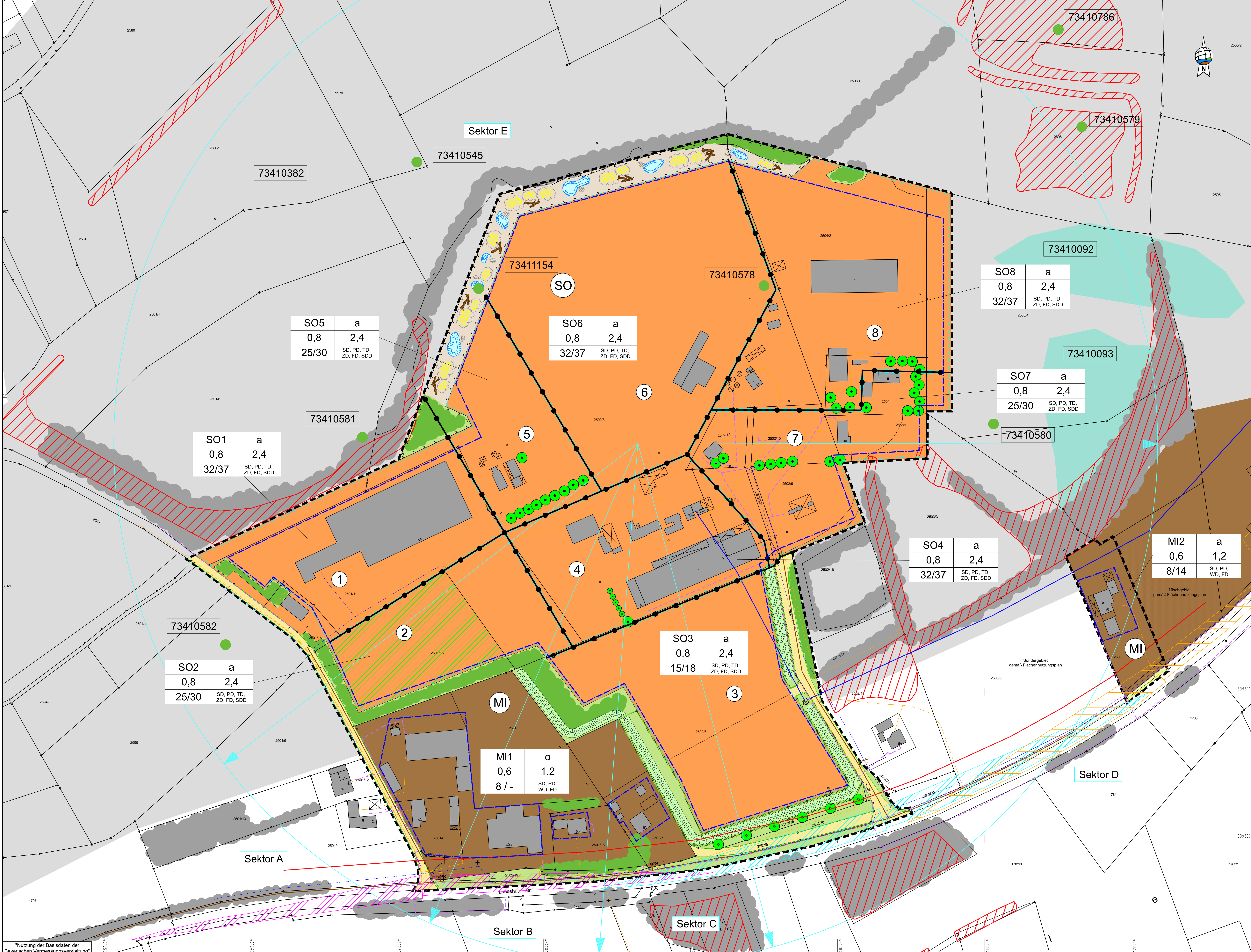
Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan

„Rosenau“ Deckblatt Nr. 1



Fassung vom 12.06.2018

Gemarkung Mamming
Gemeinde Mamming
Landkreis Dingolfing-Landau
Regierungsbezirk Niederbayern



"Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung"

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

SO	Sondergebiet SO (Kiesabbau, Kiesverarbeitung, Rohstoffzentrum) gem. § 11 BauNVO
MI	Bereich wiederverfüllter Weiher: Kommt nur als Baufläche in Betracht wenn Verfüllung rechtlich zulässig (gesondertes Verfahren)
M	Mischgebiet MI gem. § 6 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Schema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Bauweise
SO = Sondergebiet	a = abweichend
MI = Mischgebiet	g = geschlossen
	o = offen

Grundflächenzahl

Gehossflächenzahl

zulässige Traufhöhe über OK Gelände / max. Firsthöhe (in m)

Dachform

SD = Satteldach	SDD = Sheddach
PD = Pultdach	WD = Walmdach
ZD = Zeltdach	TD = Tonnendach
FD = Flachdach	

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenzen

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsfläche

Sichtdreiecke gemäß RAL Anfahrtsicht

Innerhalb dieser Fläche darf die Sicht ab 0,80 m über OK Straße durch nichts behindert werden.

Straßenbegrenzungslinie

Anbauverbotszone (20 m von Staatsstraße)

7. Versorgungsanlagen und Leitungen

Leitung - Telekom	Leitung - MS-Fritg.
Leitung - Wasser	Leitung - NS-Kabel
Leitung - SW	Leitung - SB-Kabel
Leitung - MS-Kabel	

9. Grünflächen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

bestehendes Gehölz (innerhalb des Geltungsbereichs), zu erhalten

bestehendes Gehölz (außerhalb des Geltungsbereichs), zu erhalten

Baumpflanzung (geplant)

bestehende Einzelbäume, zu erhalten

Rückbau

private Grünfläche

Erdwall

Biotopkartierung

13. Flächen und Maßnahmen Naturschutz / Landschaftspflege

E1: Grundsätzliche Pflanzhinweise:

- Buchtige Anordnung der Pflanzbereiche, Gestaltung von Nischen, Vor- und Rücksprünge
- Pflanzung im Dreiecksverband
- Pflanzung in Gruppen von 3-5 Stück einer Art
- Beachtung der Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen (mind. 2 m bei Sträuchern und 4 m bei Bäumen 1. Ordnung)
- Anbringung eines Verbiss- und Fegeschutzes oder eines Wildschutzzaunes (max. 7 Jahre)
- Einbringen von Totholz, Wurzelstöcken, Baumschnitt, Stein-/ Kieshaufen (kein Bauschutt!)
- Anlage von Senken (Flachwassertümpel) unterschiedlicher Größe und Tiefe (Tiefe 0,60 - 0,80 m)
- durch Verwendung von bindigem, lehmigem Substrat gewisse Abdichtung und damit verlangsamte Wasserversickerung

Nach Aufgabe der Nutzung sind die Mulden in ihrem nach Entwicklung vorherrschenden Zustand zu belassen.

Je nach Entwicklung sind die Mulden jährlich von Wildaufwuchs zu befreien. Die weiteren Bereiche werden der Sukzession überlassen.

Totholz

Steinriegel

Senken/ Flachwassertümpel

zu pflanzende Sträucher/ Heister

Rohboden (30% im Turnus von 3 Jahren offen halten)

15. Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Teilbereiche Nutzungsabgrenzung

bestehende bauliche Anlagen

ASK Fläche

ASK Gewässer (Gewässer nicht mehr vorhanden)

ASK Gewässer

VERFAHREN

1. Aufstellungsbeschluss:
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..30.01.2018... die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Rosenau" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ...19.02.2018... ortsüblich bekannt gemacht.

Mammig, den 1. Bürgermeister

2. Beteiligung der Bürger:
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom ...27.02.2018... bis ...29.03.2018... durchgeführt.

Mammig, den 1. Bürgermeister

3. Fachstellenanhörung:
Die Fachstellenanhörung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom ...27.02.2018... bis ...29.03.2018... durchgeführt.

Mammig, den 1. Bürgermeister

4. Auslegung:
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Rosenau" in der Fassung vom ...10.04.2018... wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ...07.05.2018... bis ...11.06.2018... öffentlich ausgelegt.

Mammig, den 1. Bürgermeister

5. Satzung:
Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom ...12.06.2018... die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Rosenau" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Mammig, den 1. Bürgermeister

6. Genehmigung:
Eine Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Rosenau" ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich.

Mammig, den 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt:

Gemeinde Mammig

..... 1. Bürgermeister

8. Inkrafttreten:
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Rosenau" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Rosenau" ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs.3 und 4, 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

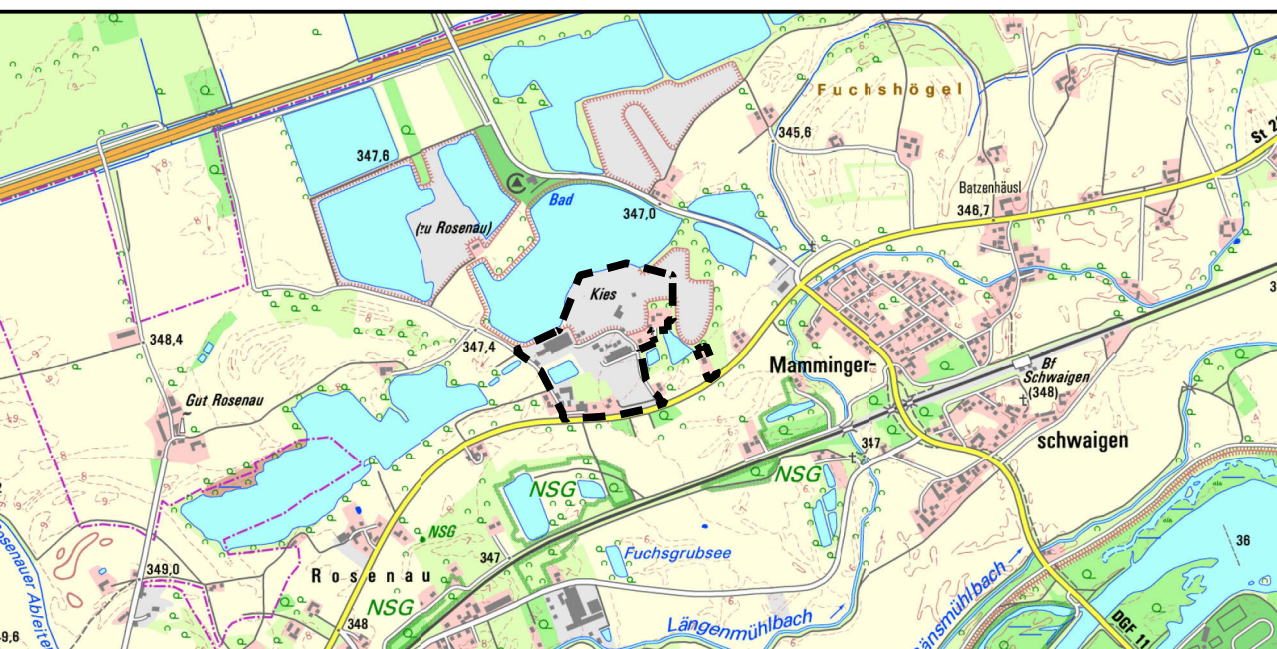
Mammig, den 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Mammig erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 BauGB, Art. 81 BayBO und Art. 23 GG sowie § 11 BauNVO i. V. mit Art. 4 BayNatSchG diesen Bebauungsplan als **Satzung**.

Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Rosenau" durch Deckblatt Nr. 1

Gemeinde: Mammig
Landkreis: Dingolfing
Regierungsbezirk: Niederbayern

Genehmigungsfassung 12.06.2018



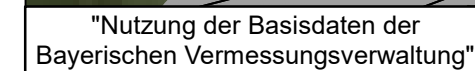
Übersichtsplan 1 : 25.000

Planunterlagen:
Grundkarte erstellt von Ingenieurbüro Geoplan, Osterhofen, auf digitaler Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung.
Untergrund:
Angaben über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten, aus der Grundkarte noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.
Nachträgliche Übernahmen:
Für nachträglich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.
Unabsehbare:
Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

Erneuerungsplan:

GeoPlan
Dietrich-Gewerkepark 5, 94488 Osterhofen
FON: 09933 9544-0 FAX: 09933 9544-77
E-MAIL: info@geoplan-online.de

Projekt: MOSSANDL, Mammig
Datum: 4. BP-1000 PLT
1:1000
P1607054



- P160705.**

VERFAHREN

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ...30.01.2018... die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Rosenau" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ...19.02.2018... ortsüblich bekannt gemacht.

Mamming, den 19. Juni 2018

Eee
1. Bürgermeister



2. Beteiligung der Bürger:

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom ...27.02.2018... bis ...29.03.2018... durchgeführt.

Mamming, den 19. Juni 2018

Eee
1. Bürgermeister



3. Fachstellenanhörung:

Die Fachstellenanhörung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom ...27.02.2018... bis ...29.03.2018... durchgeführt.

Mamming, den 19. Juni 2018

Eee
1. Bürgermeister



4. Auslegung:

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Rosenau" in der Fassung vom ...10.04.2018... wurde gemäß § 3 Abs 2 BauGB in der Zeit vom ...07.05.2018... bis ...11.06.2018... öffentlich ausgelegt.

Mamming, den 19. Juni 2018

Eee
1. Bürgermeister



5. Satzung:

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom ...12.06.2018... die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Rosenau" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Mamming, den 19. Juni 2018

Eee
1. Bürgermeister

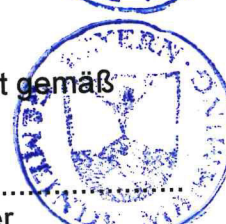


6. Genehmigung:

Eine Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Rosenau" ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich.

Mamming, den 19. Juni 2018

Eee
1. Bürgermeister



7. Ausgefertigt:

19. Juni 2018
Gemeinde Mamming

Eee
1. Bürgermeister



8. Inkrafttreten:

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Rosenau" wurde am 19. Juni 2018 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Rosenau" ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs.3 und 4, 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Mamming, den 19. Juni 2018

Eee
1. Bürgermeister



Die Gemeinde Mamming erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 BauGB, Art. 81 BayBO und Art. 23 GO sowie § 11 BNatSchG i. V. mit Art. 4 BayNatSchG diesen Bebauungsplan als **Satzung**.



PLANUNG

Bebauungsplan/
Grünordnungsplan:



Donau-Gewerbepark 5
94486 Osterhofen
FON: 09932/9544-0
FAX: 09932/9544-77
E-Mail: info@geoplan-online.de

Martin Ribesmeier, B. Eng. (FH)
Landschaftsarchitektur

Inhalt

1.	Begründung zur Bebauungsplanänderung.....	6
1.1.	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	6
1.1.1.	Räumliche Übersicht (ohne Maßstab).....	6
1.1.2.	Örtliche Planungen	6
1.1.2.1.	Flächennutzungsplan.....	6
1.1.2.2.	Regionalplan.....	7
1.1.3.	Anlass, Zweck und Ziel der Planung.....	9
1.1.3.1.	Anlass und Ziel der Änderung.....	9
1.1.3.2.	Infrastruktur	9
1.2.	Beschreibung des Plangebietes	9
1.2.1.	Lage im Ortszusammenhang.....	9
1.2.2.	Gelände.....	10
1.2.3.	Derzeitige Nutzung	10
1.2.4.	Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	10
1.2.4.1.	Städtebauliches Konzept	10
1.2.4.1.1.	Bauliche Nutzung	10
1.2.4.1.2.	Auswirkungen der Planung	11
1.2.4.1.3.	Verkehrerschließung.....	11
1.2.4.1.4.	Ver- und Entsorgung.....	11
1.2.4.1.5.	Gesetzlich geschützte Biotope.....	12
1.3.	Umweltbericht.....	13
1.3.1.	Einleitung.....	13
1.3.1.1.	Rechtliche Grundlagen	13
1.3.1.2.	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes.....	13
1.3.1.3.	Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	14
1.3.1.4.	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	14
1.3.2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	15
1.3.3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	32
1.3.4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	32
1.3.4.1.	Vermeidung und Verringerung	32
1.3.4.2.	Ausgleich	33
1.3.5.	Alternative Planungsmöglichkeiten	36
1.3.6.	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	36
1.3.7.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	36
1.3.8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	36

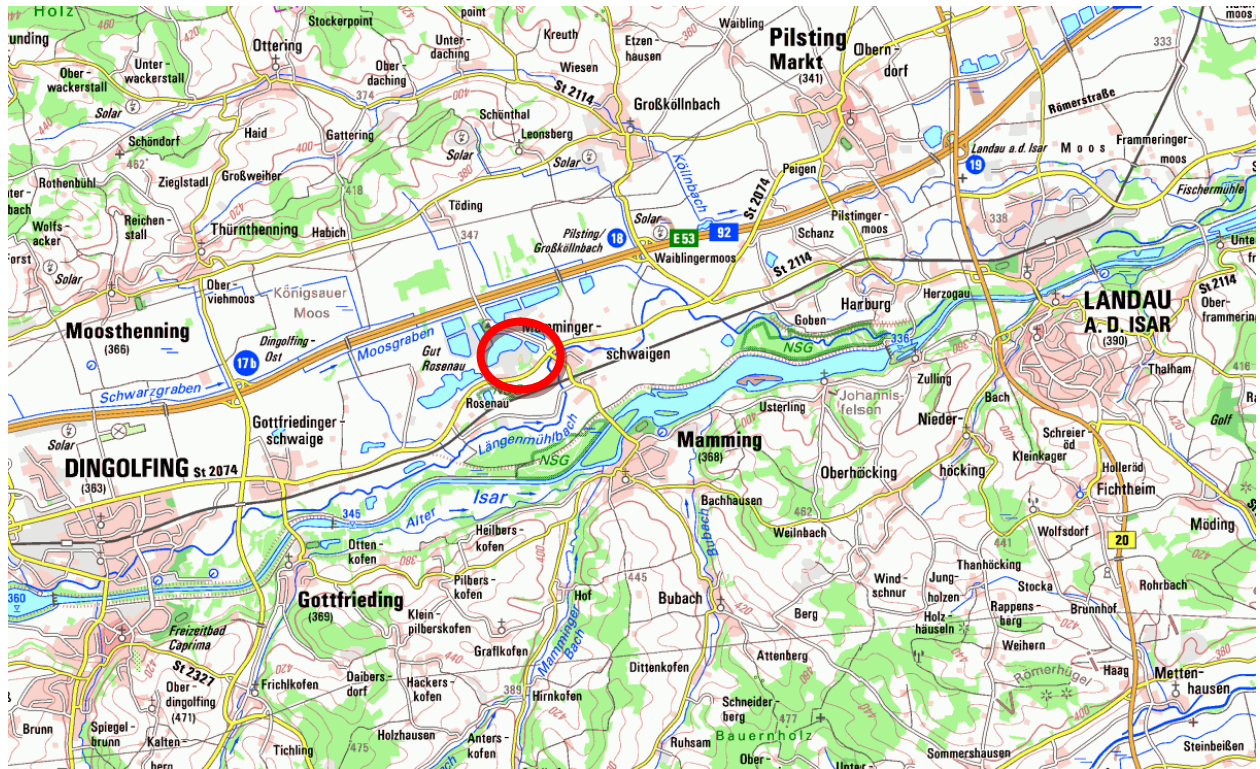
2.	Textliche Festsetzungen und Hinweise	39
2.1.	Textlichen Festsetzungen	39
2.1.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung	39
2.1.1.1.	Art der baulichen Nutzung	39
2.1.1.2.	Maß der baulichen Nutzung	40
2.1.1.3.	Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691;2006-12	40
2.1.2.	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	41
2.1.3.	Nicht überbaubare Grundstücksflächen	41
2.1.4.	Abstandsflächen	41
2.1.5.	Geländeveränderung im Planungsgebiet	41
2.1.6.	Stellplätze und Lagerflächen	41
2.1.7.	Gebäudegestaltung	42
2.1.7.1.	Gebäudehöhe:	42
2.1.7.2.	Dachform und Dachdeckung	43
2.1.7.3.	Aufbauten zur Belichtung	43
2.1.7.4.	Fassadengestaltung	44
2.1.8.	Solar- und Photovoltaikanlagen	44
2.1.9.	Werbeanlagen /Beleuchtung	44
2.1.10.	Einfriedung	45
2.1.11.	Brandschutz	45
2.1.12.	Bodendenkmäler	46
2.1.13.	Textliche Festsetzungen zur Wasserwirtschaft	46
2.1.13.1.	Niederschlagswasser vom Baugrundstück	46
2.1.13.2.	Umgang mit wassergefährdenden Stoffen	47
2.1.13.3.	Schmutzwasser	47
2.1.13.4.	Trinkwasser	47
2.1.14.	Textliche Festsetzungen zur Grünordnung	47
2.1.14.1.	Umsetzung, Pflanzenqualitäten, Mindestgrößen	47
2.1.14.2.	Zu verwendende Gehölze	48
2.1.14.3.	Unzulässige Pflanzenarten	48
2.1.14.4.	Vorhandene, zu erhaltende Gehölze/Bestandsschutz	49
2.1.14.5.	Grenzabstände	49
2.1.14.6.	Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen	49
2.1.14.7.	Bodenbearbeitung/Schutz des Oberbodens	49
2.1.14.8.	Baumschutz	49
2.1.14.9.	PKW - Stellplätze	49
2.1.14.10.	Private Grünflächen	49
2.1.14.11.	Ausgleichsflächen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB	50
2.1.14.12.	Pflanzgebot	51
2.1.14.13.	Dachbegrünung	51
2.1.14.14.	Energieversorgung	51
2.1.14.15.	Freiflächengestaltungsplan	52
2.1.15.	Einzelhandelsbetriebe	52
2.1.16.	Energieversorgungsanlagen Bayernwerk AG	52

2.2.	Textliche Hinweise	53
2.2.1.	Duldungspflichten	53
2.2.2.	Grundwasserverhältnisse	53
2.2.3.	Abfallwirtschaft	53
3.	Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan	53
3.1.	Festsetzungsplan	53
3.2.	Bestand/Eingriff	53
3.3.	Schalltechnischer Bericht Nr. S1611089.....	53

1. Begründung zur Bebauungsplanänderung

1.1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1.1. Räumliche Übersicht (ohne Maßstab)

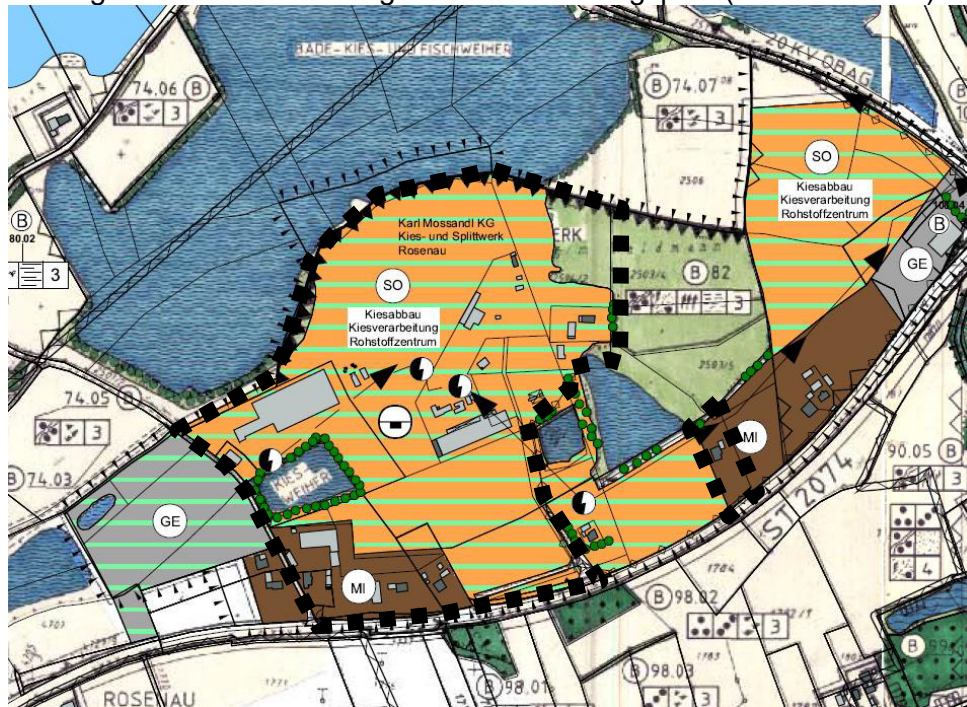


1.1.2. Örtliche Planungen

1.1.2.1. Flächennutzungsplan

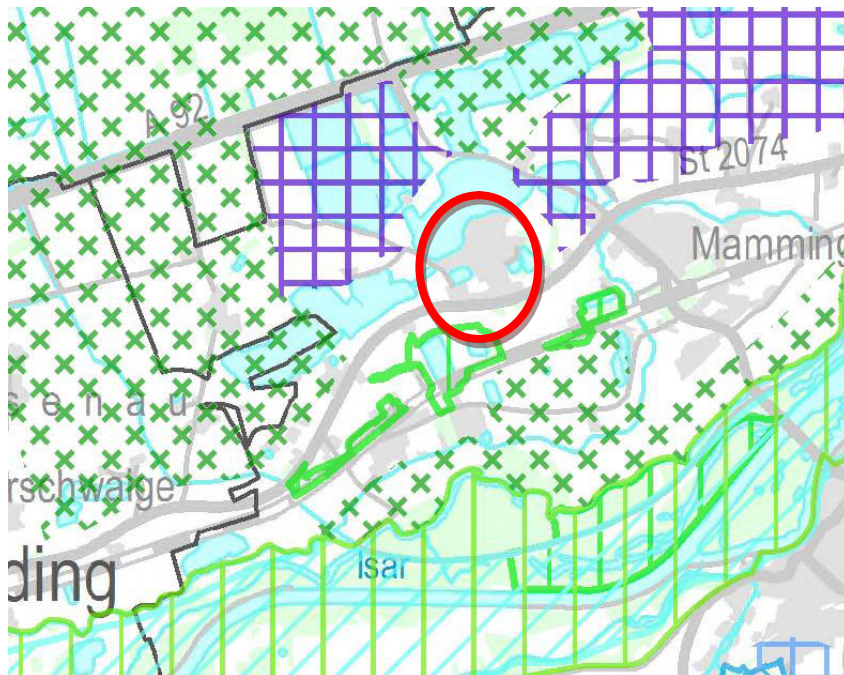
Die Fläche des Geltungsbereichs ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mammig als Sondergebiet „Kiesabbau, Kiesverarbeitung, Rohstoffzentrum“, mit dem Zusatz „Durchgrünung baulich genutzter Flächen“ gekennzeichnet. Dargestellt sind ebenso Gehölzstrukturen und ein Kiesweiher innerhalb des zu beplanenden Bereiches. Im Süd-Westen befindet sich ein Mischgebiet. Ebenso befindet sich im Süd-Osten ein Mischgebiet. Der Flächennutzungsplan muss nicht angepasst werden.

Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)



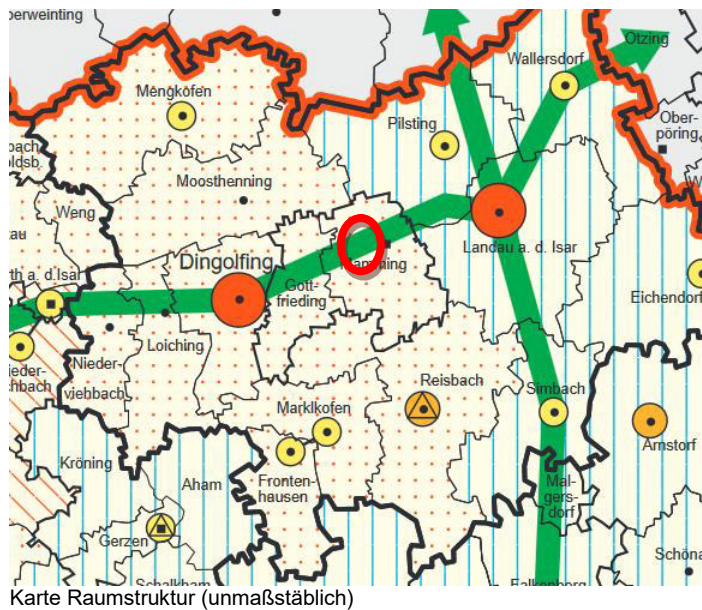
1.1.2.2. Regionalplan

Im Regionalplan der Region 13 ist im nördlichen Gemeindegebiet eine großräumige Vorrangfläche zur Gewinnung von Kies und Sand (K4) ausgewiesen. Nördlich der Ortschaft Rosenau sind ausgedehnte Kiesweihen entstanden, und werden laufend vergrößert.



Regionalplan Region 13 (unmaßstäblich)

Südlich der Bahnlinie und nördlich des Weihers befindet sich das landschaftliche Vorbehaltsgebiet. Im Nord-Westen sowie Nord-Osten befinden sich Vorranggebiete für Bodenschätze. Das Bearbeitungsgebiet selbst ist mit keinen Aussagen überdeckt. Die Gemeinde Mamming ist Sitz der Verwaltungsgemeinschaft mit Gottfrieding. Diese befindet sich zwischen den Mittelzentren Dingolfing und Landau an der Isar. Die Gemeinde Mamming liegt im allgemeinen ländlichen Raum direkt an der Entwicklungsachse Landau an der Isar – Landshut, welche von Deggendorf bis nach München reicht.



1.1.3. Anlass, Zweck und Ziel der Planung

1.1.3.1. Anlass und Ziel der Änderung

Die Gemeinde Mamming hat mit dem Beschluss vom 02.11.2016 beschlossen, den Bebauungsplan „Rosenau“ durch Deckblatt Nr. 1 zu ändern.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke und ist ca. 168.448 m² groß.

Fl.Nr. 2501/8, Fl.Nr. 2502/19, Fl.Nr. 2502/70, Fl.Nr. 2501/16, Fl.Nr. 2502/7, Fl.Nr. 2501, Fl.Nr. 2502/5, Fl.Nr. 2502/30, Fl.Nr. 2502/35, Fl.Nr. 2502/36, Fl.Nr. 2502/6, Fl.Nr. 2502/16, Fl.Nr. 2501/15, Fl.Nr. 2501/11, Fl.Nr. 2502/8, Fl.Nr. 2502/12, Fl.Nr. 2502/11, Fl.Nr. 2502/13, Fl.Nr. 2502/9, Fl.Nr. 2502/10, Fl.Nr. 2503, Fl.Nr. 2503/6 (TF), Fl.Nr. 2504/2, Fl.Nr. 2731 (TF)

Die Fläche des Geltungsbereichs ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mamming als Sondergebiet „Kiesabbau, Kiesverarbeitung, Rohstoffzentrum“, mit dem Zusatz „Durchgrünung baulich genutzter Flächen“. Dargestellt sind ebenso Gehölzstrukturen und ein Kiesweiher innerhalb des zu beplanenden Bereiches. Im Süd-Westen und Süd-Osten befindet sich ein Mischgebiet. Das Areal dient einigen Firmen als Betriebsstandort. Der derzeit rechtsgültige Bebauungsplan sieht für das Areal abweichende Nutzungen vor. Hier sind Abbauflächen (Kiesweiher), Kiesverarbeitung, landwirtschaftliche Hofstellen, landwirtschaftliche Flächen sowie ein Wohngebiet für jeweils ein Wohnhaus (Rechtsgrundlage?) vorhanden. Das derzeit als WA gekennzeichnete Areal auf Fl.Nr. 2503 wird derzeit als Hofstelle mit Pferdehaltung genutzt, weshalb es auch in ein Mischgebiet (wie im FNP gekennzeichnet) umgewandelt werden soll.

Die Auffüllungen des Kies Weihers und die Lagernutzung wurden durch ein Planfeststellungsverfahren genehmigt, umgesetzt und 1988 abgenommen (II 23-641-4/2-A 100 Za/Ko v. 30.05.1974 und II 23-641-4/2-A 3/A 100 Schr/KI vo. 26.07.1978).

Die weiteren vorhandenen Bauten wurden jeweils als Einzelbauvorhaben bzw. immissionsschutzrechtlich genehmigt.

Um für neue Investitionen Planungssicherheit zu erlangen und die vorherrschende Situation klarzustellen soll der Bebauungsplan, angelehnt an den rechtskräftigen Flächennutzungsplan angepasst werden.

Um Arbeitsplätze zu schaffen und das Gebiet wirtschaftlich sinnvoll zu nutzen, sowie das Nebeneinander von Wohnen (Mischgebiet) und Betrieben zu regeln ist eine Umwidmung von Nöten.

1.1.3.2. Infrastruktur

Standortvorteile der Gemeinde Mamming für die Errichtung eines Rohstoffzentrums für Primär- und Sekundärrohstoffe (z.B. Altholzaufbereitung, Baustoffrecycling, Baustoffherstellung, Baustoffvertrieb) neben den bestehenden Anlagen sind die vorhandenen Anlagen, Gebäude und die günstige Verkehrsanbindung über die A 92 bzw. angrenzende Staatsstraßen. Die Bundesautobahn A 92 zwischen Deggendorf und München ist über die Ausfahrt 18 Pilsting-Großköllnbach in 4,5 km zu erreichen.

1.2. Beschreibung des Plangebietes

1.2.1. Lage im Ortszusammenhang

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Landkreis Dingolfing-Landau, westlich des Ortsteiles Mammingerschwaigen der Gemeinde Mamming zwischen

Staatsstraße und Bundesautobahn. Nördlich grenzen einige Kiesweiher an, welche zum Baden genutzt werden. Außerdem befindet sich hier ein Campingplatz. Im Westen befinden sich laut Flächennutzungsplan Misch- und Gewerbegebietsflächen. Das Gewerbegebiet wurde hier noch nicht umgesetzt. Im Osten grenzen Kieslagerflächen, weitere noch nicht umgesetzte Sondergebietsflächen, sowie Gewerbeflächen an. Südlich verläuft die Staatsstraße St2074. Außerdem befindet sich hier noch ein Kiesweiher. Südlich der Staatsstraße befinden sich gemäß Bebauungsplan noch weitere Kiesabbauflächen. Im Süd-Westen hinter weiteren landwirtschaftlichen Nutzflächen ist das Naturschutzgebiet Rosenau zu finden.

1.2.2. Gelände

Das Gelände der Baufelder befindet sich nahezu auf einer Ebene (347 – 348 m ü.NN). Lediglich die vorhandenen Kieslagerstätten, sowie die Lärmschutzwälle bilden Erhebungen.

1.2.3. Derzeitige Nutzung

Im Bereich des westlichen Mischgebietes befindet sich ein Autohändler, ein Metallbaubetrieb (Tore, Sonnenschutz,...) sowie einzelne Wohngebäude. Im derzeitigen Wohngebiet im Osten befindet sich eine Hofstelle mit Pferdehaltung.

Auf den Flächen des Sondergebietes finden im südlichen Bereich derzeit Lagertätigkeiten auf Schotterflächen statt. Auf dem Gelände befinden sich ein Kieswerk mit Lagerflächen, ein Betonwerk, ein asphaltverarbeitender Betrieb sowie ein Baustoffhersteller (Putz). Ebenso befinden sich hier die Halle des ehemaligen Fertigbetonteilwerkes und dessen Lagerflächen. Auch ein Betriebsleiter/Hausmeisterhaus befindet sich auf dem Areal. Im nördlichen Bereich befinden sich Kieslagerstätten.

1.2.4. Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1.2.4.1. Städtebauliches Konzept

1.2.4.1.1. Bauliche Nutzung

Die Umsetzung eines Sondergebietes (§ 11 BauNVO) „Kiesabbau, Kiesverarbeitung, Baustoffproduktion, Baustoffrecycling“ sowie eines Mischgebietes (§ 6 BauNVO) ist Ziel des Bebauungsplanes.

Eine optimale Ausnutzung von ausgewiesenen Flächen (Ausgewiesen als sonstiges Sondergebiet) ist auch im Sinne des Ziels des § 1 a Abs. 1 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll. Betriebliche Weiterentwicklungen, welche zum Zeitpunkt der Planung noch nicht vorhergesagt werden können, müssen von daher bis zu einem bestimmten Grad ohne Deckblattänderungen oder Neuausweisungen möglich sein.

Der Umfang an Festsetzungen wird auf ein vertretbares Maß reduziert.

Es werden unter anderem Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Höhenentwicklung, Gebäudegestaltung, Gestaltung der Außenanlagen, Einsatz von Kollektoren und von Werbeanlagen getroffen.

1.2.4.1.2. Auswirkungen der Planung

Auf die bereits im Bestand vorhandene äußere Erschließung kann zurückgegriffen werden. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen werden nicht benötigt (Kanal-, Strom-, Wasseranschluss über Stichstraße auf Privatgrund). Mögliche negative Auswirkungen in Bezug auf die vorhandenen Schutzgüter werden im Umweltbericht abgehandelt und durch festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen.

Ebenso wird durch Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung eventuell auftretenden negativen Auswirkungen auf das Gesamtbild der Gemeinde Mamming entgegengewirkt. Entsprechende Beschränkungen der Nutzung sollen einer ungewollten Entwicklung entgegenwirken.

Negative Auswirkungen durch die Planung (Deckblattänderung) sind nicht zu erwarten.

1.2.4.1.3. Verkehrserschließung

Erschlossen wird das Mischgebiet von der Staatsstraße St2074 über die Straße im Moos. Das Sondergebiet wird ausschließlich über die Werkstraße auf die Staatsstraße St2074 erschlossen

1.2.4.1.4. Ver- und Entsorgung

Schmutzwasser, Strom, Fernmeldeleitungen

Die gesamte Kanalerschließung erfolgt im Trennsystem. Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind unter öffentlichen Fahrbahnen oder unbepflanzten Seitenstreifen zu verlegen. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Die jeweiligen Hausanschlussleitungen sind unter Berücksichtigung der auf öffentlichem Grund festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen.

Telekommunikationsnetz

Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet ist eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege sicherzustellen. Außerdem ist auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG entsprechend § 9(1) Ziffer 21 BauGB als zu belastende Fläche festzusetzen.

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. 0800-33097 4 7

so früh wie möglich, mindestens jedoch drei Monate vor Bau beginn, schriftlich angezeigt werden.

Oberflächenwasser

Anfallendes Niederschlagswasser ist grundsätzlich zu versickern. Erst wenn nachgewiesen (Gutachten!) ist, dass eine Versickerung nicht möglich ist, ist eine Einleitung über Rückhaltebecken in ein Oberflächengewässer oder Kanal zu prüfen.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist gesichert und erfolgt durch das bestehende Versorgungsnetz. Eine ordnungsgemäße Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist damit sichergestellt.

Auf eine sparsame Verwendung von Trink- und Brauchwasser entsprechend § 5 (1) Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz wird hingewiesen.

Stromversorgung, Telekommunikation

Genaue Verläufe von Kabeln sind nicht bekannt. Vor Beginn der Bauarbeiten können die notwendigen Planungsauskünfte im Kundencenter eingeholt werden. Sämtliche Kabelverlegungen (Strom, Telefon, usw.) erfolgen in der Regel unterirdisch. Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgt ebenfalls unterirdisch mit Erdkabel. Die Versorgung im Planungsgebiet ist gesichert.

Müllentsorgung

Die Entsorgung des anfallenden Müllaufkommens erfolgt entsprechend den Vorgaben und Empfehlungen des zuständigen Entsorgungsbetriebes.

Grad der Versiegelung

Durch das ebene Gelände sind die Gebäude in ihrem Grundriss variabel erstellbar (innerhalb der festgesetzten Baugrenzen). Sonstige Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (z. B. Stellplätze) werden, falls nicht Gründe der Sicherheit entgegen sprechen, wasserdurchlässig ausgeführt.

1.2.4.1.5. Gesetzlich geschützte Biotope

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes bzw. des Art 16 des Bayerischen Naturschutzgesetzes werden, soweit im derzeitigen Status vorhanden, nicht gestört. Das Gelände ist aufgrund seiner vorangegangenen und derzeitigen Nutzung nicht als Fläche der freien Natur anzusehen.

Die Auswertung der bekannten Grundlagen und die durchgeführte Kartierung erbrachten keine Hinweise auf Vorkommen relevanter Pflanzenarten im Wirkraum des Vorhabens. Die Wuchsorte der größtenteils sehr seltenen Arten sind gut dokumentiert. Aufgrund von Biotopstruktur und standörtlichen Gegebenheiten können Vorkommen europarechtlich geschützter Arten im Wirkraum des Vorhabens ausgeschlossen werden.

Vorhabensbedingte Schädigungen können sicher ausgeschlossen werden.

1.3. Umweltbericht

1.3.1. Einleitung

1.3.1.1. Rechtliche Grundlagen

Mit der Änderung des Baugesetzbuches vom 20.7.2004 wurden die europarechtlichen Vorgaben zur Umweltprüfung im Bereich der Bauleitplanung umgesetzt.

Nach § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Ein Verzicht auf die Umweltprüfung ist nur bei vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und bei beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung) möglich.

In § 1a BauGB wird die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren integriert.

1.3.1.2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 168.448 m² umfasst folgende Flurnummern der Gemarkung Mamming.

Fl.Nr. 2501/8, Fl.Nr. 2502/19, Fl.Nr. 2502/70, Fl.Nr. 2501/16, Fl.Nr. 2502/7, Fl.Nr. 2501, Fl.Nr. 2502/5, Fl.Nr. 2502/30, Fl.Nr. 2502/35, Fl.Nr. 2502/36, Fl.Nr. 2502/6, Fl.Nr. 2502/16, Fl.Nr. 2501/15, Fl.Nr. 2501/11, Fl.Nr. 2502/8, Fl.Nr. 2502/12, Fl.Nr. 2502/11, Fl.Nr. 2502/13, Fl.Nr. 2502/9, Fl.Nr. 2502/10, Fl.Nr. 2503, Fl.Nr. 2503/6 (TF), Fl.Nr. 2504/2, Fl.Nr. 2731 (TF)

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mamming als Sondergebiet „Kiesabbau, Kiesverarbeitung, Rohstoffzentrum“, mit dem Zusatz „Durchgrünung baulich genutzter Flächen“ gekennzeichnet. Dargestellt sind ebenso Gehölzstrukturen und ein Kiesweiher innerhalb des zu beplanenden Bereiches. Im Süd-Westen und Süd-Osten befindet sich ein Mischgebiet.

Der rechtskräftige Bebauungsplan weicht von diesen Vorgaben erheblich ab. In diesem sind allgemeine Wohngebiete (jeweils Einzelhäuser/Hofstellen), landwirtschaftliche Hofstellen, Kiesabbauflächen (Kiesweiher) und ein Sondergebiet festgesetzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Landkreis Dingolfing-Landau, westlich des Ortsteiles Mammingerschwaigen der Gemeinde Mamming zwischen Staatsstraße und Bundesautobahn. Nördlich grenzen einige Kiesweiher an, welche zum Baden genutzt werden. Außerdem befindet sich hier ein Campingplatz. Im Westen befinden sich laut Flächennutzungsplan Misch- und Gewerbegebietsflächen. Das Gewerbegebiet wurde hier noch nicht umgesetzt. Im Osten grenzen Kieslagerflächen, weitere noch nicht umgesetzte Sondergebietsflächen, sowie Gewerbeflächen an. Südlich verläuft die Staatsstraße St2074. Außerdem befindet sich hier noch ein Kiesweiher. Südlich der Staatsstraße befinden sich gemäß Bebauungsplan noch weitere Kiesabbauflächen. Im Süd-Westen hinter weiteren landwirtschaftlichen Nutzflächen ist das Naturschutzgebiet Rosenau zu finden.

Im Bereich des westlichen Mischgebietes befindet sich ein Autohändler, ein Metallbaubetrieb (Tore, Sonnenschutz,...) sowie einzelne Wohngebäude. Im derzeitigen Wohngebiet im Osten befindet sich eine Hofstelle mit Pferdehaltung.

Auf den Flächen des Sondergebietes finden im südlichen Bereich derzeit Lagertätigkeiten auf Schotterflächen statt. Auf dem Gelände befinden sich ein Kieswerk mit Lagerflächen, ein Betonwerk, ein asphaltverarbeitender Betrieb sowie ein Baustoffhersteller (Putz). Ebenso befinden sich hier die Halle des ehemaligen Fertigbetonteilwerkes und dessen Lagerflächen. Auch ein Betriebsleiter/Hausmeisterhaus befindet sich derzeit auf dem Areal.

Im nördlichen Bereich befinden sich Kieslagerstätten.

1.3.1.3. Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Die Ziele und Inhalte der Bebauungsplanänderung mit integriertem Grünordnungsplan „Rosenau“ durch Deckblatt Nr. 1 sind den Punkten 1.1 und 1.2 zu entnehmen.

1.3.1.4. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung zu berücksichtigen.

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes erfasst. Entsprechende Festsetzungen zur Eingriffsregelung und Grünordnung sind im Bebauungsplan / Grünordnungsplan integriert. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in dem Umweltbericht beschrieben werden.

Im Geltungsbereich sind folgende Gebiete, in denen die Belastbarkeit der Schutzgüter in besonderer Weise zu beurteilen wäre, nicht vorhanden:

- im Bundesanzeiger gemäß § 31-36 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete
- Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes
- gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 des Wasserhaushaltsgesetzes
- Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 des Wasserhaushaltsgesetzes
- Gebiete in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind
- Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr.2 und 5 des Raumordnungsgesetzes
- in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind

1.3.2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden vier Einstufungen unterschieden: keine, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

A. Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Großflächige gewerblich genutzte, eingezäunte Flächen prägen das Areal. Einzelne Wohnhäuser befinden sich im Mischgebiet im südlichen Bereich. Auf der süd-östlichen Fläche werden Pferde gehalten. Ein Betriebsleiterwohnhaus befindet sich derzeit innerhalb der Betriebsflächen.

Freizeitnutzung ist im Gesamten Geltungsbereich (Ausnahme Privatgärten) derzeit nicht möglich. Im Norden grenzt der Kiesweiher an, welcher auch als Badensee genutzt wird. Bademöglichkeiten befinden sich in über 300 m Entfernung. Den Bademöglichkeiten grenzt ein Campingplatz an.

Im Nord-Osten befindet sich in ca. 275 m Entfernung eine Hofstelle im Außenbereich mit Wohnnutzung. Im Nord-Westen ist dies in ca. 350 m der Fall. Westlich an das geplante Mischgebiet angrenzend befinden sich zwei weitere Wohnhäuser.

Für sämtliche vorgenannte Siedlungseinheiten besteht sehr geringer Sichtbezug zum Geltungsbereich (Gehölzpflanzungen rund um das Gebiet). Unmittelbar betroffen von der Bauleitplanung ist der Mensch aber insbesondere während seiner Erwerbstätigkeit im Gebiet selbst.

Direkt im Süden verläuft im Süden die vielbefahrene St2074. Die derzeitigen Emissionen werden verursacht vom starken Verkehr, den bestehenden Betrieben und von intensiven, großflächig betriebenen landwirtschaftlichen Tätigkeiten wie Traktorenlärm und Staubentwicklung beim Bearbeiten der landwirtschaftlichen Flächen.

Das Gebiet kann in der Nacht ausgeleuchtet werden, was aber der Sicherheit der Beschäftigten und Mobilen dient und aufgrund weit entfernten Wohnbebauung nicht zu einer nächtlichen Beeinträchtigung des Schutzguts Mensch durch Lichtimmissionen beiträgt.

Das Areal ist nicht für die Naherholung erschlossen und ist bereits jetzt großteils durch einen Zaun abgeschlossen und nicht zugänglich. Diesbezüglich besitzt es keine Erlebnisqualität.

Auswirkungen:

Die Planung trägt dem Ziel Sondergebietsflächen für bestimmte gewerbliche Nutzung zu fördern und damit Arbeitsplätze zu sichern bzw. zu schaffen Rechnung.

Während der Bauphase ergeben sich geringe zusätzliche Lärm- und Abgasbelastungen durch an- und abfahrende LKW's für die umliegenden Ortschaften. Durch die Neugliederung der Flächen kann es zu einer zusätzlichen Lärmbelastung durch das erhöhte Verkehrsaufkommen von Individual- und Lieferverkehr kommen. Die Fläche wurde allerdings schon zuvor industriell genutzt.

Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzwürdigkeit der Nachbarschaft und der Bediensteten vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen werden maximal zulässige Emissionskontingente im Geltungsbereich des

Bebauungsplans festgesetzt. Hierzu wurde ein Umwelttechnischer Bericht Nr. S1611089 durch das Ingenieurbüro GeoPlan aus Osterhofen verfasst und befindet sich im Anhang.

Grundsätzlich unzulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche, in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA-Lärm, die in der nachfolgenden Auflistung angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 tags (6.00 h bis 22.00 h) und/oder nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

Zulässige Emissionskontingente LEK [dB(A)/m²]										
Richtung	Sektor A		Sektor B		Sektor C		Sektor D		Sektor E	
Teilfläche:	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
SO 1	60	56	59	57	58	57	68	58	69	60
SO 2	60	35	65	35	65	35	68	35	69	35
SO 3	55	35	53	35	50	35	68	35	68	35
SO 4	60	35	58	35	59	35	68	35	69	35
SO 5	60	57	60	58	60	58	69	60	69	60
SO 6	66	35	64	35	65	35	68	35	68	35
SO 7	60	35	58	35	58	35	68	35	68	35
SO 8	67	60	64	60	64	60	69	60	69	60

Bezugspunkt Richtungssektoren :

x: 4542864,23; y: 5392269,05 (Gauß-Krüger-Koordinaten)

Die Richtungssektoren sind im Plan dargestellt.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 (ausschließlich geometrische Ausbreitungsdämpfung).

Ein Emissionskontingent im Sinne der DIN 45691:2006-12 besitzt dabei lediglich die im BP als „Emissionsbezugsfläche“ dargestellte Fläche.

Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften können bei der Gemeinde Mammig zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden. Für das jeweilige Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragsstellung, im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente auf der Grundlage der DIN 45691:2006-12 zu führen. Die Einhaltung der Anforderungen der TA-Lärm ist nachzuweisen. Insbesondere auf die Berücksichtigung von Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (gem. 6.5 TA Lärm) sowie die Berücksichtigung der „lautesten Nachtstunde“ (gem. 6.4 TA Lärm, volle Nachtstunde mit dem höchsten Beurteilungspegel, zu dem die zu beurteilende Anlage relevant beiträgt) wird hingewiesen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die hier aufgeführten schalltechnischen Festsetzungen, wenn der Beurteilungspegel den jeweiligen Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Unter den im vorliegenden Untersuchungsbericht behandelten Voraussetzungen (textliche Festsetzungen im BP) ist ein ausreichender Lärmschutz für die Nachbarschaft gesichert.

Die zusätzliche mögliche nächtliche Ausleuchtung des Gebiets wird aufgrund der bestehenden Vornutzung und der Distanz zu den Siedlungseinheiten keine weitere

erhebliche Auswirkung auf das Schutzgut Mensch darstellen. Trotzdem sind Störungen der Anlieger durch Aufhellung und Blendung zu vermeiden.

Die Verwendung einer die Insektenwelt schonenden Beleuchtung für die nächtliche Beleuchtung des Gebiets ist zu prüfen.

Ferner sollte im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf die Problematik der ‚Lichtverschmutzung‘ reagiert werden. Möglichkeiten zur Reduzierung der Aufhellung und Blendung müssen geprüft werden:

- prüfen der Notwendigkeit der Ausleuchtung bzw. deren Beleuchtungsstärke, auch im Hinblick auf Leuchtreklamen
- wohl überlegte Platzierung und Ausrichtung der Beleuchtung bevorzugt von oben nach unten
- vollständige Abschirmung gegenüber des Himmels und der Umgebung, die nicht beleuchtet werden sollen
- abdichten der Leuchtkörper um ein Eindringen von Insekten und Spinnen zu vermeiden
- steuern der Beleuchtung mittels Zeitmanagement

Durch betriebsbedingte Schadstoffimmissionen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten (Schutzeinrichtungen vorhanden). Bzgl. der Schadstoffbelastung der Luft sind die entsprechenden Regeln, Anleitungen und Gesetzesvorgaben einzuhalten.

Landwirtschaftliche Immissionen (Staub, Lärm, Geruch) werden auch in Zukunft gegeben sein, können jedoch – bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung - als nicht erhebliche Umweltauswirkungen betrachtet werden und sind zu dulden.

Die Möglichkeit der Naherholung und des Naturempfindens werden, da bereits derzeit nicht gegeben, nicht beeinträchtigt werden.

Es ist insgesamt von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch im Vergleich zur derzeitigen Situation auszugehen.

B. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung:

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 außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Heckenstrukturen zu, die wichtige Vernetzungsfunktionen übernehmen.

Die Abhandlung der Eingriffsregelung erfolgt mit Berücksichtigung der einzelnen Baugenehmigungen und deren Aussagen hinsichtlich Tieren und Pflanzen.

Die bereits bebauten und z.T. auch mit Bäumen und Sträuchern bestandenen Teile des Geltungsbereichs werden nachrichtlich in die Planung übernommen, der Bestand bleibt, soweit aus betriebswirtschaftlicher Sicht sinnvoll, bestehen und wird als „zu erhalten“ festgesetzt.

Dem Bestandsplan kann entnommen werden was auf dem Gelände bereits genehmigt wurde. Für angedachte Änderungen wurde der Eingriff ermittelt.

Heute naturschutzfachlich hochwertige Bereiche werden nicht überbaut.

Der als Kiesweiher gekennzeichnete Bereich im Westen war zum Zeitpunkt der Planungen bereits verfüllt. Konkrete Aussagen über den vorausgehenden Zustand des Gewässers können somit nicht getroffen werden.

Die Gehölze im Umgriff des Sondergebietes bilden einen Sichtschutz für die Umgebung. Veränderungen finden hier nur in einem kleinen Bereich statt. Der zu erhaltende Gehölzbestand muss der Pflege durch die Grundstückseigentümer zugeführt werden.

Als Lebensräume kommen auf dem zukünftigen Baufeld folgende Bestände vor:

- Lagerflächen
- LKW-Stellplätze
- Werkstraßen
- Parkplätze
- Betriebsstätten
- Bürogebäude
- Wohngebäude
- Lagerhallen
- Eingrünungsstrukturen (nicht umgesetzt)
- Kiesweiher (bereits verfüllt)

Die Potentielle natürliche Vegetation ist als Waldzist-Eschen-Hainbuchenwald; örtlich mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald oder Walzensseggen-Schwarzerlen-Bruchwald angegeben.

Amtlich kartierte Biotope sind in Randgebieten im Plangebiet vorhanden. In diese wird allerdings nicht eingegriffen.



BayernAtlas

ASK-Daten

Auf dem Areal selbst bzw. in den angrenzenden Grünstrukturen befinden sich 3 ASK-Fundpunkte (vgl. Lageplan).

TK25 7341	OBN 0578	K P	ERFG	GK-RW 4542950	GK-HW 5392376
--------------	-------------	--------	------	------------------	------------------

Landkreis(e): Dingolfing-Landau
(Haupt-)Lebensraumtyp: Ephemere Lache
Lagebeschreibung: KIESGRUBE MOSSANDL, ROSENAU, KLEINGEWÄSSER N UND E DES WERKSGELÄNDES
Merkmale: Weitere Lebensraumtypen/Ausstattung: Ephemere Lache; Rohboden; Bäume / Feldgehölze / Gebüsche
 Nutzung: Abbau
 Gefährdung: Rekultivierung
 Landschaftselemente in der Umgebung des Fundorts: Baggersee; Ackerland
Vorläufige Objektnr.:

ARTNAME	RB	RD	ANZ	STA	NS	NM	DATUM	SI
Kreuzkröte	2	V	25		AD	KF	2000	SDS
Bufo calamita					DETER.: Gruber N.N.			
Laubfrosch	2	3	800		AD	KF	2000	SDS
Hyla arborea					DETER.: Gruber N.N.			
Teichfrosch		*	30		AD	KF	2000	SDS
Pelophylax esculentus					DETER.: Gruber N.N.			
Teichmolch	V	*	30		AD	KF	2000	SDS
Lissotriton vulgaris					DETER.: Gruber N.N.			

TK25 7341	OBN 0581	K P	ERFG	GK-RW 4542677	GK-HW 5392273
--------------	-------------	--------	------	------------------	------------------

Landkreis(e): Dingolfing-Landau
(Haupt-)Lebensraumtyp: Ephemere Lache
Lagebeschreibung: KIESGRUBE MOSSANDL, ROSENAU, FAHRSPUREN AM WESTL. SÜDUFER DES GROßEN KIESSEES
Merkmale: Weitere Lebensraumtypen/Ausstattung: Rohboden; Sonstige Rohbodenfläche; Weiden (Salix sp.)
 Nutzung: Keine Nutzung (erkennbar)
 Gefährdung: Verbuschung / Gehölzanflug
 Landschaftselemente in der Umgebung des Fundorts: Baggersee; Kiesgrube m. Kleingewässern; Weiden (Salix sp.)
Vorläufige Objektnr.:

ARTNAME	RB	RD	ANZ	STA	NS	NM	DATUM	SI
Laubfrosch	2	3	10		AD	R	25.05.2000	SDS
Hyla arborea					DETER.: Gruber N.N.			
Teichmolch	V	*	10		AD	S	25.05.2000	SDS
Lissotriton vulgaris					DETER.: Gruber N.N.			

TK25 7341	OBN 1154	K P	ERFG 100	GK-RW 4542756	GK-HW 5392374			
Landkreis(e): Dingolfing-Landau (Haupt-)Lebensraumtyp: Kiesgrube Lagebeschreibung: Kieswerk Mossandl nw Mamminger Schwaige Merkmale: Weitere Lebensraumtypen/Ausstattung: Gewässer (jeweils incl. Ufer und Verlandungsbereichen) Vorläufige Objektnr.: WK 43/WK 43								
ARTNAME	RB	RD	ANZ	STA	NS	NM	DATUM	SI
Kreuzkröte	2	V	1		EI	S	30.05.2011	SDS
Bufo calamita					DETER.: Pellkofer Bernhard			
Kreuzkröte	2	V	23		AD	SR	30.05.2011	SDS
Bufo calamita					DETER.: Pellkofer Bernhard			
Kreuzkröte	2	V	50		AD	SR	22.06.2011	SDS
Bufo calamita					DETER.: Pellkofer Bernhard			
Kreuzkröte	2	V	500		LK	S	29.06.2011	SDS
Bufo calamita					DETER.: Pellkofer Bernhard			
Kreuzkröte	2	V	7		AD	S	30.05.2012	SDS
Bufo calamita					DETER.: Pellkofer Bernhard			
Kreuzkröte	2	V	100		LK	S	13.06.2012	SDS
Bufo calamita					DETER.: Pellkofer Bernhard			
Kreuzkröte	2	V	11		AD	S	01.05.2013	SDS
Bufo calamita					DETER.: Pellkofer Bernhard			
Kreuzkröte	2	V	5		EI	S	16.05.2013	SDS
Bufo calamita					DETER.: Pellkofer Bernhard			
Kreuzkröte	2	V	100		LK	S	16.05.2013	SDS
Bufo calamita					DETER.: Pellkofer Bernhard			
Kreuzkröte	2	V	3		AD	S	24.04.2014	SDS
Bufo calamita					DETER.: Pellkofer Bernhard			
Kreuzkröte	2	V	10		AD	S	15.05.2014	SDS
Bufo calamita					DETER.: Pellkofer Bernhard			
Kreuzkröte	2	V	2		EI	S	15.05.2014	SDS
Bufo calamita					DETER.: Pellkofer Bernhard			
Kreuzkröte	2	V	50		LK	S	02.06.2014	SDS
Bufo calamita					DETER.: Pellkofer Bernhard			
Kreuzkröte	2	V	10		LK	S	12.06.2014	SDS
Bufo calamita					DETER.: Pellkofer Bernhard			
Kreuzkröte	2	V	8		AD	S	2015	SDS
Bufo calamita					DETER.: Zahn Dr. Andreas			
Kreuzkröte	2	V	1000		LK	S	2015	SDS
Bufo calamita					DETER.: Zahn Dr. Andreas			
Laubfrosch	2	3	30		AD	S	15.05.2013	SDS
Hyla arborea					DETER.: Pellkofer Bernhard			
Laubfrosch	2	3	40		AD	S	15.05.2014	SDS
Hyla arborea					DETER.: Pellkofer Bernhard			
Rohrweihe	*	*	1	N	AD	S	29.06.2011	SDS
Circus aeruginosus					DETER.: Pellkofer Bernhard			
Seefrosch		*	30		AD	SR	19.04.2013	SDS
Pelophylax ridibundus					DETER.: Pellkofer Bernhard			
Waldohreule	*	*	1	OA	AD	R	22.06.2011	SDS
Asio otus					DETER.: Pellkofer Bernhard			

Ebenso befindet sich eine kartierte ASK-Vogel Fläche im Geltungsbereich.

TK25 7341	OBN 0382	K F	ERFG 250	GK-RW 4543000	GK-HW 5392500			
Landkreis(e): Dingolfing-Landau (Haupt-)Lebensraumtyp: Baggersee Lagebeschreibung: Kiesabbau Fa. Moosandl nahe A92 Mammig, Baggersee Merkmale: Vorläufige Objektnr.:								
ARTNAME	RB	RD	ANZ	STA	NS	NM	DATUM	SI
Baumfalke	*	3	1	B	AD	S	03.1996	SDS
Falco subbuteo					DETER.: Werthmann Burkhard			
Blaukehlchen	*	*	2	C	AD	S	08.1997	SDS
Cyanecula svecica					DETER.: Werthmann Burkhard			
Dorngrasmücke	V	*	2	C	AD	S	03.1996	SDS
Sylvia communis					DETER.: Werthmann Burkhard			
Dorngrasmücke	V	*	4	B	AD	S	08.1997	SDS
Sylvia communis					DETER.: Werthmann Burkhard			
Drosselrohrsänger	3	*	1	A	AD	S	03.1996	SDS
Acrocephalus arundinaceus					DETER.: Werthmann Burkhard			
Flussregenpfeifer	3	*	4	C	AD	S	08.1997	SDS
Charadrius dubius					DETER.: Werthmann Burkhard			
Flußseeschwalbe	3	2	6	C	AD	SR	2008	SIC
Sterna hirundo					DETER.: Zintl Heribert			
Flußseeschwalbe	3	2	5	OA	JU	S	2008	SIC
Sterna hirundo					DETER.: Zintl Heribert			
Flußseeschwalbe	3	2	6	C	JU	SR	2009	SIC
Sterna hirundo					DETER.: Zintl Heribert			
Flußseeschwalbe	3	2	8	C	AD	SR	2009	SIC
Sterna hirundo					DETER.: Zintl Heribert			
Flußseeschwalbe	3	2	6	C	JU	SR	2010	SIC
Sterna hirundo					DETER.: Zintl Heribert			
Flußseeschwalbe	3	2	6	C	AD	SR	2010	SIC
Sterna hirundo					DETER.: Zintl Heribert			
Flußseeschwalbe	3	2	4	C	JU	SR	2011	SIC
Sterna hirundo					DETER.: Zintl Heribert			
Flußseeschwalbe	3	2	6	C	AD	SR	2011	SIC
Sterna hirundo					DETER.: Zintl Heribert			
Flußseeschwalbe	3	2	8	C	AD	SR	2012	SIC
Sterna hirundo					DETER.: Zintl Heribert			
Flußseeschwalbe	3	2	5	C	JU	SR	2012	SIC
Sterna hirundo					DETER.: Zintl Heribert			
Flußseeschwalbe	3	2	2	C	JU	SR	2013	SIC
Sterna hirundo					DETER.: Zintl Heribert			
Flußseeschwalbe	3	2	6	C	AD	SR	2013	SIC
Sterna hirundo					DETER.: Zintl Heribert			
Flußseeschwalbe	3	2	34	C	AD	S	2015	SDS
Sterna hirundo					DETER.: Gehrold Andrea			
Haubentaucher	*	*	4	C	AD	S	03.1996	SDS
Podiceps cristatus					DETER.: Werthmann Burkhard			
Haubentaucher	*	*	4	C	AD	S	08.1997	SDS
Podiceps cristatus					DETER.: Werthmann Burkhard			
Haubentaucher	*	*	2	C	AD	SR	2011	SIC
Podiceps cristatus					DETER.: Zintl Heribert			
Haubentaucher	*	*	2	C	AD	SR	2013	SIC
Podiceps cristatus					DETER.: Zintl Heribert			
Kolbenente	*	*	4	C	AD	S	08.1997	SDS
Netta rufina					DETER.: Werthmann Burkhard			
Rohrweihe	*	*	2	B	AD	S	03.1996	SDS
Circus aeruginosus					DETER.: Werthmann Burkhard			
Sturmmöwe	R	*	2	C	AD	SR	2011	SIC
Larus canus					DETER.: Zintl Heribert			
Uferschwalbe	V	V	30	C	AD	S	03.1996	SDS
Riparia riparia					DETER.: Werthmann Burkhard			
Waldwasserläufer	R	*	1	A	AD	S	03.1996	SDS
Tringa ochropus					DETER.: Werthmann Burkhard			
Zwergtaucher	*	*	2	B	AD	S	03.1996	SDS
Tachybaptus ruficollis					DETER.: Werthmann Burkhard			
Zwergtaucher	*	*	2	C	AD	S	08.1997	SDS
Tachybaptus ruficollis					DETER.: Werthmann Burkhard			

Für die genannten Arten ergeben sich durch die Bauleitplanung kaum Veränderungen. Die Strukturen der Ausgleichsfläche werden auf die genannten Arten hin abgestimmt. Angrenzende Fundpunkte werden durch die Ausweisung nicht weiter Beeinträchtigt als bisher.

In der Umgebung befinden sich folgende Biotope:

Biotop Süd

7341-1149-001

Extensivwiese in der Rosenau

Am Rand eines großflächigen Kiesabbaugebiets liegt zwischen Straße, Abbaugelände und einem Einzelanwesen eine kraut- und artenreiche Extensivwiese.



Bestandsbildend wachsen Aufrechte Trespe und Wiesen-Salbei. Als weitere lebensraumtypische Krautarten sind unter anderem Großblütiges Wiesen-Labkraut, Gewöhnlicher Hornklee, Wiesen-Flockenblume und Wiesen-Margerite zu finden.

Biotop Süd-Ost:

7341-1147-003

Röhricht, Großseggenriede und Gehölzbiotope bei Mammingerschwaigen

Nördlich von Mammingerschwaigen befindet sich ein großflächiges Kiesabbaugebiet. Am Rand der Abbaugewässer und an einem zufließenden Graben wurden Gehölzbiotope mit kleinflächig eingelagerten Röhricht- und Großseggenriedabschnitten erfasst. In der Altkartierung waren hier noch Magerbiotope mit einem gehäuftem Vorkommen gefährdeter Arten vorhanden. Durch Verbuschung, Eutrophierung und Fortschreiten des Kiesabbaus sind diese verlorengegangen.

Teilfläche 3:

Am Randwall einer Kiesgrube stockt ein Weidengehölz mit Silber- und Purpur-Weide sowie Birke. In der Strauchschicht dominiert der Blutrote Hartriegel, in der Krautschicht die Kratzbeere. Kleinflächig ist an einem kleinen Graben ein Schilfröhricht vorhanden. Der Graben besitzt aufgrund seiner Struktur Habitatpotenzial für Pionierarten der Amphibien.

Im Westen ist die Biotopstruktur als Gewässer-Begleitgehölz auf die Kiesweiherböschung verschmälert. In kurzen und schmalen Abschnitten sind Großseggenriede der Verlandungszone ausgebildet. Hier wächst die im Naturraum relativ seltene Rispen-Segge.

Biotop West:

7341-0074-005

Gewässer-Begleitgehölze an den Ufern von ausgedehnten Kiesweihern in Rosenau

Weitgehend lückige Purpurweidenreiche Gehölzsäume an einzelnen Uferabschnitten der Kiesweiher, z.T. durch Badenutzung beeinträchtigt.

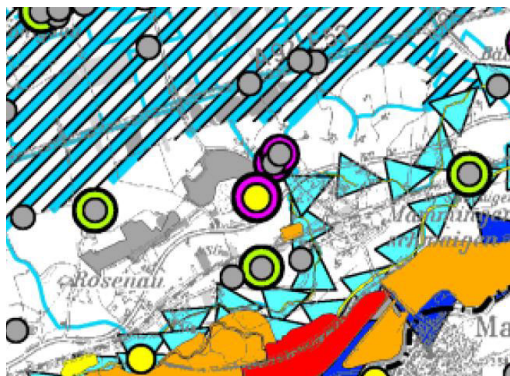
In Teilfläche 05 wurden verschiedene, unterschiedlich standortgerechte Strauch- und Baumarten gepflanzt (Bergahorn, Bergulme u.a.)

Biotope südlich der Staatsstraße
7341-0098-001
Gehölze und Hecke zwischen NSG "Rosenau" und Mammingerschwaigen

01/02:

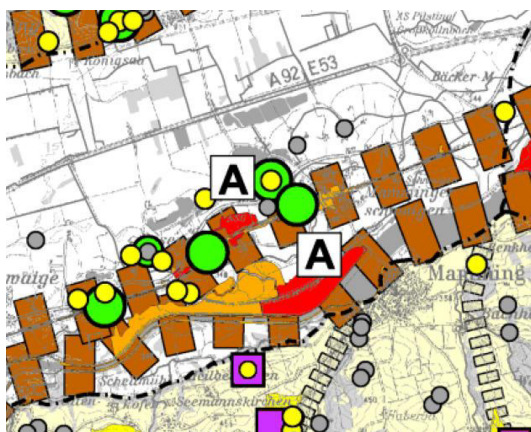
im Bereich ehemalige Kiesschürfungen stocken überwiegend relativ dichte, Weidenreiche Gehölze. Teilfläche 01 weist eine artenreichere Strauchschicht auf, während Teilfläche 02 von Purpurweiden dominiert wird. An lichter Stellen tritt v.a. Landreitgrasrasen auf.

Das **Arten- und Biotopschutzprogramm** des Landkreises Dingolfing-Landau zeigt folgende Inhalte für den Geltungsbereich bzw. dessen nähere Umgebung.



ZMGEW

- Erhalt und Optimierung lokal bedeutsamer Lebensräume (Kiesweiher im Norden)
- Erhalt und Optimierung regional bedeutsamer Abbaustellen mit (Klein-) Gewässern (östlich des Geltungsbereiches)
- Erhalt und Optimierung regional bedeutsamer Lebensräume (östlich des Geltungsbereiches)



ZMTRO

- Vorrangige Umsetzung von Zielen des Arten und Biotopschutzes in überregional und regional bedeutsamen Abbaustellen. Durchführung von Maßnahmen zur Sicherung oder Entwicklung von Mager- und Trockenlebensräumen sowie entsprechende Regelungen der Folgenutzung.
- Erhalt und Optimierung regional bedeutsamer Lebensräume

Biotopkomplex im Südostteil eines Kieswerks in Rosenau; (TK7341, B82)

Abbaustellen können bei ungestörter Entwicklung naturschutzfachlich hohe Wertigkeiten erlangen. Innerhalb dieser - heute regional bis überregional bedeutsamer - Sekundärbiotope mit breiter Standortsamplitude können sich seltene und z. T. stark gefährdete Arten trockener bis wechselfeuchter Magerrasen ansiedeln, die von der Mehrzahl ihrer ehemaligen Wuchsorte verschwunden sind. Heute sind durch geänderte Ausgangsbedingungen zwar nur noch eingeschränkt ähnliche Resultate zu erwarten, doch kommt auch unter den aktuellen Bedingungen Abbaustellen eine potentiell große Bedeutung zu. So sind z. B. aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung alle ungenutzten Bereiche und Lebensräume mit besonderen Standortbedingungen (z. B. Rohbodenstandorte in Abbaustellen) bedeutsam. Sie bieten einer Reihe von Arten Lebensraummöglichkeiten.

Innerhalb des Geltungsbereiches kommen bis auf wenige Einzelbäume, Teile der Ufervegetation und einen kleinen Magerrasenstandort keine naturschutzfachlich zu beachtenden Lebensräume vor.

Die Ziele des ABSP werden in der vorliegenden Planung beachtet.

Das FFH-Gebiet Unteres Isartal zwischen Niederviehbach und Landau befindet sich südlich in ca. 140 m Entfernung. Auswirkungen durch die Planung sind aufgrund der derzeitigen Nutzung nicht zu erwarten.

Eine weitergehende Prüfung der Verträglichkeit wird als nicht erforderlich eingestuft.

Auswirkungen:

Durch die Umwandlung der bestehenden Betriebsflächen in ein Sondergebiet und die Festsetzung des weiteren Bestandes als Mischgebiet wird die derzeitige Situation klargestellt. Aufgrund betrieblicher Erfordernisse werden in einigen Bereichen weitere Bauflächen ausgewiesen.

Ein ehemaliger Kiesweiher mit festgesetzter Randvegetation, welcher heute schon nicht mehr vorhanden ist, wird in der Eingriffsermittlung betrachtet und notwendiger Ausgleich erbracht. Die Lage zwischen Mischgebiet und bestehendem Betriebsgelände stellt eine Beeinträchtigung des Weihers dar.

Durch die Überbauung von Kieslagerflächen, Lagerstätten oder Betriebsstätten ergeben sich lediglich geringe Auswirkungen, was durch die bestehenden Störwirkungen begründet werden kann.

Die Bauflächen der Mischnutzung im Süden werden nicht erweitert.

Der Gehölzbestand wird durch die Aufnahme in den Bebauungsplan geschützt und der Pflege unterzogen.

Innerhalb des Betriebsgeländes gehen keine weiteren Lebensräume verloren.

Amtlich kartierte Biotope werden nicht zerstört oder gestört.

Als Eingrünung des Sondergebiets wird im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan ein breiter Grünstreifen festgesetzt. Zusätzliche Blendung der Lebensräume von Tieren sind aufgrund der Bestandssituation nicht wahrscheinlich.

Trotz Vermeidungsmaßnahmen findet ein Eingriff in Natur und Landschaft statt.

Baubedingte Auswirkungen

- temporäre Störungen durch Baumaßnahmen, Emissionen durch Baubetrieb (Lärm, Abgase, Staub, Erschütterungen, notwendige Baufelder); Optische Reize sowie Störwirkungen durch Bau- und Fahrbetrieb (Baustellenverkehr, Anwesenheit von Menschen)

anlagenbedingte Auswirkungen

- Flächeninanspruchnahme und -versiegelung für bauliche Entwicklung und Erschließungsbereiche

betriebsbedingte Wirkungen

- Störwirkungen auf verbleibende naturnahe Randbereiche sowie angrenzende Flächen

Grundsätzlich können sich folgende artenschutzrechtlich relevanten Wirkungen ergeben:

- Verletzung, Tötung, Beschädigung, Zerstörung von Tierarten einschließlich deren Entwicklungsstadien
- Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten
- Beschädigung oder Zerstörung von Pflanzen oder ihrer Lebensräume.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" ermittelt. Diese wurden an die in der ASK dargestellten Arten angepasst. Die Ausgleichsflächen sind an das Bayerische Landesamt für Umwelt, zur Aufnahme in das Ökokataster zu melden. Die Abgrenzung wird durch die Gemeindeverwaltung dem Landesamt für Umweltschutz zum Eintrag ins Ökoflächenkataster gemeldet.

In der Gesamtbetrachtung können erhebliche Auswirkungen auf das FFH-/SPA-Gebiet ausgeschlossen werden. Eine weitergehende Prüfung der Verträglichkeit wird als nicht erforderlich eingestuft.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind als mittel einzustufen.

C. Schutzgut Boden

Beschreibung:

Das nach Ostnordost laufende, breite Isartal ist in seinem tiefsten, breitesten Teil von Kiesen und Sanden des älteren und jüngeren Holozäns mit sandig-lehmiger Überdeckung gefüllt. Neben den jüngsten Auensedimenten, die flußbegleitend kalkreiche Auenböden bilden, finden sich im älteren Holozän und auf den Niederterrassenflächen Böden aus kalkreichen Schottern.

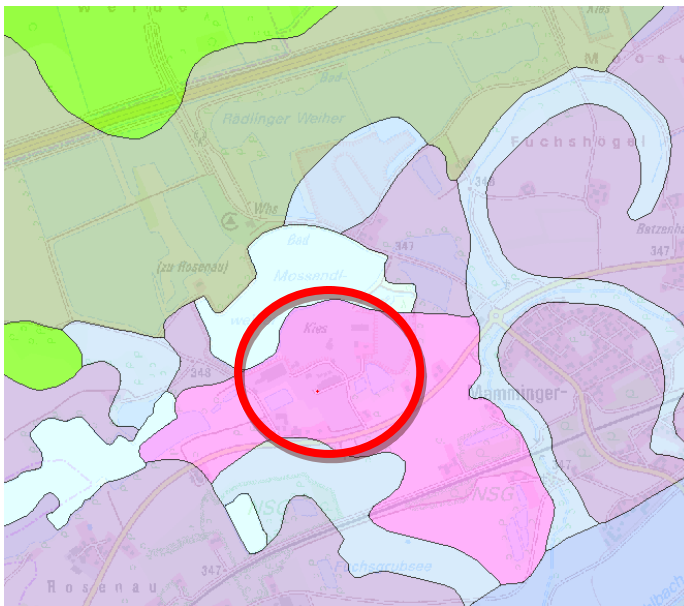
Die Ausbildung und Verbreitung der hier vorkommenden Böden wurde durch die Zusammensetzung und Körnung des Ausgangsmaterials (carbonatreiche Schotter), durch die zeitliche Abfolge der Flussablagerungen und durch die Höhe bzw. den Schwankungsbereich des Grundwasserspiegels während und nach der Bodenbildung differenziert.

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

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 zusätzlichen Versiegelung mit Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit zu rechnen.

Altlastenvorkommen sind dem Verfasser nicht bekannt.

Fast ausschließlich Pararendzina aus flachem kiesführendem Carbonatlehm (Flußmergel oder Schwemmsediment) über Carbonatsand- bis -schluffkies (Schotter)



Aufgrund der intensiven Nutzung der Flächen als Kiesabbau, Lager, Betriebsstätte und Privatgarten liegt eine geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor. Trotz anthropogener Prägung handelt es sich aber bei den Privatgärten um belebten und unversiegelten, wenn auch gestörten Boden. Der Boden der weiteren Flächen ist nicht mehr in seiner natürlichen Ausprägung vorhanden.

Der Boden wird innerhalb der Baufelder im Rahmen der im Bebauungsplan/Grünordnungsplan festgesetzten GRZ überbaut und vermutlich versiegelt werden. Fruchtbarer Ackerboden geht nicht verloren.

Durch Festsetzungen im Bebauungsplan wird die Verwendung von unversiegelten Materialien für die PKW-Stellplätze vorgeschrieben.

Im Rahmen der Baumaßnahme ist belebter Oberboden seitlich zu sichern und nach Fertigstellung der Maßnahme in den verbliebenen Vegetationsflächen wieder anzudecken, sofern die Oberflächengestaltung dies ermöglicht.

Zu erhaltende Vegetationsflächen dürfen nicht durch Verdichtung und Lagerung von Material ge- bzw. zerstört werden.

Die Bodenstatik der Gebäude ist durch entsprechende Maßnahmen zu sichern.

Bzgl. evtl. Auswirkungen auf vorhandene Bodendenkmäler siehe Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

Die Beeinträchtigung des Schutzgut Bodens kann als gering eingeschätzt werden.

D. Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Oberflächengewässer sind direkt an den Geltungsbereich angrenzend zu finden. Hierbei handelt es sich um ehemalige Kiesabbaubereiche. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich keine Veränderung der derzeitigen Situation hinsichtlich von Oberflächengewässern.

Der verfüllte Kiesweiher wurde vor Beginn der Planungen verfüllt. Da hierfür noch keine Genehmigung vorliegt wird die naturschutzfachliche Eingriffsregelung mit in dieses Verfahren integriert. Wasserrechtliche Auswirkungen sind separat zu behandeln.

Wasserrechtliche Schutzgebiete sind nicht vorhanden.

Der mittlere Grundwasserabstand liegt bei ca. 1-2 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 Sondergebiet 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.

Überschwemmungsgebiete werden nicht beeinträchtigt.

Über das Vorhandensein von Quellen, Brunnen, Hangaustritten ist nichts bekannt.

Es wird auf die Gefahr hingewiesen, dass mit den Bauwerken evtl. örtlich und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können; dagegen sind bei den einzelnen Anwesen Vorkehrungen zu treffen.

Das Einleiten von Grundwasser in die öffentliche Schmutz- bzw. Mischwasserkanalisation ist nicht möglich.

Entwässerungskanäle und Wasserversorgungsleitungen sind im Baugebiet teilweise vorhanden.

Auswirkungen:

Durch die geplanten Baumaßnahmen werden bis zu 80% des Bodens versiegelt.

Um die Flächenversiegelung einzuschränken werden im Bebauungs-/Grünordnungsplan für PKW-Stellplätze versickerungsfähige Beläge vorgeschrieben.

Eine weitere Möglichkeit zur Abpufferung von Regenwasserspitzen wäre die Begrünung von Flachdächern.

Unbelastetes Oberflächenwasser der Gebäude-, Verkehrs- und sonstiger Misch- und Sondergebietsflächen ist in geeigneter Weise großflächig zu Versickern. Belastetes Oberflächenwasser ist vor der Versickerung durch geeignete Maßnahmen zu klären.

Die im Baugebiet vorhandenen Entwässerungskanäle und Wasserversorgungsleitungen sind dem Bedarf anzupassen.

Fließ- und Stillgewässer werden nicht beeinflusst.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind als gering zu bewerten.

E. Schutzgut Klima

Beschreibung:

Die Jahresmitteltemperatur liegt zwischen 7 °C und 8 °C. Die Jahresniederschlagssumme beträgt für das Gebiet zwischen 650 mm bis 750 mm.

Die Bestandsvegetation der Grundstücksflächen wird in die Planung integriert. Aber auch diese Flächen besitzen derzeit keine großklimatisch wirksamen Vegetationsflächen oder Biomassen.

Derzeit besteht die Baufläche ebenso aus einer Freifläche, allerdings ohne jeglichen Anschluss an Luftaustauschbahnen.

Der nördlich liegende Kiesweiher stellt eine Luftaustauschbahn dar, welche durch das Vorhaben nicht gestört wird.

Eine geringe Belastung der umliegenden Siedlungen ergibt sich durch Staubimmissionen aus der derzeitigen Nutzung als Kieswerk und der weiteren Betriebe. Ebenso ergeben sich bereits Beeinträchtigungen durch den Verkehr auf den umliegenden Straßen.

Auswirkungen:

Durch die Bau- und Transporttätigkeit ist während der Bauzeit Staubentwicklung zu erwarten.

Mittelfristig sind klimatische Beeinträchtigungen des Lokalklimas durch die geplanten zusätzlichen Versiegelungen, Überbauungen sowie Verkehrsemissionen zu erwarten. Allerdings bestanden durch die derzeitige Nutzung ähnliche Beeinträchtigungen. Die Verdunstung wird zur bisherigen Situation etwas eingeschränkt, bebaute Flächen erhöhen die Temperaturen.

Aufgrund der Fläche/Lage des Geltungsbereichs, der bereits vorhandenen Bebauung und Nutzung und der geplanten Bepflanzungen ist aber keine erhebliche negative Auswirkung aus das Schutzgut Klima und Lufthygiene zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sind somit als gering einzustufen.

F. Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Das Isartal zwischen der Münchener Schotterebene und der Mündung in die Donau ist während des Quartärs entstanden, als die Schmelzwasser der großen Vorlandgletscher, aber auch die Flüsse der Interglazialzeiten große Abflussbahnen aus den Alpen heraus schufen. Der allgemeinen Abdachung folgend, wurde ein breites Tal in südwest-nordöstlicher Richtung in den tertiären Untergrund (Obere Süßwassermolasse) eingetieft.

Der Geltungsbereich liegt in der naturräumlichen Haupteinheit Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten, in der Untereinheit (ABSP) Unteres Isartal

Die Landschaft des Plangebiets kann im Umkreis als ebene, durch Kiesabbau geprägte Landschaft beschrieben werden. Ehemalige und aktive Abbaustätten und deren Randstrukturen befinden sich rund um den Geltungsbereich. Direkt im Norden grenzt der bereits rekultivierte „Mossandlweiher“ an. Zwischen den Kiesabbaugebieten wird intensive Landwirtschaft betrieben. Der Geltungsbereich selbst kann als durchgrüntes Mischgebiet bzw. als Betriebsfläche mit vorhandenen Eingrünungsstrukturen angesehen werden. Bestehende Betriebsanlagen und große Kieslagerflächen prägen den Bereich des geplanten Sondergebietes. Das Mischgebiet wird durch ehemalige Hofstellen sowie Einzelhäuser und Gewerbebetriebe mit großen Gartenflächen geprägt.

Die Eingrünung hin zur Landschaft ist somit gegeben.
In Richtung Norden sind weitere Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen
Das Plangebiet ragt in seiner Wertigkeit nicht vom Umgebenden positiv heraus, es besitzt keine Bedeutung für das Landschaftsbild.



Blick von Norden auf das derzeitige Betriebsgelände

Auswirkungen:

Wie bereits zuvor beschrieben wird es durch die Misch-, bzw. Sondergebietsausweisung aufgrund der Nutzungen in der Umgebung und die vorhandene dichte Eingrünung kaum Auswirkungen für die umgebenden Grundstücke geben. Rodungen finden nicht statt. Die bereits mit Bäumen und Sträuchern bepflanzten Bereiche werden nachrichtlich in die Planung übernommen.

Die geplante zusätzliche Bebauung wird nur geringen zusätzlich negativen Einfluss auf das Landschaftsbild haben.

Das Wesen des Landschaftsbildes wird sich durch die vorliegende Bauleitplanung nicht ändern.

Es sind nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild festzustellen.

G. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Kulturgüter sind nicht vorhanden. Landwirtschaftlich genutzte Kulturböden vorhanden befinden sich ebenso nicht im Geltungsbereich. Bodendenkmäler sind aufgrund der Vornutzung nicht zu erwarten. Auch in der näheren Umgebung sind keine Denkmäler vorhanden.



Bayernviewer Denkmal

Auswirkungen:

Auswirkungen auf Baudenkmäler sind nicht zu erwarten. Auswirkungen auf die benachbarten Bodendenkmäler sind zunächst nicht gegeben. Sollten bei den Bauarbeiten im Gebiet trotzdem Bodenfunde gemacht werden, sind die Arbeiten zu unterbrechen und die entsprechenden Fachstellen und Behörden zu informieren.

Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Deggendorf oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: „Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.“

Art. 8 Abs. 2 DSchG: „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.“

H. Wechselwirkungen

Wechselwirkungen bestehen vor allem durch die Bodenversiegelung, durch welche Lebensraum für Tiere und Pflanzen, sowie Sickerfläche für Niederschläge verloren geht. Lärmemissionen belasten Mensch ebenso wie die Tierwelt.

1.3.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Das Areal würde wie bisher bestehen bleiben. Gewerbliche Nutzungen finden weiterhin statt. Neue Bauvorhaben würden per Einzelbauvorhaben zur Genehmigung eingereicht. Der aufgrund der Situation weit abweichende Bebauungsplan hätte weiterhin seine Gültigkeit.

1.3.4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

1.3.4.1. Vermeidung und Verringerung

Als Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sieht der Bebauungs- und Grünordnungsplan folgende Festsetzungen vor:

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Durch die Standortwahl werden keine hochwertigen bzw. geschützten Lebensräume in Anspruch genommen. Pflanzung von Einzelbäumen zur Ein- und Durchgrünung des Misch- und Sondergebietes. Dauerhafter Erhalt bestehender Randeingrünungsstrukturen.

SCHUTZGUT BODEN UND WASSER

Zur Unterstützung des natürlichen Wasserkreislaufes soll das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert bzw. zurückgehalten werden oder wieder

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

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Durch die Schaffung und Entwicklung hochwertiger randlicher Gehölzstrukturen sind insgesamt keine negativen Wirkungen bezüglich des Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

1.3.4.2. Ausgleich

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird gemäß dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" unter Punkt 3 durchgeführt. Der ermittelte Ausgleichsflächenbedarf in Höhe von ca. 8.038 m² innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Rosenau“ Deckblatt Nr. 1 ausgewiesen.

Geplante Nutzung:

Mischgebiet/Sondergebiet

Flurnummer(n):

Fl.Nr. 2501/8, Fl.Nr. 2502/19, Fl.Nr. 2502/70,
Fl.Nr. 2501/16, Fl.Nr. 2502/7, Fl.Nr. 2501, Fl.Nr.
2502/5, Fl.Nr. 2502/30, Fl.Nr. 2502/35, Fl.Nr.
2502/36, Fl.Nr. 2502/6, Fl.Nr. 2502/16, Fl.Nr.
2501/15, Fl.Nr. 2501/11, Fl.Nr. 2502/8, Fl.Nr.
2502/12, Fl.Nr. 2502/11, Fl.Nr. 2502/13, Fl.Nr.
2502/9, Fl.Nr. 2502/10, Fl.Nr. 2503, Fl.Nr. 2503/6
(TF), Fl.Nr. 2504/2, Fl.Nr. 2731 (TF)

Gemarkung:

Mamming

Größe:

168.448 m²

Erwartete Grundflächenzahl (GRZ):

SO: 0,8 = Typ A (hoher Versiegelungsgrad)

MI: 0,6 = Typ A (hoher Versiegelungsgrad)

Bei den Mischgebietsflächen ergeben sich keine Änderungen hinsichtlich bebaubarer Flächen, weshalb für diese keine Eingriffsermittlung durchgeführt wird.

	Bestand	Planung	Fläche	Faktor	Ausgleich
F.01	Grünfläche	Betriebsfläche	771 m ²	0,4	308 m ²
F.02	Betriebsfläche	Betriebsfläche	34.384 m ²	-	-
F.03	Betriebsfläche	Ausgleichsfläche	5.191 m ²	-	-
F.04	Gewässer	Betriebsfläche	5.323 m ²	0,6	3.194 m ²
F.05	Fichtenhecke	Betriebsfläche	791 m ²	0,5	396 m ²
F.06	5-reihige Hecke	Betriebsfläche	990 m ²	1,2	1.188 m ²
F.07	Betriebsfläche	Hecke	77 m ²	-	-
F.08	Unbefestigter Materiallagerplatz	Betriebsfläche	11.231 m ²	0,2	2.246 m ²
F.09	Lkw-Abstellfläche	Betriebsfläche	6.561 m ²	-	-
F.10	Innerbetriebliche Grünfläche/Magerrasen	Betriebsfläche	706 m ²	1,0	706

Die Böden sind überwiegend in Kategorie I (versiegelte Flächen) b zw. Kategorie II (anthropogen überprägte Böden, Auffüllungen) einzustufen.

Die anderen Schutzgüter (Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild) werden allesamt in Kategorie I eingestuft, da hier keine bedeutsamen Bereiche betroffen sind.

Für den Bereich der Verfüllung des Kiesweihers ist das Schutzgut Wasser in Kategorie II einzustufen.

Das Schutzgut Mensch ist im Rahmen der Eingriffsregelung nicht zu prüfen.

Die Ausgleichsfaktoren wurden unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und unter Berücksichtigung der Wertigkeit des Bestandes festgelegt.

Ausgleichsbedarf:

Multipliziert man die oben angegebenen Flächen mit den angesetzten Ausgleichsfaktoren, kommt auf eine erforderliche Ausgleichsfläche von **8.038 m²**.

Ausgleichsflächen im Geltungsbereich:

E1:

Biotopgestaltung und Sukzessionsflächen entstehen als Verbindungsstrukturen in den Randbereichen.

Grundsätzliche Pflanzhinweise

- Buchtige Anordnung der Pflanzbereiche, Gestaltung von Nischen, Vor- und Rücksprüngen
- Pflanzung im Dreiecksverband
- Pflanzung in Gruppen von 3-5 Stück einer Art
- Beachtung der Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen (mind. 2 m bei Sträuchern und 4 m bei Bäumen 1. Ordnung)
- Anbringung eines Verbiss- und Fegeschutzes oder eines Wildschutzzaunes (max. 7 Jahre)

Totholz, Wurzelstöcke, Baumschnitt, Stein-/ Kieshaufen (kein Bauschutt!) können den Strukturreichtum fördern.

Daher wird durch die Einbringung solcher Strukturen die Biotopentwicklung gefördert und weitere Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen.

Sie dienen als Verstecke für Amphibien, Reptilien, Kleinsäuger und andere Arten. Besonders wirksam sind sie im Umfeld von Gewässern, da z.B. die Kreuzkröte solche Flächen als Winterquartier nutzt.

Demnach werden die geplanten Kleinstrukturen nahe der Flachuferzonen oder auch Mulden angelegt und entwickelt. (vgl. Lageplan)

Regen- bzw. Sickerwassertümpel und Pfützen stellen v.a. im Komplex mit anderen naturnahen Lebensräumen wie Rohboden-, Ruderal-, Heckenbereichen Mangelbiotope der heutigen Kulturlandschaft dar.

30 % der Rohbodenflächen sind im Turnus von 3 Jahren offenzuhalten.

In den dafür vorgesehenen Bereichen sind im Rahmen der Geländemodellierung Senken (Flachwassertümpel) unterschiedlicher Größe und Tiefe anzulegen (Tiefe 0,60 - 0,80 m). Durch Verwendung von bindigem, lehmigem Substrat soll eine gewisse Abdichtung und damit verlangsamte Wasserversickerung erreicht werden.

Das Gefälle der Sukzessionsflächen ist kleinflächig in Richtung der Feuchtmulden abfallend auszubilden.

Damit wird die Zielsetzung der Rekultivierungsplanung zur Schaffung feuchter Mulden und Senken erreicht. Nach Aufgabe der Nutzung sind die Mulden in ihrem nach Entwicklung vorherrschenden Zustand zu belassen.

Je nach Zustand dauert die Verlandung an. Die Senken werden nur durch Regenwasser und natürlichen Oberflächenwasserzufluss gespeist.

Je nach Entwicklung sind die Mulden jährlich von Wildaufwuchs zu befreien.

Bestandsgehölze sind in bisherigem Ausmaß in den Flächen zu erhalten.

Um eine Beschattung der Laichgewässer zu begrenzen ist eine Gehölzpflege in regelmäßigen Abständen erforderlich (alle 3-4 Jahre).

Ab einem Stammdurchmesser von 15 cm sind Kopfweiden zu entwickeln, welche ebenso im Turnus von 3-4 Jahren zu pflegen sind.

Bei einzelnen Kopfweiden wird ein Schutz mit Estrichgittern vor Biberfraßschäden empfohlen.

Zur Umsetzung der Maßnahmen ist ein Gestaltungs- und Pflegekonzept für die Ausgleichsflächen bei der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Aufgrund der vielschichtigen Maßnahmen kann ein Aufwertungsfaktor von 1,6 herangezogen werden.

Die notwendigen 8.038 m² werden innerhalb des Bauungsplanes mit einer anrechenbaren Ausgleichsfläche von 8.306 m² (5.191 m²) erbracht.

Die Ausgleichsflächen sind zu unterhalten und rechtlich zu sichern. Die Sicherung hat in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern zu erfolgen.

Die Pflege der Fläche hat im Zeitraum des Eingriffes zu erfolgen.

Als Mindestqualität für die Ausgleichsflächen auf dem Offenland, ist einer der folgenden Lebensraumtypen zu erreichen:

- Ein nach §30 BNatSchG oder Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop mit standörtlich entsprechenden Pflanzengesellschaften,
- Ein Biotop welcher, nach Kartierungsanleitung des Landesamtes für Umwelt, kartierungswürdig ist,
- Oder ein Lebensraumtyp der FFH-RL, der mindestens einem Erhaltungszustand der Stufe „B“ entspricht.

Der benötigte Ausgleich ist somit erbracht.

1.3.5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Überlegungen zu Standortalternativen wurden angestellt. Aufgrund der bestehenden Betriebsgelände und der vorhandenen Infrastruktur handelt es sich um einen idealen Standort für ein Sondergebiet „Kiesabbau, Kiesverarbeitung, Rohstoffzentrum“.

Der Bereich des Mischgebietes wird nur nachrichtlich dargestellt. Zusätzliche Bauflächen entstehen hier nicht.

Grundsätzliche Planungsalternativen auf der Fläche scheinen aufgrund des Grundstückszuschnitts, der Orientierung und der gegebenen Bebauung und Erschließung nicht sinnvoll.

1.3.6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ.

Als Datengrundlage wurden der Flächennutzungsplan, der Regionalplan Landshut, die Biotopkartierung Bayern, der BayernAtlas des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat und das bis-Bayern zugrunde gelegt. Die Plangrundlagen wurden durch Begehungen im Oktober 2016 ergänzt. Auch das Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Dingolfing-Landau wurde zugrunde gelegt. Die Eingriffsregelung wurde gemäß dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" abgearbeitet.

Genehmigte Einzelbauvorhaben sowie die Planfeststellung hinsichtlich der Auffüllungen bilden die Grundlage für den Bestandsplan.

1.3.7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) sollen auf bisher nicht vorhersehbare Auswirkungen abzielen.

Da bei Durchführung entsprechender Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht mit erheblichen Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die einzelnen Schutzgüter zu rechnen ist, können sich Maßnahmen zum Monitoring auf die Kontrolle der Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen während der Bauphase und auf die Pflege und Entwicklung der Gehölzpflanzungen beschränken. Es wird vorgeschlagen, den Anwuchserfolg der Gehölze 4-5 Jahre nach der Pflanzung zu kontrollieren, um Ausfälle, z.B. durch unvorhergesehene Klimaextreme, durch Pflegemaßnahmen oder Ersatzpflanzungen zu kompensieren.

1.3.8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Mamming hat mit Beschluss vom 02.11.2016 beschlossen, den Bebauungsplan „Rosenau“ durch Deckblatt Nr. 1 zu ändern.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke und ist ca. 168.448 m² groß.

Fl.Nr. 2501/8, Fl.Nr. 2502/19, Fl.Nr. 2502/70, Fl.Nr. 2501/16, Fl.Nr. 2502/7, Fl.Nr. 2501, Fl.Nr. 2502/5, Fl.Nr. 2502/30, Fl.Nr. 2502/35, Fl.Nr. 2502/36, Fl.Nr. 2502/6, Fl.Nr. 2502/16, Fl.Nr. 2501/15, Fl.Nr. 2501/11, Fl.Nr. 2502/8, Fl.Nr. 2502/12, Fl.Nr. 2502/11, Fl.Nr. 2502/13, Fl.Nr. 2502/9, Fl.Nr. 2502/10, Fl.Nr. 2503, Fl.Nr. 2503/6 (TF), Fl.Nr. 2504/2, Fl.Nr. 2731 (TF)

Die Fläche des Geltungsbereichs ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mammig als Sondergebiet „Kiesabbau, Kiesverarbeitung, Rohstoffzentrum“, mit dem Zusatz „Durchgrünung baulich genutzter Flächen“ sowie als Mischgebiet gekennzeichnet.

Die ansässigen Unternehmen sind schon lange Zeit am Standort tätig. Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll der Flächennutzungsplan konkretisiert werden.

Erschlossen wird das Industriegebiet von der Staatsstraße im Süden über die Werkstraße.

Die Planung trägt dem Ziel Flächen für die Kiesverarbeitung und ein Rohstoffzentrum (Veredelung, Recycling, Verwertung) zu fördern und damit Arbeitsplätze zu sichern bzw. zu schaffen Rechnung.

Durch die Ausweisung des Sondergebiets kann es zu einer zusätzlichen Lärmbelastung durch das erhöhte Verkehrsaufkommen von Individual- und Lieferverkehr und durch den Baubetrieb kommen.

Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzwürdigkeit der Nachbarschaft und der Bediensteten vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen werden maximal zulässige Emissionskontingente LEK festgesetzt.

Die zusätzliche mögliche nächtliche Ausleuchtung des Gebiets wird aufgrund der bestehenden Vornutzung und der Distanz zu den Siedlungseinheiten keine weitere erhebliche Auswirkung auf das Schutzgut Mensch darstellen. Trotzdem sind Störungen der Anlieger durch Aufhellung und Blendung zu vermeiden.

Durch betriebsbedingte Schadstoffimmissionen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten (Schutzeinrichtungen vorhanden). Bzgl. der Schadstoffbelastung der Luft sind die entsprechenden Regeln, Anleitungen und Gesetzesvorgaben einzuhalten.

Die Möglichkeit der Naherholung und des Naturempfindens werden, da bereits derzeit nicht gegeben, nicht beeinträchtigt werden.

Amtlich kartierte Biotope werden nicht zerstört oder gestört.

Der integrierte Grünordnungsplan stellt die Eingrünung des Geländes dar.

Trotz Vermeidungsmaßnahmen findet ein Eingriff in Natur und Landschaftsbild statt. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" ermittelt.

Oberflächengewässer sind durch die Bauleitplanung nicht negativ betroffen.

Die Höhe des Grundwasserspiegels ist, aufgrund der Bestandsbebauung vermutlich für die Industriegebietsausweisung unerheblich. Die im Baugebiet vorhandenen Entwässerungskanäle und Wasserversorgungsleitungen sind dem Bedarf anzupassen.

Hinsichtlich des Klimas ist zur derzeitigen Nutzung keine erhebliche Veränderung zu erwarten.

Das Wesen des Landschaftsbildes wird sich durch die vorliegende Bauleitplanung nicht ändern.

Auswirkungen auf die benachbarten Bodendenkmäler sind zunächst nicht gegeben. Sollten bei den Bauarbeiten im Industriegebiet trotzdem Bodenfunde gemacht werden, sind im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter zusammen.

Schutzgut	Auswirkungen
Mensch	gering
Tiere und Pflanzen	mittel
Boden	gering
Wasser	gering
Klima und Luft	gering
Landschaft	gering
Kultur- und Sachgüter	vermutlich keine

2. Textliche Festsetzungen und Hinweise

Für den Geltungsbereich des Deckblattes werden alle Festsetzungen dargestellt.
Umliegende Bereiche des Bebauungsplanes werden nicht geändert und verlieren somit nicht ihre Gültigkeit.

Das Baufeld auf Fl.Nr. 2501/15, Gem. Mamming darf erst nach positivem Wasserrechtsbescheid hinsichtlich der Verfüllung des Grundwasserweiheres Umsetzung finden. Ansonsten ist ein Grundwasserweiher mit angrenzender Eingrünung (vgl. Bestandsplan) zu belassen.

2.1. Textlichen Festsetzungen

2.1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

2.1.1.1. Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet (SO) (§11 BauNVO)

a) Zulässig sind:

- Lagerhäuser, Lagerplätze
- Abfallbehandlungsanlagen zur Sekundärrohstoffherstellung (z.B. Altholzaufbereitungsanlagen)
- Asphaltherstellungs-, verarbeitungs- und recyclinganlagen
- Transportbetonherstellungs- und verarbeitungsanlagen
- Kieswerk sowie Kiesverarbeitung
- Baustoffherstellungs- und recyclinganlagen
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

b) Unzulässig sind:

- Betriebsleiterwohnungen

Mischgebiet (MI) §6 BauNVO)

a) Zulässig sind:

Wohngebäude

- Nur solche Betriebe und Anlagen, sowie Lagerhäuser und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind.

b) unzulässig sind:

- Vergnügungsstätten

c) Ausnahmsweise zulässig sind:

- Lagerplätze

2.1.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet:

Grundflächenzahl GRZ § 19 Abs. 1-3 BauNVO

Die max. zulässige **GRZ** ist mit **0,8** festgesetzt.

Geschossflächenzahl GFZ § 20 Abs. 1-4 BauNVO

Die max. zulässige **GFZ** ist mit **2,4** festgesetzt.

Mischgebiet:

Grundflächenzahl GRZ § 19 Abs. 1-3 BauNVO

Die max. zulässige **GRZ** ist mit **0,35** festgesetzt.

Geschossflächenzahl GFZ § 20 Abs. 1-4 BauNVO

Die max. zulässige **GFZ** ist mit **1,0** festgesetzt.

2.1.1.3. Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691:2006-12

Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzwürdigkeit der Nachbarschaft und der Bediensteten vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen werden maximal zulässige Emissionskontingente im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt. Hierzu wurde ein Umwelttechnischer Bericht Nr. S1611089 durch das Ingenieurbüro GeoPlan aus Osterhofen verfasst und befindet sich im Anhang.

Grundsätzlich unzulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche, in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA-Lärm, die in der nachfolgenden Auflistung angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 tags (6.00 h bis 22.00 h) und/oder nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

Zulässige Emissionskontingente LEK [dB(A)/m²]										
Richtung Teilfläche:	Sektor A		Sektor B		Sektor C		Sektor D		Sektor E	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
SO 1	60	56	59	57	58	57	68	58	69	60
SO 2	60	35	65	35	65	35	68	35	69	35
SO 3	55	35	53	35	50	35	68	35	68	35
SO 4	60	35	58	35	59	35	68	35	69	35
SO 5	60	57	60	58	60	58	69	60	69	60
SO 6	66	35	64	35	65	35	68	35	68	35
SO 7	60	35	58	35	58	35	68	35	68	35
SO 8	67	60	64	60	64	60	69	60	69	60

Bezugspunkt Richtungssektoren :

x: 4542864,23; y: 5392269,05 (Gauß-Krüger-Koordinaten)

Die Richtungssektoren sind im Plan dargestellt.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5

(ausschließlich geometrische Ausbreitungsdämpfung).

Ein Emissionskontingent im Sinne der DIN 45691:2006-12 besitzt dabei lediglich die im BP als „Emissionsbezugsfläche“ dargestellte Fläche.

Die zulässigen Emissionskontingente sind durch eine angepasste Planung soweit als möglich zu unterschreiten.

Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften können bei der Gemeinde Mammig zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden. Für das jeweilige Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragsstellung, im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente auf der Grundlage der DIN 45691:2006-12 zu führen. Die Einhaltung der Anforderungen der TA-Lärm ist nachzuweisen. Insbesondere auf die Berücksichtigung von Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (gem. 6.5 TA Lärm) sowie die Berücksichtigung der „lautesten Nachtstunde“ (gem. 6.4 TA Lärm, volle Nachtstunde mit dem höchsten Beurteilungspegel, zu dem die zu beurteilende Anlage relevant beiträgt) wird hingewiesen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die hier aufgeführten schalltechnischen Festsetzungen, wenn der Beurteilungspegel den jeweiligen Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

2.1.2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Als Bauweise im Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO festgelegt. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m im SO zulässig.

Für das Mischgebiet gilt die offene Bauweise.

Die überbaubaren Grundstücksflächen der jeweiligen Bauparzellen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen dürfen durch bauliche Anlagen (Haupt- und Nebengebäude und Anbauten) nicht überschritten werden.

2.1.3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO zulässig. Stellflächen und Lagerflächen, sowie deren Eingrenzungen und Einrichtungen sind ebenso zulässig.

2.1.4. Abstandsflächen

Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO.

2.1.5. Geländeveränderung im Planungsgebiet

Im Bereich des gesamten Geltungsbereiches sind Geländeveränderungen von max. 1,5 m des ursprünglichen Geländes (Ausnahme Kies- und Materiallagerstätten) zulässig.

2.1.6. Stellplätze und Lagerflächen

Neu zu errichtende PKW-Stellplätze (Parkplätze) sind mit wasserdurchlässiger Befestigung zu gestalten (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, oder andere wasserdurchlässige Belagsarten). LKW-Stellplätze sind je nach den betrieblichen Erfordernissen in wasserdurchlässiger- oder undurchlässiger Bauweise zu errichten.

Im SO ist bei der inneren Erschließung eine Wendemöglichkeit auf Privatgrund festzusetzen.

Die gem. Stellplatzschlüssel der Gemeinde Mammig, bzw. gem. BayBO erforderlichen Stellplätze sind auf den Privatgrundstücken nachzuweisen. Zulässig sind oberirdische Stellplätze und in Gebäuden integrierte Stellplätze.

2.1.7. Gebäudegestaltung

Die baulichen Anlagen sind so zu gestalten, dass sie sich in städtebaulicher und architektonischer Hinsicht harmonisch einfügen. Eine qualifizierte Bauwerksplanung ist erforderlich. Es soll ein einheitliches Gestaltungskonzept für alle Bauteile einer Betriebsanlage eingehalten werden.

2.1.7.1. Gebäudehöhe:

Sondergebiet:

SO1, SO4, SO6, SO8

max. zulässige Wandhöhe an der Traufe: 32,00 m

Maximal zulässige Firsthöhe bei Schrägdächern wie Sattel-, Pult- und Scheddächern, Scheitelpunkt bei Tonnen-/ Segmentdächern, Spitze bei Zeltdächern: 37,00 m

SO2, SO5, SO7

max. zulässige Wandhöhe an der Traufe: 25,00 m

Maximal zulässige Firsthöhe bei Schrägdächern wie Sattel-, Pult- und Scheddächern, Scheitelpunkt bei Tonnen-/ Segmentdächern, Spitze bei Zeltdächern: 30,00 m

SO3

max. zulässige Wandhöhe an der Traufe: 15,00 m

Maximal zulässige Firsthöhe bei Schrägdächern wie Sattel-, Pult- und Scheddächern, Scheitelpunkt bei Tonnen-/ Segmentdächern, Spitze bei Zeltdächern: 18,00 m

Bei Änderungen an Bestandsgebäuden, Errichtung von Sonderbauten und sonstigen Betriebsanlagen mit speziellen Anforderungen können abweichende Höhen zugelassen werden.

Mischgebiet:

max. zulässige Wandhöhe an der Traufe: 8,00 m

Maximal zulässige Firsthöhe bei Schrägdächern wie Sattel-, Pult oder Walmdach: 14,00 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von OK geplantem Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bei über das Dach ragenden Wänden bis zur OK Attika.

Für technisch notwendige Dachaufbauten wie RLT-Anlagen, Kamine, oder sonstige untergeordnete Bauteile ist eine Überschreitung der zulässigen Wand-/Firsthöhe ausnahmsweise zulässig.

2.1.7.2. Dachform und Dachdeckung

Sondergebiet:

Die Gebäude sind mit symmetrischem Satteldach, Pultdach, Tonnen-/Segmentdach, Scheddach, Zeltdach oder Flachdach auszuführen. Die Firstrichtung bei Satteldächern ist parallel zur Längsseite der Gebäude anzuordnen.

Dachneigung:	ist abhängig von Gebäudebreite und max. Firsthöhe/max. Scheitelpunkt, etc.
Dachdeckung:	nicht reflektierende Dacheindeckung Keine unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen

Die Gebäude können auch mit Attika mit dahinterliegendem Dachaufbau ausgeführt werden. Flachdächer dürfen begrünt werden.

Mischgebiet:

Die Gebäude sind mit symmetrischem Satteldach, Pultdach, Walmdach oder Flachdach auszuführen. Die Firstrichtung bei Satteldächern und Walmdächern ist parallel zur Längsseite der Gebäude anzuordnen.

Dachneigung:	max. 35°
Dachdeckung:	nicht reflektierende Dacheindeckung Keine unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen

Die Gebäude können auch mit Attika mit dahinterliegendem Dachaufbau ausgeführt werden. Flachdächer dürfen begrünt werden.

2.1.7.3. Aufbauten zur Belichtung

Sondergebiet:

An den Satteldachgebäuden sind zur Belichtung ausschließlich Firstoberlichter bis zu einer max. Breite von 2,5 m zulässig.

Zur Dachvorderkante der Giebelseiten muss ein Mindestabstand von 5,0 m eingehalten werden.

Bei Flachdachgebäuden sind Lichtkuppeln und Lichtbänder zulässig.

2.1.7.4. Fassadengestaltung

Die Fassaden sind ebenso wie die Dächer zu gliedern und zu proportionieren. Die farbliche Gestaltung soll mit dem Dach harmonieren, hell und natürlich sein.

Wandoberflächen

Zulässige Werkstoffe und Wandoberflächen sind:

- verputzte Wandflächen in dezenten Farbtönen
- naturbelassene Holzschalung mit besäumten Brettern oder Holztafeln (vorzugsweise unbehandelte Lärche)
- Sichtmauerwerk aus kleinformatigen Steinen, Natur oder geschlämmt
- glatte, mit sägerauhen Brettern geschalte, gestockte oder sandgestrahlte Sichtbetonflächen
- Profilblech- oder Blechbahnenverkleidungen, metallgrau (z.B. Alu natur, Titanzink o. ä.) oder dezent farbig beschichtet.
- Stahlprofile, metallgrau oder dezent farbig beschichtet
- dezent gestrichene oder beschichtete Plattenwerkstoffe

2.1.8. Solar- und Photovoltaikanlagen

- Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind auf dem Dach im Sondergebiet wegen der geringen Dachneigung ausnahmsweise auch in aufgeständerter Form zulässig. Hierbei darf aber eine Höhe von max. 1,50 m über der Dachfläche nicht überschritten werden.
- In den Fassaden integrierte Anlagen dürfen senkrecht ausgeführt werden. Erhabene und abstehende Anlagen sind unzulässig.
- Anlagen als vorgehängter Sonnenschutz sind zulässig.

2.1.9. Werbeanlagen /Beleuchtung

- Mit Gebäuden fest verbunden Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf einer gemeinsamen Fläche und auf ein Mindestmaß zu beschränken.
- Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht, unzulässig. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 3 m² und eine Ausladung von 1 m nicht überschreiten.
- Dachwerbung ist unzulässig.
- Für die Werbeanlagen ist eine Genehmigung einzuholen.
- Für freistehende Werbeanlagen an der Staatsstraße ist eine Genehmigung einzuholen.
- Die Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung ist vorgeschrieben (Kein UV-Licht, z.B. LED oder Natrium-Dampflampen)

2.1.10. Einfriedung

Wenn es mit den betrieblichen Gegebenheiten zu vereinbaren ist, soll auf Einzäunung verzichtet werden oder nur eine Pflanzung entlang der Grundstücksgrenzen ausgeführt werden.

Art:	Sondergebiet: Industriezaun feuerverzinkt oder Maschendrahtzaun Mischgebiet: Holzlatenzaun, Maschendrahtzaun, Metallzaun
Höhe:	max. 2,00 m ab OK fertiges Gelände (Ausnahme bestehender Zaun, kann in gleicher Bauweise wiederhergestellt werden)
Zaunsockel:	unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt;
Bodenabstand:	Bei neu zu errichtenden Zäunen muss ein Abstand zum Boden von mindestens 10 cm vorgesehen werden.
Tore:	In Bauweise des Zaunes. Tore sind so weit von der öffentlichen Verkehrsfläche zurückzusetzen, dass ausreichend Stauraum auf eigenem Grund verbleibt.

2.1.11. Brandschutz

Baulicher Brandschutz

Für den baulichen Brandschutz sind die einschlägigen Bestimmungen der BayBO zu beachten bzw. Stellungnahmen für den baulichen Brandschutz zuständigen Stellen einzuholen.

Abwehrender Brandschutz

1. Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein; die Bestimmungen des Art. 5 BayBO sind zu berücksichtigen und einzuhalten; die Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten, Bewegungsflächen, Zu- und Durchgänge usw.) sind gemäß den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr, Fassung Februar 2007, auszubilden und zu kennzeichnen. Hindernisse (Schraken, Tore o. dgl.) im Zufahrtsbereich von der öffentlichen Verkehrsfläche her, müssen von der Feuerwehr jederzeit ohne bzw. mit bei der Feuerwehr vorhandenen Hilfsmitteln (z.B. Hydrantenschlüssel) geöffnet werden können.

Bei nur einspurig zu befahrenden Straßen sind in Abständen von 100 Metern Ausweichstellen anzulegen.

2. Jeder Aufenthaltsbereich (z. B. Wohn- und Geschäftsräume) muss bei Gefahr auf mindestens zwei verschiedenen Wegen verlassen werden können. Liegt die Fußbodenoberkante eines Aufenthaltsraumes mehr als sieben Meter über dem Boden, müssen entweder zwei voneinander unabhängig nutzbare bauliche Rettungswege (z. B. Treppenräume) oder ein Sicherheitstreppenraum vorgesehen werden, wenn der Einsatz eines Hubrettungsgerätes (Drehleiter DL-K 23/12) aufgrund mangelnder Voraussetzungen nicht möglich ist.

Soll der zweite Rettungsweg über ein Hubrettungsgerät der Feuerwehr sichergestellt werden, sind die notwendigen Flächen für die Feuerwehr (Zufahrt, Aufstell- und Bewegungsflächen) gem. den „Richtlinien für Flächen für die Feuerwehr“, Fassung Febr. 2007, auszubilden und zu kennzeichnen. Der Einsatz eines Hubrettungsgerätes zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges ist nur dann zulässig, wenn eine Hilfsfrist von nicht mehr als zehn Minuten eingehalten werden kann.

Für Sonderbauten wie Altenheime, Schulen u. dgl. ist in jedem Fall ein zweiter baulicher Rettungsweg erforderlich.

3. Um die benötigten Löschwassermengen sicherzustellen, sind bei der Planung der zentralen Wasserversorgungsanlage die Technischen Regeln Arbeitsblätter W 405

(Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) und W331 des DVGW zu beachten.

Die Löschwasserentnahmestellen sind im Rahmen der Eingabeplanung vorzulegen.

4. Die Ausrüstung und der Gerätebestand der Feuerwehr ist je nach Art der Bebauung bzw. Nutzung (z. B. Industriebetriebe) und Größe zu ergänzen und zu erweitern. Der Ausbildungsstand der Feuerwehr ist dem vorhandenen Gefahrenpotential entsprechend anzupassen.

Der Grundschutz nach W 405 (48 m³/Std. = Löschgruppe I) kann bei einem der Hydranten im beplanten Bereich durch den Wasserzweckverband gestellt werden. Ein weitergehender Objektschutz, insbesondere bei brandgefährdeten Betrieben, muss jeweils durch die Grundstückseigentümer selbst errichtet werden.

2.1.12. Bodendenkmäler

Eventuell auftretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege. Folgende Artikel des Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

„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.“

2.1.13. Textliche Festsetzungen zur Wasserwirtschaft

2.1.13.1. Niederschlagswasser vom Baugrundstück

Der Wasserabfluss von Dachflächen und von befestigten Oberflächen ist durch technische oder vegetationstechnische Maßnahmen, sowie die Auswahl geeigneter wasserdurchlässiger Materialien möglichst gering zu halten (z.B. Verdunstungsteiche, Rückhaltebecken, Dachbegrünung, wasserdurchlässige Beläge, Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen zur Brauchwassernutzung o.ä.).

Die Anforderungen der DWA-Merkblätter M 153, A 117 und A 138 sind dabei zu beachten.

Das anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich zu versickern. Erst wenn gutachterlich nachgewiesen ist, dass eine Versickerung nicht möglich ist, ist eine Einleitung über Rückhaltebecken in ein Oberflächengewässer oder Kanal zu prüfen.

Genaue Dimensionierung, notwendige Einrichtungen zur Vorklärung, notwendige Absetzeinrichtungen werden im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. dem jeweiligen Einzelbauvorhaben festgelegt.

Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i. V. m. den Techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sowie auf die Techn. Regeln zum schadlosen einleiten von

gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) wird hingewiesen. Für die Versickerung und/oder Einleitung in ein Oberflächengewässer ist ggf. rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 WHG).

Belastetes Niederschlagswasser das einer Abwasserbehandlung bedarf ist nach entsprechender Rückhaltung in den Schmutzwasserkanal (in geringem Umfang) einzuleiten.

2.1.13.2. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Diesellagerung, Betankung von Baustellenfahrzeugen u. ä.) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung – VawS) zu folgen.

Eine Lagerung wassergefährdender Stoffe ist nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

Die Eignung der Behälter ist vor Einbau nachzuweisen. Dieser Nachweis ist auch dem Sachverständigen bei der erstmaligen Prüfung vorzulegen.

Anlagen und Anlagenteile sind in einem ausreichend standsicheren Lagerraum bzw. Gebäudegeschoss untergebracht. Für Anlagenteile außerhalb des Lagerraumes gelten die oben genannten Anforderungen.

Die Lagergüter müssen standsicher und in einem derart funktionierenden Zustand aufgestellt sein, dass keine wassergefährdenden Stoffe austreten können.

2.1.13.3. Schmutzwasser

Die gesamte Kanalerschließung erfolgt im Trennsystem über die gemeindlichen Anschlüsse. Das Areal wird an das bestehende Schmutzwassersystem angeschlossen.

Aufgrund der begrenzten Leistung der vorhandenen Abwasseranlagen ist während der Erschließungsplanung bezüglich der Abwasserentsorgung eine Abstimmung mit der Gemeinde Mamming von Nöten.

2.1.13.4. Trinkwasser

Sind nicht erschlossene Grundstücke an die öffentliche Wasserversorgungsanlage anzuschließen bzw. weitere Grundstücksanschlüsse erforderlich, ist der Abschluss einer Sondervereinbarung notwendig, um das Anschlussrecht herzustellen.

2.1.14. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

2.1.14.1. Umsetzung, Pflanzenqualitäten, Mindestgrößen

Allgemeines

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

Nachpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen.

Die Pflanzenqualität muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Für festgesetzte Bepflanzungen sind nur standortheimische (wenn vorhanden autochthone) Gehölze zulässig (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste).
Pflanzflächen nach Planzeichen bzw. textlicher Festsetzung,
Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzabstand 1,50 x 1,50 m.

Pflanzqualitäten

Bäume I. Ordnung: mind. Hochstamm, 3xv., STU 14-16 cm

Bäume II. Ordnung: mind. Hochstamm, 3xv., STU 12-14 cm

Bei Hecken: Bäume v. Heister, 100 -150 cm
Sträucher v. Str., mind. 3 - 5 Triebe, 60 - 100 cm

2.1.14.2. Zu verwendende Gehölze

Bäume I. Ordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sandbirke
Quercus robur	Stiel-Eiche
Fraxinus excelsior	Gem. Esche
Tilia cordata	Winter-Linde

Bäume II. Ordnung:

Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Prunus avium	Vogel-Kirsche

Bäume III. Ordnung:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

2.1.14.3. Unzulässige Pflanzenarten

Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.

2.1.14.4. Vorhandene, zu erhaltende Gehölze/Bestandsschutz

Im Plan kenntlich gemachte Gehölzbestände sind zu erhalten und der Pflege zuzuführen. Diese Strukturen sind vor Veränderung zu bewahren, entsprechend dem Bestand zu pflegen und während der Bauzeit fachgerecht zu sichern.

2.1.14.5. Grenzabstände

Die Grenzabstände zu Grundstücken gem. Art. 47 AGBGB von 2,0 m bei Einzelbäumen und Heistern und 0,5 m bei Sträuchern sind einzuhalten. Sichtdreiecke sind von Pflanzen der Wuchshöhe über 0,80 m freizuhalten (Aufasten der Straßenbäume auf eine lichte Höhe von 4,50 m über Straßenoberkante).

2.1.14.6. Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen

Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind unter öffentlichen oder privaten Fahrbahnen oder unbepflanzten (!) Seitenstreifen zu verlegen. Straßenbegleitende Pflanzstreifen sind hiervon ausdrücklich freizuhalten. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Die jeweiligen Hausanschlussleitungen sind unter Berücksichtigung der auf öffentlichem Grund festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen.

2.1.14.7. Bodenbearbeitung/Schutz des Oberbodens

Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3); eine Zwischenbegrünung mit Leguminosen ist vorzunehmen.

2.1.14.8. Baumschutz

Zu erhaltende Bäume sind während der Bauphase vor Beschädigungen zu schützen (DIN 18920):

- Vor Baubeginn sind Schutzzäune um den Bereich der Kronenschirmfläche zu erstellen.
- Keine Verdichtung des Bodens im Kronenbereich durch Befahren oder Materialablagerungen.
- Keine Auffüllungen und Abgrabungen im Wurzelbereich.
- Keine Verunreinigung des Bodens mit Öl, Chemikalien oder Zementwasser.
- Nötige Grabarbeiten im Wurzelbereich dürfen nur in Handarbeit erfolgen.
- Bei Baugruben in Baumnähe ist ein Wurzelvorhang zu errichten.

2.1.14.9. PKW - Stellplätze

Innerhalb der Stellplatzflächen ist 1 Großbaum/Hochstamm je 5 Stellplätze in unmittelbarer Zuordnung (bei gegenüberliegender Stellplatzanordnung je 10 Stellplätze - 2x5 Parkplätze -) zu pflanzen.

Die Baumpflanzungen im Nahbereich der PKW-Stellplätze sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren/Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen (Poller, Granitfindlinge o. ä.).

Die im Parkplatzbereich vorgesehenen Bäume sind mit einer Baumscheibe von mindestens einer Stellplatzgröße zu versehen.

2.1.14.10. Private Grünflächen

Die im Plan gekennzeichneten neu anzulegenden privaten Grünflächen sind gemäß Planeintrag (mindestens 50 %) der Fläche mit einer mehrreihigen Baum- und Strauchhecke bepflanzt. Die Pflanzauswahl erfolgt gemäß obenstehender Pflanzliste. Baumförmige Gehölze müssen einen Anteil von mindestens 15 % aufweisen. Der

Pflanzabstand beträgt 1,50 x 1,50 m. Auf den Zwischenflächen erfolgt eine Ansaat mit Landschaftsrasenmischung (RSM 7.1.2).

Bei erforderlicher Unterbrechung der Flächen sind die Flächen ersatzweise an anderer Stelle auf den Privatgrundstücken nachzuweisen (Pflanzenauswahl unverändert). Die Flächen dienen gleichzeitig zur Versickerung, Verdunstung und Rückhaltung, bzw. Ableitung von Niederschlagswasser (naturnahe Gestaltung!).

Im Mischgebiet ist pro 500 m² unversiegelter Fläche ein heimischer Laubbaum bzw. ein Obstbaum zu pflanzen.

2.1.14.11. Ausgleichsflächen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB

Ausgleichsflächen im Geltungsbereich:

E1:

Grundsätzliche Pflanzhinweise

- Buchtige Anordnung der Pflanzbereiche, Gestaltung von Nischen, Vor- und Rücksprüngen
- Pflanzung im Dreiecksverband
- Pflanzung in Gruppen von 3-5 Stück einer Art
- Beachtung der Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen (mind. 2 m bei Sträuchern und 4 m bei Bäumen 1. Ordnung)
- Anbringung eines Verbiss- und Fegeschutzes oder eines Wildschutzzaunes (max. 7 Jahre)

Pflanzqualitäten gemäß textlichen Festsetzungen

Stück	Art	
23	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
23	Alnus glutinosa	Faulbaum
23	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
23	Prunus padus	Traubenkirsche
23	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
23	Salix alba	Silber-Weide
23	Salix aurita	Öhrchenweide
22	Salix purpurea	Purpurweide
22	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Gesamt		205

Einbringen von Totholz, Wurzelstöcke, Baumschnitt, Stein-/ Kieshaufen (kein Bauschutt!)

30 % der Rohbodenflächen sind im Turnus von 3 Jahren offenzuhalten.

In den dafür vorgesehenen Bereichen sind im Rahmen der Geländemodellierung Senken (Flachwassertümpel) unterschiedlicher Größe und Tiefe anzulegen (Tiefe 0,60 - 0,80 m). Durch Verwendung von bindigem, lehmigem Substrat soll eine gewisse Abdichtung und damit verlangsamte Wasserversickerung erreicht werden.

Das Gefälle der Sukzessionsflächen ist kleinflächig in Richtung der Feuchtmulden abfallend auszubilden.

Nach Aufgabe der Nutzung sind die Mulden in Ihrem nach Entwicklung vorherrschenden Zustand zu belassen.

Je nach Zustand dauert die Verlandung an. Die Senken werden nur durch Regenwasser und natürlichen Oberflächenwasserzufluss gespeist.

Je nach Entwicklung sind die Mulden jährlich von Wildaufwuchs zu befreien.
Die weiteren Bereiche werden der Sukzession überlassen.
Bestandsgehölze sind in bisherigem Ausmaß in den Flächen zu erhalten.
Um eine Beschattung der Laichgewässer zu begrenzen ist eine Gehölzpflege in regelmäßigen Abständen erforderlich (alle 3-4 Jahre).
Ab einem Stammdurchmesser von 15 cm sind Kopfweiden zu entwickeln, welche ebenso im Turnus von 3-4 Jahren zu Pflegen sind.
Bei einzelnen Kopfweiden wird ein Schutz mit Estrichgittern vor Biberfraßschäden empfohlen.
Aufgrund der vielschichtigen Maßnahmen kann ein Aufwertungsfaktor von 1,6 herangezogen werden.

Die notwendigen 8.038 m² werden innerhalb des Bauungsplanes mit einer anrechenbaren Ausgleichsfläche von 8.306 m² (5.191 m²) erbracht.

Die Ausgleichsflächen sind zu unterhalten und rechtlich zu sichern. Die Sicherung hat in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern zu erfolgen.

Die Pflege der Fläche hat im Zeitraum des Eingriffes zu erfolgen.

Als Mindestqualität für die Ausgleichsflächen auf dem Offenland, ist einer der folgenden Lebensraumtypen zu erreichen:

- Ein nach §30 BNatSchG oder Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop mit standörtlich entsprechenden Pflanzengesellschaften,
- Ein Biotop welcher, nach Kartierungsanleitung des Landesamtes für Umwelt, kartierungswürdig ist,
- Oder ein Lebensraumtyp der FFH-RL, der mindestens einem Erhaltungszustand der Stufe „B“ entspricht.

Der benötigte Ausgleich ist somit erbracht.

Die Abgrenzung wird durch die Gemeindeverwaltung dem Landesamt für Umweltschutz zum Eintrag ins Ökoflächenkataster gemeldet. Die Untere Naturschutzbehörde erhält einen Abdruck des Meldebogens.

2.1.14.12. Pflanzgebot

Zur Sicherung der Ausgleichsfläche auf privater Grünfläche kann der Grundstückseigentümer gemäß § 178 BauGB mit gesondertem Bescheid verpflichtet werden, die Pflanzmaßnahme innerhalb einer bestimmten Frist umzusetzen.

2.1.14.13. Dachbegrünung

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

2.1.14.14. Energieversorgung

Sämtliche Kabelverlegungen (Strom, Telefon usw.) erfolgen in der Regel unterirdisch. Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen ebenfalls unterirdisch mit Erdkabel.

Pflanzen im Leitungsbereich von Erdkabeln:

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

Aus Sicherheitsgründen dürfen nur niedrig wachsende Bäume und Sträucher im Leitungsbereich von Freileitungen gepflanzt werden. Nach DIN VDE 0210 darf der

Abstand zwischen den Leiterseilen von 20-kV Freileitungen und Bäumen 2,50 m nicht unterschreiten. Dieser Mindestabstand muss auch bei größtem Durchhang und bei Aus-schwingen der Leiterseile durch Windlast gegeben sein.

Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Nähere Auskünfte darüber erhalten sie von der zuständigen Bayernwerk-Bezirksstelle. Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist der Bayernwerk-Bezirksstelle rechtzeitig zu melden.

2.1.14.15. Freiflächengestaltungsplan

Für jede Parzelle/jedes Einzelbauvorhaben ist ein Freiflächengestaltungsplan (M = 1:500 oder größer) unter Berücksichtigung dieses Grünordnungsplanes zu erstellen. Dieser ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens. Daraus müssen Art Ausmaß und Lage der befestigten Flächen, Einfriedungen, Stellplätze, Grünflächen, Bepflanzungsmaßnahmen sowie ggf. Wand- und Dachbegrünung ersichtlich sein, ebenso Lage, Dimension und Gestaltung der Flächen für die Niederschlagswasserbehandlung- und Rückhaltung.

Berechnung und Nachweis des erforderlichen Grünflächenanteils der notwendigen Baumpflanzungen, sowie der Bodenfunktionszahl sind darzustellen.

2.1.15. Einzelhandelsbetriebe

Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten sind nicht zulässig.

2.1.16. Energieversorgungsanlagen Bayernwerk AG

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Mittelspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

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

Im Bereich der Mittelspannungsfreileitung ist der nach DIN VDE 0210/5.2005 erforderliche Abstand von 6,0 m jederzeit einzuhalten. Ebenso darf die Stand-sicherheit der Maste durch die Erdarbeiten niemals gefährdet sein. Der Ab-stand zwischen fettiger Fahrbahnoberkante und Leiterseil darf 7,0 m nicht unterschreiten, dieser Mindestabstand muss auch bei größtem Durchhang und bei Ausschwingen der Leiterseile durch Windlast gegeben sein.

2.2. Textliche Hinweise

2.2.1. Duldungspflichten

- Duldungspflicht landwirtschaftlicher Nutzung: Die durch ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftretenden Immissionen sind zu dulden.

2.2.2. Grundwasserverhältnisse

Es wird auf die Gefahr hingewiesen, dass mit den Bauwerken evtl. örtlich und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können; dagegen sind bei den einzelnen Anwesen Vorkehrungen zu treffen.

2.2.3. Abfallwirtschaft

Es wird darauf hingewiesen, dass die einschlägigen Vorschriften in Bezug auf Erschließungsstraßen und Wendeanlagen (Rast 06) zur Benutzung durch moderne Müllsammelfahrzeuge (nach § 16 VBG 126 der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen) zu beachten sind.

Eventuell angemeldete Mülltonnen sind an den vorhandenen Durchgangsstraßen oder Stichstraßen mit ausreichend bemessenen Wendeanlagen bereit zu stellen. Die Straßen haben den Vorschriften der RaSt 06 zu entsprechen.

Da es sich bei den Flächen um private Grundstücke handelt, ist die Erteilung einer Haftungsfreistellung erforderlich.

Die gesetzlichen Regelungen bleiben hiervon unberührt und sind ebenfalls zu beachten.

Die Ausweisung und optimale Gestaltung von Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen.

Die Auswahlkriterien bei der Ermittlung des Standorts für ggf. notwendige Müllnormgroßbehälter von 1.100 Liter Füllraum sind zu berücksichtigen.

3. Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan

3.1. Festsetzungsplan

3.2. Bestand/Eingriff

3.3. Schalltechnischer Bericht Nr. S1611089