BEBAUUNGSPLAN

SOMMERWEIDE WEST BA II
(BETRIEBSGRUNDSTÜCK FA. HS AUTOMOBILE GMBH)

GEMEINDE AICHA VORM WALD

ENDAUSFERTIGUNG

ENDAUSFERTIGUNG,
STAND: PASSAU, 06.12.2007

DER ARCHITEKT

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER
ARCHITEKT
BY AK
90 344
KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

AUFSTELLUNG EINES BEBAUUNGSPLANS (M1:1000) IM GEWERBEGEBIET „SOMMERWEIDE WEST“, BAUABSCHNITT II

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A FESTSETZUNGEN NACH ART. 91 BAYBO – ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

0.1	GEBÄUDE:	GEBÄUDE MÜSSEN SO KONZIPIERT UND EINGEGRÜNT WERDEN, DASS SIE LANDSCHAFTSOPTISCH NICHT UNGÜNSTIG IN ERSCHEINUNG TRETEN. DAS ZU PLANENDE GEBÄUDE DARF IN SEINER ENDGÜLTIGEN HÖHE DIE FIRSTHÖHEN DER NACHBARBEBAUUNG „MÖTZLING“ NICHT ÜBERRAGEN.
0.1.1	DACHFORM:	FLACHDACH, SATTELDACH, PULTDACH, SHEDDACH
0.1.2	DACHNEIGUNG:	FLACHDACH 1-3°; PULTDACH MAX. 15° -28°; SONSTIGE DÄCHER 15° - 35°
0.1.3	DACHEINDECKUNG:	BEI FLACHDACH; BEKIESTES – ODER NUR FOLIENDACH ODER ÄHNLICHES; OHNE ÜBERSTAND MIT ALLSEITS WAAGRECHTER TRAUFE. BEI SONSTIGEN DÄCHERN NICHT REFLEKTIERENDE BLECHE, ZIEGEL- ODER BETONPFANNEN, NATURROT ODER BRAUNTÖNE.
0.1.4	FASSADENGESTALTUNG:	DIE FARBLICHE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN IST MIT DER BAUAUFSICHTSBEHÖRDE FESTZULEGEN, WOBEI FARBMUSTER AM BAUWERK ANZUSETZEN SIND. SOWEIT WIE MÖGLICH, SIND PUTZ UND HOLZ, SOWIE STAHL- BLECHELEMENTE IN KOMBINATION ZU VERWENDEN. GENERELL SIND DIESE IN GEDECKTEN FARBTÖNEN ZU HALTEN: ASBESTZEMENT UND WASCHBETON, GLÄNZENDE UND LICHTREFLEKTIERNDE BAUMATERIALIEN SIND UNZULÄSSIG. AN ZWEI FASSADENSEITEN KÖNNEN ZU REKLAMEZWECKEN NOTWENDIGE WERBEZEICHEN ANGEBRACHT WEREN; MAX. 10% JE WANDFLÄCHE.

BEI GEBÄUDELÄNGE VON MEHR ALS 50 M SIND DIESE MIT VOR- UND RÜCKSPRÜNGEN BZW. MIT FARBGESTALTUNG OPTISCH ZU GLIEDERN.

0.1.5 STELLPLÄTZE.

GENERELL SIND STELLPLÄTZE FLÄCHENMÄSSIG ZU KOMPRIMIEREN. GARAGEN UND STELLPLÄTZE SIND JEWEILS NUR INNERHALB DER AUSGEWIESENEN BAUGRENZEN ZULÄSSIG. STELLPLÄTZE DÜRFEN NICHT GETEERT WERDEN. ES IST EIN PFLASTERBELAG MIT OFFENEN RASENFUGEN EINZUBAUEN (Z. B. KOPFSTEINPFLASTER, BETONPFLASTER, ETC.) BZW. EINE WASSERGEBUNDENE DECKE, SPURPLATTEN, SCHOTTER, KIES ODER SONSTIGE WASSERDURCHLÄSSIGE STEINE.

0.2 AUSSENANLAGEN

0.2.1 STÜTZMAUERN:

SICHTBARE STÜTZMAUERN SIND NUR BEI STATISCH UND GELÄNDEBEDINGTEN ERFORDERNISSEN ZULÄSSIG.

0.2.2 VERKEHRSANLAGEN:

FÜR DEN RUHENDEN VERKEHR SIND IN UNMITTELBARER NÄHE DER ERSCHLIEßUNGSSTRAßEN PARKPLÄTZE IN GENÜGENDER ZAHL GEM. STELLPLATZVERORDNUNG NACHZUWEISEN.

DIESE STELLPLÄTZE KÖNNEN, SOFERN ES SICH UM FREISTELLPLÄTZE HANDELT, IM BEREICH DER ANBAUFREIEN ZONE BIS 10 M VOM FAHRBAHNRAND GEMESSEN, GENUTZT WERDEN.

0.2.3 ABWEHRENDER BRANDSCHUTZ:

ALLE BAULICHEN ANLAGEN MÜSSEN ÜBER BEFESTIGTE STRAßEN UND WEGE ERREICHBAR SEIN. DIE FLÄCHEN FÜR DIE FEUERWEHR AUF DEM GRUNDSTÜCK EINSCHLIESSLICH IHRER ZUFAHRTEN MÜSSTEN ART. 16 BAYBO VOM MAI 1988 UND DIN 1090 ENTSPRECHEN.

0.2.4 GELÄNDEVERHÄLTNISSE:

DAS GELÄNDE DARF IN SEINEM NATÜRLICHEM VERLAUF DURCH DIE ERRICHTUNG VON GEBÄUDEN NICHT UNNÖTIG ALS IM BEBAUUNGSPLAN VORGEGEBEN VERÄNDERT ODER GESTÖRT WERDEN: MIT DEN BAUANTRÄGEN SIND GRUNDSTÜCKSNIVELLEMENTS EINZUREICHEN, WELCHE DEN GENAUEN VERLAUF DES VORHERIGEN UND NACHHERIGEN GELÄNDEVERLAUFES ZEIGEN.

FÜR DIE ERRICHTUNG DES GEBÄUDES IST EIN HÖHENMÄSSIGER AUSTAUSCH DER GESAMTEN

FLÄCHE NOTWENDIG. (IM SÜDWESTEN AUFTRAG; IM SÜDOSTEN ABTRAG. ALS OK FERTIGE, NEUE GELÄNDEOBERKANTE = OK FERTIGE, NEUE GELÄNDEOBERKANTE = OK ERDGESCHOSS GEBÄUDE, WIRD DIE KOTE 365,50 Ü. NN FIXIERT.)

0.2.5 ZÄUNE:

ALS FESTSTEHENDE, TRANSPARENTE METALLZÄUNE MIT METALL- ODER STEINPFOSTEN.

0.2.6 WASSERGEFÄHRDENDE STOFFE:

WERDEN BEI NEUANSIEDELUNGEN VON GEWERBEBETRIEBEN WASSERGEFÄHRDENDE STOFFE GELAGERT; ABGEFÜLLT, UMGESCHLAGEN ODER HERGESTELLT, IST DIES BEI DEN JEWEILIGEN BAUANTRÄGEN AUFZUZEIGEN.

0.2.7 ENTWÄSSERUNG DER BAUFLÄCHE:

ABWÄSSER UND OBERFLÄCHENWASSER ALLER ART DÜRFEN VON BAUFLÄCHEN, EINSCHLIESSLICH DER VERKEHRSFLÄCHEN, NICHT AUF DEN STRAßENGRUND DER ERSCHLIEßUNGSSTRAßE UND DER STAATSSTRAßE BZW. IN DIE STRAßENENTWÄSSERUNGSANLAGEN ABGELEITET WERDEN.

0.2.8 VER- UND ENTSORGUNGS-ANLAGEN:

DIE GÜLTIGEN UNFALLVERHÜTUNGSVORSCHRIFTEN DER BERUFSGENOSSENSCHAFT DER FEINMECHANIK UND ELEKTROTECHNIK FÜR ELEKTRISCHE ANLAGEN UND BETRIEBSMITTEL (VBG 4) UND DIE DARIN AUFGEFÜHRTEN VDE –BESTIMMUNGEN SIND EINZUHALTEN. DAS „MERKBLATT ÜBER BAUMSTANDORTE UND UNTERIRDISCHE VER- U. ENTSORGUNGSANLAGEN“ HERAUSGEGEBEN VON DER FORSCHUNGSGESELLSCHAFT FÜR STRAßEN- UND VERKEHRSWESEN, IST ZU BEACHTEN.
BEI BEGINN ALLER BAUMASSNAHMEN, DAZU GEHÖRT AUCH DAS PFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, SOWIE ZUR VERMEIDUNG VON UNFÄLLEN UND BESCHÄDIGUNGEN DER LEITUNGSTRAßEN MUSS VOR BEGINN DER BAUMASSNAHMEN EINE EINWEISUNG DURCH DIE VER- UND ENTSORGUNGSUNTERNEHMEN STATTFINDEN, DIESE SIND RECHTZEITIG ZU INFORMIEREN.

DIE MERKBLÄTTER „ZUM SCHUTZ UNTERIRDISCHER VERSORGUNGSLEITUNGEN“

DES JEWEILIGEN ENERGIEVERSORGUNGSUNTERNEHMENS IST ZU BEACHTEN.

IM STROMBEREICH:
SCHUTZZONENBEREICH FÜR KABEL BETRÄGT BEI AUFGRABUNGEN JE 0,5 m RECHTS UND LINKS ZUR TRASSENACHSE

IM GASBEREICH:
BEI DER VERLEGUNG VON GEWERKEN IST EIN MINDESABSTAND VON 0,4 m ZU DEN GASLEITUNGEN DES VERSORGUNGSUNTERNEHMENS EINZUHALTEN, AN KREUZUNGSPUNKTEN SOLLTE EIN ABSTAND VON 0,2m NICHT UNTERSCHRITTEN WERDEN.

TRASSEN UNTERIRDISCHER VERSORGUNGSLEITUNGEN SIND VON BEPFLANZUNG FREIZUHALTEN

DIE DIN 18920 „SCHUTZ VON BÄUMEN, PFLANZABSTÄNDEN UND VEGETATIONSFLÄCHEN BEI BAUMASSNAHMEN“ IST EINZUHALTEN, SOLLTEN DIE ABSTÄNDE IN VORGENANNTER DIN UNTERSCHRITTEN WERDEN SO SIND IM EINVERNEHMEN MIT DEM ENERGIEVERSORGUNSUNTERNEHMEN GEEIGNETE SCHUTZMASSNAHMEN ZU TREFFEN.

0.2.9 FREIFLÄCHEN-GESTALTUNGSPLAN:

VOM BAUWERBER IST MIT DEM BAUANTRAG EIN FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN EIN-ZUREICHEN.

0.2.10 SICHTDREIECKE:

(§ 4 FSTRG BZW. ART. 10 BAYSTRWG UND RICHTLINIE FÜR DIE ANLAGEN VON STRAßEN TEIL: KNOTENPUNKTE RAS- K1)
DIE ERFORDERLICHEN SICHTDREIECKE BEI ÖFFENTLICHEN KREUZUNGEN UND EINMÜNDUNGEN VON ÖFFENTLICHEN STRAßEN, BEI PRIVATZUFAHRTEN SIND VON SICHTBEHINDERTEN ANLAGEN ALLER ART FREIZUMACHEN BZW. FREIZUHALTEN, DIE MEHR ALS 80 CM ÜBER DIE FAHRBAHNOBERKANTE DER STAATSSTRAßE RAGEN.
EINZELNE BÄUME, LICHTMASTEN, LICHTSIGNALGEBER UND ÄHNLICHES SIND INNERHALB DER SICHTFELDER MÖGLICH, WENN SIE DEN WARTEPFLICHTIGEN FAHRERN DIE SICHT AUF BEVORRECHTIGTE FAHRZEUGE

ODER NICHTMOTORISIERTE VERKEHRSTEILNEHMER NICHT VERDECKEN.

AN DEN EINMÜNDENDEN STRAßEN SIND FOLGENDE SICHTFELDER FREIZUHALTEN (BEI 100 KM/H)

200 m BEIDERSEITS IN RICHTUNG EGING/ AICHA V. WALD IM ZUGE DER STAATSSTRAßE

10 m IM ZUGE DER NEUEN GEMEINDESTRAßE BEI STR.-KM 37.830 GEMESSEN VOM ÄUSSEREN RAND DER STAATSSTRAßE

FÜR DIE BETRIEBSZUFAHRTEN IM NORDEN DES PLANGEBIETES MÜSSEN EBENFALLS SICHTDREIECKE FREIGEHALTEN WERDEN.
DER NACHWEIS IST MIT DEN BAUEINGABE-UNTERLAGEN EINZUREICHEN.

0.2.11 TECHNISCHE AUFLAGEN BEI LINKSABBIEGERSPUR:

IM ZUGE DER STAATSSTRAßE WIRD EINE LINKSABBIEGESPUR OHNE VERZÖGERUNGS-STRECKE NOTWENDIG.

DIE EINMÜNDUNG IN DIE STAATSSTRAßE IST HÖHENMÄSSIG SO AUSZUBILDEN, DASS AUF 10 M, GEMESSEN VOM FAHRBAHNRAND DER STAATSSTRAßE KEIN GRÖSSERES LÄNGSGEFÄLLE ALS 2,5% ENTSTEHT.

DER STAATSSTRAßE DARF KEIN OBER-FLÄCHENWASSER DER ERSCHLIEßUNGS-STRAßE ZUGEFÜHRT WERDEN.
GEGEBENENFALLS SIND ENTSPRECHENDE ENTWÄSSERUNSEINRICHTUNGEN (Z. B. PFLASTERMULDE, ENTWÄSSERUNGSRINNE) IN DEN UNTERHALTUNGSLAST DER GEMEINDE VORZUSEHEN.

DIE QUERNEIGUNG DER EINMÜNDUNG IST SO AUSZUBILDEN, DASS DIE LÄNGS- UND QUERNEIGUNG DER STAATSSTRAßE HIERDURCH NICHT BEEINTRÄCHTIGT WERDEN.

0.2.12 ANBAUBESCHRÄNKUNGEN: (§ 9FStrG BZW. ART. 23 BAYSTRWG)
AUSSERHALB DER ERSCHLIEßUNG DER ANLIEGENDEN GRUNDSTÜCKE BESTIMMTE TEILE DER ORTSDURCHFAHRTEN (FREIE STRECKE) IST, ENTLANG DER BUNDES- UND STAATSSTRAßEN, DAS ANBAUVERBOT BIS ZU EINER ENTFERNUNG VON 20 m, GEMESSEN VOM ÄUSSEREN RAND DER FAHRBAHNDECKE, NACH §9 ABS. 1 FSTRG BZW. NACH ART. 23 ABS. 1 BAYSTRWG ZU BEACHTEN.

DIE MINDESTABSTÄNDE FÜR DIE EINZÄUNUNGEN UND BEPFLANZUNGEN SIND DARÜBER HINAUS ZUM SCHUTZ FÜR ABKOMMENDE FAHRZEUGE ERFORDERLICH.
VOM NÄCHSTGELEGENEN FAHRBAHNRAND DER STAATSSTRAßE SIND DAHER FOLGENDE ABSTÄNDE EINZUBEHALTEN:

SH. EINTRAGUNGEN IM BEBAUUNSPLAN

0.2.13 PRIVATZUFAHRTEN: (§8A FSTRG BZW. ART. 19 BAYSTRWG)
EINZELNE PRIVATZUFAHRTEN (§8 A FSTRG, ART. 19 BAYSTRWG) ENTLANG DER FREIEN STRECKE DER STAATSSTRAßE KÖNNEN AUS GRÜNDEN DER SICHERHEIT UND LEICHTIGKEIT DES ÜBERÖRTLICHEN VERKEHRS NICHT ZUGELASSEN WERDEN.

BESTEHENDE ZUFAHRTEN IM BEREICH DER BAUFLÄCHEN SIND AUFZULASSEN.

0.2.14 WASSERVERSORGUNG
ABWASSERBESEITIGUNG
OBERFLÄCHEN-
ENTWÄSSERUNG

DAS GEPLANTE GEWERBEGEBIET WIRD ÜBER DIE KOMMUNALE WASSERVERSORGUNS-ANLAGE AICHA V. W. MIT TRINK- UND BRAUCH-WASSER VERSORGT.
DIE ABWASSERBESEITIGUNG ERFOLGT IM TRENNSYSTEM UND LIEGT IM EINZUGSBEREICH DER GEMEINDE.
DIE SCHMUTZWASSERENTSORGUNG DES GEPL. GEWERBEGRUNDSTÜCKS IST AUFGRUND DER HÖHENLAGE NUR MIT EINER DRUCKENTWÄSSERUNGS-
STATION ODER EINER ABWASSERHEBEANLAGE MÖGLICH.
FÜR EINE PROBLEMLOSE OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG SOLLTE DAS GELÄNDE AUF EINER HÖHE VON 364.50 – 365.00 m ü NN AUFGEFÜLLT WERDEN.

B GRÜNORDNUNG

1 GRÜNORDNUNG

1.1 BEPFLANZUNG PARKPLÄTZE
JE 6 PARKPLÄTZE IST EIN GROßKRONIGER LAUBBAUM ZU PFLANZEN, ARTEN NACH PFLANZLISTE 1.4.1

1.2 SCHUTZMAßNAHMEN WALDSIMSENFLUR IM SÜDWESTEN.
DIE NACH ART. 13 D BayNatSchG GESCHÜTZTE WALDSIMSENFLUR IST VON BEFAHREN UND LAGERUNG VON BAUSTOFFEN ODER OBERBODEN DURCH WIRKSAME SCHUTZMAßNAHMEN FREIZUHALTEN.

1.3 BEI BAUMPFLANZUNGEN IST DARAUF ZU ACHTEN, DASS EIN ABSTAND VON MIND. 2,50 M ZU VORHANDENEN LEITUNGEN (STROM, WASSER, ABWASSER UND FERNMELDEANLAGEN) EINGEHALTEN WIRD. BEI GERINGEREN ABSTÄNDEN SIND WURZELSCHUTZVORRICHTUNGEN (SPEZIALFOLIEN, O. Ä.) VORZUSEHEN.

1.4 ZUR WAHRUNG DES HEIMISCHEN ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES WERDEN FOLGENDE STANDORTHEIMISCHEN LAUBGEHÖLZE FESTGESETZT.

1.4.1 GROßKRONIGE LAUBBÄUME (BÄUME 1. ORDNUNG)
HOCHSTÄMME (3XV, M.B.), STAMMUMFANG > 12-14 CM

SPITZAHORN	ACER PLATANOIDES
BERG-AHORN	ACER PSEUDOPLATANUS
WINTERLINDE	TILIA CORDATA
STIEL-EICHE	QUERCUS ROBUR

1.4.2 KLEINKRONIGE LAUBBÄUME (BÄUME 2. ORDNUNG)
HOCHSTÄMME (3 X V DB), STAMMUMFANG >12-14 CM

FELDAHORN	ACER CAMPESTRE
HAINBUCHE	CARPINUS BETULUS
HOLZAPFEL	MALUS DOMESTICA
HOLZBIRNE	PYRUS COMMUNIS
VOGELBEERE	SORBUS AUCUPARIA
VOGELKIRSCHE	PRUNUS AVIUM

1.4.3 LAUBSTRÄUCHER
2XV, O.B. 60-100

GEMEINER LIGUSTER	LIGUSTRUM VULGARE
GEMEINE HECKENKIRSCHE	LONICERA XYLOSTEUM
HASELNUSS	CORYLUS AVELLANA
HUNDSROSE	ROSE CANINA
ROTER HARTRIEGEL	CORNUS SANGUINEA
SALWEIDE	SALIX CAPREA
WEIßDORN	CRATAEGUS MONOGYNA
WOLLIGER SCHNEEBALL	VIBURNUM LANTANA

1.5 FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN
ZU DEN BAUANTRAGSUNTERLAGEN SIND ENTSPRECHENDE FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLÄNE ZU ERSTELLEN

1.6 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

FÜR EINGRIFFE IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES WERDEN 2.365 M^2 EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHEN FESTGESETZT. DAZU SOLL EINE TEILFLÄCHE DER GEMEINDEEIGENEN ÖKOKONTOFLÄCHE AM SCHILDINGER BACH (FLUR NR. 1709, GMRK. AICHA) BEANSPRUCHT WERDEN.

1.7 BODENVERSIEGELUNG

DIE BODENVERSIEGELUNG IST AUF DAS UNUMGÄNGLICHE MAß ZU BESCHRÄNKEN. WENIG BELASTETE FLÄCHEN UND STELLPLÄTZE SIND IN WASSERDURCHLÄSSIGER BAUWEISE (RASENPFLASTER, PFLASTER MIT BREITER RASENFUGE, SCHOTTERRASEN ODER SCHOTTERDECKEN) ZU GESTALTEN.

1.8 SCHUTZ DES OBERBODENS

DER OBERBODEN IST VOR BEGINN DER BAUMAßNAHME IN VOLLER STÄRKE ABZUSCHIEBEN, IN MIETEN ZU LAGERN UND ZUM SCHUTZ VOR EROSION MIT WEIDELGRAS ODER LEGUMINOSEN ANZUSÄEN.

1.9 SCHUTZ DES FLIEßGEWÄSSERS

BEI STARKREGEN SIND WÄHREND DER BODENARBEITEN VORKEHRUNGEN GEGEN ABSCHWEMMEN VON MATERIAL IN DEN BÄRNBACH ZU TREFFEN.

1.10 ANPFLANZUNGEN

DIE GRÜNORDNERISCHEN BELANGE WURDEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN EINGEARBEITET. DIE NICHT ÜBERBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE MIT AUSNAHMEN DER FLÄCHEN DER STELLPLÄTZE DER ZU- UND ABFAHRTEN, SIND ALS GRÜNFLÄCHEN GÄRTNERISCH ANZULEGEN UND ZU BEPFLANZEN.

1.11 EINFRIEDUNGEN

ENTLANG DER GRUNDSTÜCKSGRENZEN IST ZUR EINFRIEDUNG METALL- ODER MASCHENDRAHTZAUN MIT HINTERPFLANZUNG AUSZUFÜHREN.

ENTLANG DER PLANSTRAßEN WERDEN EINZELBÄUME GEPFLANZT.
DIE GEMEINDE KANN MAUERN AN DEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN ALS STÜTZMAUERN ZULASSEN.

1.12 ZEITPUNKT DER PFLANZUNG

DIE PFLANZUNGEN IM ÖFFENTLICHEN GRÜN MÜSSEN SPÄTESTENS 1 JAHR NACH FERTIGSTELLUNG DES STRAßENKÖRPERS BEENDET SEIN, UNABHÄNGIG VOM STAND DER SONSTIGEN BEBAUUNG DES GEWERBEGEBIETES.

C. IMMISIONSSCHUTZ

GEWERBEGERÄUSCHE:

DAS GEWERBEGEBIET IST NACH §1 BAUNVO HINSICHTLICH DER MAXIMAL ZULÄSSIGEN GERÄUSCHEMISSIONEN GEGLIEDERT.

ES SIND NUR BETRIEBE UND ANLAGEN ZULÄSSIG, DEREN GERÄUSCHEMISSIONEN JE M² GRUNDFLÄCHE FOLGENDE IMMISSIONSWIRKSAME FLÄCHENBEZOGENE SCHALLLEISTUNGSPEGEL NICHT ÜBERSCHREITEN:

TAGSÜBER: $L_{WA}'' = 67$ DB(A)/M²
NACHTS: $L_{WA}'' = 52$ DB(A)/M²

DER NACHWEIS DER EINHALTUNG DER SICH AUS DEN IMMISSIONSWIRKSAMEN FLÄCHENBEZOGENEN SCHALLLEISTUNGSPEGELN ERGEBENDEN ZULÄSSIGEN GERÄUSCHIMMISSIONSANTEILEN DER EINZELNEN BETRIEBE IST NUR FÜR IMMISSIONSORTE AUßERHALB DES GEWERBEGEBIETES IN SCHALLAUSBREITUNGSRICHTUNG NACH NORDEN (ANWESEN AUF FL.-NR. 1247/5) ZU FÜHREN.

DIE FESTSETZUNG DER IMMISSIONSWIRKSAMEN FLÄCHENBEZOGENEN SCHALLLEISTUNGSPEGEL GILT NICHT IN BEZUG AUF IMMISSIONSORTE INNERHALB DER UMLIEGENDEN GEWERBEGEBIETE.

FÜR DIE NACHFOLGENDEN REGELUNGEN IST DIE TA LÄRM VOM 26.08.1998 MAßGEBEND.
DIE BERECHNUNG DER ZULÄSSIGEN IMMISSIONSKONTINGENTE L_{ik} JE BETRIEBSGRUNDSTÜCK IST NACH DIN ISO 9613-2 FÜR FREIE SCHALLAUSBREITUNG ÜBER EBENEM GELÄNDE DURCHZUFÜHREN, WOBEI DIE HÖHE DES SCHALLAUSBREITUNGSWEGES GEMÄß GL. 10 DER DIN ISO 9613-2 MIT $h_m = 4$ m ÜBER GELÄNDE ANZUSETZEN IST.

DER NACHWEIS DER EINHALTUNG DER SICH AUS DEN EMISSIONSKONTINGENTEN L_{EK} ERGEBENDEN ZULÄSSIGEN GERÄUSCHIMMISSIONSKONTINGENTE L_{ik} DER EINZELNEN BETRIEBE IST FÜR IMMISSIONSORTE IM SINNE VON NR. 2.3 DER TA LÄRM AUßERHALB DES GEWERBEGEBIETES IN SCHALLAUSBREITUNGSRICHTUNG NACH NORDEN (ANWESEN AUF FL.-NR. 1247/5) ZU FÜHREN.

DABEI IST ZU PRÜFEN, OB SICH DER IMMISSIONSORT NOCH IM EINWIRKUNGSBEREICH DER BETRIEBSANLAGE IM SINNE VON NR. 2.2 DER TA LÄRM BEFINDET.

UNTERSCHREITET DER SICH AUF GRUND DER FESTSETZUNG ERGEBENDE ZULÄSSIGE IMMISSIONSANTEIL L_{IK} DES BETRIEBES DEN AM IMMISSIONSORT GELTENDEN IMMISSIONSRICHTWERT UM MEHR ALS 15 DB(A), SO ERHÖHT SICH DER ZULÄSSIGE IMMISSIONSANTEIL AUF DEN WERT L_{IK} = IMMISSIONSRICHTWERT -15 DB(A) [RELEVANZGRENZE IN ANLEHNUNG AN DIN 45691 VOM DEZEMBER 2006].

BEI DER PLANUNG DER BETRIEBSANLAGEN IST FERNER DARAUF ZU ACHTEN, DASS AUF DEN NACHBARGRUNDSTÜCKEN IN EIGENEN ODER IN ANGRENZENDEN GEWERBEGEBIETEN AN DEN NÄCHSTGELEGENEN NACHBARIMMISSIONSORTEN (FENSTER VON AUFENTHALTSRÄUMEN) BZW., WENN DAS NACHBARGRUNDSTÜCK NICHT BEBAUT IST, AN DEN NÄCHSTGELEGENEN BAUGRENZEN DIE IMMISSIONSRICHTWERTE FÜR GEWERBEGEBIETE GEMÄß NR. 6.1.B TA LÄRM EINGEHALTEN WERDEN.

BAULICHER SCHALLSCHUTZ:

AN ALLEN FASSADEN UND DACHFLÄCHEN, HINTER DENEN SICH SCHUTZBEDÜRFTIGE RÄUME IM SINNE VON ANMERKUNG 1 IN 4.1 DER DIN 4109 (NOV. 1989) BEFINDEN, SIND BEI ERRICHTUNG UND ÄNDERUNG DER GEBÄUDE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR AUßENLÄRM VORZUSEHEN, DIE GEWÄHRLEISTEN, DASS DIE ANFORDERUNGEN AN DIE LUFTSCHALLDÄMMUNG VON AUßENBAUTEILEN NACH TABELLE 8 DER DIN 4109 EINGEHALTEN WERDEN.

FÜR FESTLEGUNGEN DER ERFORDERLICHEN LUFTSCHALLDÄMMUNG VON AUßENBAUTEILEN IST LÄRMPEGELBEREICH IV GEMÄß TAB. 8 DER DIN 4109 ZUGRUNDE ZU LEGEN:

FÜR SCHLAF- UND KINDERZIMMER SIND SCHALLDÄMMENDE LÜFTUNGSEINRICHTUNGEN VORZUSEHEN.

BEGRÜNDUNG:

IMMISSIONSSCHUTZ:

IM ZUGE DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES "GEWERBEGEBIET SOMMERWEIDE WEST, BAUABSCHNITT II" DER GEMEINDE AICHA VORM WALD WURDE BZGL. DER GERÄUSCHEMISSIONEN UND -IMMISSIONEN DAS GUTACHTEN DER LÄRMSCHUTZBERATUNG STEGER & PIENING GMBH, BERICHT NR. 2978/B1/HU VOM 27.04.2007 ERSTELLT. ES KOMMT ZU FOLGENDEN ERGEBNISSEN:

GEWERBEGERÄUSCHE:

DAS GEWERBEGEBIET WIRD GEMÄß §1(4) NR. 2 BAUNVO NACH DEN EIGENSCHAFTEN VON BETRIEBEN UND ANLAGEN HINSICHTLICH DER ZULÄSSIGEN GERÄUSCHEMISSIONEN GEGLIEDERT. DAZU WURDE DIE ZULÄSSIGE GERÄUSCHEMISSION IN FORM VON IMMISSIONSWIRKSAMEN FLÄCHENBEZOGENEN SCHALLLEISTUNGSPEGELN FESTGESETZT.

DIES WAR NOTWENDIG, UM AN DEN MAßGEBENDEN IMMISSIONSORTEN AUßERHALB DES GEWERBEGEBIETES IN SCHALLAUSBREITUNGSRICHTUNG NACH NORDEN (ANWESEN AUF FL.-NR. 1247/5) DIE EINHALTUNG DER SCHALLTECHNISCHEN ORIENTIERUNGSWERTE DER DIN 18005 SICHERZUSTELLEN.

ES WURDEN DESHALB MAXIMAL ZULÄSSIGE GERÄUSCHEMISSIONSKONTINGENTE IN FORM VON IMMISSIONSWIRKSAMEN

FLÄCHENBEZOGENEN SCHALLLEISTUNGSPEGELN FÜR DIE GEWERBLICH GENUTZTEN FLÄCHEN FESTGELEGT, DEREN EINHALTUNG BEIM BAU ODER BEI IMMISSIONSSCHUTZRECHTLICHEN GENEHMIGUNGSVERFAHREN BEI NEU- ODER UMPLANUNGEN VON DER GENEHMIGUNGSBEHÖRDE ÜBERPRÜFT WERDEN UND UMGESETZT ALS IMMISSIONSANTEILE IN DIE ENTSPRECHENDEN BAU- UND BETRIEBSGENEHMIGUNGEN AUFGENOMMEN WERDEN KÖNNEN.

DADURCH IST LANGFRISTIG SICHERGESTELLT, DASS IM ZUSAMMENWIRKEN ALLER GEWERBLICHEN GERÄUSCHEMITTENTEN KEINE SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN DURCH GERÄUSCHE AN SCHÜTZENSWERTER BEBAUUNG EINTRETEN.

BAULICHER SCHALLSCHUTZ:

UM EINERSEITS DEN IN GEWERBEGEBIETEN ALLGEMEIN ZULÄSSIGEN GEWERBLICHEN GERÄUSCHIMMISSIONEN BIS 65 DB(A) TAGSÜBER UND ANDERERSEITS DER VERKEHRSGERÄUSCHBELASTUNG DES GESAMTEN GELTUNGSBEREICHES DURCH DIE STAATSSTRAßEN ST 2126 UND ST 2127 RECHNUNG ZU TRAGEN, WURDEN FERNER MAßNAHMEN ZUM BAULICHEN SCHALLSCHUTZ FESTGESETZT, DIE FÜR AUFENTHALTSRÄUME AUSREICHENDEN SCHALLSCHUTZ GEWÄHRLEISTEN.

HINWEISE:

HINSICHTLICH DER SPARSAMEN VERWENDUNG VON GRUNDWASSER ENTSPRECHEND §1A WASSERHAUSHALTSGESETZ WERDEN DIE BAUWERBER AUF DIE TECHNISCHEN MÖGLICHKEITEN HINGEWIESEN.
EIN WESENTLICHER BEITRAG ZUR WASSEREINSPARUNG WIRD DURCH WASSERSPARENDE TECHNOLOGIEN (U.A. WASSERSPARARMATUREN, SPARTASTE FÜR TOILETTENSPÜLKÄSTEN) SOWIE DURCH VERWENDUNG VON REGENWASSER ZUR GARTENBEWÄSSERUNG BZW. ZU SONSTIGEN BRAUCHWASSERZWECKEN (MIT REGENWASSERSAMMELBEHÄLTER) ERREICHT.

UM DEN ANFALL VON OBERFLÄCHENWASSER GERING ZU HALTEN, DIE VERDUNSTUNG ZU FÖRDERN UND DEN GRUNDWASSERHAUSHALT ZU STÄRKEN, WERDEN FOLGENDE MAßNAHMEN EMPFOHLEN:

- NATURNAHE AUSBILDUNG DER ENTWÄSSERUNGSEINRICHTUNGEN
- DEZENTRALE REGENWASSERRÜCKHALTUNG AUF PRIVATEN BAUGRUNDSTÜCKEN
- ABLEITUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS IN OFFENE RINNEN, MULDEN UND GRÄBEN
- BREITFLÄCHIGE VERSICKERUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS
- BEGRENZUNG DER NEU ZU VERSIEGELNDEN VERKEHRSFLÄCHEN AUF DAS UNBEDINGT NOTWENDIGE Maß
- AUSBILDUNG UNTERGEORDNETER VERKEHRSFLÄCHEN MIT VERSICKERUNGSFÄHIGEN BELÄGEN

DA DER REGENABFLUSS VON UNBESCHICHTETEN KUPFER-, ZINK- UND BLEIGEDECKTEN DACHFLÄCHEN HOHE METALLKONZENTRATIONEN AUFWEISEN KANN, SIND DIE V.G. MATERIALIEN BEI DACHDECKUNGEN WEITGEHEND ZU VERMEIDEN.

Verfahrensvermerke

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stützen sich auf die §§ 2,3,4,10, und 30 des BauGB vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), die Baunutzungsverordnung §§ 1,8,12-23 vom 23. Januar 1990 (BGBl I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), sowie die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl I S. 58).

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 07.09.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sommerweide-West BA II" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.06.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Aicha vorm Wald, den 10.01.2008

Schuster, 1. Bürgermeister

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.06.2007 hat in der Zeit vom 02.07.2007 bis 02.08.2007 stattgefunden.

Aicha vorm Wald, den 10.01.2008

Schuster, 1. Bürgermeister

3. Vorzeitige Beteiligung der Behörden

Die vorzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.06.2007 hat in der Zeit vom 02.07.2007 bis 02.08.2007 stattgefunden.

Aicha vorm Wald, den 10.01.2008

Schuster, 1. Bürgermeister

4. Vorentwurf

Der Vorentwurf mit Abwägung und Einarbeitung von Anregungen und Bedenken wurde in der Gemeinderatssitzung am 30.08.2007 vorgelegt und beschlossen.

Aicha vorm Wald, den 10.01.2008

Schuster, 1. Bürgermeister

5. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.08.2007 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.10.2007 bis 29.11.2007 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 10.10.2007 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Aicha vorm Wald, den 10.01.2008

Schuster, 1. Bürgermeister

6. Satzung

Die Gemeinde Aicha vorm Wald hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 06.12.2007 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Aicha vorm Wald, den 10.01.2008

Schuster, 1. Bürgermeister

7. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Aicha vorm Wald Nr. 03/2008 am 16.01.2008 rechtsverbindlich.

Jedermann kann den Bebauungsplan mit der Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, im Rathaus, Zimmer 7, Hofmarkstrasse 2, 94529 Aicha vorm Wald, einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,

2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und

3. nach § 214 Abs. 3 und Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.
Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

Aicha vorm Wald, den 17.01.2008

Schuster, 1. Bürgermeister

BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG

1. ALLGEMEIN

2. LAGE

   2.1 REGIONALE LAGE
   2.2 LAGE DES PLANGEBIETES IN AICHA V. WALD

3. ANLASS

4. AUSWAHL DES ERSCHLIEßUNGSGEBIETES

   4.1 VORGABEN
   4.2 STÄDTEBAULICHE SITUATION UND PLANUNGSZIEL

5. ERLÄUTERUNGEN

   5.1 GELÄNDE- UND BODENVERHÄLTNISSE
   5.2 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
   5.3 ERSCHLIEßUNG UND VERSORGUNG

6. ERLÄUTERUNG GRÜNORDNUNG

7. UMWELTBERICHT ZUM BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

7.1 EINLEITUNG
7.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG V. UMWELTAUSWIRKUNGEN
7.3 PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DES VORHABENS
7.4 GEPLANTE VERMEIDUNGS-, MINIMIERUNGS- UND AUSGLEICHSMAßNAHMEN
7.5 ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN
7.6 METHODIK, HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN
7.7 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN
7.8 ZUSAMMENFASSUNG

8. LÄRMSCHUTZGUTACHTEN

1. ALLGEMEIN

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen in dem bezeichneten Gebiet.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche, auch während der Planaufstellung.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen wird von der Gemeinde Aicha v. W. in eigener Verantwortung durchgeführt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 13 BauGB geregelt.

Die verbindliche Bauleitplanung befasst sich lediglich mit den Planungstatsachen sowie den Planungsnotwendigkeiten.

In den letzten Jahren hat sich die Gemeinde Aicha v. W. immer mehr zu einer aufstrebenden, florierenden Gemeinde entwickelt.
Insbesondere die gewerbliche Ansiedlung kann aufgrund der Autobahnnähe einen erneuten Zuwachs aufweisen.

2. LAGE

2.1 REGIONALE LAGE

Die Gemeinde Aicha v. W. gehört zum Regierungsbezirk Niederbayern, Planregion 12.

Die Nachbargemeinden sind:

im Norden	Eging
im Westen	Windorf
im Süden	Tiefenbach
im Osten	Neukirchen v. Wald
im Nordwesten	Fürstenstein

Verwaltungssitz ist der Landkreis Passau.

Das Gemeindegebiet umfasst insgesamt 20,32 qkm in einer Höhenlage von durchschnittlich 400 m über dem Meer.

Die Verkehrsanbindungen gewährleisten die ST 2126 (Aicha – Eging), ST 2127 (Aicha – Nammering) und Autobahnzubringer an die A3.

2.2 LAGE DES PLANGEBIETES IN AICHA VORM WALD

Das Baugebiet „Sommerweide West" liegt im Nordosten der Ortschaft Aicha v. W., westlich der ST 2126 und südlich von Mötzling.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,56 ha.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- Im Süden: durch die Grundstücksgrenze zu dem vorhandenen Regenrückhaltebecken auf dem Grundstück FlNr. 1259/6 Gemarkung Aicha vorm Wald
- Im Osten: durch die bestehende Staatsstraße 2126
- Im Norden und im Westen: Abgrenzung des Geltungsbereiches zur Restfläche des Grundstücks FlNr. 1259 Gemarkung Aicha vorm Wald

Das Plangebiet besteht aus den Grundstücken TF aus1259 und 1261

3. ANLASS

Die Gesamtentwicklung der Gemeinde Aicha vorm Wald erfordert die Bereitstellung weiterer gewerblicher Bauflächen, sowie z. T. Neuordnung bestehender Straßen.

Es ist notwendig, speziell in diesem bereits mehrfach dargestellten und behandelten Gebiet eine städtebauliche Ordnung zu bekommen, Notwendigkeiten zu erwirken und den gesetzlichen Bestimmungen anzugleichen.

Das Gesamtgebiet wurde planerisch als Entwicklungsstudie aufgeplant und dargestellt. Der Bebauungsplan BA II wurde aus dem Gesamtkonzept entwickelt.

Für die Gemeinde Aicha vorm Wald besteht vor allem aufgrund der optimalen Verkehrsanbindung an die Autobahn A 3, sowie der Staatsstraße 2127 nach Tschechien über Freyung ein weiterer dringender Bedarf an gewerblichen Flächen.
Aus diesem Grund sieht sich die Gemeinde Aicha vorm Wald veranlasst, weitere Bauflächen für Gewerbe zur Verfügung zu stellen. Die bereits bestehenden Gewerbegebietsausweisungen östlich sowie südlich sind zum Teil ausgelastet. Vor allem besteht keine Möglichkeit größere Flächen für Gewerbeansiedlungen anzubieten.

Gewerbliche Betriebe, die bereits ihren dringenden Bedarf an Flächen geäußert haben, können zur Zeit nicht eingegliedert werden. Erst durch die Ausweisung des Baugebietes „Sommerweide West" besteht die Möglichkeit weitere größere Ansiedlungen vorzunehmen, und vor allem bauabschnittsweise durchzuführen.

Das hier dargestellte Gewerbegebiet ist bereits in den Globalüberlegungen einer Gewerbeansiedlung der unmittelbar abgrenzenden Gewerbegebiete „Am Pfarrhof, GE Kusser sowie Sommerweide Ost" angedacht worden und ist auch bereits in seinen Grundzügen im Flächennutzungsplan dargestellt.

Vor allem bei der Haupterschließung dieser Gebiete wurde bereits der Kreuzungsbereich Baugebiet Sommerweide Ost – Sommerweide West fixiert.

Der Grundsatzüberlegung „Erschließung" ist bereits durch eine Abbiegespur Rechnung getragen.

Für den hier ausgewiesenen Bebauungsplan besteht die dringende Forderung rechtliche Grundlagen für eine Gewerbeansiedlung zu schaffen. Diese Fläche wird als 2. Bauabschnitt, entwickelt aus dem Gesamtkonzept und als rechtlich abgegrenzter Bebauungsplan, ausgewiesen. Bei dieser konkreten Ansiedlung handelt es sich um einen KFZ-Betrieb der Fa. HS Automobile GmbH.

Bezüglich Planung wurde das Architekturbüro Wörlen + Partner GbR beauftragt, den Bebauungsplanentwurf zu erstellen.

4. AUSWAHL DES ERSCHLIEßUNGSGEBIETES

4.1 VORGABEN

Das auszuweisende Baugebiet wurde aus dem Gesamt-Vorentwurfskonzept „Gewerbegebiet Sommerweide West" entwickelt.

Der Standort bietet eine optimale Verkehrsanbindung.

Vorgaben:

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Aicha v. W.
- Gesamt-Vorentwurfskonzept „Gewerbegebiet Sommerweide West"

4.2 STÄDTEBAULICHE SITUATION UND PLANUNGSZIEL

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Baugebiet, welches von seiner Topographie eine leichte Hanglage nach Südwesten aufweist

Das Gebiet wird über eine neu zu gestaltende Einmündung in die ST 2126 erschlossen. Die Lage der Zufahrt für die Erschließung des zweiten Bauabschnittes wird so festgelegt, dass über eine Linksabbiegerspur aus Richtung Aicha vorm Wald eine geordnete verkehrliche Anbindung gewährleistet ist.

Das Gewerbegrundstück wird in die bestehende Topographie eingepasst.

4.3 LÄRMSCHUTZ

Im Zuge der „vorzeitigen Beteiligung Träger öffentlicher Belange“ wurden von dem anzusiedelnden Betrieb Fa. HS Automobile GmbH Grundlagenwerte zur Berechnung der Lärmpegelwerte angefordert und der Umweltschutzbehörde zur ersten Überprüfung vorgelegt. Eine Negativstellungnahme erfolgt im Zuge der o.g. Anhörung nicht.

Der Lärmschutz ist im Gutachten
(Bericht Nr. 2978/B1/hu vom 27.04.2007) der:

Steger & Piening GmbH
Lärmschutzberatung
Frauendorferstraße 87
81247 München

Tel. 089/ 89 14 63-13
Fax. 089/ 8 11 03 87

behandelt.

5. ERLÄUTERUNGEN

5.1 GELÄNDE UND BODENVERHÄLTNISSE

Das Gelände weist eine Hanglage nach Süd – Westen auf. Bei der Befestigung der Flächen ist darauf zu achten, dass möglichst wenig versiegelt wird.

Das Baugebiet weist gewachsenen Boden auf.
Baugrunduntersuchungen sind noch zu fertigen. Deren Ergebnis bildet die Grundlage einer Bebauung.

5.2 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

5.2.1 Gewerbegebiet (GE) § 8 Abs. 1 + 2 BauNVO in der Fassung vom 15. September 1977, zuletzt geändert durch die Verordnung vom 23. Januar 1990.
Abs. 3, Pkt. 1 findet vollinhaltlich keine Anwendung!

5.2.2 Die im Bebauungsplan festgeschriebenen Baumassenzahlen (BMZ) und Grundflächenzahlen (GRZ) sind nur als höchstzulässige Werte anzusehen.
Ebenfalls die angegebenen Wandhöhen.
Die Ebene EG der Bebauung ist bezogen auf NN.

5.3 ERSCHLIEßUNG UND VERSORGUNG

Die künftige Höhenlage der Verkehrsflächen richtet sich nach den Höhen der vorhandenen Straßen, sowie der optimalen Zufahrtshöhe für das betreffende Gewerbegebiet.

Der Neubau einer Erschließungsstraße ist notwendig.
Die Linksabbiegespur in der ST 2126 wurde bereits errichtet und bedarf nurmehr einer entsprechenden Markierung.

5.3.1 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem und liegt im Einzugsbereich der Gemeinde.
Die schadlose Schmutzwasserbeseitigung, insbesondere bei abwasserintensiven Betrieben, ist somit gewährleistet.

Die erforderlichen abwassertechnischen Erschließungsmassnahmen werden bis zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der anderen Bauvorhaben erstellt. Soweit notwendig, wird verschmutztes Niederschlagswasser nach entsprechender Rückhaltung in den Schmutzwasserkanal oder nach einer Regenwasserbehandlung in den nahegelegenen Vorfluter an geeigneter Stelle eingeleitet.

Niederschlagswasserentsorgung

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden, falls erforderlich, dezentrale Regenwasserrückhaltebauten errichtet.
Es ist angedacht für das geplante Baugebiet zum Zwecke der Niederschlagswasserbeseitigung den schon bestehenden Regenrückhalteweiher um ca. 30 m³, bei einer vorhandenen Größe von derzeit 730 m³, zu erweitern (sh. Planungen Roland Richter Ingenieur GmbH, Prinz-Eugen Str. 21+21A, 94034 Passau)

5.3.2 Wasserversorgung

Das geplante Gewerbegebiet wird über die kommunale Wasserversorgungsanlage Aicha vorm Wald mit Trink- und Brauchwasser versorgt.

5.3.3 Grundwasser

Es wird auf die Gefahr hingewiesen, dass bei der gegebenen Hanglage mit den Bauwerken evtl. örtlich und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter (Klüfte) angeschnitten werden können; dagegen sind bei den einzelnen Vorhaben Vorkehrungen zu treffen.

Die Einleitung von Grundwasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht statthaft.

5.3.4 Oberflächenversiegelung

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht alle Verkehrsflächen geschlossene Beläge erfordern.
Parkplätze, Stellplätze, Grundstückszufahrten, Fuß- und Radwege können durchaus „offene" Oberflächen haben.
Beispiele für durchlässig gestaltete Oberflächen sind humus- oder rasenverfugte Pflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen und Betonverbundpflaster.

5.3.5 Löschwasserversorgung

Neben der öffentlichen Wasserversorgung ist im Norden des Baugebietes auf öffentlicher Fläche ein Löschwasserbehälter mit 200 m³ Inhalt für Katastrophenfälle vorhanden.

6. ERLÄUTERUNG GRÜNORDNUNG

Gestalterische Ziele der Grünordnung

Die grünordnerischen Maßnahmen zielen darauf ab, Baukörper und Böschungen durch raumwirksame, standortgerechte Laubgehölzpflanzungen mit Sträuchern und großkronigen Laubbäumen so weit als möglich in das Gelände einzubinden. Dazu ist die Festsetzung von Baumreihen entlang der Staatsstraße und der Erschließungsstraße geplant, wodurch Straßenräume gegliedert werden. Von großer grünordnerischer Bedeutung ist die Festsetzung von großkronigen Laubbäumen im Bereich der geplanten Stellplätze. Die Bäume sollen die intensiv genutzte, eher monotone Freifläche räumlich strukturieren und gleichzeitig der Verbesserung des Kleinklimas auf der weitgehend versiegelten Fläche dienen.

Da die südlich entstehende Böschung wenig einsichtig sein wird, soll sie nur durch größere Strauchgruppen eingebunden werden. Die Freiflächen dazwischen sollen die Biotopverbundfunktionen der Talaue für die Biotopflächen im Bärnbachtal unterstützen und Lebensraumergänzungen für Tier- und Pflanzenarten (z.B. Sonnenplätze für die Ringelnatter) bilden. Daher sollen hier Rohbodenflächen ohne Oberbodenandeckung für Sukzession ausgebildet werden.

7. UMWELTBERICHT ZUM BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

7.1 Einleitung

7.1.1 Kurzbeschreibung Inhalt, Darstellung, Ziele, Umfang und Bedarf an Grund und Boden

Die Gemeinde Aicha v. Wald plant für die Verlagerung eines Kfz-Handelsbetriebes die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Sommerweide West - BA II." Das künftige Gewerbegebiet wird zur Zeit als Grünland genutzt. Die Gewerbefläche ist bis auf einen Zipfel im Südosten bereits im Flächennutzungs- und Landschaftsplan dargestellt und Teil des gemeindlichen Entwicklungskonzeptes für Gewerbeansiedlung.

Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist die Bereitstellung von neuen Gewerbegebietsflächen zur Auslagerung des vergleichsweise lärmintensiven Gewerbebetriebes aus der Ortschaft Nammering. Eine Vergrößerung des bisherigen Standortes in Nammering ist nicht möglich. Da keine freien Flächen in Gewerbegebieten mit rechtsgültigem Bebauungsplan vorhanden sind, ist eine Neuausweisung von Gewerbeflächen erforderlich. Eine ausführliche Darstellung zum Flächenbedarf enthält das Kapitel 3 der Begründung zum Bebauungsplan.

Vorgesehen ist die Errichtung von ca. 69 Stellplätzen mit ausreichend bemessenen Rangierflächen sowie eines Gewerbebaus. Die zulässige Wandhöhe des gewerblichen Gebäudes ist 7,50 m. Weiterhin werden eine Eingrünung und eine externe Ausgleichsfläche (Ökokonto Gemeinde) festgesetzt. Außer der Gewebefläche wird im Nordwesten des Geltungsbereiches der erste Abschnitt der künftigen Erschließungsstraße eingeplant. Die genauen Planungen zu Erschließung, Bebauung und Begrünung können den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan entnommen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 0,56 ha. Davon werden 0,085 ha von der Erschließungsstraße, 0,33 ha von Gewerbeflächen und 0,14 ha von Grünflächen incl. Böschungen eingenommen. Es wird außerdem eine externe Ausgleichfläche mit einem Umfang von knapp 0,19 ha benötigt, so dass der gesamte Bedarf an Grund und Boden 0,75 ha beträgt. Es wurde bereits eine spätere Erweiterungsfläche nach Süden erworben, die jedoch nicht Gegenstand dieses Umweltberichtes ist.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter aufgezeigt und bewertet. Außerdem werden detaillierte Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ermittelt und festgesetzt.

7.1.2 Zu berücksichtigende Umweltqualitätsziele relevanter Fachgesetze und Fachpläne

Neben den allgemeinen Gesetzen zum Umwelt- und Naturschutz wie z.B. dem Bundesnaturschutzgesetz, Bodenschutzgesetz, den Gesetzen zum Immissionsschutz und dem Abfall- und Wasserrecht, wurden die Ziele folgender Fachgesetze und -pläne ergänzend berücksichtigt:

Bodenschutzgesetz/§ 1a (2) BauGB
Um die Vorgaben zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden nachzukommen wurde geprüft, inwieweit im FNP ausgewiesene und noch nicht bebaute Gewerbeflächen zur Verfügung stehen. Dies ist jedoch nicht der Fall. Auch wurde zunächst auf eine größere Ausweisung des Sondergebietes verzichtet, um nur den aktuellen Bedarf abzusichern. Es werden außerdem Festsetzungen zur Beschränkung der Versiegelung getroffen.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Lkrs. Passau
Im ABSP des Landkreises Passau sind keine speziellen Entwicklungsziele für das direkte Umfeld des geplanten GE dargestellt.

Östlich befinden sich im Bärnbachtal eine Feuchtfläche, westlich eine Teichkette, die beide im ABSP als *lokal bedeutsame* Lebensräume eingestuft werden. Als Ziele werden Erhalt und Optimierung genannt. Der Bärnbach ist Bestandteil der *großflächigen naturnahen Bachsysteme im Bayerischen Wald,* für die als Ziele „Erhalt und Entwicklung sowie „Erhalt als Offenland mit extensiver Grünlandnutzung" formuliert werden.

Landschaftsplan Gemeinde Aicha v. Wald
Im Landschaftsplan sind keine flächigen Ziele im Gewerbegebietsbereich dargestellt. Entlang der Staatsstraße ist südseitig eine Baumreihe geplant.

7.2 Beschreibung und Bewertung von Umweltauswirkungen

7.2.1 Bestandsaufnahme und -bewertung der Umwelt

Mensch
Das geplante Gewerbegebiet liegt direkt an der Straße (St 2126) nach Mötzling. Die Flächen nördlich der Staatsstraße sind bereits von vielfältigen Gewerbenutzungen geprägt (Reifenhandel, Tankstelle, Kfz-Logistikzentrum).

Im Nordwesten befindet sich in ca. 110 m Entfernung eine kleine Streusiedlung, die aus einem ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen und einem Einfamilienhaus (Außenbereich) besteht. Die Streusiedlung liegt inmitten im FNP dargestellter, aber noch nicht bebauter Gewerbegebiete.

Südlich sind am Gegenhang des Bärnbachtales, durch Bach und die Staatsstraße St 2127 getrennt, ebenfalls großflächige Gewerbebetriebe angesiedelt.

Die Haupterschließung des Gewerbegebietes wird über die beiden Staatsstraßen St 2127 und St 2126 erfolgen, Wohngebiete werden nicht durchfahren werden.

Die geplante Gewerbegebietsfläche spielt aufgrund der gewerblichen Prägung des Umfeldes keine Rolle für mögliche Naherholung, auch wenn die St 2126 Teil des gemeindlichen Wanderwegenetzes ist.

Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt
Die zur Bebauung vorgesehene Fläche und die Flächen westlich angrenzend werden als **Intensivgrünland** genutzt. Das Grünland, das dem Verband *Alopecurus-Arrhenatheretalia* angehört, weist Wiesenfuchsschwanz, Löwenzahn, Wiesenampfer, Gemeine Schafgarbe, Einjähriges Rispengras, Gänseblümchen, Spitzwegerich, Kriechender Hahnenfuß und Weißklee auf.

Eine etwa mittig verlaufende Geländemulde weist auf etwa 2/3 ihrer Länge ab Beginn an der Straße den gleichen Bestand auf. Erst im letzten, ca. 40 m langen Abschnitt bis zum Bach findet sich Feuchtvegetation in Form einer größeren, nährstoffreichen Waldsimsenflur (mit Mädesüß, Sumpfkratzdistel, Brennessel u.a.), die nach Art. 13d BayNatSchG geschützt ist. Sie liegt jedoch außerhalb des Geltungsbereiches (Abstand zu Böschung ca. 10 m).

Entlang des südlich fließenden Bärenbaches stockt auf der Seite der geplanten Bebauung in einem ca. 5 m breiten Streifen ein jüngeres Feuchtgehölz mit Schwarzerlen und Strauchweiden. Einige Walnüsse wurden hier gepflanzt. Im Unterwuchs finden sich neben Feuchtezeigern wie Mädesüß auch Himbeeren. Das Gelände südlich des Baches wird von Feuchtgehölzen und einem Teich eingenommen.

Der Bach weist auch im weiteren Verlauf Ufergehölze auf. In der landwirtschaftlich genutzten Flur der Umgebung sind keine jedoch kaum naturnähere Strukturen vorhanden.

Faunistische Nachweise liegen für die Gewerbegebietsfläche und das direkte Umfeld nicht vor. In den ca. 300m entfernt liegenden Teichen

wurden 2001 Seefrösche und Ringelnatter nachgewiesen (ASK 7345, Nr. A23). Die zur Bebauung vorgesehene Grünlandfläche dient als Nahrungsergänzungsfläche der in den Ufergehölzen brütenden Kleinvögel. Das Regenrückhaltebecken kommt als Laichplatz für Amphibien in Frage.

Innerhalb des kleinräumigen Planungsausschnittes ist die **biologische Vielfalt** im Hinblick auf die Artenzahlen und Lebensraumtypen eher gering zu bewerten.

Insgesamt wird aus naturschutzfachlicher Sicht die nach Artikel 13d BayNatSchG geschützte Feuchtfläche und die Vegetation entlang des Baches am hochwertigsten eingestuft. Sie befinden sich jedoch außerhalb des Planungsbereiches. Die Feuchtfläche weist ein hohe Empfindlichkeit gegenüber einer möglichen Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes durch Versiegelung angrenzender Flächen auf. Die naturschutzfachliche Bedeutung der Grünlandfläche wird aufgrund der Artenausstattung vergleichsweise gering bewertet.

Allerdings fungieren der Abschnitt des Bärnbaches mit seiner schmalen Aue und die Feuchtfläche als Bestandteile des Biotopverbundsystems für Pflanzen und Tiere, das die östlich und westlich gelegenen Feuchtbiotope vernetzt. Dies ist bei einer weiteren gewerblichen Entwicklung zu berücksichtigen.

Schutzgebiete
Schutzgebiete und -objekte werden von der Planung nicht berührt.

Die bachaufwärts gelegene Feuchtfläche wurde **in der amtlichen Biotopkartierung Bayern** (1986) erfasst (TK 7446, Nr. 224). Das westlich gelegene FFH-Gebiet der Kleinen Ohe weist einen Abstand von ca. 450 m Entfernung auf. Erhebliche Beeinträchtigungen durch das Vorhaben sind nicht zu erwarten.

Wasser
Im Geltungsbereich des Gewerbegebietes befinden sich keine Quellen und Fließgewässer. Der Hang gehört dem Wassereinzugsgebiet des Bärnbachs an, der in ca. 450 m in die Kleine Ohe mündet. Im Planungsausschnitt sind die Ufer weitgehend versteint, es mündet eine Oberflächenentwässerung der Staatsstraße ein. Die schmale Aue wird im Kartendienst zum Hochwasserschutz des Landesamtes für Wasserwirtschaft als wassersensibler Bereich eingestuft. Dies dürfte auch für die Mulde gelten. Zum Teil sind hier die natürlichen Verhältnisse aufgrund der Kanalverlegung gestört.

In Bezug auf das Grundwasser bestehen Empfindlichkeiten gegenüber einer Versiegelung des Hanges, da abgeleitetes Oberflächenwasser dem örtlichen Wasserhaushalt entzogen würde.

Boden

Im gesamten Gebiet sind ausschließlich mineralische Böden zu finden. Vom Bodentyp her handelt es sich im Geltungsbereich des BPlans um Braunerde-Pseudogley und Pseudogley-Braunerde aus gering skeletthaltigen, lehmigen Granit- und Gneissubstraten mit Anteilen von (Tertiär)ton und/oder Lößlehm. Der landwirtschaftlich genutzte Boden ist durch Düngung und Befahren überprägt. Außerdem wurde durch das Verlegen der Kanaltrassen der Bodenaufbau in der Mulde gestört und durch Befahren mit Baufahrzeugen verdichtet. Es besteht eine allgemeine Empfindlichkeit gegenüber Überbauung und Verschmutzung.

Klima

Die lokale Klimasituation wird durch die nach Süden gerichtete Hanglage bestimmt. Nächtlich auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen entstehende Kaltluft fließt hangabwärts der Talaue zu, die als Kaltluftbahn fungiert. Die nördliche gelegenen Gewerbeflächen sind als Wärmeinseln anzusprechen. Dem kleinen Seitental kommt keine Funktionen als lokalklimatischer Ausgleichsraum für Siedlungsfläche zu.

Landschaft

Der betroffene Landschaftsausschnitt wird durch eine nach Süden gerichtete, mittel bis flach geneigte Hanglage geprägt, die sanft in die hier schmal ausgebildete Talaue des Bärnbachs übergeht. Der Hang wird von einer ca. 20 m breiten, eher flachen Geländemulde durchschnitten, die ihren Ausgangspunkt im Nordwesten an der Staatsstraße besitzt.

Das Landschafts- und Ortsbild wird maßgeblich von den nördlich angrenzenden, noch wenig durchgrünten Gewerbeflächen mit ihren großmaßstäblichen Gebäuden und den Geländeterrassierungen geprägt. Nach Westen schließt sich freie, landwirtschaftlich genutzte Feldflur an, die kaum durch Grünstrukturen gegliedert wird. Eine optische markante Raumkante nach Norden bildet der hinter den Gewerbeflächen aufragende Misch- und Nadelwald. Es kann hier von einem durch Gewerbenutzung vorbelasteten Landschaftsbild gesprochen werden.

Blickbeziehungen bestehen zum gegenüberliegenden Gewerbegebiet „Am Pfarrhof" sowie weiträumig zu den die Fernkulisse bildenden bewaldeten Hügeln des Vorderen Bayerischen Waldes.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Untersuchungsgebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt. In der Mulde sind ein Regenwasser- und ein Abwasserkanal verlegt.

Wechselwirkungen
Wechselwirkungen wurden bereits bei den Schutzgütern soweit wie möglich beschrieben.

7.2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Mit Baumaßnahmen jeglicher Art sind Auswirkungen auf die Umwelt verbunden. Die Beeinträchtigungen hängen dabei von der Schwere des Eingriffs sowie der Wertigkeit bzw. Empfindlichkeit des betroffenen Schutzgutes ab. Folgende Veränderungen ergeben sich:

Schutzgut Mensch
Auswirkungen im Umfeld der Planung könnten sich für die Bewohner der ca. 110 m entfernten Streusiedlung im Nordwesten ergeben. Aufgrund der Entfernung ist *während der Baumaßnahme* nicht mit größeren Beeinträchtigungen durch Lärm- Luftbelastungen durch den Betrieb der Baumaschinen und dem Transport von Boden- und Baumaterial zu rechnen.

Dies gilt auch für *betriebsbedingte Auswirkungen* wie Abgasemissionen aus den Heizanlagen sowie Abgasemissionen durch an- und abfahrende Fahrzeuge der Beschäftigten, Zulieferer und Kunden. Dies wird durch die verkehrsgünstige Lage in der Nähe des Autobahnzubringers St 2126 unterstützt.

In Bezug auf *betriebsbedingte* Lärmbelastungen ist bei der Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen sicherzustellen, dass im Zusammenwirken aller gewerblichen Anlagen, auch der bereits vorhandenen (Vorbelastung), an der maßgeblichen umliegenden Wohnbebauung die dort geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht überschritten werden. Zur Einhaltung der Richtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten im Umfeld des Bebauungsplanes wurde daher im Rahmen des Lärmgutachtens des Büros STEGER & PIENING eine Emissionskontingentierung der Gewerbegeräusche unter Berücksichtigung der Vorbelastung vorgenommen.

Im Lärmschutzgutachten des Büros STEGER & PIENING wurden als mögliche maßgebliche Immissionsorte (Einwirkungsbereiche) die Anwesen im Nordwesten auf Flurnr. 1247/5, Anwesen in Mötzling, an der Dreiburgenstraße sowie die Anwesen Glashauser untersucht. Im Einwirkungsbereich des GE Sommerweide West BA II liegen jedoch nur die Anwesen auf Flurnummer 1247/5.

Bei einer Festsetzung eines Geräuschemissionskontigents in Höhe von L_{WA} **67/52 dB(A)**/m^2 tags/nachts im Planungsgebiet können gemäß dem Gutachten an allen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte (tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A)) gemäß der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) eingehalten werden. Der vom Technischen Umweltschutz (LRA Passau) vorgebrachte Empfehlung, das zulässige Geräuschkontingent tags auf 60 dB(A)/m2 zu senken, wurde nicht gefolgt, da gemäß den Ausführungen des Büros STEGER & PIENING die gewerbliche Nutzbarkeit der Fläche tagsüber stark einschränkt würde. Die Nachbarschaftsverträglichkeit mit einem Emissionskontingent von L_{WA} **67 dB(A)**/m^2 wurde im Gutachten nachgewiesen.

Zu berücksichtigen ist jedoch, dass bei einer weiteren Gewerbeentwicklung für dem Immissionsort „Glashauser Ost" eine Emissionsabstufung im künftigen Bplan festgesetzt werden muss.

In Bezug auf Lärmbelastungen durch die beiden Staatsstraßen St 2126 und St 2127 werden innerhalb der Baugrenzen des BPlans die Grenzwerte der 16.BImSchV für Gewerbegebiete nicht überschritten, die niedrigeren Orientierungswerte nach der DIN 18005 jedoch tags um 1 dB(A) und nachts um 4 dB(A). Alle Werte liegen jedoch innerhalb der in Gewerbegebieten zulässigen Geräuschimmission von 65 dB(A): Zur Sicherstellung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden im Bebauungsplan bauliche Schallschutzmaßnahmen für einen ausreichenden Lärmschutz in Aufenthaltsräumen festgesetzt.

Für die Bewohner der Ortschaft Nammering sowie die Anwohner der dorthin führenden Staatsstraße St 2127 bedeutet die Verlagerung des Betriebes eine deutliche Entlastung in Bezug auf Lärmbelastung und Abgasimmissionen, v.a. durch Lkw-Verkehr.

Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Durch die Baumaßnahme *(anlagebedingt)* gehen Grünlandflächen mit einer eher geringen Bedeutung verloren. Außerdem kann der Wasserhaushalt der Waldsimsenflur infolge der Aufschüttung der Mulde und der Versiegelung des oberhalb liegenden Geländes beeinträchtigt werden (geringere Zufuhr von Oberflächen- und Sickerwasser), so dass sich die Vegetation verändern könnte.

Baubedingt besteht eine gewisse Gefahr, dass während eines Starkregens Abschwemmungen von Bodenmaterial über die verbleibende Mulde oder an der bachnähesten Stelle im Südosten in den Bärnbach gelangen, wodurch die Gewässerorganismen beeinträchtigt werden können. Durch entsprechende Vorsichtsmaßnahmen wie Abdeckung des offenen Bodens durch Folien, ist dies zu verhindern.

Betriebsbedingte Einträge aus dem Oberflächenwasser sollen über das vorhandene oder über ein neu zu errichtendes Regenrückhaltebecken abgefangen werden.

Die biologische Vielfalt wird sich insgesamt verringern.

Schutzgut Wasser

Durch *baubedingte* Einträge, wie bereits beim Schutzgut Pflanzen und Tiere beschrieben, würde auch die Gewässerqualität des Bärnbaches und ev. sogar noch der Kleinen Ohe beeinträchtigt werden. Entsprechende Vorsichtsmaßnahmen während der Bauphase gelten auch für das Schutzgut Wasser.

Durch Versiegelung kommt es *anlagebedingt* zu höheren Abflüssen des Niederschlagswassers, das im Vorhabensbereich nicht mehr in das Grundwasser einsickern kann und dem örtlichen Wasserhaushalt entzogen wird. Zur Minimierung der Auswirkungen sind Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden. Zur Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers wird nach dem Entwässerungskonzept des Ing.-Büros Richter eine geringfügige Erweiterung des vorhandenen Regenrückhaltebeckens vorgesehen. Damit soll eine hydraulische und stoffliche *(betriebsbedingte)* Belastung des Vorfluters vermieden werden.

Erhebliche Auswirkungen auf Qualität und Quantität des Wasserhaushaltes des Baches werden bei Beachtung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen aller Voraussicht nach nicht eintreten.

Das anfallende Schmutzwasser wird über die Kanalisation der gemeindlichen Kläranlage zugeführt.

Schutzgut Boden

Ausführungen zur notwendigen Inanspruchnahme des Schutzgut Bodens sind bereits in Kap. 1.2 enthalten. Eingriffe in den vorliegenden Bodenaufbau werden eine Bodenumlagerungen durch Ab- und Auftrag umfassen.

Im Bebauungsplan ist bei einer Grundflächenzahl von 0,6 eine Versiegelung durch Gebäude, Nebenanlagen und Erschließung auf 80 % der Grundstücksfläche zulässig. Damit wird ein Großteil der Gewerbegebietsfläche überbaut werden. Da der offene belebte Oberboden hier abgeschoben wird, gehen auf der Fläche die vielfältigen Bodenfunktionen (Filter-, Puffer- und Umwandlungs- und Wasserrückhaltefunktionen) verloren. Die Festsetzung, im Bebauungsplan Parkplätze wasserdurchlässig zu gestalten, vermindert einen gewissen Teil des Funktionsverlustes. Auch die Festsetzung zur sachgerechten Behandlung des Oberbodens (Abtrag vor Beginn der Baumaßnahme,

Zwischenlagerung und Wiederaufbringung) erhält zumindest den Boden an sich.

Schutzgut Klima
Durch die *anlagebedingte* Versiegelung des Geländes (Gebäude, Erschließung, Parkplätze) ändert sich das Mikroklima. Versiegelte Flächen führen zu einem Temperaturanstieg mit Auswirkungen auf das Mikroklima des direkten Umfeldes, da Asphalt und Stein sich am Tage stärker erwärmen als eine Vegetationsdecke. Die Auswirkungen im Mikroklimabereich werden sich weitgehend auf die Fläche selbst beschränken. Die geplante Begrünung wird die Auswirkungen teilweise mindern.

Durch die Überbauung von **Kaltluftentstehungsgebieten** wird weniger Kaltluft dem Bärnbachtal zu fließen. Auswirkungen sind aufgrund fehlender lokalklimatischer Ausgleichsfunktion für ein Siedlungsgebiet als geringfügig einzustufen.

Schutzgut Landschaft
Visuelle Veränderungen des bisherigen Landschaftsbildes werden durch die Eingriffe in die Landschaftsgestalt sowie durch das geplante Gewerbegebäude selbst hervorgerufen.

Für Gebäude, Erschließung und Parkplatzflächen wird eine ebene Fläche durch Aufschüttung der Mulde und Terrassierung des Hanges hergestellt. Der ursprüngliche Charakter der Topographie wird nivelliert. Der durch Aufschüttung verursachte Höhensprung im Süden soll durch eine zu Böschung abgefangen werden.

Beim betroffen Landschaftsausschnitt handelt sich jedoch um einen durch Gewerbenutzung visuell erheblich vorbelasteten Bereich. Wertvolle Blickbeziehungen werden außerdem nicht gestört, so dass die Veränderungen als nicht erheblich eingestuft werden.

Die grünordnerischen Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung sollen die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild soweit wie möglich mindern.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
Kulturgüter sind aller Voraussicht nicht von dem Vorhaben betroffen. Die Kanaltrassen sind in der weiteren Planung zu berücksichtigen.

7.3 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ist zunächst mit einer weiteren landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche mit entsprechender Ausbringung von Düngern zu rechnen. Falls erneut Bedarf an Gewerbeflächen auftritt, ist eine gewerbliche Nutzung wahrscheinlich, da für diesen Gemeindebereich ein Gewerbeentwicklungskonzept aufgestellt wurde.

7.4 Geplante Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

7.4.1 Bilanzierung

Der Ermittlung von Eingriff und notwendiger Kompensationsfläche wird der "Leitfaden" zur Eingriffsregelung in Bauleitplanverfahren (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN, 2003) zu Grunde gelegt.

Die Eingriffsfläche umfasst das Gewerbegebiet mit Erschließungsstraße und voraussichtliche Böschungsflächen. Nicht eingerechnet werden die Grünflächen in der anbaufreien Zone und die Zwickelflächen.

Flächenbilanz BPlan
Da noch keine Detaillierung zur Böschungsgestaltung vorliegt, sind die Flächenangaben als vorläufig anzusehen.

Erschließungsflächen, Gebäude	ca. 3.280 m²
Erschließungsstraße	ca. 850 m²
Grünfläche anbaufreie Zone	ca. 550 m²
Böschung (Breite ca. 8 m)	ca. 600 m²
Sonstige Grünflächen	ca. 310 m²
Umfang Geltungsbereich Bplan	ca. 5.590 m²

Nach dem Leitfaden entspricht das Gewerbegebiet dem **Typ A mit hohem Versiegelungsgrad**.

Die bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche wurde aufgrund ihrer Bedeutung für den Talzug in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in die höhere **Kategorie II „Gebiete mit mittlerer Bedeutung"** eingestuft. Aus der Spanne der im Leitfaden angegebenen Kompensationsfaktoren wird aufgrund verschiedener Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (s. Kap. 4.3) ein unterer Wert gewählt. Es ergibt sich gegenüber der Vorentwurfsfassung ein etwas höherer Ausgleichsbedarf.

Eingriffsbilanz und Ausgleichsbedarf

Nutzung/Bestand	Bedeutung des Gebietes	Größe	Ausgleichs-faktor	Ausgleichs-bedarf
Intensivgrünland	Mittel	4.730 m²	0.5	2.365 m²

7.4.2 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches

Im Gewerbegebiet selbst oder angrenzend steht keine ausreichende Fläche zur Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung. Daher wird als externe Ausgleichsfläche die gemeindeeigenen Ökokontofläche am Schildinger Bach (Flur. Nr. 1709, Gmkg. Aicha) herangezogen.

In der Aue ist hier die Entwicklung von Feuchtstandorten in Mulden, die Erzielung artenreichen Extensivgrünlandes und die Verbesserung der ökologischen Funktionen des Baches durch Aufweitung und Pflanzung von Erlengruppen vorgesehen. Ein Teil der Fläche wurde bereits zum Ausgleich der Eingriffe durch den Radweg auf der Bahnstrecke „verbraucht".

Nachfolgende Tabelle zeigt die Flächenaufteilung:

Flächenbilanz Ökokontofläche:

	Flächengröße	Anerkennungs-faktor	Rechnerische Ausgleichsfläche
Gesamtfläche	6.795 m²	1,0	6.795 m²
Inanspruchnahme für Radweg	1.328 m²	1,0	1.328 m²
Inanspruchnahme für GE Sommerweide West BA II	2.365 m²	1,0	2.365 m²
Verbleibende Fläche	**3.102 m²**		**3.102 m²**

7.4.3 Vermeidungs-, Minderungs- und Schutzmaßnahmen

Um die Folgen der Bebauung des Geländes zu mindern, werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung von Beeinträchtigungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan vorgesehen und festgesetzt:

- Schutzmaßnahmen während der Bauphase bei Starkregen (Schutzgut Wasser, Pflanzen und Tiere)
- Während der Bauphase Freihalten der südlich gelegenen Waldsimsenflur von Baumaterial, Abfall und Baumaschinen durch wirksame Absperrmaßnahmen (Schutzgut Boden, Tiere und Pflanzen)
- Durchgrünung der Parkplatzflächen mit großkronigen Laubbäumen (Schutzgut Landschaftsbild, Pflanzen und Tiere, Mikroklima)
- Begrünung Staatsstraße und Zufahrtsstraße mit großkronigen Laubbäumen (Schutzgut Landschaft)
- Ausbildung der nach Süden entstehenden Böschung mit Gehölzgruppen und Rohbodenstandorten (Schutzgut Landschaftsbild, Pflanzen und Tiere)
- Maßnahmen zum Wasserrückhalt: Ausbildung der Parkplatzflächen mit wasserdurchlässigen Oberflächen als Festsetzung sowie weitere Empfehlungen zum Grundwasserschutz, Wasserrückhalt und zum sparsamen Gebrauch von Wasser (Schutzgut Boden, Wasser, Mikroklima)
- Möglichst Zuleiten von Oberflächenwasser zur Waldsimsenflur
- Geringfügige Erweiterung des vorhandenen Regenrückhalteteiches (Schutzgut Wasser)
- Schutz des Oberbodens durch sachgerechte Behandlung (Schutzgut Boden)
- Festsetzung von flächenbezogenen Schallleistungspegeln (Schutzgut Mensch)
- Festsetzung zum baulichen Lärmschutz (Schutzgut Mensch)

7.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Planungsalternativen liegen nicht vor.

7.6 Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten

Besondere technische Verfahren wurden nicht verwendet. Zur Erfassung und Bewertung der Schutzgüter wurden die vorliegenden Pläne Flächennutzungsplan, Landschaftsplan, das Arten- und Biotopschutzprogramm im Landkreis Passau sowie die Biotop- und Artenschutzkartierung Bayern ausgewertet und zusätzlich eine Geländebegehung durchgeführt. Außerdem wurde das Bodeninformationssystem des Geologischen Landesamtes und der Kartendienst zum Hochwasserschutz des Landesamtes für Wasserwirtschaft eingesehen. Aussagen zum Lärmschutz entstammen dem Gutachten des Büros Steger & Piening GmbH, München ((Bericht Nr. 2978/B1/hu vom 27.04.2007).

Die Bewertungen wurden verbal-argumentativ auf Grundlage allgemein bekannter ökologischer Zusammenhänge durchgeführt.

7.7 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

Die Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen sollen auf bisher nicht vorhersehbare Auswirkungen oder mit Unsicherheit behafteter Prognosen abzielen.

Es wird vorgeschlagen, den Anwuchserfolg der Gehölze 3 Jahre nach der Pflanzung zu kontrollieren, um Ausfälle, z.B. durch unvorgesehene Trockenperioden, durch Ersatzpflanzungen zu kompensieren.

Weiterhin wird vorgeschlagen, die Funktionsfähigkeit der Entwässerungseinrichtung für Oberflächenwasser jedes Jahr zu kontrollieren, um die Zuleitung von unbelasteten Wasser in den Bärnbach auch in Zukunft zu gewährleisten.

Außerdem sollte nach 2-3 Jahren das Artengefüge der südwestlich liegenden Waldsimsenflur auf mögliche Veränderungen des Wasserhaushaltes untersucht werden.

7.8 Zusammenfassung

Inhalt des Bebauungs- und Grünordnungsplans „GE Sommerweide West - BA II“ ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche an der St 2126 nördlich Aicha. Ziel ist die Bereitstellung von neuen Gewerbegebietsflächen zur Auslagerung des vergleichsweise lärmintensiven Gewerbebetriebes aus der Ortschaft Nammering.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 0,56 ha. Es wird außerdem eine externe Ausgleichflächen mit einem Umfang von knapp 0,24 ha benötigt, so dass der gesamte Bedarf an Grund und Boden ca. 0,8 ha beträgt.

Die Zufahrt erfolgt über eine neu zu bauende Erschließungsstraße, die von der Staatstraße St 2126 abzweigt.

Besondere Lebensräume der **Pflanzen und Tierwelt** und **Gewässer** sind vom Vorhaben nicht direkt betroffen. Allerdings kann durch die Auffüllung und Versieglung der Mulde der Wasserhaushalt der Feuchtvegetation im Südwesten beeinträchtigt werden. Dies ist durch spätere Monitoringmaßnahmen zu überprüfen. Schutzmaßnahmen müssen während der Baumaßnahme für diese Waldsimsenflur (Absperrung) und

den Bärnbach (Maßnahmen gegen Abschwemmungen) getroffen werden. Die biologische Vielfalt wird sich insgesamt verringern.

Veränderungen im Landschaftshaushalt werden sich für die Schutzgüter **Boden** und **Wasser** durch Bodenversiegelung und infolgedessen durch höhere Abflüsse des Oberflächenwassers ergeben. Eine geringfügige Erweiterung des vorhandenen Regenrückhaltebeckens ist zur Aufnahme des Oberflächenwassers vorgesehen. Es werden Festsetzungen zu Minderung der Auswirkungen getroffen. Änderungen im Bereich des **Mikroklimas** werden als vernachlässigbar eingestuft, da die Fläche keine Funktion als klimatischer Ausgleichsraum erfüllt.

Eingriffe in Geländegestalt und die **Landschaft** werden durch die Terrassierung des Geländes, Aufschüttung der Mulde und den Bau eines bis zu 10 m großen Gebäudes hervorgerufen. Diese Veränderung wird aufgrund der gewerblichen Prägung der Umgebung als nicht erheblich eingestuft. Zur raumwirksamen Einbindung und Durchgrünung ist entlang der Straßen und auf der Gewerbefläche die Pflanzung von großkronigen Laubbäumen festgesetzt, die mittelfristig ihre Wirkung entfalten werden.

In Bezug auf den **Menschen** werden mögliche Auswirkungen auf die Bewohner der Streusiedlung im Nordwesten durch Abgasimmissionen aufgrund der Entfernung von ca. 110 m als geringfügig eingestuft. Durch die Festsetzung von flächenbezogenen Schallleistungspegeln für das neue GE werden die Immissionsrichtwerte für die schützenswerte Bebauung im Nordwesten auf FlurNr. 1247/5 eingehalten (s Lärmgutachten Büro STEGER & PIENING). Damit treten für Bewohner zusätzlich keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Lärmbelastung auf.

Für die Bewohner der Ortschaft Nammering sowie die Anwohner der dorthin führenden Staatsstraße 2127 bedeutet die Verlagerung des Betriebes eine deutliche Entlastung in Bezug auf Lärmbelastung und Abgasimmissionen, v.a. durch Lkw-Verkehr.

Der Eingriff von 0,473 ha in einem Gebiet mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt erfordert eine Ausgleichsfläche von 0,236 ha, der auf der gemeindeeigenen Ökokontofläche am Schildinger Bach (Flur Nr. 1709, Gmkg. Aicha) geleistet werden soll.

Bei Beachtung der im Bebauungsplan vorgeschlagenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, wird insgesamt von geringen bis mäßigen Auswirkungen auf die Schutzgüter durch die geplante Gewerbegebietsausweisung ausgegangen.

8. LÄRMSCHUTZGUTACHTEN

Siehe Anlage.

AICHA V. W., 10.01.2008

BÜRGERMEISTER

QUANTITATIVE ANALYSE

Gesamtfläche des Plangebietes	ca.	0,56 ha
davon Gewerbefläche		0,33 ha
davon Erschließungsstraße		0,085 ha
Grünflächen incl. Böschungen		0,14 ha
Externe Ausgleichsfläche		0,24 ha