



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN GE "Bachwies West"

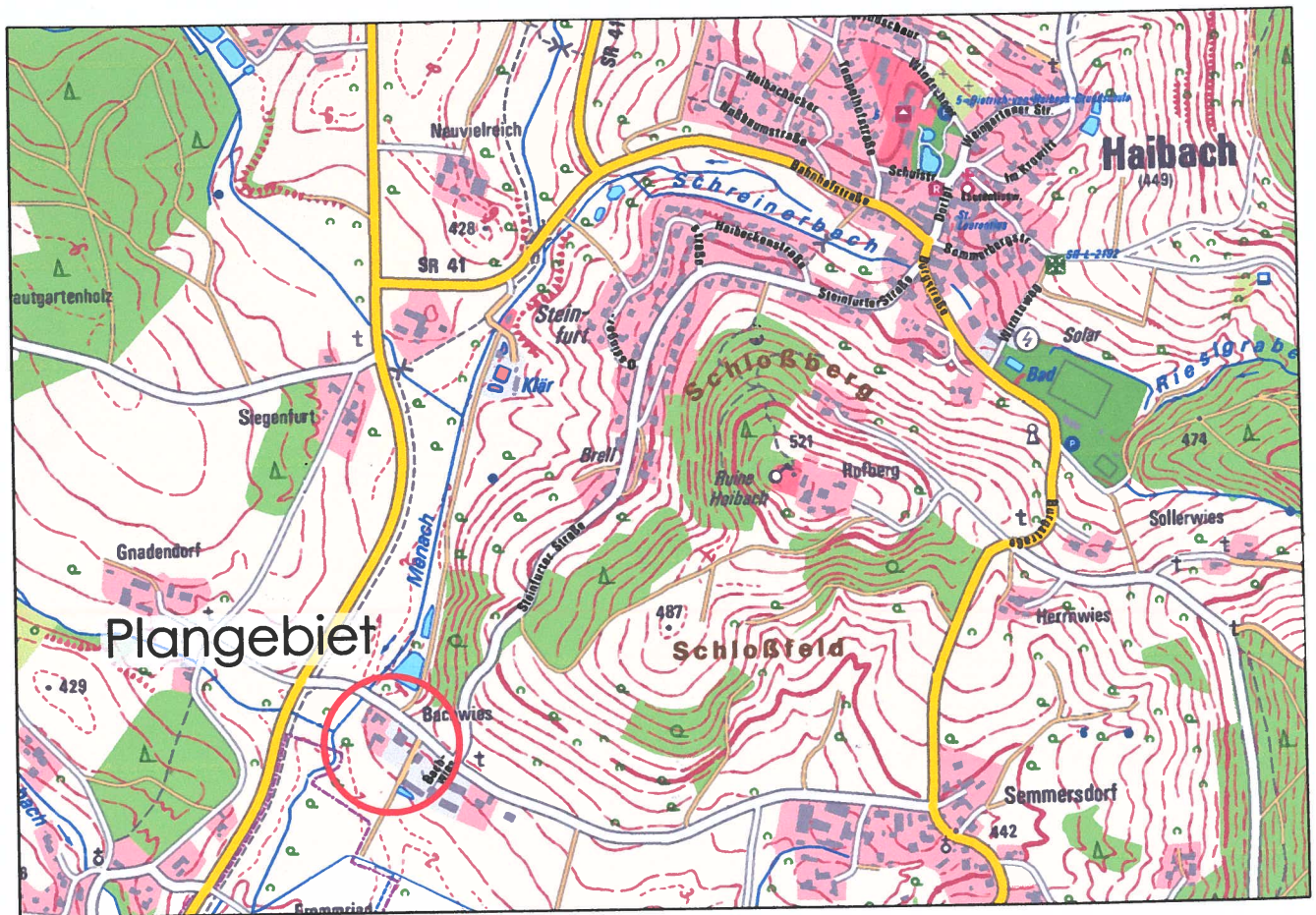


MKS Architekten - Ingenieure GmbH

Mühlenweg 8 - 94347 Ascha - Fon 09961/94210 - Fax 09961/942129 - Mail: ascha@mks-ai.de - Web: <http://www.mks-ai.de>

PLANART Satzung	ZEICHNUNG-NR. B 1.0
BAUORT / PROJEKT Gemeinde Haibach Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewerbegebiet "Bachwies West"	PROJEKT-NR.
	BAUABSCHNITT
	TEILABSCHNITT
BAUHERR Gemeinde Haibach Schulstraße 1 94353 Haibach	LANDKREIS Straubing - Bogen
	REGIERUNGS-BEZIRK Niederbayern
DARSTELLUNG Lageplan Satzung mit Festsetzungen / Verfahrensvermerke	MAßSTAB 1 : 1.000
	PLANGRÖSSE 76,5 x 88 cm
	DATEINAME
BEARBEITET al	GEZEICHNET ks
ORT / DATUM Ascha, den 19.07.2016	
 	
UNTERSCHRIFT	

ÜBERSICHTSPLAN



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Absatz 1 BauGB)

Die Gemeinde Haibach hat in der öffentlichen Sitzung vom 14.01.2016 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Absatz 1 BauGB)

Die Gemeinde Haibach hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom 14.01.2016 gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom 01.03.2016 bis 04.04.2016 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Absatz 1 BauGB)

Die Gemeinde Haibach hat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 19.02.2016 bis einschließlich 31.03.2016 durchgeführt.

4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeinde Haibach hat am 07.04.2016 den Vorentwurf sowie die Begründung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 07.04.2016 gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

5. Öffentliche Auslegung / Behörden- und Träaerbeitiauna

5. Öffentliche Auslegung / Behörden- und Trägerbeteiligung

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.06.2016 bis einschließlich 15.07.2016 zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am 08.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange mit Schreiben vom 08.06.2016 bis 15.07.2016 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

6. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Haibach hat den Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung in der Fassung vom 19.07.2016 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.07.2016 als Satzung beschlossen.

Haibach, den 20.07.2016


.....
(Schötz, 1. Bürgermeister)



7. Ausfertigung

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird hiermit ausgefertigt. Haibach, den **16. FEB. 2017**


.....
(Schötz, 1. Bürgermeister)

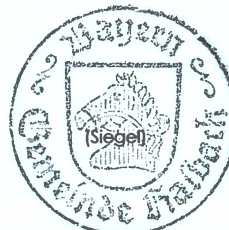


8. Bekanntmachung

Die Gemeinde Haibach hat den Bebauungs- und Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am **16. FEB. 2017** bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan tritt mit Festsetzungen damit gem. §10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Haibach, den **16. FEB. 2017**


.....
(Schötz, 1. Bürgermeister)



I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt gem. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)-

Erläuterung zur Nutzungsschablone

1	2
3	4
5	6

1. Art der baulichen Nutzung
2. Beschränkung der Emissionen
3. Max. zulässige Grundflächenzahl
4. Max. zulässige Geschossflächenzahl
5. Zulässige Dachformen und Dachneigungen
6. Maximal zulässige Wandhöhe

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.3.1 **GE**m.B. Gewerbegebiet (§8 BauNVO) mit Beschränkungen

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber gem. § 8 Abs.3 Nr.1 BauNVO sind zulässig (§1 Abs.(6) Ziff.2 BauNVO).

Tankstellen gem. § 8 Abs.2 Nr.3 BauNVO und Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs.3 Nr.3 BauNVO sowie reine Lagerflächen im Freien sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

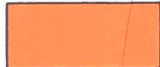


- 2.1 **0,8** Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
- 2.2 **1,6** Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 2.8 WH max Maximal zulässige Wandhöhe von Gebäuden.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 3.5  Baugrenze




6. Verkehrsflächen

(§ 9 Absatz 1 Nr.11 und Absatz 6 BauGB)

- 6.1  Straßenverkehrsfläche öffentlich. Asphalt.
- 6.2  Straßenverkehrsfläche öffentlich. Schotterbelag.
- 6.4  Einfahrtsbereich

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

(§ 5 Absatz 2 Nr. 4 und Absatz 4, § 9 Absatz 1 Nr. 13 und Absatz 6 BauGB)

- 8.1  Hauptversorgungsleitung unterirdisch. Abwasserkanal Bestand.
- 8.2  Hauptversorgungsleitung unterirdisch. Hauptwasserleitung Bestand.
- 8.3  **Telefon**
Hauptversorgungsleitung oberirdisch. Telekommunikations-Freileitung Bestand.

9. Grünflächen

(§ 9 Absatz 1 Nr.15 BauGB)

9.1



Grünflächen privat

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

10.2.



Private Flächen für die Regelung des Wasserabflusses.
Zweckbestimmung: Rückhaltung von Niederschlagswasser.

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Absatz 1 Nr.20 BauGB)

13.1



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Zweckbestimmung:

Kompensationsfläche für Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft durch den Bebauungsplan "Bachwies-West". Gesamtfläche ca. 2.230 m².

Davon werden festgesetzt:

Auf der Flurnummer 104 der Gemeinde Haselbach, Gemarkung Haselbach eine anteilige Fläche von 990 m².

Auf der Flurnummer 250 der Gemeinde Haibach, Gemarkung Landasberg eine anteilige Fläche von 1.078 m².

Auf der Flurnummer 251 der Gemeinde Haibach, Gemarkung Landasberg eine anteilige Fläche von 162 m².

Entwicklungsziel: Extensive Mähwiese der planaren bis submontanen Stufe (FFH-Lebensraumtyp 610)

Maßnahmen:

Verzicht auf jegliche Düngung und Spritzmitteleinsatz.
Die Flächen sind 2 x pro Jahr zu mähen.

1. Schnitt im Zeitraum 1. Juni bis 15. Juni des Jahres

2. Schnitt im Zeitraum 1. September bis 15. September des Jahres.

Das Mähgut ist von der Fläche abzufahren. Mulchen und eine Beweidung sind nicht zulässig.

Erstmaßnahme:

Im ersten Jahr ist autochthones Saatgut für den Großen Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*) in den Flächen als Initialansaat auszubringen. Dadurch sollen die Lebensraumbedingungen der nach Anhang IV FFH-Richtlinie geschützten Schmetterlingsarten der Wiesenknopf-Ameisenbläulinge unterstützt werden.

Markierung:

Die äußeren Grenzen der Kompensationsflächen sind in der freien Landschaft durch dauerhafte, gut erkennbare Markierungen (z.B. farbiges Stahlrohr oder Eichenpfosten) zu markieren.

Zeitraum:

Es wird von einem Entwicklungszeitraum von 5-8-Jahren bis zur Zielerreichung der Maßnahmen ausgegangen.

13.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

13.2.1



Zu pflanzender Laubbaum.

Pro Planzeichen ist ein Laubbaum der Liste 1 zu pflanzen und zu erhalten.

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm.

Es ist ausschließlich autochthones (heimisches) Pflanzenmaterial zu verwenden.

Liste 1: Artenauswahl Bäume

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Acer pseudopalanus	-	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	-	Esche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Tilia cordata	-	Winter-Linde

13.2.2



Zu pflanzende Sträucher. Entlang der Süd- und Südwestgrenze des GE ist auf mindestens 75 % der Länge eine 2-reihige Strauchpflanzung mit Arten der Liste 2 anzulegen und zu erhalten. Entlang der Nordostgrenze ist auf 50 % der Länge eine einreihige Strauchpflanzung mit Arten der Liste 2 anzulegen und zu erhalten.

Es ist autochthones (heimisches) Pflanzenmaterial zu verwenden. Pflanzabstand der Sträucher untereinander: 1,50 m. Abstand der Reihen untereinander: 1,0 m. Mindestpflanzgröße: Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm.

Liste 2: Artenauswahl Sträucher:

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus sanguinea	-	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus laevigata	-	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	-	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball

13.2.3



Zu erhaltender Laubbaum.

13.2.4



Zu erhaltende Sträucher und sonstige Bepflanzungen.

15. Sonstige Planzeichen

15.13



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "GE Bachwies West"

15.14








Umgrenzung von Flächen für Stellplätze









II. PLANLICHE HINWEISE

16. Planzeichen der Flurkarten Bayern

(Nachrichtliche Übernahme der Digitalen Flurkarte Bayern, Gemeinde Haibach, Stand 01/2015)

- | | | |
|------|---|----------------------|
| 16.1 |  | Flurgrenze |
| 16.2 |  | Grenzstein |
| 16.3 | 1486 | Flurstücksnummer |
| 16.4 |  | Nutzungsgrenze |
| 16.5 |  | Topografische Grenze |
| 16.6 |  | Gebäudebestand |

17. Sonstige Darstellungen

- | | | |
|------|---|--|
| 17.1 |  | Gebäudebestand. Nicht eingemessen. |
| 17.2 |  | Gehölzbestand |
| 17.3 |  | Umgrenzung von Flächen der Biotopkartierung Bayern. |
| 17.4 |  | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "GE Bachwies" |
| 17.5 |  | Maßangaben |
| 17.6 | ①
ca. 640 m ² | Nummerierung Bestand und Erweiterungsfläche mit Angabe der ungefähren Flächengröße |
| 17.7 |  | 5 m - Höhengschichtlinie (digitalisiert) |
| |  | 1 m - Höhengschichtlinie (digitalisiert) |
| |  | 0,5 m - Höhengschichtlinie (digitalisiert) |

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Bauweise und Baukörpergestaltung

1.1 Bauweise

- 1.1.1 Es ist die offene Bauweise festgesetzt.
- 1.1.2 Die gesetzlichen Abstände gemäß Bayerischer Bauordnung sind einzuhalten.

1.2 Baugestaltung Hauptgebäude

- 1.2.1 Gebäudehöhen
Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 8,00 m, bezogen auf das Urgelände. Als unterer Bezugspunkt gilt das Urgelände, als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Bezugspunkte sind in der traufseitigen Gebäudemitte talseits zu messen.
- 1.2.2 Firstrichtung
Die Firstrichtung ist frei wählbar.
- 1.2.3 Dachformen / Dachneigung
Zugelassen sind Satteldach (SD) und Walmdach (WD) mit 15° - 25° Dachneigung, Pultdach (PD) mit 10° - 20° Dachneigung.
- 1.2.4 Dachgauben
Unter Beachtung einer max. Vorderansichtsfläche von 2,5 m² und eines Mindestabstandes zur befensterbaren Giebelwand von 3,0 m und untereinander von mind. 1,5 m zulässig.
- 1.2.5 Dacheindeckung:
Farbton: Gedeckter roter bis rotbrauner Farbton oder anthrazit.
Material: Pfannen oder Ziegel, Metalleindeckungen.
- 1.2.6 Fassadengestaltung: Als Materialien sind sämtliche Baustoffe zugelassen. Grelle Farben oder reflektierende Oberflächen sind nicht zugelassen.
- 1.2.7 Solaranlagen oder Fotovoltaikanlagen sind an den Gebäuden und auf Dächern zulässig, soweit sie die selbe Neigung wie die Dachfläche aufweisen. Gebäudeunabhängige, frei stehende Solar- oder Fotovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

1.5 Einfriedungen / Stützmauern

- 1.5.1 Zulässig sind zur Grundstückseinfriedung Metallgitter- und Maschendrahtzäune bis zu 2,0 m Höhe. Mauern, Gabionen (Drahtschotterkörbe), durchgehende Sockel und Streifenfundamente sind unzulässig. Entlang der Grenze zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind ausnahmsweise Streifenfundamente zulässig, sofern sie das Straßenniveau bzw. Seitenstreifenniveau um nicht mehr als 10 cm überschreiten. Für Pfosten / Stützen sind ausschließlich Punktfundamente zulässig.
- 1.5.2 Stützmauern oder Stützelemente an Auftrags- oder Abtragsböschungen sind bis zu einer sichtbaren Höhe von 2,0 m zulässig. Ausführung: Naturstein-Trockenmauer, Natursteinmauerwerk, begrünte Gabionen (Drahtschotterkörbe) oder vollflächig begrünte Stützelemente.

1.6 Werbeanlagen

Werbeanlagen und Hinweisschilder sind bis zur Höhe der Traufe der Gebäude zulässig, sofern sie in die Fassade integriert sind. Die Flächen aller Werbeanlagen dürfen 5% der Fassadenflächen einer Gebäudeseite nicht überschreiten. Eine zusammenhängende Werbefläche darf 5 m² nicht überschreiten. Bewegliche (laufende) oder solche Lichtwerbungen, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- oder abgeschaltet wird sind bei allen Werbeanlagen und Hinweisschildern nicht zulässig. Unzulässig sind drehbare Werbeträger, Skybeamer und Laserwerbung.

2. Flächenbefestigungen

- 2.1 Nebenflächen wie Stellplätze, Feuerwehrzufahrten, Ausstellungsflächen oder Lagerflächen sind mit wasser-durchlässigen Belägen auszubilden. Geeignet, je nach Nutzungsart, sind z.B. wasserdurchlässige Betonpflastersteine, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterbelag oder Schotterrassen. Betriebsbedingte Versiegelungen zum Schutz von Boden und Grundwasser vor Schadstoffeinträgen sind zulässig.

3. Geländemodellierungen

- 3.1 Abgrabungen und Auffüllungen:
Die höhenmäßige Angleichung des Bauplatzes an die Erschließungsstraße ist zulässig. Geländeabgrabungen sind bis maximal 1,0 m bezogen auf das Urgelände und bis maximal 50 cm zum Nachbargrundstück zulässig. Auffüllungen sind bis maximal 1,5 m über dem Urgelände zulässig und müssen auf dem eigenen Grundstück baulastfrei sein, soweit kein Einverständnis des betroffenen Nachbarn besteht. In den Bauplanunterlagen sind

3. Geländemodellierungen

- 3.1 **Abgrabungen und Auffüllungen:**
Die höhenmäßige Angleichung des Bauplatzes an die Erschließungsstraße ist zulässig. Geländeabgrabungen sind bis maximal 1,0 m bezogen auf das Urgelände und bis maximal 50 cm zum Nachbargrundstück zulässig. Auffüllungen sind bis maximal 1,5 m über dem Urgelände zulässig und müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein, soweit kein Einverständnis des betroffenen Nachbarn besteht. In den Bauplanunterlagen sind in den Ansichten und Schnitten die Urgeländehöhen anzugeben und die geplanten Geländeänderungen (z.B. Auffüllung) sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße darzustellen.

4. Grünordnung

- 4.1 **Begrünung privater Parkplätze:**
Pro 5 Stellplätze ist ein Laubbaum der Liste 1 gem. Festsetzung 13.2.1. zu pflanzen und zu erhalten. Für die Bäume sind unversiegelte Baumscheiben von mind. 10 m² Fläche vorzusehen und gegen ein Überfahren zu sichern. Baumstandorte sind von unterirdischen Leitungen freizuhalten.
- 4.2 **Grünflächenanteil:**
Mindestens 10% der privaten Grundstücksfläche (einschl. privater Grünflächen) sind als unversiegelte Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Die privaten Grünflächen gemäß planlicher Festsetzung I. 5.6 werden dabei angerechnet.
- 4.3 **Freiflächengestaltungsplan:**
Zu jedem privaten Bauvorhaben ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan (Maßstab mind. 1:500) im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erstellen. Darzustellen sind insbesondere die geplanten baulichen Anlagen, die Bepflanzung, Belagsausbildung, Geländemodellierung und Regenwasserableitung.
- 4.4 **Zeitpunkt der Pflanzungen:**
Die Pflanzungen auf den privaten Flächen sowie die Umsetzung der Maßnahmen auf den Kompensationsflächen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Anlagen folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Maßgeblich ist das Datum der Nutzungsaufnahme.

5. Immissionsschutz

- 5.1 Als maximal zulässige, immissionswirksame, flächenbezogene Schallleistungspegel je m² Grundstücksfläche (L_w) werden im GE festgesetzt:

Tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr): 60 dB (A)

Nachts (22:00 Uhr - 06:00 Uhr): 45 dB (A)

6. Niederschlagswasserbehandlung

- 6.1 **Niederschlagswasserrückhaltung auf privaten Flächen:**
Das Niederschlagswasser (Dachflächen, befestigte Freiflächen) ist auf den auf den privaten Baugrundstücken möglichst breitflächig zu versickern oder in geeigneten Rückhalteeinrichtungen aufzufangen und zurückzuhalten.

Bei Planung und Bau von Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung ist das ATV-DVWK-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten. Ggf. Erforderliche Anlagen zur Vorbehandlung des gesammelten Niederschlagswassers sind innerhalb der privaten Grundstücksflächen zu errichten. Für den Fall, dass Ableitungen über das bestehende Rückhaltebecken im Gewerbegebiet "Bachwies" erfolgt, ist dessen Aufnahmekapazität nach dem ATV-Merkblatt A 117 zu prüfen.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TREN OG) vom 17.12.2008 zu beachten.

Werden Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung mit einer Gesamtfläche von mehr als 50 m² errichtet, sind ggf. Reinigungsmaßnahmen notwendig. Bei beschichteten Metaldächern ist mind. die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: "lang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

VI. TEXTLICHE HINWEISE

1.0 Bodendenkmalpflege

Gemäß Artikel 8 Absatz 1 und 2 DSchG unterliegen eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Straubing-Bogen.

2.0 Landwirtschaftliche Nutzung

Durch die Bewirtschaftung der an das Wohngebiet und Gewerbegebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist temporär mit Staub-, Lärm- oder Geruchsbelästigungen zu rechnen. Diese sind im ländlichen Raum zu dulden.

Die Bepflanzungen haben die nach Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBG) erforderlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken sowie die nach Art. 48 AGBG erforderlichen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten.

3.0 Stromversorgung

Im Rahmen der Baugebieterschließung sind die einschlägigen Hinweise des Stromversorgungsunternehmens zu beachten. Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tief wurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Stromversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links der Kabeltrasse. Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben sind dem Stromversorger rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen.

4.0 Brandschutz

Die Belange des baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten.

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte, öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken, einschl. ihrer Zufahrten, müssen Art. 15, Abs. 3 BayBO und AllMBI Nr. 25/1998 entsprechen.

Die öffentliche Wasserleitung ist mindestens so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benutzung von zwei nächstliegenden Hydranten / Unterflurhydranten nach DIN 3221 Teil 1 und Überflurhydranten nach DIN 3222 Teil 1 im Verhältnis 2:1, ein Förderstrom von je 1.600 l / min über zwei Stunden bei einem Fließdruck von 1,5 bar erreicht wird. Die Hydrantenleitungen sind möglichst als Ringleitungen auszubauen. Sie müssen außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand eingebaut werden. Wo die geforderte Leistung nicht erreicht werden kann und im Umkreis von 300 m keine ausreichende unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung steht, sind Löschwasserbehälter (Zisterne) mit mindestens 96 m³ Wasserinhalt nach DIN 14230 zu erstellen.

Die Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker entsprechen. VDE 0132 ist zu beachten. Demnach ist beim Einsatz von Stahlrohren zwischen Stahlrohr und unter Spannung stehenden Anlagenteilen bei Niederspannungsleitungen ein Abstand von 5 m und bei Hochspannungsleitungen ein Abstand von 10 m zu gewährleisten.

5.0 Telekommunikation

In den Erschließungsstraßen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen. Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z. B. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinierungsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) zu berücksichtigen.

6.0 Regenwassernutzung

Es wird den Bauwerbern empfohlen unverschmutzt anfallendes Regenwasser in ausreichend großen Zisternen zu sammeln und für die Gartenbewässerung und Toilettenspülung zu verwenden. Der Bauwerber wird darauf hingewiesen, dass der Bau und Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage dem Landratsamt Straubing zu melden ist. Werden die Regenwassernutzungsanlagen mit einer Einspeisung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ausgestattet, ist die Anlage dem Träger der Wasserversorgung anzuzeigen und die technischen Einrichtungen vor Inbetriebnahme abnehmen zu lassen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine direkte bauliche Verbindung des öffentlichen Leitungsnetzes mit dem privaten Regenwassernetz nicht zulässig ist.

7.0 Wasserwirtschaft

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

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

KARTE 1: Bebauungs- und Grünordnungsplan

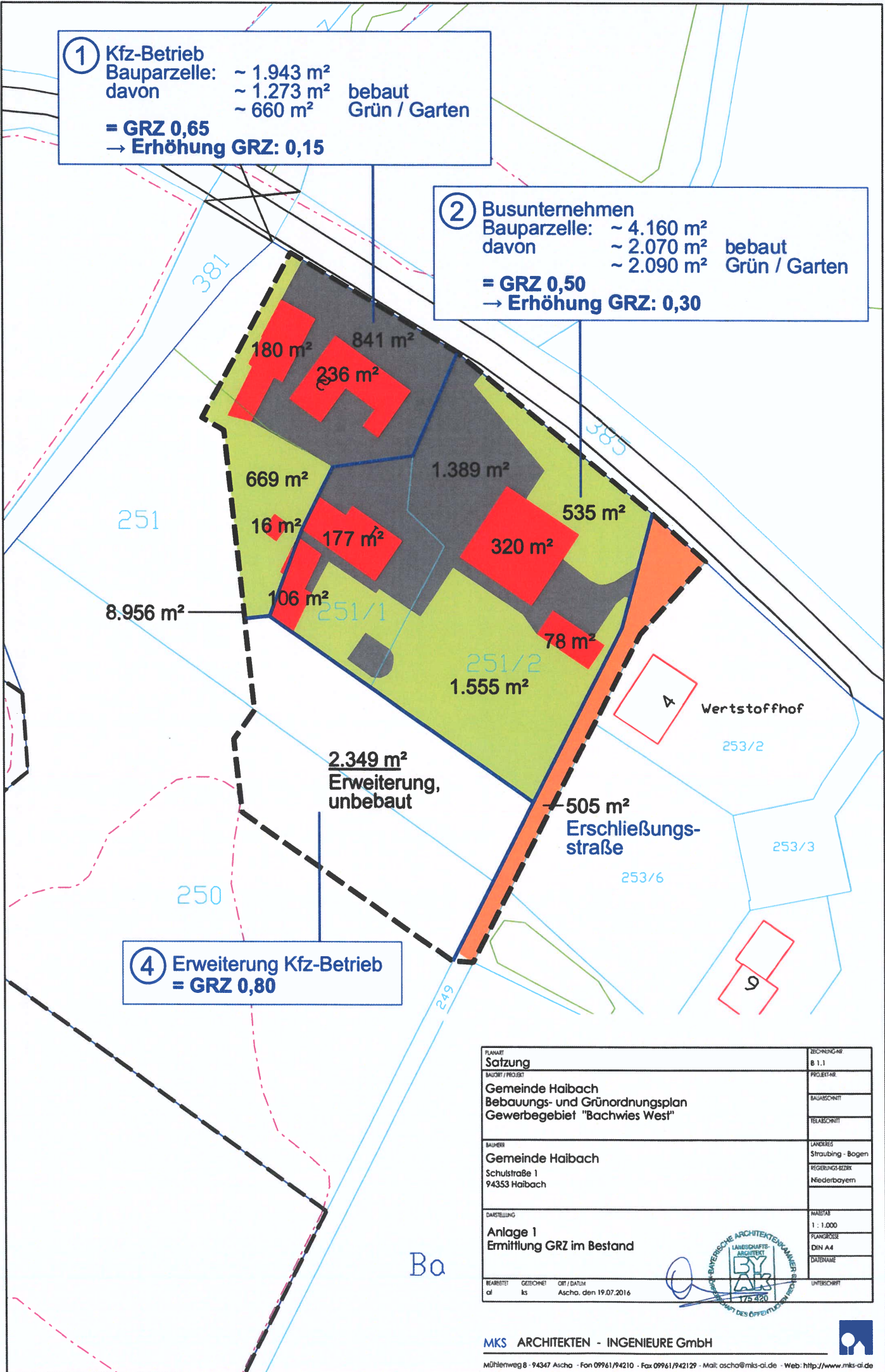


Abgrabungen und Auffüllungen:
Abgrabungen sind im Plan mit gestrichelten Linien dargestellt. Auffüllungen sind im Plan mit durchgezogenen Linien dargestellt.

① Kfz-Betrieb
 Bauparzelle: ~ 1.943 m²
 davon ~ 1.273 m² bebaut
 ~ 660 m² Grün / Garten
 = GRZ 0,65
 → Erhöhung GRZ: 0,15

② Busunternehmen
 Bauparzelle: ~ 4.160 m²
 davon ~ 2.070 m² bebaut
 ~ 2.090 m² Grün / Garten
 = GRZ 0,50
 → Erhöhung GRZ: 0,30

④ Erweiterung Kfz-Betrieb
 = GRZ 0,80



PLANART Satzung		ZEICHENUNG B 1.1
BAUORT / PROJEKT Gemeinde Haibach Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewerbegebiet "Bachwies West"		PROJEKTLEITER
BAUHER Gemeinde Haibach Schulstraße 1 94353 Haibach		BAUABSCHNITT
DARSTELLUNG Anlage 1 Ermittlung GRZ im Bestand		TEILABSCHNITT
BEARBEITET al		LANDREIS Straubing - Bogen
GEGEBEN ks		REGIERUNGS-BEZIRK Niederbayern
ORT / DATUM Ascha, den 19.07.2016		MAßSTAB 1 : 1.000
		PLANGRÖßE DIN A4
		DATEI-NAMME
		UNTERSCHRIFT

①

Kfz-Betrieb Bestand: Typ A

Schutzgut	Kategorie	Wert
Arten / Lr.	I	0,30
Boden	I	0,40
Wasser	I	0,40
Klima / Luft	I	0,30
Landsch.bild	II	0,80
Ø		0,44

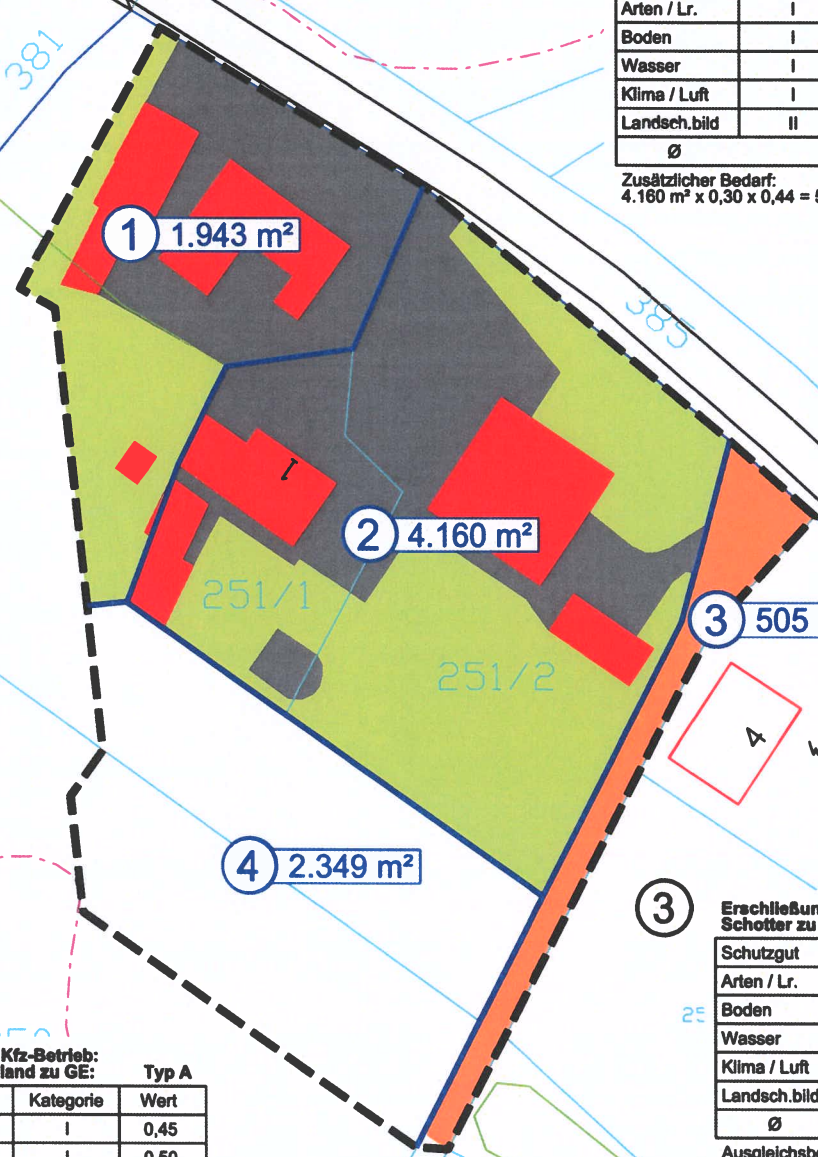
Zusätzlicher Bedarf:
 $1.943 \text{ m}^2 \times 0,15 \times 0,44 = 128,24 \text{ m}^2$

②

Busunternehmen Bestand: Typ A

Schutzgut	Kategorie	Wert
Arten / Lr.	I	0,30
Boden	I	0,40
Wasser	I	0,40
Klima / Luft	I	0,30
Landsch.bild	II	0,80
Ø		0,44

Zusätzlicher Bedarf:
 $4.160 \text{ m}^2 \times 0,30 \times 0,44 = 549,12 \text{ m}^2$



④

Erweiterung Kfz-Betrieb: Intensivgrünland zu GE: Typ A

Schutzgut	Kategorie	Wert
Arten / Lr.	I	0,45
Boden	I	0,50
Wasser	I	0,50
Klima / Luft	I	0,30
Landsch.bild	III	1,00
Ø		0,55

Ausgleichsbedarf:
 $2.349 \text{ m}^2 \times 0,55 = 1.291,95 \text{ m}^2$

③

Erschließungsstraße Schotter zu Asphalt: Typ A

Schutzgut	Kategorie	Wert
Arten / Lr.	I	0,30
Boden	I	0,30
Wasser	I	0,30
Klima / Luft	I	0,30
Landsch.bild	I	0,30
Ø		0,30

Ausgleichsbedarf:
 $505 \text{ m}^2 \times 0,30 = 151,50 \text{ m}^2$

PLANAT Satzung		ZEPHENICHR B 1.2
BAUORT / PROJECT Gemeinde Haibach Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewerbegebiet "Bachwies West"		PROJECTNR. BAUABSCHEIT BELASCHREIT
BAUHER Gemeinde Haibach Schulstraße 1 94353 Haibach		LANDESTAT Stroubing - Bogen REGIERUNGS-BEZIRK Niederbayern
DARSTELLUNG Anlage 2 Eingriffsbewertung / Ermittlung Ausgleichsbedarf		MAßSTAB 1 : 1.000 PLANGRÖßE DIN A4 DATENNAME
BEARBEITET of	GEZEICHNET ks	ORT / DATUM Ascho, den 19.07.2016

GEMEINDE HAIBACH

Regierungsbezirk Niederbayern
Landkreis Straubing-Bogen

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN GE „Bachwies West“

BEGRÜNDUNG / UMWELTBERICHT

Satzung in der Fassung vom 19.07.2016

Verfahrensträger:

Gemeinde Haibach

Schulstraße 1
94353 Haibach
Tel.: 09963 / 94 30 39-0
Fax: 09963 / 94 30 39-29
Mail: gemeinde@haibach-sr.bayern.de
Web: www.haibach-elisabethszell.de

Haibach, den 19.07.2016



Fritz Schötz
1. Bürgermeister

Planung:

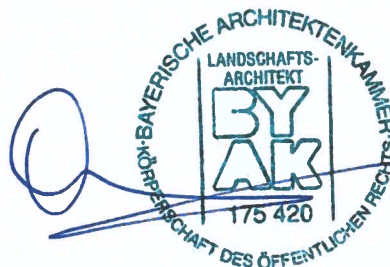
MKS Architekten – Ingenieure GmbH

Mühlenweg 8
94347 Ascha
Tel.: 09961 / 94 21-0
Fax: 09961 / 94 21-29
Mail: ascha@mks-ai.de
Web: www.mks-ai.de

Bearbeitung:

Thomas Althammer
Landschaftsarchitekt und Stadtplaner

Ascha, den 19.07.2016



INHALTSVERZEICHNIS

1. AUFSTELLUNG UND PLANUNG	4
1.1. Aufstellungsbeschluss:	4
1.2. Anlass der Planaufstellung:	4
1.3. Flächennutzungs- und Landschaftsplan	4
2. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET	4
2.1. Lage / Geltungsbereich / Größe:.....	4
2.2. Beschaffenheit.....	5
3. STÄDTEBAULICHE PLANUNG	5
3.1. Zweckbestimmung / Art der baulichen Nutzung	5
3.2. Flächenverteilung	6
3.3. Maß der baulichen Nutzung.....	6
3.4. Bauweise / Baugestaltung	6
3.5. Flächenbefestigungen	7
3.6. Geländemodellierungen.....	8
3.7. Immissionsschutz	8
4. Erschliessung, Ver- und Entsorgung.....	8
4.1. Verkehrserschließung.....	8
4.2. Ver- und Entsorgung	8
5. Grünordnung	9
5.1. Grünordnerisches Konzept	9
5.2. Grünordnung auf privaten Flächen	10
5.5. Zeitpunkt der Pflanzungen / Pflege	11
5.6. Freiflächengestaltungsplan.....	11
5.7. Kompensationsflächen	11
6. HINWEISE	12
6.1. Denkmalpflege	12
6.2. Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände	12
6.3. Stromversorgung	12
6.4. Brandschutz	13
6.5. Telekommunikation	13
6.6. Regenwassernutzung.....	13
6.7. Wasserwirtschaft	14
7. Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB	14
8. Umweltbericht	14
8.1. Ziele der Planung	14
8.2. Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen	14
8.3. Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	17
8.4. Entwicklung des Gebietes bei Nichtdurchführung der Planung	22
8.5. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	23
8.6. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung.....	23
8.7. Methodik / Grundlagen	29
8.8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	29
8.9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	30

1. AUFSTELLUNG UND PLANUNG

1.1. Aufstellungsbeschluss:

Mit Beschluss vom 14.01.2016 hat die Gemeinde Haibach die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung für das Gewerbegebiet „Bachwies-West“ beschlossen.

1.2. Anlass der Planaufstellung:

Die Gemeinde Haibach beabsichtigt die Erweiterung von Gewerbeflächen in unmittelbarem Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „Bachwies“ zur Deckung des örtlichen Bedarfs. Für einen ortsansässigen Kfz-Betrieb sollen Erweiterungsmöglichkeiten für eine betriebliche Entwicklung geschaffen werden. Der geplante Erweiterungsbereich befindet sich südlich einer bestehenden Bebauung mit gewerblicher Nutzung (Kfz-Betrieb, Bus- und Taxiunternehmen). Die bestehenden Nutzungen sind bauplanungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen. Um eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan erforderlich.

1.3. Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Haibach wird im Parallelverfahren durch das Deckblatt Nr. 9 geändert.

2. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET

2.1. Lage / Geltungsbereich / Größe:

Das Plangebiet liegt südwestlich der Gemeinde Haibach und umfasst eine Größe von ca. 9.250 m². Innerhalb des Geltungsbereiches liegen die Flurnummern 249 (Tfl.), 250 (Tfl.), 251 (Tfl.), 251/1 und 251/2 der Gemarkung Landasberg.



Luftaufnahme Haibach mit Plangebiet (rot gestrichelt)

Quelle: BayernViewer
12/2015

2.2. Beschaffenheit

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist bereits bebaut und wird gewerblich genutzt. Im Nordwesten befindet sich eine Kfz-Werkstätte mit Betriebsflächen, Stellplätzen und einem Betriebsleiterwohnhaus. Im Osten befindet sich ein Bus- und Taxiunternehmen mit den dazu gehörigen Betriebsflächen, Stellplätzen und Betriebsleiterwohnhaus. Die Flächen sind durch Gartenflächen mit Sträuchern und Bäumen nach Süden gegliedert.

Der bislang unbebaute Südteil des Plangebietes wird landwirtschaftlich als mehrschüriges, gedüngtes Grünland genutzt. Weiter nach Süden und Osten schließen sich Wiesenflächen an, die bis an die dort verlaufende Menach reichen. Die Erweiterungsfläche wird von der bestehenden Bebauung durch eine ca. 2 m hohe Böschung getrennt, die topografisch bedingt angelegt wurde. Das Gelände ist mäßig nach Südwesten geneigt. Im Osten grenzt ein geschotterter Feldweg an, der von der Gemeindeverbindungsstraße Semmersdorf / Haibach ausgehend nach Süden die landwirtschaftlichen Flächen erschließt. Direkt östlich angrenzend befindet sich das Gewerbegebiet „Bachwies“.



Blick auf das Plangebiet von Süden nach Norden.

Quelle: eigenes Foto
MKS Architekten-
Ingenieure 2015

3. STÄDTEBAULICHE PLANUNG

3.1. Zweckbestimmung / Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Für die Art der baulichen Nutzung wird das Plangebiet hinsichtlich der Art und des Umfangs der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet mit Beschränkungen festgesetzt:

Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber gemäß § 8 Absatz 3 Nr. 1 BauNVO

Folgende Nutzungen sind unzulässig:

- Tankstellen gemäß § 8 Absatz 2 Nr. 3 BauNVO und
- Vergnügungsstätten gem. § 8 Absatz 3 Nr. 3 BauNVO
- reine Lagerflächen im Freien

3.2. Flächenverteilung

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beträgt ca. 8.947 m². Davon entfallen auf:

Bebaute/versiegelte Gewerbeflächen	ca.	3.343 m ²
Grünflächen privat	ca.	2.750 m ²
Erschließungsstraße	ca.	505 m ²
Erweiterungsfläche gesamt	ca.	2.349 m ²
Summe	ca.	8.947 m²

3.3. Maß der baulichen Nutzung

Maß der baulichen Nutzung:

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,80 festgesetzt.

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 1,20 festgesetzt.

3.4. Bauweise / Baugestaltung

Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die gesetzlichen Abstände gemäß Bayerischer Bauordnung sind einzuhalten.

Gebäudehöhen

Die maximal zulässige Wandhöhe von Gebäuden beträgt 8,00 m, bezogen auf das Urgelände. Als unterer Bezugspunkt gilt das Urgelände, als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Bezugspunkte sind in der traufseitigen Gebäudemitte talseits zu messen.

Firstrichtung

Die Firstrichtung ist frei wählbar.

Dachform / Dachneigung

Zugelassen sind die Dachformen Pultdach (PD) und Walmdach (WD) mit 10° - 20° Dachneigung oder Satteldach (SD) mit maximal 15° - 25° Dachneigung.

Dachgauben

Unter Beachtung einer max. Vorderansichtsfläche von 2,5 m² und eines Mindestabstandes zur befensterbaren Giebelwand von 3,0 m und untereinander von mind. 1,5 m zulässig.

Dacheindeckung

Zulässig sind Pfannen- oder Ziegel- oder Metalleindeckungen in einem gedeckten roten bis rotbraunen Farbton oder anthrazit. Materialien mit Blendwirkung sind bei Dach- und Wandflächen unzulässig.

Fassadengestaltung

Als Materialien sind sämtliche Baustoffe zugelassen. Grelle Farben oder reflektierende Oberflächen sind nicht zugelassen.

Solaranlagen / Fotovoltaikanlagen

Solaranlagen oder Fotovoltaikanlagen sind an den Gebäuden und auf Dächern zulässig, soweit sie dieselbe Neigung wie die Dachfläche aufweisen. Gebäudeunabhängige, frei stehende Solar- oder Fotovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude in Dachneigung, Dachform und Dachdeckung anzupassen. Ausgenommen davon bleiben Anbauten geringen Umfangs, z.B. Windfang, Carport. Zwischen Verkehrsfläche und Garage ist auf der privaten Grundstücksfläche ein mindestens 5,0 m tiefer Stellplatz anzuordnen, der zum öffentlichen Straßenraum hin nicht eingefriedet werden darf. Kellergaragen sind unzulässig.

Stellplätze

Anzahl der erforderlichen Stellplätze:

Für die ersten beiden Wohnungen in Gebäuden sind jeweils 2 Stellplätze nachzuweisen, für weitere Wohnungen jeweils 1 Stellplatz.

Einfriedungen / Stützmauern

Zulässig sind zur Grundstückseinfriedung Metallgitter- und Maschendrahtzäune bis zu 2,0 m Höhe. Mauern, Gabionen (Drahtschotterkörbe), durchgehende Sockel und Streifenfundamente sind unzulässig. Entlang der Grenze zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind ausnahmsweise Streifenfundamente zulässig, sofern sie das Straßenniveau bzw. Seitenstreifenniveau um nicht mehr als 10 cm überschreiten. Für Pfosten / Stützen sind ausschließlich Punktfundamente zulässig.

Stützmauern oder Stützelemente an Auftrags- oder Abtragsböschungen sind bis zu einer sichtbaren Höhe von 2,0 m zulässig. Ausführung: Naturstein-Trockenmauer, Natursteinmauerwerk, begrünte Gabionen (Drahtschotterkörbe) oder vollflächig begrünte Stützelemente.

Werbeanlagen

Werbeanlagen und Hinweisschilder sind bis zur Höhe der Traufe der Gebäude zulässig, sofern sie in die Fassade integriert sind. Die Flächen aller Werbeanlagen dürfen 5% der Fassadenflächen einer Gebäudeseite nicht überschreiten. Eine zusammenhängende Werbefläche darf 5 m² nicht überschreiten. Bewegliche (laufende) oder solche Lichtwerbungen, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- oder abgeschaltet wird sind bei allen Werbeanlagen und Hinweisschildern nicht zulässig. Unzulässig sind drehbare Werbeträger, Skybeamer und Laserwerbung.

3.5. Flächenbefestigungen

Nebenflächen wie Stellplätze, Feuerwehrezufahrten, Ausstellungsflächen oder Lagerflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden. Geeignet, je nach Nutzungs-

art, sind z.B. wasserdurchlässige Betonpflastersteine, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterbelag oder Schotterrasen. Betriebsbedingte Versiegelungen zum Schutz von Boden und Grundwasser vor Schadstoffeinträgen sind zulässig.

3.6. Geländemodellierungen

Abgrabungen und Auffüllungen:

Die höhenmäßige Angleichung des Bauplatzes an die Erschließungsstraße ist zulässig. Geländeabgrabungen sind bis maximal 1,0 m bezogen auf das Urgelände und bis maximal 50 cm zum Nachbargrundstück zulässig.

Auffüllungen sind bis maximal 1,5 m über dem Urgelände zulässig und müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein, soweit kein Einverständnis des betroffenen Nachbarn besteht.

In den Bauplanunterlagen sind in den Ansichten und Schnitten die Urgeländehöhen anzugeben und die geplanten Geländeänderungen (z.B. Auffüllung) sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße darzustellen.

3.7. Immissionsschutz

Zum Schutz der Betriebsleiterwohnungen im GE werden zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen folgende maximale flächenbezogene Schalleistungspegel je m² Grundstücksfläche (L_w) festgesetzt:

L_w " = tags (06:00 – 22:00 Uhr): 60 dB(A) / m²

L_w " = nachts (22:00 – 06:00 Uhr): 45 dB(A) / m²

4. ERSCHLISSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

4.1. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt für das bestehende Gewerbegebiet unmittelbar von der Gemeindeverbindungsstraße im Norden. Die Erweiterungsfläche im Süden wird über die bestehende und auszubauende Feldwegzufahrt von der Gemeindeverbindungsstraße aus erschlossen.

4.2. Ver- und Entsorgung

Die öffentliche **Trinkwasserversorgung** erfolgt über die gemeindliche Wasserversorgung Haibach. Eine Hauptwasserleitung verläuft entlang der Südkante der Gemeindeverbindungsstraße.

Die **Schmutzwasserentsorgung** erfolgt durch den Anschluss an den Schmutzwasserkanal, der das Gewerbegebiet südlich der bestehenden Bebauung quert und zu einer Pumpstation im Nordwesten fließt. Von dort wird das Abwasser der Kläranlage Haibach zur Behandlung zugeführt.

Das **Niederschlagswasser** (Dachflächen, befestigte Freiflächen) ist auf den auf den privaten Baugrundstücken möglichst breitflächig zu versickern oder in geeigneten Rückhalteeinrichtungen aufzufangen und zurückzuhalten.

Bei Planung und Bau von Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung ist das ATV-DVWK-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten. Ggf. Erforderliche Anlagen zur Vorbehandlung des gesammelten Niederschlagswassers sind innerhalb der privaten Grundstücksflächen zu errichten. Für den Fall, dass Ableitungen über das bestehende Rückhaltebecken im Gewerbegebiet "Bachwies" erfolgt, ist dessen Aufnahmekapazität nach dem ATV-Merkblatt A 117 zu prüfen. Ggf. ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TREN OG) vom 17.12.2008 zu beachten.

Werden Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung mit einer Gesamtfläche von mehr als 50 m² errichtet, sind ggf. Reinigungsmaßnahmen notwendig. Bei beschichteten Metaldächern ist mind. die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: "lang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

Die **Stromversorgung** ist durch einen Anschluss an das Netz der Bayernwerk AG möglich.

Die Anbindung an das **Telekommunikationsnetz** ist durch einen Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom AG möglich. Im Norden verläuft entlang der Gemeindeverbindungsstraße von Westen her kommend, bis auf Höhe der bestehenden Bebauung, eine oberirdische Freileitung.

Die **Müllentsorgung** obliegt dem Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land. Die Abfallbehälter der hinterliegenden Grundstücke sind am Abfuhrtag an der Gemeindeverbindungsstraße nach Semmersdorf zur Abholung bereitzustellen.

Brandschutz. Die Löschwasserversorgung wird in der erforderlichen Quantität über das öffentliche Wasserleitungsnetz (Hydranten) bereitgestellt. Ein Oberflurhydrant befindet sich unmittelbar im Norden des Gewerbegebietes.

5. GRÜNORDNUNG

5.1. Grünordnerisches Konzept

Die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen haben das Ziel, die entstehenden Bauflächen landschaftlich angemessen und ortstypisch einzubinden und so die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu kompensieren.

Im Bereich der bestehenden Bebauung können aufgrund der dortigen Hauptversorgungsleitungen für Strom und Wasser an der Nordseite sowie des Schmutzwasserkanals an der Westseite keine zusätzlichen Pflanzungen erfolgen. Im Ausfahrtbereich des Busunternehmens sind zudem die Sichtdreiecke freizuhalten. Daher liegt der Schwerpunkt auf dem Erhalt einer Mindesteingrünung mit Ergänzung durch Sträucher. Im Nordwesten sind für die Kfz-Werkstätte Stellplätze festgesetzt, die auf der Grundlage der derzeitigen Genehmigungen nachgewiesen sind.

Der Schwerpunkt der grünordnerischen Maßnahmen umfasst die Sicherstellung einer angemessenen Randeingrünung nach Süden und Südwesten, da das Gelände hier gut einsehbar und damit landschaftlich wirksam ist. Ziel ist es, die bestehende gute Eingrünung des Gewerbegebietes „Bachwies“ nach Westen fortzusetzen und die bestehenden Defizite zu verringern.

5.2. Grünordnung auf privaten Flächen

5.2.1 Begrünung privater Parkplätze

Pro 5 Stellplätze ist ein Laubbaum der Liste 1 gem. Festsetzung 13.2.1. zu pflanzen und zu erhalten. Für die Bäume sind unversiegelte Baumscheiben von mind. 10 m² Fläche vorzusehen und gegen ein Überfahren zu sichern. Baumstandorte sind von unterirdischen Leitungen freizuhalten.

5.2.2 Grünflächenanteil

Mindestens 10% der privaten Grundstücksfläche (einschl. privater Grünflächen) sind als unversiegelte Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Die privaten Grünflächen gemäß planlicher Festsetzung 1.5.6 werden dabei angerechnet.

5.2.3 Pflanzgebote auf privaten Flächen

Entlang der Süd- und Südwestgrenze des GE ist auf mindestens 75% der Länge eine 2-reihige Strauchpflanzung mit Arten der Liste 2 anzulegen und zu erhalten. Entlang der Nordostgrenze ist auf 50% der Länge eine einreihige Strauchpflanzung mit Arten der Liste 2 anzulegen und zu erhalten. Pflanzabstand der Sträucher untereinander: 1,50 m. Abstand der Reihen untereinander 1,0 m.

Pro Planzeichen nach planlicher Festsetzung 13.2.1. ist ein Laubbaum der Liste 1 zu pflanzen und zu erhalten.

Mindestpflanzgrößen:

Bäume: Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm

Sträucher: Strauch, 2xv, Höhe 60-100 cm

Es ist ausschließlich autochthones (heimisches) Pflanzenmaterial zu verwenden.

Auswahllisten:

Liste 1: Artenauswahl Bäume

<i>Acer platanoides</i>	-	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	-	Berg-Ahorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	-	Esche
<i>Quercus robur</i>	-	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	-	Winter-Linde

Liste 2: Artenauswahl Sträucher:

<i>Acer campestre</i>	-	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	-	Blut-Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	-	Hasel

<i>Crataegus leavigata</i>	-	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	-	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	-	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	-	Gewöhnliche Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	-	Schlehe
<i>Sambucus nigra</i>	-	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	-	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	-	Gewöhnlicher Schneeball

5.5. Zeitpunkt der Pflanzungen / Pflege

Die Pflanzungen auf den privaten Flächen sowie die Umsetzung der Maßnahmen auf den Kompensationsflächen sind in der, auf die Fertigstellung der baulichen Anlagen folgenden, Vegetationsperiode durchzuführen. Maßgeblich ist das Datum der Nutzungsaufnahme.

5.6. Freiflächengestaltungsplan

Zu jedem privaten Bauvorhaben ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan (Maßstab mind. 1:500) im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erstellen. Darzustellen sind insbesondere die geplanten baulichen Anlagen, die Bepflanzung, Belagsausbildung, Geländemodellierung und Regenwasserableitung.

5.7. Kompensationsflächen

5.7.1. Festgesetzte Kompensationsflächen

Kompensationsflächen für Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft durch den Bebauungsplan "Bachwies-West". Gesamtfläche ca. 2.186 m². Davon werden festgesetzt:

- Auf der Flurnummer 104 der Gemeinde Haselbach, Gemarkung Haselbach eine anteilige Fläche von 990 m².
- Auf der Flurnummer 250 der Gemeinde Haibach, Gemarkung Landasberg eine anteilige Fläche von 1.034 m².
- Auf der Flurnummer 251 der Gemeinde Haibach, Gemarkung Landasberg eine anteilige Fläche von 162 m².

Lage und Umfang der Kompensationsflächen sind in der Karte 1 Bebauungs- und Grünordnungsplan im Maßstab 1:1.000 dargestellt.

5.7.2. Entwicklungsziel / Maßnahmen

Entwicklungsziel:

Extensive Mähwiese der planaren bis submontanen Stufe (FFH-Lebensraumtyp 610).

Maßnahmen:

Verzicht auf jegliche Düngung und Spritzmitteleinsatz. Die Flächen sind 2 x pro Jahr zu mähen. 1. Schnitt im Zeitraum 1. Juni bis 15. Juni des Jahres, 2. Schnitt im Zeitraum 1. September bis 15. September des Jahres. Das Mähgut ist von der Fläche abzufahren. Mulchen und eine Beweidung sind nicht zulässig.

Erstmaßnahme:

Im ersten Jahr ist autochthones Saatgut für den Großen Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*) in den Flächen als Initialansaat auszubringen. Dadurch sollen die Lebensraumbedingungen der nach Anhang IV FFH-Richtlinie geschützten Schmetterlingsarten der Wiesenknopf-Ameisenbläulinge unterstützt werden.

Markierung:

Die äußeren Grenzen der Kompensationsflächen sind in der freien Landschaft durch dauerhafte, gut erkennbare Markierungen (z.B. farbiges Stahlrohr oder Eichenpfosten) zu markieren.

6. HINWEISE

6.1. Denkmalpflege

Gemäß Artikel 7 Absatz 1 und 2 Denkmalschutzgesetz sind Bodeneingriffe jeder Art genehmigungspflichtig. Vor einer Bebauung hat der Vorhabenträger im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalbehörde einzuholen.

Im Planungsbereich muss frühzeitig vor Baubeginn eine bauvorgreifende Sondagegrabung mit einem Bagger mit Humusschaufel unter Aufsicht einer Fachkraft durchgeführt werden. Mit der Überwachung unter der fachlichen Leitung der Kreisarchäologie Straubing-Bogen ist eine private Ausgrabungsfirma zu beauftragen. Die Kosten hierfür sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Sollte ein Bodendenkmal aufgefunden werden, so ist auf Kosten des Verursachers eine archäologische Untersuchung auf Grundlage der Grabungsrichtlinien des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege durchführen zu lassen.

6.2. Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände

Durch die Bewirtschaftung der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist temporär mit Staub-, Lärm- oder Geruchsbelästigungen zu rechnen. Diese sind im ländlichen Raum zu dulden.

Die Bepflanzungen haben die nach Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) erforderlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken sowie die nach Art 48 ABGB erforderlichen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten.

6.3. Stromversorgung

Im Rahmen der Baugebieterschließung sind die einschlägigen Hinweise des Stromversorgungsunternehmens zu beachten.

Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tief wurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Stromversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutzzonenbereiche für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links der Kabeltrasse. Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben sind dem Stromversorger rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen.

Die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.

6.4. Brandschutz

Die Belange des baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten.

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte, öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken, einschließlich ihrer Zufahrten müssen Art. 5. Abs. 1 BayBO und AllMBI Nr. 25/1998 entsprechen. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass ein Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge (erf. Wendekreis 21 m Außendurchmesser) benutzbar sind.

Die öffentliche Wasserleitung ist mindestens so auszulegen, daß bei gleichzeitiger Benutzung von zwei nächstgelegenen Hydranten – Unterflurhydranten nach DIN 3221 Teil 1 und Überflurhydranten nach DIN 3222 Teil 1 im Verhältnis 2:1 – ein Förderstrom von 1.600 l/min für zwei Stunden bei einem Fließdruck von 1,5 bar erreicht wird. Die Hydrantenleitungen sind möglichst als Ringleitungen auszubauen. Der Hydrantenabstand untereinander soll nicht mehr als 100 m betragen. Sie müssen außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand eingebaut werden.

Wo die erforderliche Leistung nicht erreicht werden kann und in einem Umkreis von 300 m keine ausreichende unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung steht, sind Löschwasserbehälter (Zisterne) mit mindestens 96 m³ Wasserinhalt nach DIN 14230 zu erstellen.

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

6.5. Telekommunikation

In den Erschließungsstraßen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen. Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z. B. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinierungsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) zu berücksichtigen.

6.6. Regenwassernutzung

Es wird den Bauwerbern empfohlen, unverschmutztes Regenwasser in einer Zisterne zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder Toilettenspülung zu verwenden. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bau und Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage dem Landratsamt Straubing-Bogen zu melden ist.

Werden Regenwassernutzungsanlagen mit einer Einspeisung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ausgestattet, ist die Anlage dem Träger der Wasserversorgung anzuzeigen und die technischen Einrichtungen vor Inbetriebnahme abnehmen zulassen. Es

wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine direkte bauliche Verbindung des öffentlichen Leitungsnetzes mit dem privaten Regenwassernetz nicht zulässig ist.

6.7. Wasserwirtschaft

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

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

7. UMWELTPRÜFUNG NACH § 2 ABSATZ 4 BAUGB

Für die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans GE „Bachwies West“ wird nachfolgend die Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 Satz 1 BauGB durchgeführt. Es werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

8. UMWELTBERICHT

8.1. Ziele der Planung

Die Gemeinde Haibach beabsichtigt die Ausweisung von Gewerbegebietsflächen in unmittelbarem Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „Bachwies“ zur Deckung des aktuellen örtlichen Bedarfes.

8.2. Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

8.2.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) sind folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung zu berücksichtigen:

Siedlungsstruktur:

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (Grundsatz 3.1. LEP 2013).
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (Grundsatz 3.1 LEP 2013).
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale zur Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (Ziel 3.2 LEP 2013).
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (Grundsatz 3.3 LEP 2013).

- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (Ziel 3.3 LEP 2013).

Freiraumstruktur:

Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wieder hergestellt werden (Grundsatz 7.1.6 LEP 2013)

Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung:

Die Planung berücksichtigt die Ziele des LEP, indem die geplante bauliche Entwicklung an bereits bestehende Gewerbegebietsflächen anschließt. Zudem werden bereits bebaute und gewerblich genutzte Flächen in die Erweiterung einbezogen. Die neu zu bebauende Flächen nehmen einen geringeren Flächenanteil ein und entsprechen einer maßvollen Weiterentwicklung für den ortsansässigen Betrieb.

Die Nutzung vorhandener Wege und Straßen erfordert einen geringen Aufwand für die Neuerschließung und trägt dadurch dem Aspekt einer flächensparenden Siedlungsentwicklung Rechnung.

Die geplante Nutzung trägt zur Deckung des aktuellen Bedarfs an Entwicklungsflächen für ortsansässige Gewerbebetriebe bei.

Der Erhalt bestehender, eingrünender Gehölzstrukturen und die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen tragen zur Einbindung in das Landschaftsbild bei. Die Baugebietsflächen sind aufgrund der topografischen Lage nur aus dem Nahbereich von Süden her einsehbar. Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sehen insbesondere eine Eingrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen nach Süden und Westen vor, die die bestehende Eingrünung des GE „Bachwies“ im Osten aufnehmen und ergänzen. Durch die umfangreichen grünordnerischen Maßnahmen wird der Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet und dem erhöhten Gewicht der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege Rechnung getragen.

8.2.2 Regionalplan Donau-Wald

Das Plangebiet liegt in der Planungsregion 12 Donau-Wald. Für die vorbereitende Bauleitplanung sind nachfolgende Ziele der Regionalplanung (Stand 25.06.2014) im Planungsraum zu beachten:

Kapitel B | Natur und Landschaft 1 Landschaftliches Leitbild:**Punkt 1.1**

(Z) . Ein ausgewogener Naturhaushalt soll insbesondere im Bayerischen Wald und im Bereich der Donau mit ihren Nebenflüssen erhalten bzw. wiederhergestellt werden.

Punkt 1.2 Die Erholungslandschaften im Bayerischen Wald (...) sollen mit ihren bedeutenden Landschaftsstrukturen gesichert und gepflegt werden.

Kapitel B II Siedlungswesen, 1 Siedlungsentwicklung:

Punkt 1.0

(Z) Die Siedlungstätigkeit soll sich in allen Gemeinden der Region in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. Eine über die organische Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit soll zur Stärkung der zentralen Orte und Entwicklungsachsen beitragen.

Kapitel B IV Wirtschaft, 2 Regionale Wirtschaftsstruktur / Standortentwicklung:

Punkt 2.1

(Z) Im zunehmenden Standortwettbewerb um Fachkräfte, Investitionen und Wissen soll die Region Donau-Wald in allen Teilräumen als attraktiver, leistungsfähiger und innovativer Wirtschaftsraum gestärkt und gesichert werden.

(G) Hierzu ist es von besonderer Bedeutung, dass zum Ausgleich des innerregionalen Strukturgefälles, insbesondere im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, qualifizierte und saisonunabhängige Arbeitsplätze gesichert und geschaffen werden.

Punkt 2.2

(Z) Zur Stabilisierung der wirtschaftlichen Entwicklung und zur Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes soll in der Region eine möglichst ausgewogene Betriebsgrößen- und Branchenstruktur im produzierenden Gewerbe und in den Dienstleistungsbereichen angestrebt werden.

(G) Dabei hat die Bestandspflege und Neuansiedelung klein- und mittelständischer Betriebe in Industrie, Handwerk, Handel und Dienstleistungsgewerbe besondere Bedeutung.

Kapitel B IV Wirtschaft, 3 Industrie und Handwerk:

Punkt 3.1

(Z) In der gesamten Region soll die Leistungsfähigkeit von Industrie und Handwerk erhalten und weiterentwickelt werden.

(G) Hierzu ist es u. a. von besonderer Bedeutung, dass

- die erforderlichen Anpassungen an den Strukturwandel unterstützt,
- die wirtschaftliche Infrastruktur weiter ausgebaut und
- bedarfsorientiert Industrie- und Gewerbegebiete an geeigneten Standorten zu Verfügung gestellt werden.

Berücksichtigung der Ziele des Regionalplans:

Durch die Umsetzung des GE „Bachwies West“ als Erweiterung zum bestehenden GE „Bachwies“ werden Flächen für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe ermöglicht. Die geplante Bauflächenentwicklung bindet unmittelbar an das bereits bestehende Gewerbegebiet an und ermöglicht eine bedarfsangepasste organische und flächensparende Entwicklung. Dabei wird die Entwicklung mittelständischer, ansässiger Betriebe besonders gefördert.

8.2.3. Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“.

8.2.4. Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Straubing-Bogen

Im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Straubing-Bogen werden für das Plangebiet folgende Aussagen getroffen:

Aussagen der Karten Ziele und Maßnahmen:

Karte 2.1 Gewässer:

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar nahe der Menach gelegen. Der Bachabschnitt gilt als regional bedeutsamer Lebensraum und es wurden nur wenig weiter flussabwärts Vorkommen der Flussperlmuschel registriert, welche als überregional bedeutsam zu sichern sind. Des Weiteren gilt die Menach als regionaler Entwicklungsschwerpunkt bzw. Verbundachse, wozu die Legende der Karte folgende Aussagen trifft:

Erhalt und Entwicklung großflächig naturnaher Bachsysteme im Falkensteiner Vorwald, im Vorderen Bayerischen Wald und in der Regensenke [...].

Karte 2.2 Feuchtgebiete:

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Menach, welche als regional bedeutsamer Lebensraum fungiert. Südlich, westlich und nördlich des Plangebietes befinden sich Feuchtbiotope (Auenkomplex, Rohrglanzgrasbestand, Nasswiese), die wichtige Funktionen für den regionalen Feuchtigkeitsverbund haben und somit erhalten und optimiert werden sollen.

Berücksichtigung der Ziele des Arten- und Biotopschutzprogramms:

Die geplante Erweiterung der Gewerbegebietsflächen berücksichtigt die Bedeutung der Menach und ihres Talgrundes als regionale Verbundachse. Das Gewerbegebiet umfasst überwiegend bebaute Flächen und wird nur in verhältnismäßig geringem Umfang erweitert. Diese Erweiterung berücksichtigt insbesondere die Freihaltung des Talraumes und führt zu keiner Beeinträchtigung der bestehenden Feuchtwiesen.

8.2.5. Biotopkartierung Bayern

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine Flächen, die in der Biotopkartierung Bayern erfasst sind.

8.3. Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Nachfolgend wird der aktuelle Zustand des Plangebietes und die vorgesehene Nutzung bezogen auf die Schutzzgüter gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7a BauGB (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt), § 1 Absatz 6 Nr. 7c BauGB (Mensch, Gesundheit), § 1 Absatz 6 Nr. 7d BauGB (Kulturgüter und sonstige Sachgüter) sowie § 1 Absatz 6 Nr. 7 i BauGB (Wechselwirkungen der vorgenannten Schutzzgüter untereinander) dargestellt und die Umweltauswirkungen des Vorhabens bewertet.

8.3.1. Schutzgut Mensch

Bestand:

Das Plangebiet liegt südlich von Haibach im Ortsteil Bachwies. Durch die westlich gelegene Staatsstraße St 2140, ist bereits von erhöhten Lärmbelastungen auszugehen. Die bereits bebauten Flächen werden gewerblich genutzt und weisen entsprechende betrieblich bedingte Emissionen auf.

Auswirkungen:

Von der geplanten Erweiterung der Gewerbegebietsflächen ist keine wesentliche Änderung zu erwarten, da die Erweiterung einem ortsansässigen Betrieb dient. Relevante Änderungen der Emissionen sind nicht zu erwarten.

Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen mit einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Mensch zu erwarten.

8.3.2. Tiere / Pflanzen / Biologische VielfaltBestand:

Der überwiegende Teil des Plangebiets selbst hat aufgrund der gewerblichen Nutzung eine geringe Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen. Von höherer Bedeutung sind die vorhandenen Gehölzstrukturen in den Gartenbereichen.

Gesetzlich geschützte Flächen oder Objekte im Sinne des § 30 BNatSchG / Artikel 23 BayNatSchG sind im direkten Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet hat keine besondere Bedeutung für den Biotopverbund (§ 12 BNatSchG).

Auswirkungen:

Die Erweiterungsflächen bieten nach Fertigstellung zusätzliche Lebensräume für Tiere und Pflanzen, da die Flächen einer intensiven Dauerbewirtschaftung entzogen werden und durch die Randeingrünung zusätzliche Heckenstrukturen entstehen.

Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG:

Hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens auf potenziell im Gebiet vorkommende Arten (Artenschutzprüfung) werden Daten aus der Arteninformation des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz (Online-Abfrage) für das Blatt 6942 – Sankt Englmar – der topografischen Karte Bayerns (M 1:25.000) herangezogen, da aktuelle lokale Bestandsdaten nicht vorliegen. Im Rahmen der Abschichtung können Arten ausgeschlossen werden, deren Lebensraumtyp im Vorhabensgebiet nicht vorkommt (z. B. alpine Lebensräume, naturnahe Fließgewässer u. ä.). Demnach werden die heranzuziehenden Artinformationen für das konkrete Plangebiet auf die Lebensraumtypen „Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume“ reduziert.

Pflanzen

Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) kommen im Wirkraum der Maßnahme nicht vor. Es ergibt sich keine Betroffenheit.

Vorkommen von landkreisbedeutsamen Pflanzenarten sind im Wirkraum der Maßnahme nicht vorhanden. Es ergibt sich keine Betroffenheit.

Tiere

Eine potenzielle Betroffenheit ergibt sich demnach auf der ersten Ebene der Abschichtung für die Artengruppen der Säugetiere (hier: Fledermäuse) und der Vögel. Die sonstigen Artengruppen sind aufgrund der Lebensraumstrukturen als nicht betroffen einzustufen.

Für die Artengruppe der **Fledermäuse** weist das durch Überbauung unmittelbar betroffene Plangebiet keine Strukturen auf, die als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geeignet sind (z. B. alter Baumbestand mit Höhlen, Gebäude mit Spaltenquartieren).

Durch die Erweiterung werden ausschließlich die Wiesenflächen beansprucht. Eine Betroffenheit ist hier nicht anzunehmen. In den bereits bebauten Flächen ergeben sich keine relevanten Änderungen. Das gesamte Gelände wird im Nahbereich zu den vorhandenen Gehölzstrukturen als Nahrungs- und Jagdgebiet von Bedeutung sein.

Bei der Artengruppe der **Vögel** können diejenigen Arten als nicht betroffen gelten, die als Lebens-, Nahrungs- und Fortpflanzungsraum auf Gewässer, Hecken und Gehölze oder Waldflächen angewiesen sind. Die Artengruppe der Eulen und Greifvögel kann als nicht betroffen gelten, da die Populationen sehr große Reviere beanspruchen und die Fläche nur einen kleinen Bestandteil des potenziellen Nahrungsraumes umfasst. Aufgrund der fehlenden artspezifischen Biotopausstattung (keine Brutbäume oder Höhlen) und der häufigen Störung durch angrenzende Gewerbenutzungen werden die Flächen zudem nicht als relevanter Fortpflanzungsraum eingeschätzt. Daher ist für Arten wie Habicht, Mäusebussard, Wiesenweihe, Sperber, Turmfalke, Schleiereule und Waldkauz eine Betroffenheit nicht anzunehmen.

Arten, die großflächig offene (Agrar)Landschaften ohne Sichthindernisse (z. B. durch Kulissen von Hecken, Gehölzbeständen, Gebäuden o. ä.) bevorzugen, sind aufgrund der kleinräumigen Erweiterung des Gewerbegebietes in unmittelbarer Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet als nicht betroffen einzustufen. Hierzu sind Kiebitz und Feldlerche zu zählen.

Auswirkungen:

Artengruppe Fledermäuse:

Hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens auf die Artengruppe der Fledermäuse ist anzunehmen, dass die Siedlungsgehölze und die Ortsrandeingrünung als Jagdlebensraum infrage kommen. Daher kommt es zu keiner Verschlechterung der Lebensraumbedingungen für Fledermäuse. Durch die entstehenden Siedlungs- und Gehölzstrukturen ist mit einer Verbesserung für die lokale Population zu rechnen.

Bei der Artengruppe der Fledermäuse ist nicht mit einer Verschlechterung des Zustandes der lokalen Populationen zu rechnen. Ein Verstoß gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 1 BNatSchG, das Störungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG sowie das Schädigungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 3. und 4. BNatSchG ist nicht gegeben.

Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten.

8.3.3. Boden

Bestand:

Das Plangebiet wird – soweit es nicht bereits bebaut ist - als Intensivgrünland genutzt.

Bodenarten:

In der Übersichtsbodenkarte M 1:25:000 (Bodeninformationssystem Bayern, LfU, 2016) werden die Tallagen an der Menach als Gley bzw. Braunerde-Gley aus skelettführenden Schluff bis Lehm (selten Ton) beschrieben. Die bebaute Mittelhanglage im nordöstlichen Bereich wird als Braunerde aus skelettführendem Lehm beschrieben.

Standortpotenzial für die natürliche Vegetation:

Tallage an der Menach: Standort mit potenziellem Grundwassereinfluss.

Bebaute Mittelhanglagen: Karbonatfreie Lagen mit mittlerem Wasserspeichervermögen.

Retentionsfähigkeit des Bodens:

Tallage an der Menach: Regenrückhaltevermögen hoch.

Bebaute Mittelhanglagen: Regenrückhaltevermögen sehr hoch.

Ertragsfähigkeit:

Tallagen Menach: Grünland. Gering ist sehr gering

Bebaute Mittelhanglagen: Mittel. Ackernutzung möglich.

Auswirkungen:

Der Boden wird durch die Überbauung und Versiegelung verändert, was sich insbesondere auf die Funktionen Wasserspeicherung und Rückhaltung negativ auswirkt. Zur Begrenzung der Bodenversiegelung werden in der verbindlichen Bauleitplanung wasserdurchlässige Beläge festgesetzt. Soweit eine Sammlung und örtliche Versickerung nicht möglich ist, ist eine entsprechende Rückhaltung erforderlich.

Auf das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation hat die Planänderung geringe Auswirkungen, da der überwiegende Teil bereits bebaut ist und die bislang unbebauten Flächen landwirtschaftlich intensiv genutzt werden. Durch das Vorhaben werden ausschließlich Grünlandstandorte mit geringer Ertragsfähigkeit berührt, so daß wesentlicher Auswirkungen auf die Ertragsfunktion nicht zu erwarten sind.

Das Plangebiet wird topografisch durch Abgrabungen und Aufschüttungen verändert, da der mäßig geneigte Hang im Erweiterungsbereich für Gebäude und Erschließung in Anspruch genommen werden muss. In der verbindlichen Bauleitplanung werden durch die Festsetzung von maximalen Wandhöhen sowie die Festsetzung von maximalen Höhen für Abgrabungen und Aufschüttungen die zulässigen Geländeänderungen auf ein verträgliches Maß begrenzt.

Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

8.3.4. Wasser

Bestand:

Wasserschutzgebiete und Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Überschwemmungsgebiete sind entlang der Menach nicht ausgewiesen. Die Menach fließt nur wenige Meter vom westlichen Rand des Plangebietes entlang. Das Bachbett ist im Bereich westlich des Gewerbegebietes jedoch so tief liegend, dass ein Ausuferen auch bei Hochwasser hier nicht möglich ist. Dies kann erst unterstrom des Gewerbegebietes erfolgen, so dass die deutlich höher gelegenen Flächen der Erweiterungsfläche nicht betroffen sind.

Das Niederschlagswasser versickert überwiegend vor Ort bzw. fließt entsprechend den topographischen Verhältnissen nach Südwesten ab. Schichtwasservorkommen sind nicht bekannt, können aufgrund der örtlichen Lage nicht ausgeschlossen werden.

Auswirkungen:

Durch die Versiegelung für die Bauflächen geht versickerungsfähiger Boden verloren. Neben dem Flächenverbrauch für Gebäude trifft dies vor allem auf zusätzliche Verkehrsflächen und Nebenflächen zu. Der konzentrierte Anfall von Niederschlagswasser aus befestigten Flächen und Dachflächen kann zu Belastungen der Vorfluter führen und reduziert den Umfang der natürlichen langsamen Versickerung. Um dies zu vermeiden ist das Niederschlagswasser möglichst flächig vor Ort zu versickern oder in ausreichend dimensionierten Rückhaltebecken aufzufangen und gedrosselt abzuleiten.

Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

8.3.5. Luft

Bestand:

Durch die Lage unfern der Staatsstraße 2140 sind bereits geringe Vorbelastungen der Luft vorhanden. Das Menachtal ist aufgrund der natürlichen Topografie ein wichtiges Luftaustauschgebiet von Nord nach Süd. Die bestehende Bebauung im nördlichen Teil des Gewerbegebietes liegt am Rande dieses Abflussbereiches.

Auswirkungen:

Luftbelastungen entstehen temporär durch den Baustellenverkehr (Abgase und Stäube) sowie teilweise durch die Bautätigkeiten selbst. Der Umfang wird als verhältnismäßig gering eingestuft und ist zeitlich begrenzt. Von den Betriebsgebäuden sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Luft zu erwarten. Die Errichtung von neuen Gebäuden im Erweiterungsbereich des Gewerbegebietes führt zu keiner Verschlechterung der Luftaustauschfunktion, da die bestehenden Gebäude im Norden hier bereits abschirmend wirken.

Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Luft zu erwarten.

8.3.6. Klima

Bestand:

Das Plangebiet liegt topografisch auf einem nach Südwesten geneigten Unterhang am Rande des wichtigen Frischluft- oder Kaltluftabflussgebietes des Menachtals.

Auswirkungen:

Da sich die bestehende Bebauung nicht wesentlich verändert und im Süden nur eine geringfügige bauliche Erweiterung erfolgt, sind keine wesentlichen Auswirkungen durch die Bauflächen auf das Klima zu erwarten.

Die Errichtung von neuen Gebäuden im Erweiterungsbereich des Gewerbegebietes führt zu keiner Verschlechterung der Kaltluftabflussfunktion, da die bestehenden Gebäude im Norden hier bereits abschirmend wirken.

Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Klima zu erwarten.

8.3.7. Landschaft / Erholung

Bestand:

Der Siedlungsbereich Bachwies wird durch die gewerblichen Nutzungen im Gewerbegebiet „bachwiese“ und den westlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen im bisherigen Außenbereich bestimmt. Während das Gewerbegebiet „Bachwies“ durch die öffentlichen Grünflächen landschaftlich gut eingebunden ist, weisen die westlich angrenzenden Bauflächen in Teilbereichen Defizite auf.

Die Gehölzkulisse entlang der Menach im Westen schirmt die bestehenden Bauflächen gut ab, so dass sie von dort verlaufenden überregionalen Radwanderweg Bogen - Miltach nicht eingesehen werden können. Von Norden schirmt der steil ansteigende Hofberg das Gebiet ab, so dass landschaftlich vor allem die Südseite wirksam ist.

Auswirkungen:

Durch die Errichtung der baulichen Anlagen kommt es zu einer Veränderung des Landschaftsbildes in einem durch gewerbliche Bebauung vorgeprägten Bereich. Durch Festsetzungen zur maximalen Wandhöhe, Dachform und zulässigen Geländeänderungen wird die bauliche Entwicklung an die umgebende Siedlungsstruktur angepasst. Die topografischen Veränderungen sind unvermeidbar, Durch die festgesetzte Randeingrünung nach Süden und Südwesten mit heimischen Bäumen ist eine Einbindung in das typische Landschaftsbild um Haibach gesichert. Dadurch ergeben sich positive Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, da die bestehende Randeingrünung des Gewerbegebietes „Bachwies“ fortgesetzt werden kann. Wanderwege und andere Wegeverbindungen werden nicht berührt oder verändert.

Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Landschaft zu erwarten. Auf die Erholung sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

8.3.8. Kulturgüter / Sonstige Sachgüter

Bestand:

Im Bereich des Plangebietes sind keine Kulturgüter oder Bodendenkmäler bekannt. Sonstige Sachgüter sind nicht vorhanden.

Auswirkungen:

Eventuell vorhandene Bodendenkmäler können durch Erschließungs- und Bauarbeiten zerstört werden. Durch bauvorgreifende Sondagegrabungen kann dies vermieden werden.

Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Kulturgüter / Sonstige Sachgüter zu erwarten.

8.4. Entwicklung des Gebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Fläche voraussichtlich als landwirtschaftlich genutzte Fläche mit geringer Ertragskraft erhalten. Die Bodenflächen behalten ihr natürliches Wasserspeicher- und Rückhaltevermögen.

Für die Gemeinde Haibach würde dies bedeuten, dass kein angemessenes Angebot für die Weiterentwicklung eines ortsansässigen Gewerbebetriebes zur Verfügung steht.

Dieser würde in das regionale Umland abwandern, wodurch eine Schwächung der örtlichen Wirtschaftsstruktur und des Angebotes an ortsnahe Arbeitsplätzen erfolgt.

8.5. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Zur Vermeidung und Minderung von erheblichen Umweltauswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter wurden im Bebauungsplan nachfolgende Festsetzungen getroffen:

Schutzgut Mensch

- Einschränkungen der Nutzungen des Gewerbegebietes. Festsetzung von maximal zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegeln.

Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt

- Erschließung auf vorhandener Zufahrt.
- Festsetzung von Pflanzgeboten für standortgerechte, heimische Bäume und Strauchhecken zur landschaftlichen Einbindung.
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile (Verbot von durchgehenden Sockeln und Streifenfundamenten für Einfriedungen).

Schutzgüter Boden / Wasser

- Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen und Wege zur Verringerung des Flächenverbrauches.
- Keine Festsetzung einer inneren Erschließung für das GE zur Verringerung der Versiegelung.
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Betriebsflächen, Stellplätze und Nebenflächen.
- Rückhaltung von Niederschlagswasser auf privaten Baugrundstücken.

Schutzgüter Klima/Luft

- Keine Bebauung in relevante Luftaustauschgebiete und Kaltluftabflussgebiet entlang der Menach.

Schutzgüter Landschaftsbild / Erholung

- Begrenzung der Höhe und Ausdehnung baulicher Anlagen durch Baugrenzen und Festlegung einer maximal zulässigen Wandhöhe.
- Begrenzung der Geländeänderungen durch Festsetzung maximal zulässiger Höhen für Abgrabungen und Aufschüttungen.
- Festsetzung von Pflanzgeboten für heimische Bäume und Sträucher.

8.6. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Das Vorhaben ist geeignet, einen Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG zu verursachen. Maßgeblich für diese Einstufung sind die durch die Inanspruchnahme der Flächen eingehende Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Inanspruchnahme von Boden durch Überbauung. Die baulichen Anlagen für Erschließung und Gebäude führen zu einer nachhaltigen Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. In der verbindlichen Bauleitplanung ist gemäß § 18 Absatz 2 Bundesnaturschutzgesetz die naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden.

8.6.1 Eingriffsbewertung / Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs für unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auf der Basis des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage Januar 2003.

8.6.1.1 Gebietseinstufungen

Das Gewerbegebiet ist aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,80 dem **Typ A – hoher Versiegelungsgrad bzw. Nutzungsgrad** zuzuordnen.

Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes ist für die bereits bebauten Flächen ausschließlich der durch den Bebauungsplan zusätzlich mögliche Nachverdichtungsgrad anzusetzen. Dies erfolgt durch die Ermittlung der aktuellen Grundflächenzahl (GRZ), aus der sich dann die Differenz zur festgesetzten GRZ von 0,80 errechnet.

Die bislang unbebauten Erweiterungsflächen hingegen sind in vollem Umfang, einschließlich der privaten Grünflächen in die Kompensationsermittlung einzustellen.

Die Einstufung der Eingriffsflächen hinsichtlich ihrer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfolgt getrennt nach Schutzgütern auf Basis der Listen 1a – 1c des Leitfadens. Bei der Wahl der jeweiligen Kompensationsfaktoren werden eingriffsmindernde Maßnahmen berücksichtigt.

8.6.1.2 Ermittlung des Nachverdichtungsgrades

(siehe Lageplan B 1.1 - Anlage 1 – Ermittlung GRZ im Bestand, M 1:1.000)

①	Kfz-Betrieb:		
	Bauparzelle:	~ 1.943 m ²	
	davon	~ 1.273 m ²	bebaut
		~ 660 m ²	Grün / Garten
	= GRZ Bestand		0,65
	→ Nachverdichtungsgrad Erhöhung GRZ:		0,15

②	Busunternehmen:		
	Bauparzelle:	~ 4.160 m ²	
	davon	~ 2.070 m ²	bebaut
		~ 2.090 m ²	Grün / Garten
	= GRZ Bestand		0,50
	→ Nachverdichtungsgrad Erhöhung GRZ:		0,30

③	Erschließungsstraße:	505 m ²	
---	-----------------------------	--------------------	--

④	Erweiterung Kfz-Betrieb:	2.349 m ²	
	= GRZ	0,8	

8.6.1.3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes:

(siehe Lageplan B 1.2 - Anlage 2 – Eingriffsermittlung, M 1:1.000)

Gewerbegebiet**① Kfz-Betrieb Bestand: Typ A**

Schutzgut	Kategorie	Wert
Arten / Lebensräume	I	0,30
Boden	I	0,40
Wasser	I	0,40
Klima / Luft	I	0,30
Landschaftsbild	II	0,80
∅		0,44

Zusätzlicher Kompensationsbedarf: $1.943 \text{ m}^2 \times 0,15 \times 0,44 = \underline{128,24 \text{ m}^2}$

② Busunternehmen Bestand: Typ A

Schutzgut	Kategorie	Wert
Arten / Lebensräume	I	0,30
Boden	I	0,40
Wasser	I	0,40
Klima / Luft	I	0,30
Landschaftsbild	II	0,80
∅		0,44

Zusätzlicher Kompensationsbedarf: $4.160 \text{ m}^2 \times 0,30 \times 0,44 = \underline{549,12 \text{ m}^2}$

③ Erschließungsstraße: Schotter zu Asphalt: Typ A

Schutzgut	Kategorie	Wert
Arten / Lebensräume	I	0,30
Boden	I	0,30
Wasser	I	0,30
Klima / Luft	I	0,30
Landschaftsbild	I	0,30
∅		0,30

Kompensationsbedarf: $505 \text{ m}^2 \times 0,30 = \underline{151,50 \text{ m}^2}$

④ **Erweiterung Kfz-Betrieb: Intensivgrünland zu GE: Typ A**

Schutzgut	Kategorie	Wert
Arten / Lebensräume	I	0,45
Boden	I	0,50
Wasser	I	0,50
Klima / Luft	I	0,30
Landschaftsbild	III	1,00
∅		0,55

Kompensationsbedarf: $2.349 \text{ m}^2 \times 0,55 = \underline{\underline{1.291,95 \text{ m}^2}}$

8.6.1.4 Zusammenstellung des gesamten Kompensationsbedarfes

Kfz-Betrieb Bestand	=	128,24 m ²
Busunternehmen	=	549,12 m ²
Erschließungsstraße	=	151,50 m ²
<u>Erweiterung Kfz-Betrieb</u>	=	<u>1.291,95 m²</u>

Summe Ausgleichsbedarf 2.120,81 m²

Es ist ein Kompensationsbedarf von insgesamt **2.120,81 m²** zu erbringen.

8.6.2 Kompensationsfläche / Maßnahmen

8.6.2.1 Ausgleichsflächen

Die geplanten Ausgleichsflächen sollen im unmittelbaren Umfeld des geplanten Gewerbegebietes entstehen. Sie befindet sich direkt südwestlich entlang des Menachufers auf einer Länge von etwa 194 m. Die Kompensationsfläche umfasst insgesamt eine Fläche von etwa 2.230 m² und verteilt sich auf nachfolgende Flurstücke:

- Flurnummer 104 Gemeinde Haselbach, Gemarkung Haselbach: anteilige Fläche von 990 m².
- Flurnummer 250 Gemeinde Haibach, Gemarkung Landasberg: anteilige Fläche von 1.078 m².
- Flurnummer 251 Gemeinde Haibach, Gemarkung Landasberg: anteilige Fläche von 162 m².

Lage und Umfang der Abbuchung sind in der Karte 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewerbegebiet „Bachwies West“ dargestellt.

8.6.2.2 Bestandsbeschreibung

Bei der bestehenden Fläche handelt es sich um intensiv bewirtschaftetes, mehrschüriges Grünland. Die Bewirtschaftung erfolgt hierbei bis unmittelbar an das Ufer der Menach heran, so daß keine Pufferung gegenüber stofflichen Einträgen besteht. Der uferbegleitende Schwarzerlenbestand stockt kleinflächig unmittelbar an der Uferkante der Menach. Die Schaffung eines extensiven Pufferstreifens ist aus Gründen des natur- und

Gewässerschutz und als Kompensationsmaßnahme geeignet. Der Landschaftsplan schlägt die Anlage von Pufferstreifen auf mindestens 10 m Breite vor.

Direkt an die geplante Ausgleichsfläche angrenzend befindet sich der Gewässerlauf der Menach mit Ufergehölzbestand. Der Abschnitt ist als Biotop erfasst:

Biotop Nummer 6942-1536

Rohrglanzgrasbestand und Menachabschnitt bei „Bachwies“ nördlich Haselbach

Beschreibung aus der Biotopkartierung:

Am SO-Eck schließt ein kürzerer, großzügig mäandrierender Bachabschnitt an, der 3m (bis 7m) breit u. 1,5 - 2 m eingetieft durch den meist intensiv grünlandgenutzten Talgrund verläuft. Ihn begleitet ein lockerer bis lückiger Schwarzerlensaum mit oft mehrstämmigen Erlen u. Bruchweiden u. meist hochstaudenreichem Unterwuchs mit Kälberkropf, Wildem Hopfen, Gefleckter Taubnessel u.a.; der weitere Verlauf ist wegen zu starker Regulierung nicht erfassungswürdig.



Blick auf die Ausgleichsfläche entlang dem Ufer der Menach von Süd nach Nord, Blick auf das Gewerbegebiet (Bestand)

Quelle: eigenes Foto
MKS Architekten-
Ingenieure 2015



Blick auf die Ausgleichsfläche entlang dem Ufer der Menach von Nord nach Süd

Quelle: eigenes Foto
MKS Architekten-
Ingenieure 2015

8.6.2.3 Entwicklungsziele

Entwicklungsziel: Extensive Mähwiese der planaren bis submontanen Stufe (FFH-Lebensraumtyp 610)

Zeitraum: Es wird von einem Entwicklungszeitraum von 5-8 Jahren bis zur Zielerreichung ausgegangen.

8.6.2.4 Maßnahmen

Maßnahmen:

Verzicht auf jegliche Düngung und Spritzmitteleinsatz.
Die Flächen sind 2x pro Jahr zu mähen.
1. Schnitt im Zeitraum 1. Juni bis 15. Juni des Jahres
2. Schnitt im Zeitraum 1. September bis 15. September des Jahres
Das Mähgut ist von der Fläche abzufahren. Mulchen und eine Beweidung sind nicht zulässig.

Erstmaßnahme:

Im ersten Jahr ist autochthones Saatgut für den großen Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*) in den Flächen als Initialsaatgut auszubringen. Dadurch sollen die Lebensraumbedingungen der nach Anhang IV FFH-Richtlinie geschützten Schmetterlingsarten der Wiesenknopf-Ameisenbläulinge unterstützt werden.

Markierung:

Die äußeren Grenzen der Kompensationsflächen sind in der freien Landschaft durch dauerhafte, gut erkennbare Markierungen (z.B. farbiges Stahlrohr oder Eichenpfosten) zu markieren.

8.6.2.5 Ermittlung des Anerkennungsfaktors

Die Anrechnung der Ausgleichsfläche als Ökokontoflächen erfolgt auf Basis der Kriterien- und Bewertungsliste für Kompensationsmaßnahmen in der Bauleitplanung (Reg. v. Niederbayern, Stand 12/1999). Bei der Wahl des Anerkennungsfaktors bleiben die Ufergehölze an der Menach mit ihren kleinflächigen Ufersäumen unberücksichtigt, da sie keine ökologische Aufwertung erfahren.

Ausgangszustand	Fläche	Zielzustand / Maßnahmen	Faktor	Kompensationsfläche
Gehölzbestand im Uferbereich der Menach mit nährstoffliebender Krautflur	ca. 106 m ²	Bestand bleibt unverändert.	0,00	0 m ²
Grünland, intensiv, mehrschurig	ca. 2.124 m ²	Extensive Mähwiese als Uferschutzstreifen entlang der Menach. Keine Düngung, keine Spritzmittel. 2-malige Mahd mit Mähgutabfuhr.	1,00	2.124 m ²
Summe	ca. 2.230 m²			2.124 m²

Der erforderliche Kompensationsbedarf des Gewerbegebietes „Bachwies“ von insgesamt **2.120,81 m²** wird durch die festgesetzten Kompensationsflächen mit einem Anerkennungswert von insgesamt ca. **2.124 m²** abgedeckt.

8.6.3 Planungsalternativen

Für die Erweiterung des Gewerbegebietes Bachwies kommen im vorliegenden Fall keine wesentlichen Planungsalternativen infrage, da es sich zum einen um bestehende gewerblich genutzte Flächen handelt und die Erweiterung für einen darin ansässigen Betrieb erfolgt.

Im Ergebnis ist der vorliegende Entwurf die flächensparendste Variante und ermöglicht eine wirtschaftliche Bebauung der Flächen unter Berücksichtigung der Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild. Weitere grundlegende Alternativen für die Erschließungs- und Baukonzeption kommen wegen der örtlichen Verhältnisse nicht infrage.

8.7. Methodik / Grundlagen

Bestandsbeschreibung und Bewertung der Schutzgüter erfolgen verbal-argumentativ. Für die Erarbeitung des Umweltberichtes wurden nachfolgende Grundlagen herangezogen:

- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Gemeinde Haibach
- Biotopkartierung Bayern, GIS-Daten des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz, Stand 2015
- FFH-Gebiete Bayern, SPA-Gebiete Bayern, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile: GIS-Daten des Bayerischen Landesamtes, Stand 2015
- Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage, Januar 2003
- Regionalplan 12 Region Donau-Wald
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Landkreis Straubing-Bogen, Stand September 2006
- Denkmalviewer Bayern des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege. Onlinedaten Stand 2015.
- Geologische Karte von Bayern, CD Bayerisches Geologisches Landesamt, Stand 2004
- Örtliche Erhebungen, MKS AI, 2015

8.8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aus der Durchführung der verbindlichen Bauleitplanung resultieren:

Begrünung:

Die Funktionsfähigkeit und zielgemäße Entwicklung der vorgesehenen Baumpflanzungen und Strauchpflanzungen ist etwa 5 Jahre nach Pflanzung erstmals zu prüfen. Danach sollte alle etwa 5 Jahre die Wirksamkeit der Eingrünung geprüft werden.

Kompensationsflächen

Die zielgemäße Entwicklung der extensiven Mähwiese ist etwa 4 Jahre nach den Erstmaßnahmen zu prüfen. Insbesondere sollte sich ein guter Bestand an Wiesenknopf entwickelt haben. Danach sollte nach weiteren 4-5 Jahren die Entwicklung geprüft werden.

Niederschlagswasserrückhaltung:

Die Funktionsfähigkeit der Rückhalteeinrichtungen auf privaten Flächen ist nach Errichtung der Anlagen durch die Eigentümer laufend zu warten. Insbesondere sind Ablagerungen zu entfernen, die zu einer Verringerung der Volumen führen können.

8.9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Gewerbeflächen für einen ortsansässigen Betrieb in der Gemeinde Haibach soll durch die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Bachwies West“ die Weiterentwicklung am Standort ermöglicht werden.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter wurden in einer Umweltprüfung dargelegt, die Inhalte sind im vorliegenden Umweltbericht ausgeführt. Aufgrund der Art der vorgesehenen Nutzung sind bezogen auf die Schutzgüter überwiegend geringe bis mittlere Umweltauswirkungen zu erwarten. Durch Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Festsetzungen zur Grünordnung wurden insbesondere die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild reduziert. Unvermeidbare Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft werden durch Maßnahmen des Naturschutzes an anderer Stelle ausgeglichen.

Im Ergebnis sind die Auswirkungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans als umweltverträglich zu werten. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

Die abschließende tabellarische Bewertung der Schutzgüter soll einen unmittelbaren Überblick geben und erfolgt in drei Stufen: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

SCHUTZGUT	Baubedingte Erheblichkeit	Anlagenbedingte Erheblichkeit	Betriebsbedingte Erheblichkeit	Gesamt
Mensch	mittel	gering	mittel	mittel
Tiere, Pflanzen, Biotopvielfalt	gering	gering	gering	gering
Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Wasser	mittel	mittel	gering	mittel
Klima	gering	gering	gering	gering
Landschaftsbild	mittel	mittel	gering	mittel
Erholungseignung	gering	gering	gering	gering
Kulturgüter	hoch	gering	gering	gering