



**GEMEINDE
STEINACH**



HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

**DECKBLATT NR. 2
ZUM BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
GE/GI "STEINACH-SÜD"
(SATZUNGSBESCHLUSS VOM 16.05.2013)**

Gemeinde Steinach
Landkreis Straubing-Bogen
Regierungsbezirk Niederbayern

BEGRÜNDUNG, ERGÄNZENDE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

Aufstellungsbeschluss für Deckblatt Nr. 2 vom 22.12.2022
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 04.05.2023
Satzungsbeschluss vom

Vorhabensträger:

Gemeinde Steinach
vertr. durch Frau Erste Bürgermeisterin
Christine Hammerschick

Am Sportzentrum 1
94377 Steinach

Fon: 09428/9420-30
Fax: 09428/9420-39
Mail: gemeinde@steinach.bayern.de

.....
Christine Hammerschick
Erste Bürgermeisterin

Bearbeitung:

HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

Elsa-Brändström-Straße 3
94327 Bogen

Fon: 09422 805450
Fax: 09422 805451
Mail: info@la-heigl.de

.....
Hermann Heigl
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Aufstellungsverfahren

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 22.12.2022 die Aufstellung des Deckblattes Nr. 2 zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblattes zum Bebauungsplan in der Fassung vom 04.05.202 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Deckblattes zum Bebauungsplan in der Fassung vom 04.05.2023 erfolgte ebenfalls vom bis

Zu dem Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom wurde der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis zum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Email und Schreiben vom beteiligt und um Stellungnahme ebenfalls in der Zeit vom bis beteiligt.

Die Gemeinde Steinach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom das Deckblatt zum Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Steinach, den

.....

Christine Hammerschick (Erste Bürgermeisterin)

Ausgefertigt:

Steinach, den

.....

Christine Hammerschick (Erste Bürgermeisterin)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplandeckblatt wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Das Bebauungsplandeckblatt ist damit in Kraft getreten.

Steinach, den

.....

Christine Hammerschick (Erste Bürgermeisterin)

1. Allgemeines

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Steinach beabsichtigt eine Aktualisierung des rechtskräftigen Bebauungs- mit Grünordnungsplanes GE/GI „Steinach-Süd“ sowie des dazugehörigen Deckblattes Nr. 1 im nördlichen Geltungsbereich mittels eines weiteren Deckblattverfahrens.

Anlass ist die Neuordnung der Flächen und Erschließung im nördlichen Bereich des Gewerbegebiets aufgrund von konkreten Investorenanfragen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen soll der vorliegende, rechtskräftige Bebauungsplan „GE/GI Steinach-Süd“ und das Deckblatt Nr. 1 mittels des vorliegenden Deckblattes Nr. 2 geändert werden. Hierzu sind diverse planliche Änderungen v.a. an den bisherigen Abgrenzungen zwischen den Gewerbegebietsgrundstücken mit zugeordneten Emissionskontingenten, am Verlauf der Erschließungsstraßen und an den Parzellierungen sowie textliche Änderungen an den Festsetzungen erforderlich.

Der Änderungsbereich umfasst die Fl. Nrn. 885/TF, 886/TF, 887/TF, 887/1, 897, 896, 895, 894 alle Gmkg. Steinach mit ca. 114.200 m² (ca. 11,4 ha).

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 22.12.2022 den Aufstellungsbeschluss für vorliegendes Deckblatt getroffen.

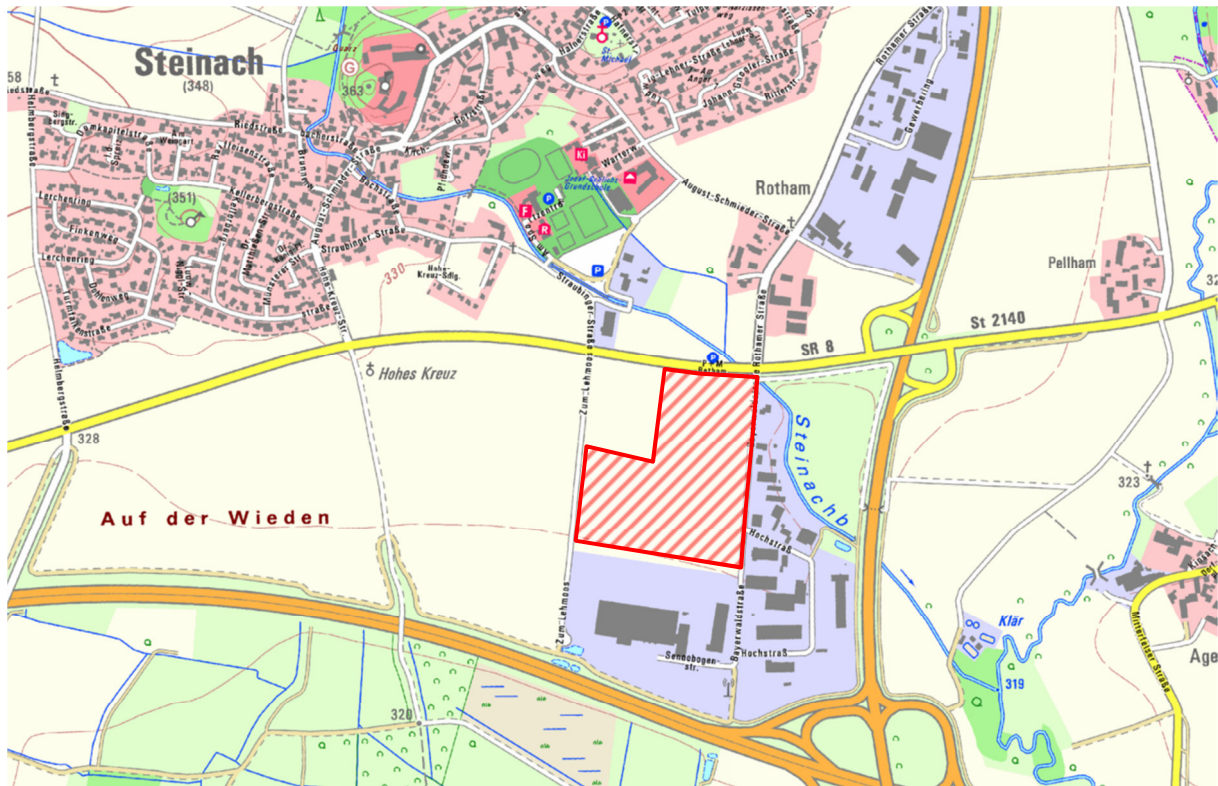
1.2 Verfahren

Die Deckblattänderung Nr. 2 wird im Regel-Verfahren durchgeführt.

1.3 Planungsauftrag

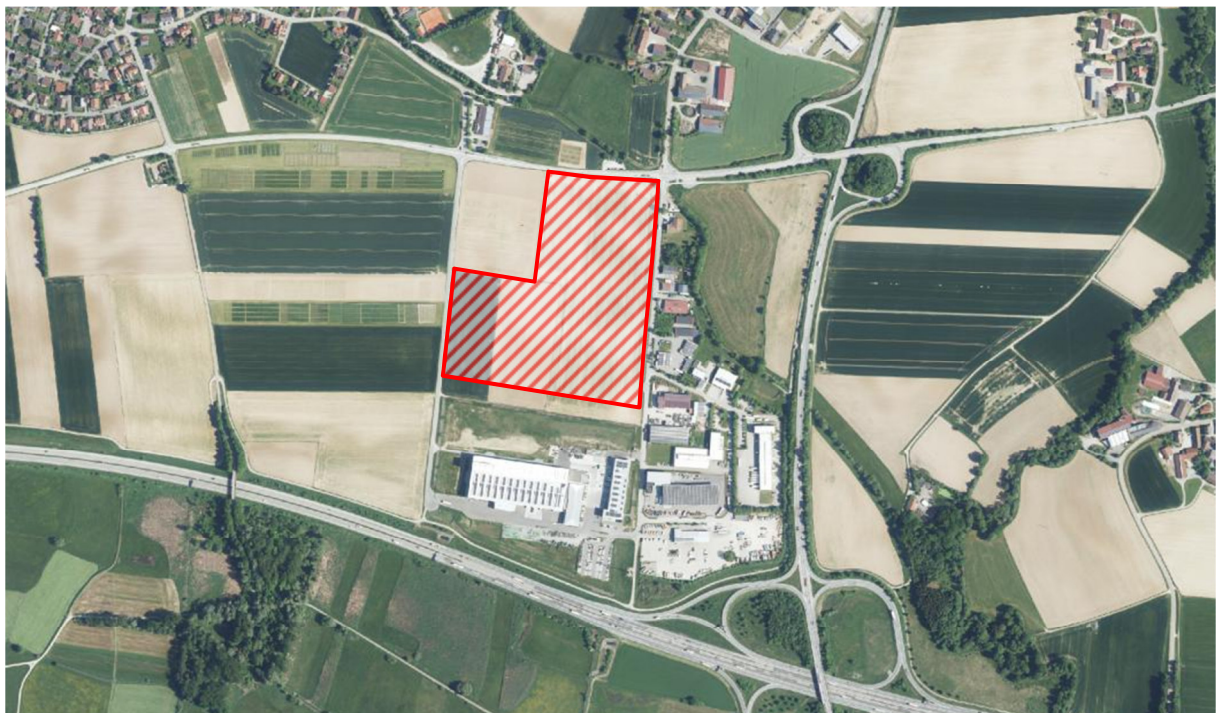
Das Büro HEIGL | landschaftsarchitektur stadtplanung in Bogen wurde mit der Erstellung der erforderlichen Unterlagen beauftragt.

1.4 Übersichtslageplan



Übersichtslageplan aus der Topographischen Karte vom 27.04.2023 – ohne Maßstab

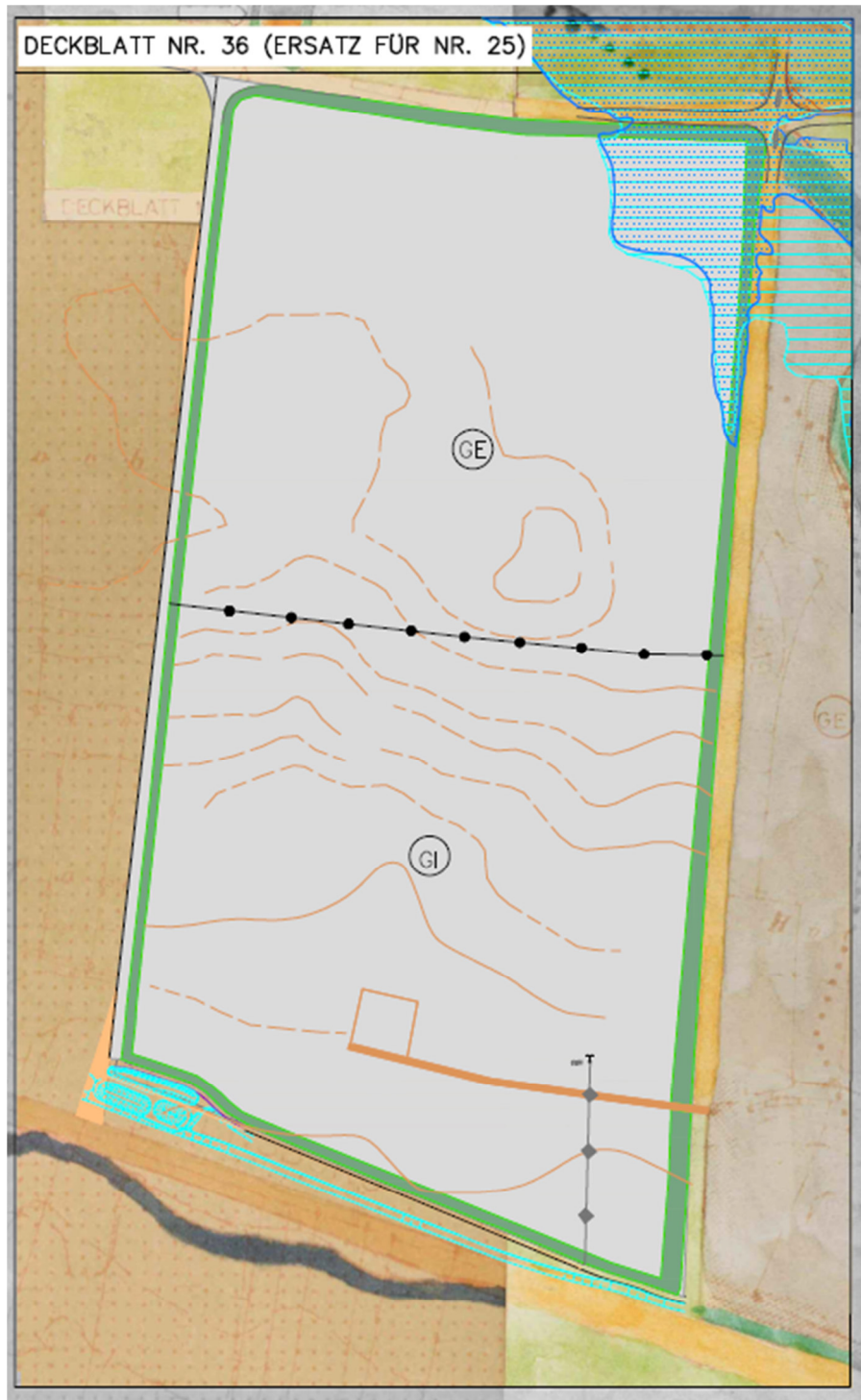
1.5 Luftbildausschnitt



Luftbildausschnitt (Bayern Atlas April 2023) mit Darstellung des Geltungsbereiches – ohne Maßstab

2. Planungsvorgaben

➤ Deckblatt Nr. 36 zum Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Deckblattes Nr. 36 i. d. F. des Feststellungsbeschlusses vom 23.05.2019 – ohne Maßstab

➤ **Deckblatt Nr. 12 zum Landschaftsplan**



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Landschaftsplan des Deckblattes Nr. 12 i. d. F. des Feststellungsbeschlusses vom 23.05.2019 – ohne Maßstab

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation und Begründung

Im Zuge der Aufstellung des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan GE/GI „Steinach-Süd“ wurde parallel die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes und die 12. Änderung des Landschaftsplanes durchgeführt. Die durch das vorliegende Deckblatt betroffenen Flächen befinden sich innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes GE.

Das vorliegende Deckblatt Nr. 2 beinhaltet nur Änderungen innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes sowie des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungs- mit Grünordnungsplanes GE/GI „Steinach-Süd“. Im Bebauungsplan bzw. Deckblatt Nr. 1 sind die Bereich bereits als Gewerbegebiet mit Beschränkung (gem. § 8 BauNVO) bzw. im Süden als Industriegebiet mit Beschränkung (gem. § 9 BauNVO) ausgewiesen. Den Parzellen sind entsprechende Immissionskontingente zugeordnet.

Nachdem es für die nördlichen Flächen im Geltungsbereich Investoren gibt, stellte sich heraus, dass die derzeitige Parzellierung aufgrund von bereits erfolgtem Grunderwerb geändert bzw. angepasst werden muss.

Es ist geplant, die an der westlichen Erschließungsstraße liegenden Parzellen 10 und 11 zu einer neuen Parzelle 11 mit einer Gesamtgröße von ca. 32.220 m² zu verschmelzen. Die Parzellen 6, 7 und 8 werden zu einer neuen Parzelle 10 mit einer Gesamtgröße von ca. 27.770 m² vereinigt. Die Erschließungsstraße mit Wendehammer nach Süden für die ehem. Parzellen 6, 7 und 8 entfällt. Die Parzellen 3, 4 und 5 wurden bereits verkauft und werden zu einer neuen Parzelle 12a mit einer Gesamtgröße von ca. 7.002 m² verschmolzen. Die ehemaligen Parzellen 1 und 2 werden zu der neuen Parzelle 9a mit einer Gesamtgröße von ca. 5.190 m² zusammengefasst. Im Nordosten an der Kreisstraße 8 und der Bayerwaldstraße bleibt die Parzelle 9 erhalten; sie wird nur geringfügig um ca. 800 m² größer (von ca. 32.210 m² auf 33.0300 m²).

Die Erschließung erfolgt weiterhin über die nördliche Querstange die im Osten ausgehend von der Bayerwaldstraße und im Westen ausgehend von der Gemeindestraße „Zum Lehmoos“ befahren werden kann. Die südliche Stichstraße mit Wendehammer entfällt. Die neue Parzelle 10 kann zusätzlich von der o. g. Querstange über eine im Südosten neu geplante kurze Straße erschlossen werden.

Gegenüberstellung der Parzellenflächen (alle Angaben in ca.)

Flächendarstellung Deckblatt Nr. 1		Flächendarstellung Deckblatt Nr. 2	
Parzelle 10	22.860 m ²	Parzelle 11	32.220 m ²
Parzelle 11	14.790 m ²		
Parzelle 9	32.210 m ²	Parzelle 9	33.030 m ²
Parzelle 8	6.310 m ²	Parzelle 10	27.770 m ²

Parzelle 7	5.900 m ²		
Parzelle 6	9.925 m ²		
Parzelle 5	2.005 m ²	Parzelle 12a	7.002 m ²
Parzelle 4	1.945 m ²		
Parzelle 3	2.225 m ²		
Parzelle 2	2.045 m ²	Parzelle 9a	5.190 m ²
Parzelle 1	2.005 m ²		
Gesamt	102.220 m ²		105.212 m ²

Es ergibt sich eine Mehrung der Grundstücksflächen von ca. 2.992 m². Aufgrund der geänderten Erschließung und insbesondere durch den Wegfall der Stichstraße mit Wendehammer (Fläche ca. 2.200 m²) kann die Mehrung der Parzellenflächen zum größten Teil begründet werden.

Die Festsetzungen hinsichtlich der Grünordnung bleiben erhalten. Zwischen den Parzellen ist jeweils ein mind. 5 m breiter privater Grünstreifen anzulegen, ebenso an den Grenzen zu den Erschließungsstraßen.

Die Fläche des ehemaligen Regenrückhaltebeckens wird darüber hinaus als private Grünfläche festgesetzt, sowie ein weiterer ca. 6 m breiter Grünstreifen in einer Länge von ca. 150 m entlang der Kreisstraße 8 im Norden der Parzelle 9.

Umfang erforderlicher Ausgleich:

Der Umfang erforderlicher Ausgleichsflächen wurde zum Ausgangsbauungsplan von 2013 mit 51.045 m² ermittelt und mit Satzungsbeschluss bestätigt. Für das Deckblatt Nr. 1 ergab sich ein zusätzlicher Ausgleich von ca. 355 m².

Aufgrund der zusätzlich festgesetzten Grünfläche im Norden in einer Größenordnung von ca. 900 m² kann das Defizit der öffentlichen Grünfläche mit Bäumen entlang der entfallenen Stichstraße mit Wendehammer ausgeglichen werden. Ein zusätzlicher Ausgleich wird aktuell nicht gesehen.

4. Immissionsschutz

Für den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 2 wurde im Auftrag der Gemeinde Steinach vom Büro IFB Eigenschenk GmbH ein erneuter Immissionstechnischer Bericht zur Festlegung der Emissionskontingente erstellt (Anlage 1). Bereits zum Ausgangsbauungsplan aus dem Jahr 2012 sowie zum Deckblatt Nr. 1 wurde ein Schallgutachten erstellt. Diese Berichte wurden beim aktuellen Gutachten berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der schalltechnischen Vorbelastung aus den Gewerbegebieten Rotham II/1 und Rotham II/2, der Kreisstraße SR 8 und der Bundesstraße B 20 wurden für die einzelnen Teilflächen zulässige Schallleistungspegel ermittelt. Die Immissionsorte wurden in den Bereichen der benachbarten Gewerbe- und Wohnbebauung festgelegt.

Die für zwei Abstrahlrichtungen (nach Norden und nach Osten) gesondert berechneten flächenbezogenen Schallleistungspegel werden - getrennt in Tag- und Nachtwerte (06.00 - 22.00 Uhr bzw. 22.00 - 06.00 Uhr) - für jede Teilfläche im Plan neu festgesetzt.

Jeder ansiedlungswillige Betrieb hat durch ein gesondertes schalltechnisches Gutachten nachzuweisen, dass die für ihn zulässigen Immissionsrichtwertanteile nicht überschritten werden, wobei durch entsprechend gewählte Gebäudeanordnung auf die unterschiedlich hohen Werte nach Norden bzw. nach Osten individuell eingegangen werden kann.

5. Wasserwirtschaftliche Beläge

Im nordöstlichen Bereich der Parzelle 9 (Fl. Nr. 897 und 895, Gmkg. Steinach) befinden sich lt. dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) eine Hochwassergefahrenfläche HQ extrem und HQ 100. Aufgrund von aktuell durchgeführten Berechnungen des Ingenieurbüros Ammer, Straubing vom September 2022 ergibt sich keine Überflutung der Fl. Nr. 987 und 895, Gmkg. Steinach durch ein HQ 100 – Ereignis. Dies wurde vom WWA Deggendorf mit Unterstützung vom Landesamt für Umwelt auf Plausibilität geprüft und bestätigt.

6. Ergänzende Festsetzungen durch Text

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes GE/GI „Steinach-Süd“ i. d. F. des Satzungsbeschlusses vom 16.05.2013 sowie des Deckblattes Nr. 1 i. d. F. des Satzungsbeschlusses vom 23.05.2019 behalten mit Ausnahme der nachfolgenden neuen oder ergänzten Festsetzungen weiterhin ihre Gültigkeit.

Für **den Geltungsbereich des Deckblattes 2 zum Bebauungs- mit Grünordnungsplanes GE/GI „Steinach-Süd“** gelten folgende geänderte bzw. ergänzte Festsetzungen durch Text im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Die jeweiligen Änderungen/Ergänzungen sind durch **Fettdruck** hervorgehoben:

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

1.3.1 Im GEmB wird die offene Bauweise (o) festgesetzt; Beschränkung der Gebäudelängen auf max. 50 m. **Abweichend wird für Parzelle 9 die abweichende Bauweise (a) festgesetzt; ohne Beschränkung der**

**Gebäudelängen, jedoch mit vertikaler oder horizontaler Gliederung
mind. alle 65 m.**

**1.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(Immissionsschutz, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Das Industrie- und Gewerbegebiet Steinach Süd wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in Teilgebiete mit zulässigen Emissionskontingenten in zwei Abstrahlzonen Nord- und Ost gegliedert.

Um eine schalltechnische Verträglichkeit der gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes mit der angrenzenden, bestehenden und geplanten Gewerbe- und Wohnbebauung sicherzustellen, wurde durch die IFB Eigenschenk GmbH ein Schallgutachten (Bericht Nr. 3221935 vom 04.04.2023) erstellt. In diesem ist das maximal mögliche Emissionskontingent ermittelt worden. Die sich aus dem Schallgutachten ergebenden schalltechnischen Anforderungen werden in die Festsetzungen aufgenommen und sind somit verbindlich.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die im Plan festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 h bis 22:00 h) noch nachts (22:00 h bis 6:00 h) überschreiten.

Teilfläche (Bezugsfläche in m ²)	Emissionskontingent Zone 1 Ost		Emissionskontingent Zone 2 Nord	
	$L_{EK, tags}$ [dB(A)/m ²]	$L_{EK, nachts}$ [dB(A)/m ²]	$L_{EK, tags}$ [dB(A)/m ²]	$L_{EK, nachts}$ [dB(A)/m ²]
GE ₁ mB Teilfläche 1 (28.958 m ²)	55	50	58	51
GE ₁ mB Teilfläche 2 (3.840 m ²)	54	39	56	41
GE ₂ mB (23.742 m ²)	57	42	62	47
GE ₃ mB (28.699 m ²)	62	47	65	49,5
GE ₄ mB (5.300 m ²)	55	40	64	49

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691; 2006-12, Abschnitt 5. Wenn dem Vorhaben nur ein Teil der Fläche zuzuordnen ist, ist die Gleichung (4) und (6) der DIN 45691 anzuwenden. Sind einer Anlage mehrere Teilflächen zuzuordnen, so ist der Nachweis für die Teilflächen gemeinsam zu führen, d.h. es erfolgt eine

Summation der zulässigen Immissionskontingente aller zur Anlage gehörigen Teilflächen (Summation).

Die Lage der Abstrahlzonen bzw. der gewählten Teilflächen kann der Anlage 1 des Berichtes Nr. 3221935 der IFB Eigenschenk GmbH entnommen werden.

Im Rahmen eines Genehmigungs- oder Freistellungsverfahrens hat der Bauherr mittels schalltechnischer Gutachten nachzuweisen, dass die festgesetzten Emissionskontingente durch das Vorhaben eingehalten sind. Das Gutachten darf nur von einer nach § 29 b Bundes-Immissionsschutzgesetz für den Schallschutz bekannt gegebenen Sachverständigen erstellt werden.

Die Ermittlung der Beurteilungspegel einer Anlage erfolgt dabei unter Ansatz der zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich vorherrschenden Schallausbreitungsverhältnisse (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (Technische Anleitungen zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm).

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB (Relevanzgrenze nach DIN 45691) unterschreitet.

1.7 Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- ~~1.7.1 Das 100jährige Überschwemmungsgebiet des Steinachbaches im Nordosten des Geltungsbereiches ist von Hochbaumaßnahmen und jeglichen Geländeauffüllungen freizuhalten. Zulässig sind in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf ggfs. Stellplatz- oder Parkflächen ohne Veränderung des Ursprungsgeländes.~~
- ~~1.7.2 Das dort geplante Regenrückhaltebecken darf nicht durch Aufschüttungen sondern lediglich über Abgrabungen errichtet werden.~~
- ~~1.7.3 Um das Becken ist keine geschlossene Bepflanzung zulässig, Abflusskorridore sind freizuhalten.~~
- ~~1.7.4 Sollte das Becken im Hochwasserfall vom Steinachbach her volllaufen, ist im Anschluss auf zurückbleibende Lebewesen (Fische, Muscheln, Krebse) zu kontrollieren und diese sind ggfs. artgerecht umzusetzen.~~
- 1.7.5 Sollte sich von amtlicher Seite (Wasserwirtschaftsamt Deggendorf) zu einem späteren Zeitpunkt eine Änderung an der HW_{100} -Linie ergeben, so ist diese bei zukünftigen Nutzungen zu berücksichtigen.

2.1 Gestaltung der Hauptgebäude

- 2.1.1 Wandhöhen: Auf sämtlichen Parzellen mit Ausnahme der Parzellen Nr. 12, 13 u. 14 gilt:
Max. zulässige Wandhöhe: 9,00 m, punktuell 12,00 m.
Als Bezugspunkt gilt das Maß von der Fahrbahnmitte der jeweils angrenzenden Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Messpunkt ist die Mitte der zugewandten Erschließungsstraße.
Ausnahme Parzelle 9: Für die Ermittlung der zulässigen Wandhöhe wird ein Höhenbezugspunkt in Form der Angabe eines Normalhöhennullpunktes (NHN) von 327,90 m ü NHN festgesetzt (siehe A.1.6.4 der planlichen Festsetzungen).
- 2.1.3 Dachneigung: 0° bis 30°

2.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

- 2.4.1 Aufschüttungen und Abgrabungen (Geländeplanierungen) sind aus gestalterischen Gründen nur bis zu einer Höhe von max. 100 cm, bezogen auf das Urgelände, zulässig. **Ausnahme: für Parzelle 9 gilt eine maximale Höhe für Aufschüttungen / Abgrabungen von 200 cm.** Ausnahme: Parz. 12: Hier gilt als Bezugspunkt für Abgrabungen 322,00 m ü.NN +/- 1,00 m, für Aufschüttungen das Urgelände +/- 1,00 m.
- 2.4.2 Zur Vermeidung von Zwangspunkten für den jeweiligen Nachbarn ist mit evtl. Aufschüttungen oder Abgrabungen entlang von Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 2 m einzuhalten. **Dies gilt nicht für Parzelle 9. Ein zwingender Abstand wird hier nicht festgesetzt.**
- ~~2.4.5 Innerhalb des 100jährigen Überschwemmungsgebietes des Steinachbaches im Nordosten des Geltungsbereiches sind keinerlei Geländeaufschüttungen zulässig.~~
- 2.4.6 Ergänzend zu Punkt 2.4.1 und 2.4.2 sind bei Parzelle 9 Geländeaufschüttungen an den gem. Planzeichen A.6.3 gekennzeichneten Bereichen in Form eines Lärmschutzwalles bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m und in Form einer Lärmschutzwand bis zu einer maximalen Höhe von 4,0 m, jeweils ab dem Höhenbezugspunkt (NHN) von 327,90 m ü NHN (siehe A.1.6.4 der planlichen Festsetzungen) zulässig.

7. Anlagen

Anlage 1: Immissionstechnischer Bericht der IFB Eigenschenk GmbH, Deggen-
dorf vom 04.04.2023, Nr. 3221935

C. Hinweise

C.1 Wasserwirtschaftliche Hinweise

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

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

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.

Wird eine Gesamtdachfläche von 50 m² mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung überschritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

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

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

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG für anliegende Grundstücke nicht nachteilig verändert werden.

Aufgrund der z.T. geringen Abstände kleinerer Parzellen untereinander können sich dort errichtete Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist von

den Bauherren bei der Planung ihrer Heizungssysteme zu berücksichtigen und ggfs. durch Gutachter näher untersuchen zu lassen.

C.2 Denkmalschutz

Bodendenkmäler:

Laut Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich weder im Geltungsbereich, noch in seiner näheren Umgebung bekannte Bodendenkmäler.

Gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes sind bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Der Kreisarchäologie oder dem Landesamt ist dann die Möglichkeit einzuräumen, auf Kosten des Vorhabenträgers (= Gemeinde) so frühzeitig wie möglich vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten eine bauvorgreifende Sondagegrabung mit Bagger und Humusschaufel und ggf. Rettungsgrabungen vorzunehmen.

Sollten hierbei Bodendenkmäler größerer Bedeutung entdeckt und durch die geplanten Baumaßnahmen zerstört werden, kann eine Baugenehmigung erst erteilt werden, wenn der Antragsteller es ermöglicht, das Bodendenkmal auf seine Kosten bauvorgreifend freizulegen und zu dokumentieren.

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

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Baudenkmäler

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

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

C.11 Landwirtschaftliche Hinweise

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub, Erschütterungen und Licht, auch

über das übliche Maß hinausgehend, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind so durchzuführen, dass bei der Nutzung keine Beeinträchtigungen, vor allem durch Schatteneinwirkung und Wurzelwerk entstehen.

Die Grenzabstände mit Bepflanzungen zu landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB sind zu beachten.

Es muss sichergestellt sein, dass die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe in ihrem Bestand und in ihrer weiteren betrieblichen Entwicklung durch die Ausweisung von Bauflächen nicht behindert werden.