



**MARKT  
MASSING**



**HEIGL**  
landschaftsarchitektur  
stadtplanung

Bestandteil Nr. 2

## **BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN „SO NAHVERSORGUNG MASSING“**

Markt Massing  
Landkreis Rottal-Inn  
Regierungsbezirk Niederbayern

### **FESTSETZUNGEN DURCH TEXT UND HINWEISE**

Ausfertigung: Der Bebauungs- mit Grünordnungsplan „SO Nahversorgung Massing“ wird somit ausgefertigt.

Markt Massing, den .....  
Christian Thiel (Erster Bürgermeister)

#### **Vorhabenträger:**

Markt Massing  
vertr. durch Herrn Ersten Bürgermeister  
Christian Thiel

Berta-Hummel-Str. 2  
84323 Massing

Fon: 08724 9616-0  
Fax: 08724 9616-91  
info@massing.de

.....  
Christian Thiel  
Erster Bürgermeister

#### **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

## Inhaltsverzeichnis

Seite

### **A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (s. B- u. GOP)**

### **B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

<b>1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB) .....</b>	<b>3</b>
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO) .....	3
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) .....	3
1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO) .....	4
1.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO) .....	4
1.5 Flächen zur Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) .....	4
<b>2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB, ART. 81 BAYBO) .....</b>	<b>6</b>
2.1 Gestaltung der Hauptgebäude .....	6
2.2 Zuwegungen, Fahrbereiche, Stellplätze, Anlieferzonen und Lagerflächen .....	6
2.3 Einfriedungen .....	7
2.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern .....	7
2.5 Öffentliche Verkehrsflächen .....	7
2.6 Entwässerung .....	8
2.7 Werbeanlagen .....	8
2.8 Immissionsschutz .....	9
<b>3. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG (§ 9 BAUGB) .....</b>	<b>13</b>
3.1 Öffentliche Grünflächen .....	13
3.2 Grünflächen .....	13
3.3 Ausgleichsflächen .....	15

### **C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN ..... 16**

## **B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT NACH § 9 BAUGB**

### **1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB)**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)**

- 1.1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit den Sondergebieten 1 und 2.

Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel, Getränkemarkt, Backshop mit Verzehrfäche.

- 1.1.2 Sondergebiet 1

Zulässig ist ein Lebensmittel-Vollsortimenter, Getränkemarkt und Backshop mit Verzehrfäche mit einer max. gesamten Verkaufsfläche (VK) von 1.700 m<sup>2</sup>.

Die einzelnen Einheiten sind unabhängig voneinander mit je einem eigenem Eingang und Funktionsbereich zu betreiben.

- 1.1.3 Sondergebiet 2

Zulässig ist ein Lebensmittel-Discounter mit einer max. gesamten Verkaufsfläche von 1.050 m<sup>2</sup>.

#### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

- 1.2.1 Zulässig sind max. 1-geschossige Gebäude

- 1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ): max. 0,8

- 1.2.3 Wandhöhen: Max. zulässige Wandhöhe:

SO 1: 7,30 m

SO 2: 7,50 m

Für die Ermittlung der zulässigen Wandhöhe wird für die jeweiligen Sondergebiete ein Höhenbezugspunkt in Form der Angabe eines Normalhöhennullpunktes (NHN) von 442,50 m ü. NHN festgesetzt (siehe I.6.2 der planlichen Festsetzungen). Abweichungen von diesen Höhenbezugspunkten bis zu 0,25 m sind zulässig.

Die Wandhöhe ist das Maß des jeweiligen Höhenbezugspunktes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufe bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand.

Die Höhenbeschränkungen gelten nicht für technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung wie z. B. Kamine und Lüftungsanlagen sowie für Solar- und Photovoltaikanlagen. Zulässig ist eine Überschreitung bis max. 1,50 m Höhe. Technische Aufbauten sowie

Solar- und Photovoltaikanlagen sind von den Außenwandflächen des Gebäudes mind. 1,50 m zur Dachinnenfläche abzurücken.

Die Höhenbeschränkung gilt ebenfalls nicht für den Werbewürfel der Ziff. 2.7.2; zulässig ist eine Überschreitung bis max. 3,10 m Höhe.

### **1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

1.3.1 Es wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise (a) festgesetzt.

1.3.2 Zulässig sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m.

### **1.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

1.4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen geregelt:

- Baugrenze für die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren Grundstücksflächen (Gebäude).
- Flächen für Stellplätze, Zuwegungen, Fahrbereiche, Anlieferzonen, Unterstellmöglichkeiten für Einkaufswagen, Außensitzbereiche sowie Nebenanlagen.

1.4.2 Innerhalb der Baugrenze für die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren Grundstücksflächen (gem. Planzeichen I.3.2) sind auch Stellplätze, Zuwegungen, Fahrbereiche, Anlieferzonen, Gaskühler und Grünflächen zulässig.

1.4.3 Innerhalb der Flächen für Stellplätze, Zuwegungen, Fahrbereiche, Anlieferzonen, Unterstellmöglichkeiten für Einkaufswagen, Außensitzbereiche und Nebenanlagen sind auch Grünflächen zulässig.

### **1.5 Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 bis 14 BauGB)**

1.5.1 Die Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind bei unterirdischer Bauweise im Bereich öffentlicher Fahrbahnen zu verlegen, jedoch stets außerhalb bepflanzter Seitenstreifen.

1.5.2 Stromversorgung: Die zur Stromversorgung notwendigen Kabelverteilerschränke sind im Privatgrund aufzustellen und so in den Einfriedungen zu integrieren, dass sie von außen jederzeit zugänglich sind.

1.5.3 Wasserversorgung: Die Trinkwasserversorgung hat durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgung zu erfolgen.

1.5.4 Schmutzwasserentsorgung: Bebaute Grundstücke sind an die öffentliche Entwässerungsanlage anzuschließen.

1.5.5 Ein Mindestabstand der Leitungen zu den festgesetzten Baumstandorten von 2,50 m ist durch den jeweiligen Spartenträger in jedem Fall einzuhalten, damit die

festgesetzten Pflanzmaßnahmen nicht beeinträchtigt oder erschwert werden und dauerhaft Bestand haben können.

- 1.5.6 Ist dieser Mindestabstand aufgrund des begrenzten Straßenraumes in Teilbereichen ausnahmsweise nicht möglich, so sind durch die Spartenräger geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen.
- 1.5.9 Die von den Hauptleitungen jeweils abzweigenden Hausanschlussleitungen sind unter Berücksichtigung der auf privatem Grund festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen.

## **2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB, ART. 81 BAYBO)**

### **2.1 Gestaltung der Hauptgebäude**

- 2.1.1 Dachform: Flachdach (FD)
- 2.1.2 Dachneigung: Flachdach: 0° - 6°
- 2.1.3 Dachdeckung: Zulässig sind Foliendach, Metalldächer aus mattem Blech oder begrüntes Dach.
- 2.1.4 Solar- und Photovoltaikanlagen: Zulässig sind dachgebundene Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung. Höhe max. 1,50 m über OK Dachfläche. Freistehende Anlagen sind unzulässig.
- 2.1.5 Fassadengestaltung: Es ist ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten, spiegelnde Farben oder Oberflächen (außer Glas) sind unzulässig. Kräftige, grelle Farben dürfen nur punktuell eingesetzt werden (Werbeanlagen, Eingangsbetonung, Fensterrahmen, o.ä.). Fassaden über 20,0 m Länge sind gestalterisch zu gliedern (z.B. durch Öffnungen, Stützenraster, Fassadenbegrünung oder Farbgebung).

### **2.2 Zuwegungen, Fahrbereiche, Stellplätze, Anlieferzonen und Lagerflächen**

- 2.2.1 Die Zuwegungen, Fahrbereiche und Verkehrswege dürfen bituminös befestigt werden.
- 2.2.2 Stellplatzflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasen-Pflaster, Rasengittersteine, Rasenfugensteine oder andere sog. „Öko-Pflastersysteme“) zu erstellen.
- 2.2.3 Bei Gefälle der Grundstückszufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ist eine Wasserrinne mit Anschluss an die Grundstücksentwässerung zu erstellen, so dass vom Grundstück kein Wasser auf die öffentlichen Erschließungsflächen fließen kann. Der St 2086 oder deren Nebenanlagen (Gräben, Ablaufrinnen, Kanäle) dürfen keine Oberflächen- oder Dachwässer aus dem Baugrundstück oder der Zufahrt zugeleitet werden. Der Abfluss des Niederschlagswassers von der Straße darf durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden.
- 2.2.4 Gemäß Garagen- und Stellplatz-Verordnung (GaStiIV) vom 30.11.1993 (Anlage) gilt für Waren- und Geschäftshäuser (einschließlich Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben) 1 Stellplatz je 40 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, mindestens 2 Stellplätze je Laden.
- Erforderliche Mindeststellplatzanzahl  
1 PKW-Stellplatz je 40 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche. Bei den maximal festgesetzten

Verkaufsflächen von 2.750 m<sup>2</sup> ergibt sich eine Mindestanzahl von 69 Stellplätzen.

### **2.3 Einfriedungen**

- 2.3.1 Zulässig sind max. 1,80 m hohe, transparente Einfriedungen (Maschendraht oder Stabgitterzäune).
- 2.3.2 Die Höhe der Einfriedungen richtet sich nach der endgültigen Geländeoberkante. Um das Unterkriechen von Kleintieren zu ermöglichen, ist zwischen Unterkante Einfriedung und Oberkante Gelände ein Abstand von mind. 0,15 m einzuhalten.
- 2.3.3 Die Zaunsäulenbefestigung ist jeweils nur durch Einzel- bzw. Punktfundamente zulässig. Mauern, Streifenfundamente und Sockel sind nicht zulässig.
- 2.3.4 Die Grundstücksein- und -ausfahrt kann mit Toranlagen oder Schranken versehen werden.

### **2.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern**

- 2.4.1 Aufschüttungen und Abgrabungen (Geländemodellierungen) sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m, jeweils bezogen auf das Urgelände, zulässig. Mit evtl. Aufschüttungen oder Abgrabungen entlang von Grundstücksgrenzen ist ein Mindestabstand von 0,5 m und eine Böschungsneigung von 1:2 oder flacher einzuhalten (keinerlei Geländeänderungen entlang der Grundstücksgrenzen).
- 2.4.2 Stützmauern sind mit Ausnahme im Anlieferbereich nicht zulässig.

### **2.5 Öffentliche Verkehrsflächen**

- 2.5.1 Hinsichtlich der Festsetzungen zu Straßen- und Wegebreiten siehe zeichnerische Festsetzungen durch Planzeichen.
- 2.5.2 An Einmündungen/Kreuzungen sind Fuß- und Radwege auf ca. 2 - 3 cm abzusenken, damit eine taktile Führung für Blinde und eine evtl. erforderliche Wasserführung möglich ist.
- 2.5.3 Sichtdreiecke gem. der RAST 06, Bild 120:

Die Schenkellänge L des Sichtfeldes beträgt in beide Richtungen 70 m (50 km/h).

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen

Die Schenkellänge des Sichtdreiecks auf bevorrechtigte Radfahrer sollen  $LR = 30$  m betragen.

## **2.6 Entwässerung**

- 2.6.1 Das Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen ist möglichst vor Ort flächig über geeignete Einrichtungen zu versickern.
- 2.6.2 Das Niederschlagswasser der privaten Flächen ist zur Wiederverwendung zu sammeln bzw. einer Versickerung zuzuführen. Eine Einleitung in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig. Sofern dies nicht vollständig möglich ist, ist das Niederschlagswasser einer Rückhaltung zuzuführen. Eine Einleitung in den neu zu errichtenden Oberflächenwasserkanal ist gedrosselt zulässig. In den Bauantragsunterlagen sind die geplanten Versickerungseinrichtungen darzustellen.
- 2.6.3 Die Oberflächenentwässerung ist gem. ATV-DVWK M 153 zu bewerten. Erforderliche Anlagen zur Vorbehandlung des gesammelten Niederschlagswassers vor dem Einleiten in die Rückhalteeinrichtungen sind innerhalb der privaten Grundstücksflächen zu errichten. Bei der Bemessung der Rückhalteeinrichtungen sind das DWA-Merkblatt A 117, für die Versickerung das DWA-Merkblatt A 138 zugrunde zu legen. Regenwasser von verschmutzten und belasteten Flächen (z.B. Fahrstraßen, Parkplätze, etc.) ist vor der Einleitung entsprechend Arbeitsblatt DWA-A 102-2 zu reinigen.
- 2.6.4 Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) oder in Oberflächengewässer (TREN OG) zu beachten.
- 2.6.5 Anfallendes Schmutzwasser ist in den neu zu errichtenden Schmutzwasserkanal einzuleiten.

## **2.7 Werbeanlagen**

- 2.7.1 Werbeanlagen an Gebäuden sind nur auf der Fassadenfläche mit einer Fläche von max. 75 m<sup>2</sup> je Gebäudeseite zulässig, ausgenommen hiervon ist der Werbewürfel gem. Ziff. 2.7.2. Werbeanlagen auf der Südseite der Gebäude zu den Wohnhäusern sind nicht zulässig.
- 2.7.2 Auf dem Gebäude innerhalb des SO 1 ist im Nordosten ein freistehender Werbewürfel mit einer max. Größe von L x B x H = 2,6 x 2,6 x 3,1 m zugelassen. Eine Ausleuchtung des Würfels während und außerhalb der Öffnungszeiten ist zugelassen.
- 2.7.3 Mit Ausnahme eines Werbewürfels (siehe Ziff. 2.7.2) sind Dachwerbeanlagen unzulässig. Ebenfalls unzulässig sind Werbeanlagen an Zäunen, Einfriedungen und Nebengebäuden, Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung, laufende Schriften und sich bewegende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen zur Fremdwerbung.
- 2.7.4 Werbeanlagen gem. Ziff. 2.7.5 bis 2.7.7 sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen gem. Planzeichen I.3.2 und I.3.3 zulässig.
- 2.7.5 Es ist eine freistehende Werbeanlage (Pylon) mit einer vorder- und rückseitigen Werbefläche von je max. 17 m<sup>2</sup>, einer max. Breite von 2,60 m und bis zu einer



Höhe von 6,50 m im Bereich der nördlichen Erschließungsstraße bzw. entlang der ST2086 zulässig.

- 2.7.6 Es sind max. fünf Fahnenmaste mit Werbefahnen bis zu einer Masthöhe von 8,0 m und einer Fahnenfläche von max. 6,5 m<sup>2</sup> im Bereich der nördlichen Erschließungsstraße bzw. entlang der ST2086 zulässig.
- 2.7.7 Es ist ein freistehender Einfahrtspylon mit einer vorder- und rückseitigen Werbefläche von je max. 3,0 m<sup>2</sup>, einer max. Breite von 1,0 m und bis zu einer Höhe von 4,50 m zulässig. Eine Ausleuchtung während und außerhalb der Öffnungszeiten ist zulässig.
- 2.7.8 Werbeanlagen, die auf die Staatsstraße ST 2086 ausgerichtet sind, und durch eine ablenkende Wirkung die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße beeinträchtigen können, sind nicht zulässig.
- 2.7.9 Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Leuchtstärke reduziert werden kann, wenn dies aus Sicherheitsgründen erforderlich wird.

## 2.8 Immissionsschutz

**Hinweis: das Gutachten ist noch auf den „Angebots“-Bebauungsplan anzupassen.**

Gemäß Schalltechnischem Bericht Nr. S2509094 der GeoPlan GmbH, Osterhofen vom 04.11.2025 kann durch folgende Festsetzung die Einhaltung der reduzierten Immissionsrichtwerte gewährleistet werden:

Allgemein:

- 2.8.1 Durch den Betrieb aller Einzelhandel auf der Fl. Nr. 145/TF, Gmkg. Wolfsegg, sind die folgenden Immissionsrichtwertanteile an den jeweiligen Immissionsorten, gem. Schalltechnischen Bericht Nr. S2509094 des IB Geoplan vom 04.11.25, einzuhalten:

Flurnummer	Immissionsort	IRW-Anteil Tag	IRW-Anteil Sonntag	IRW-Anteil Nacht
Fl. Nr. 371/21, Gmk. Massing	IO 1 EG	49,0	49,0	34,0
Fl. Nr. 371/22, Gmk. Massing	IO 2 OG1	49,0	49,0	34,7
Fl. Nr. 371/23, Gmk. Massing	IO 3 OG1	50,7	50,7	36,1
Fl. Nr. 371/24, Gmk. Massing	IO 4 OG1	51,5	51,5	37,1
Fl. Nr. 371/25, Gmk. Massing	IO 5 OG1	52,1	52,1	37,6
Fl. Nr. 371/26, Gmk. Massing	IO 6 OG1	52,6	52,6	38,0
Fl. Nr. 144, Gmk. Wolfsegg	IO 7 OG1	52,7	52,7	38,5

Einzelne kurzzeitige Pegel (Geräuschspitzen) dürfen die jeweils zulässigen Immissionsrichtwerte tagsüber um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) übertreffen.

- 2.8.2 Vollsortimenter und Getränkemarkt

- Die Betriebszeiten des Vollsorbitmenters sowie des Getränkemarktes sind auf den Zeitraum von 6.00 – 22.00 Uhr zu beschränken.

- Die Öffnungszeiten des Vollsortimenters sowie des Getränkemarktes sind auf den Zeitraum von 7.00 – 20.00 Uhr zu beschränken.
- Die Zulieferzeiten für den Be- und Entladeverkehr des Vollsortimenters sind auf den Zeitraum von 6.00 bis 22.00 Uhr zu beschränken.
- Die Zulieferzeiten für den Be- und Entladeverkehr des Getränkemarktes sind auf den Zeitraum von 6.00 bis 20.00 Uhr zu beschränken.
- An- und Abfahrten durch Mitarbeiter sind außerhalb der jeweiligen Betriebszeiten nicht zulässig.
- Durch das Personal ist sicherzustellen, dass kein Leerlauf der anliefernden Lkw im Anlieferbereich oder auf der Parkplatzfläche stattfindet.
- Die Be- und Entladungen der Waren in der Anlieferzone des Verbrauchermarktes sind mit einem Elektro-Kleinstapler (bzw. E-Ameise) oder Rollcontainern durchzuführen.
- Die Be- und Entladungen der Waren in der Anlieferzone des Getränkemarktes sind mit einem Elektro-Stapler durchzuführen.
- Inkl. der Müllentsorgung sind maximal 15 Lkw zulässig, welche die Anlieferzone des Verbrauchermarktes täglich befahren. Hiervon sind maximal 3 Anlieferungen innerhalb der Ruhezeiten von 6.00 – 7.00 Uhr oder von 20.00 – 22.00 Uhr zulässig.
- Inkl. der Müllentsorgung sind maximal 6 Lkw zulässig, welche die Anlieferzone des Getränkemarktes täglich befahren. Hiervon ist maximal 1 Anlieferung innerhalb der Ruhezeit von 6.00 – 7.00 Uhr zulässig.
- Außerhalb der Anlieferzone ist die Be- bzw. Entladung unzulässig.
- Der Anlieferbereich des Vollsortimenters ist seitlich einzuhausen.
- Der Anlieferbereich des Getränkemarktes ist seitlich einzuhausen und zu überdachen.
- Die Umfassungsbauteile der Anlieferzonen sind massiv auszuführen und haben ein Schalldämmmaß von mindestens  $R'w = 25$  dB aufzuweisen.
- Die Einkaufswagen-Sammelboxen sind seitlich einzuhausen und zu überdachen.
- Die Be- und Entlüftung für den Einkaufsmarkt (Auslässe ins Freie) darf einen Schallleistungspegel von 75 dB(A) nicht überschreiten (Summenpegel). Der Betrieb ist auf den Tagzeitraum (6h – 22h) zu beschränken.
- Die Be- und Entlüftung für den Getränkemarkt (Auslässe ins Freie) darf einen Schallleistungspegel von 75 dB(A) nicht überschreiten (Summenpegel). Der Betrieb ist auf den Tagzeitraum (6h – 22h) zu beschränken.
- Der Verflüssiger für den Einkaufsmarkt darf einen Schallleistungspegel von 75 dB(A) am Tag und 65 dB(A) in der Nacht nicht überschreiten.
- Klima-Splitgeräte des Einkaufsmarktes dürfen einen Schallleistungspegel von 75 dB(A) nicht überschreiten (Summenpegel).

- Klima-Splitgeräte des Getränkemarktes dürfen einen Schallleistungspegel von 75 dB(A) nicht überschreiten (Summenpegel).
- Falls die endgültige Lage der Außenaggregate (Verflüssiger, Auslässe, Splitgeräte) von der angenommenen Lage der Geräte im schalltechnischen Bericht Nr. S2509094 des IB Geoplan vom 04.11.25 abweichen sollte oder zusätzliche Geräte installiert werden sollen, ist eine Rücksprache mit dem Berichtsteller durchzuführen und eine weitere Beurteilung der schalltechnischen Situation einzuholen.
- Der Austausch bzw. die Leerung des Presscontainers ist auf den Zeitraum von 7.00 – 20.00 Uhr zu beschränken.

### 2.8.3 Discounter

- Die Betriebszeiten des Discounters sind auf den Zeitraum von 6.00 – 22.00 Uhr zu beschränken.
- Die Öffnungszeiten des Discounters sind auf den Zeitraum von 7.00 – 20.00 Uhr zu beschränken.
- Die Zulieferzeiten für den Be- und Entladeverkehr des Discounters sind auf den Zeitraum von 6.00 bis 20.00 Uhr zu beschränken.
- An- und Abfahrten durch Mitarbeiter sind außerhalb der jeweiligen Betriebszeiten nicht zulässig.
- Durch das Personal ist sicherzustellen, dass kein Leerlauf der anliefernden Lkw im Anlieferbereich oder auf der Parkplatzfläche stattfindet.
- Die Be- und Entladungen der Waren in der Anlieferzone des Discounters sind mit einem Elektro-Kleinstapler (bzw. E-Ameise) oder Rollcontainern durchzuführen.
- Inkl. der Müllentsorgung sind maximal 5 Lkw zulässig, welche die Anlieferzone des Discounters täglich befahren. Hiervon ist maximal 1 Anlieferung innerhalb der Ruhezeit von 6.00 – 7.00 Uhr zulässig.
- Außerhalb der Anlieferzone ist die Be- bzw. Entladung unzulässig.
- Der Anlieferbereich ist seitlich einzuhausen und zu überdachen.
- Die Umfassungsbauteile der Anlieferzone sind massiv auszuführen und haben ein Schalldämmmaß von mindestens  $R'w = 25$  dB aufzuweisen.
- Die Einkaufswagen-Sammelbox ist seitlich einzuhausen und zu überdachen.
- Die Be- und Entlüftung für den Discounter (Auslässe ins Freie) darf einen Schallleistungspegel von 75 dB(A) nicht überschreiten (Summenpegel). Der Betrieb ist auf den Tagzeitraum (6h – 22h) zu beschränken.
- Der Verflüssiger für den Discounter darf einen Schallleistungspegel von 75 dB(A) nicht überschreiten.
- Klima-Splitgeräte des Discounters dürfen einen Schallleistungspegel von 80 dB(A) nicht überschreiten (Summenpegel).

- Wärmepumpen für den Discounter dürfen einen Schallleistungspegel von 78 dB(A) nicht überschreiten (Summenpegel).
- Falls die endgültige Lage der Außenaggregate (Verflüssiger, Auslässe, Splitgeräte) von der angenommenen Lage der Geräte im schalltechnischen Bericht Nr. S2509094 des IB Geoplan vom 04.11.25 abweichen sollte oder zusätzliche Geräte installiert werden sollen, ist eine Rücksprache mit dem Berichtsteller durchzuführen und eine weitere Beurteilung der schalltechnischen Situation einzuholen.
- Der Austausch bzw. die Leerung des Presscontainers ist auf den Zeitraum von 7.00 – 20.00 Uhr zu beschränken.

### **3. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG (§ 9 BAUGB)**

#### **3.1 Öffentliche Grünflächen**

Der straßenbegleitende Grünstreifen ist gem. 3.2.7 anzulegen.

#### **3.2 Begrünte Flächen auf den Baugrundstücken**

Auf den Grünflächen sind bauliche Anlagen gem. Art. 2 Abs. 1 BayBO unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Aufschüttungen und Abgrabungen gem. Ziff. 2.4 sowie Werbeanlagen gem. Ziff. 2.7.

##### **3.2.1 Umsetzung, Pflanzenqualität, Mindestpflanzgrößen**

Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen fertig zu stellen.

Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind als dauerhafte Grünflächen (Verwendung von Bäumen, Sträuchern, Rasen/Wiese) anzulegen. Begrünte Stellplätze sind nicht anrechenbar.

Die Pflanzenqualität für Pflanzungen muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen. Die Mindestpflanzgrößen der im Plan dargestellten Einzelbäume sind im Folgenden angegeben; es bedeuten: H = Hochstamm, Sol. = Solitär, 3xv = 3 x verpflanzt, STU = Stammumfang, o. B./m. B. = ohne / mit Wurzelballen.

Flächen, welche nicht der Zuwegung dienen, sind als Rasen-, Wiesen-, oder Pflanzflächen auszubilden. Eine Flächenversiegelung ist auf ein Minimum zu reduzieren, flächendeckendes loses Steinmaterial sowie Schüttungen, welche keine Vegetationsschicht besitzen, sind unzulässig. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Werbeanlagen zulässig.

Zur Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen sind Bäume, Sträucher und Bodendecker gem. den Listen 3.2.2, 3.2.3, 3.2.5 und 3.2.6 und gem. der planlichen Festsetzung I.5.1 bis I.5.2 zu pflanzen.

##### **3.2.2 Auswahlliste zu verwendender großkroniger Einzelbäume**

Acer platanoides	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Spitz-Ahorn
Quercus robur	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Stiel-Eiche
Tilia cordata	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Winter-Linde

##### **3.2.3 Auswahlliste zu verwendender klein- bis mittelkroniger Einzelbäume**

Acer campestre	H, 3xv, STU 14-16	- Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Sol., 3xv, 350-400/	- Hainbuche
Cornus mas	H, 3xv, STU 12-14	- Kornelkirsche
Prunus avium	H, 3xv, STU 14-16	- Vogel-Kirsche
Malus in Sorten	H, 3xv, STU 14-16	- Apfel
Pyrus in Sorten	H, 3xv, STU 14-16	- Birne
Zwischen den Stellplätze z.B. auch:		
Sorbus aria 'Magnifica'	H, 3xv, STU 14-16	- Großlaub. Mehlbeere

Pyrus callery. 'Chanticleer'	H, 3xv, STU 14-16	- Stadtbirne
Acer campestre 'Elsrijk'	H, 3xv, STU 14-16	- Feld-Ahorn

u.a. stadtklimaverträgliche Laubbäume als Hochstämme

### 3.2.4 Sicherung der Baumstandorte im Straßenraum

Die gemäß Festsetzungen durch Planzeichen vorzunehmenden Baumpflanzungen in den Grünflächen sind durch geeignete Maßnahmen (z.B. Poller, Bügel, Granitfindlinge o.ä.) gegen Anfahren oder Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen.

Je Einzelbaum ist eine Mindestfläche von 6 m<sup>2</sup> als Baumscheibe von Oberflächenversiegelungen freizuhalten (Wiesenansaat, Bodendecker, weitfugig verlegtes Pflaster). Zur ausreichenden Versorgung mit Wasser und Nährstoffen ist je Einzelbaum im Parkplatzbereich ein Baumbewässerungsset einzubauen und gem. FLL ein durchwurzelbares Volumen mit geeignetem Pflanzsubstrat von mind. 12 m<sup>3</sup> zur Verfügung zu stellen.

### 3.2.5 Auswahlliste für Gehölzgruppen aus Heistern und Sträuchern

Pflanzabstand: 1,50 x 1 m, Pflanzreihen diagonal versetzt, Pflanzung der Sträucher in Gruppen von 3-5 (7) Stück einer Art, Heister einzeln eingestreut.

Heister: Mindestpflanzgröße 2xv, o.B./m.B., 150-200 cm; ca. 5 % Flächenanteil

Acer campestre	-Feld-Ahorn	Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Betula pendula	-Weiß-Birke	Pyrus communis	- Wild-Birne
Carpinus betulus	-Hainbuche	Quercus robur	- Stiel-Eiche
Fraxinus excelsior	-Gemeine Esche	Tilia cordata	- Winter-Linde
Malus sylvestris	-Wild-Apfel		

Sträucher: verpflanzte Sträucher, Mindestpflanzgröße 60-100/, mind. 3 Triebe, ca. 95 % Flächenanteil

Cornus sanguinea	- Hartriegel	Rhamnus frangula	- Faulbaum
Corylus avellana	- Haselnuss	Rosa canina	- Hundsrose
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen	Sambucus nigra	- Gem. Holunder
Ligustrum vulgare	- Liguster	Viburnum lantana	- Wollig. Schneeball
Lonicera xylosteum	- Gem. Heckenkirsche	Viburnum opulus	- Wasser-Schneeball
Prunus spinosa	- Schlehe		

Buntlaubige Formen, Säulen-, Kugel-, Pyramiden-, Hänge- und Trauerformen von Laubgehölzen, streng geschnittene Formhecken sowie fremdländische und blau oder gelb gefärbte Nadelgehölze sind aufgrund der Ortsrandlage nicht zulässig.

### 3.2.6 Auswahlliste für Bodendecker

Pflanzabstand: 3-5 Stück / m<sup>2</sup>

Mindestpflanzgröße Tb 30/40

Lonicera "Maigrün"	- Heckenkirsche	Steph. Incisa "Crispa"	- Niedr. Kranzspiere
Symphoricarpos i. S.	- Schneebeere	Potentilla fruticosa	- Fünffingerstrauch -

Cotoneaster conge- - Zwerg-Mispel  
stus  
Cotoneaster horizon- - Zwerg-Mispel  
talis „Saxatilis“

### 3.2.7 Wiesenflächen

Neuansaat sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil vorzunehmen.

### 3.2.8 Pflanzenbehandlungsmittel

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist unzulässig.

### 3.2.9 Pflege

Sämtliche Pflanzungen sind mit Rinde, Hackschnitzel o. ä. zu mulchen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Eingegangene Gehölze sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen. Wiesenflächen sind ca. 3-4 x pro Jahr bei Entfernung des Mähgutes zu mähen.

## 3.3 Ausgleichsflächen

3.3.1 Der in der Begründung mit Umweltbericht ermittelte Kompensationsbedarf (als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft) von 23.336 Wertpunkten wird durch folgende Ausgleichsfläche erbracht:

Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 430/TF, Gmkg. Wolfsegg

Ausgangszustand: Acker A11 – 2 WP

Zielzustand: mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland G212 (LRT 6510) – 8 WP

Aufwertung der Kompensationsfläche: 6 WP

Aufzuwertende Flächengröße: 3.900 m<sup>2</sup>

Prognostizierte Aufwertung: 23.400 WP

### 3.3.2 Erstgestaltungsmaßnahmen

- Ackerfläche: Nährstoffentzug (Aushagerung) durch Zwischenfruchtanbau (Hafer, Winter-Roggen, Winter-Gerste) auf die Dauer von mind. 2 Jahren und Entfernung der Grünmasse von der Fläche in noch „grünem“ Zustand unter ordnungsgemäßer Verwertung bzw. Entsorgung.
- Pflügen bzw. Grubbern und Eggen der Ackerfläche vor jedem Zwischenfruchtanbau bzw. vor der Begrünung durch Naturgemische / Ansaat
- Verzicht auf Düngung, Kalkung, Pflanzenschutzmittel bereits während der Aushagerung.

- Nach Aushagerung durch Zwischenfruchtanbau: Begrünung durch Naturgemische aus gebietseigenen Herkünften (Mähgutübertragung, Druschgut); Ziellisten und Spenderfläche sind mit der unteren Naturschutzbehörde (uNB) abzustimmen.
- Falls keine Spenderfläche zur Verfügung steht, ist eine Ansaat der geplanten Wiesenflächen mit gebietseigener Regio-Saatgutmischung für artenreiches Extensivgrünland (RSM Regio 16 - Grundmischung; Ursprungsgebiet 16 – Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) vorzunehmen, zur Vermeidung von gehäuftem Aufkommen unerwünschter Pflanzenarten ist die Herbstansaat zu bevorzugen; Anwalzen des Saatgutes

#### Herstellungs- und Entwicklungspflege

- ab sofort Verzicht auf jegliche Düngung, Kalkung, Pflanzenschutzmittel.
- Herstellungspflege: nach Ausbringen des Mäh- bzw. Saatgutes bei 10 bis 15 cm Wuchshöhen zur Unkrautbekämpfung und für schnellen Narbenschluss sog. „Schröpfchnitt“ durchführen. Bei starkem Befall von Ackerwildkräutern Wiederholung des Schröpfschnittes.



### 3.3.3 Langfristige Entwicklungs- und Erhaltungspflege der gesamten Wiesenflächen

- jährlich 1- bis 2 malige Pflegemahd von ca. 75 bis 80% der Fläche; ca. 20 bis 25% der Fläche liegt brach.
- Bracheflächen streifenförmig mit ca. 5 m Breite anlegen; die Brachestreifen rotieren jährlich bis zu alle 3 Jahre.
- Schnittzeiträume außerhalb der Brachestreifen, wenn zweischürig:
  1. Schnitt: 15.06.-10.07.,
  2. Schnitt: 01.09.-30.09 (optimaler Schnitt in 1. Septemberhälfte)
- Bei einschüriger Mahd: Schnittzeitraum 01.09.-30.09. (optimaler Schnitt in 1. Septemberhälfte)
- keinerlei Einsatz von organischen oder mineralischen Düngemitteln, chemischen Pflanzenschutzmitteln sowie Bioziden, keine Kalkung
- Mahd jeweils unter Abfuhr des Mähgutes (keine Mulch- bzw. Schlegelmahd) und ordnungsgemäßer Verwertung bzw. Entsorgung; Mulchen ist nicht zulässig.



- Beim Auftreten von Problemunkräutern (z.B. Disteln, Ampfer) bzw. Neophyten Pflege in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde anpassen.
  - Eine spätere Anpassung des Pflegeregimes ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde möglich.
  - Landwirtschaftliche Nutzung ist zulässig.
- 3.3.4 Die auf dieser Ausgleichsfläche vorgesehenen Erstgestaltungs- und Pflegemaßnahmen werden Bestandteil des vorliegenden Bebauungs- mit Grünordnungsplanes und hiermit festgesetzt.
- 3.3.5 Die Ausgleichsflächen sind mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch die Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu melden (Art. 9 BayNatSchG).

<b>3.4    Artenschutz</b>
---------------------------

- 3.4.1 Es ist eine insektenschonende und energieeffiziente LED-Straßenbeleuchtung mit möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe zu errichten, um Licht-smog und damit die nächtliche Anlockwirkung auf Insekten, insbesondere Nachtfalter zu minimieren. Dabei sind nur warm-weiße Lichtfarben zu verwenden. Die geplanten Beleuchtungskörper sind unter den Gesichtspunkten eines zielgerichteten Abstrahlwinkels, einer Leistungsreduzierung und einer intelligenten Zeitschaltung zu wählen.

## **C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

### **C.1 Boden- und Baudenkmäler**

#### Bodendenkmäler

Gemäß Bayern-Viewer-Denkmal befindet sich im Geltungsbereich selbst keine bekannten Bodendenkmäler.

Der ungestörte Erhalt evtl. Denkmäler hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sind daher auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u. 2 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher unbedingt mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen.

Auf Art. 8 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmälern 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).

#### 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 Baudenkmälern 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.2 Dach- und Wandbegrünung**

Dach- und Fassadenbegrünungen mit Selbstklimmern oder Spalierpflanzen auch Nebengebäuden sollten aus ökologischen und gestalterischen Gründen, wo immer möglich - ggf. auch nur teil- oder abschnittsweise auf fensterlosen Flächen - vorgesehen werden.

Gebäude ab einer Länge/Breite von 20 Metern bzw. geschlossene Fassadenflächen über 40 Quadratmeter Größe sollten zur optischen Gliederung und kleinräumigen ökologischen Aufwertung mit dauerhaft - auch über die Betriebsdauer der Anlage/Gebäude hinaus, solange die Gebäude bestehen bleiben - zu erhaltender Fassadenbegrünung versehen werden.

Für Flachdächer bzw. Dächer mit flachen Neigungswinkeln sollte eine Begrünung mit einer extensiven, selbsterhaltenden Vegetation auch über die Betriebsdauer der Anlage/Gebäude hinaus, solange die Gebäude bestehen bleiben, erfolgen.

### C.3 Nutzung von Regenwasser

Es wird empfohlen, anfallendes Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen zur Schonung der Ressource Grundwasser in ausreichend dimensionierten Regenwassersammelanlagen (Zisternen) zu sammeln und über gesonderte Regenwasserleitungen einer ökologisch sinnvollen Verwendung (z.B. Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung) zuzuführen.

Auf die Toxizität von Kupferdachrinnen (Verwendung von Titanzink!) sowie auf die nicht zulässige direkte Verbindung zwischen Trink- und Regenwassernetz wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich hingewiesen.

### C.4 Verzicht auf Pflanzenbehandlungsmittel und Streusalz auf privaten Flächen

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden, mineralischen Düngemitteln, ätzenden Streustoffen und Streusalz soll zum Schutz von Boden und Grundwasser, der angrenzenden Vegetation und der Pfoten von Haustieren, insbesondere von Hunden und Katzen, auch auf privaten Garten- und Verkehrsflächen unterbleiben (-auf öffentlichen Flächen ohnehin unzulässig).

### C.5 Einzuhaltende Grenzabstände gemäß Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBGB)

Zur Einhaltung der Grenzabstände sind die Art. 47, 48 und 50 AGBGB zu beachten.

### C.6 Landwirtschaftliche Immissionen und Belange

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, 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.

### C.7 Elektrische Erschließung

Die Gebäudeanschlüsse erfolgen mit Erdkabel, entsprechende Kabeleinführungen sollten bauseits vorgesehen werden.

Auf die zwingende Berücksichtigung der festgesetzten Baumstandorte - hiervon mind. 2,5 m seitlicher Abstand mit den Grundstückszuleitungen - wird nochmals hingewiesen (siehe „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen).

Sollten die erforderlichen Abstände im Einzelfall nicht eingehalten werden können, sind bauseits geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das zuständige Energieversorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und

Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

Ebenso wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hingewiesen.

#### C.8 Alternative Energieversorgung, Energieeinsparung

Für die Energieversorgung sollten zumindest energieeffiziente Brennwertheizungen auf der Grundlage forstlicher Biomasse oder Holzpelletssysteme zum Einsatz kommen; der Einbau von thermischen Solarkollektoren zur Heizungsunterstützung und Photovoltaikanlagen zur Eigenbedarfsdeckung bzw. -Speicherung oder der Einsatz von strombetriebenen Wärmepumpen sollte ergänzend zu fossilen Energieträgern erfolgen. Es sollte überwiegend regenerative Energie zum Einsatz kommen.

Eine Bezuschussung durch diverse laufende Förderprogramme von Bund und Land ist ggf. möglich.

Neubauten sollten den Standards für Energiegewinn-, Aktiv-, Nullenergie-, Passiv-, Niedrigenergie- oder zumindest der KfW-Effizienzhäuser entsprechen. Nur Wohngebäude! Strom zur Wärmeerzeugung sollte wegen mangelnder Energieeffizienz nicht verwendet werden.

Die Handlungsempfehlungen für Kommunen vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung“ ist zu beachten.

#### C.9 Unterbau von Straßen und Wegen

Soweit in ausreichender Menge am Markt erhältlich und wirtschaftlich zumutbar, sollte beim Unterbau von Straßen, Zufahrten oder Wegen zur Schonung natürlicher Ressourcen wie Kies und Schotter aufbereitetes und gereinigtes Bauschutt-Granulat verwendet werden.

Es darf ausschließlich von einer anerkannten RAP-Stra-Stelle güteüberwachter Recycling-Bauschutt eingesetzt werden, der die Anforderungen des Bayerischen Leitfadens „Anforderungen an die Verwertung von Recycling-Baustoffen in technischen Bauwerken“ (Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 09.12.2005) erfüllt und der die Zuordnungswerte RW-1 dieses Leitfadens einhält.

#### C.10 Belange des Bodenschutzes

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahmen anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubs ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts BBodSchV, einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, dass die Vorsorgewerte der BBodSchV (bei

Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen 70 % davon) nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 gegeben sein.

Ferner ist in diesem Zusammenhang eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten. Diese Voraussetzung ist beispielsweise bei einer Aufbringung auf landwirtschaftlich genutzten Böden mit einer Bodenkennzahl > 60 oder sonstigen schützenswerten Fläche i.d.R. nicht gegeben.

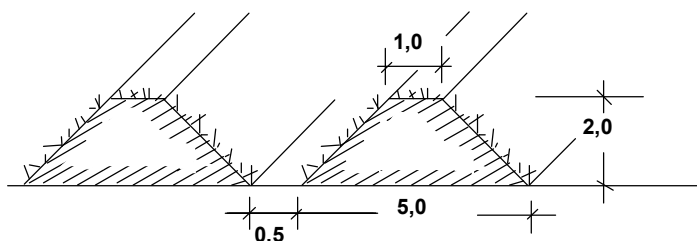
Der aktuelle Informationsstand zu potentiellen punktuellen Bodenverunreinigungen z. B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, etc. ist beim Landratsamt Rottal-Inn einzuholen. Befinden sich auf dem Plangebiet Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, so sind die zur Beurteilung der Gefährdungspfade Boden-Mensch, Boden-Pflanze und Boden-Wasser erforderlichen Untersuchungsschritte im Rahmen der Bauleitplanung durchzuführen. Mit den Untersuchungen sind Sachverständige und Untersuchungsstellen mit einer Zulassung nach der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung in Bayern zu beauftragen.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt unverzüglich zu informieren.

Nach § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dazu wird empfohlen Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht zu befahren. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären. Hilfestellungen zum umweltgerechten Umgang mit Boden sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

Bei Bautätigkeit sind Oberboden und Unterboden getrennt zu lagern. Folgende Maße sind für Oberboden-Mieten zur ausreichenden Sauerstoffversorgung einzuhalten:



Höhe:	max. 2,00 m	Länge:	unbegrenzt
Breite:	max. 5,00 m	Querschnitt:	trapezförmig

Abb.: Schemaschnitt Oberbodenmieten M 1:200

Die Oberbodenmieten sind gem. DIN 18917 mit einer Zwischenbegrünung aus tiefwurzelnden (aber nicht winterharten) Lupinen, Ölrettich, Senf oder Raps bzw. frosthartem Inkarnatklees oder Winterraps anzusäen. Bei sämtlichen Oberbodenarbeiten ist die jeweils gültige Fassung der DIN 18915 - Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke - zu beachten.

Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

Zum Schutz und einer möglichst hochwertigen Verwertung des überschüssigen anfallenden Bodenmaterials im Planungsgebiet ist gem. § 4 Abs. 5 BBodSchV eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 erforderlich. Weiter ist ein Konzept für das überschüssig anfallende Bodenmaterial mit dem Ziel zu erstellen, eine möglichst hochwertige Verwendung (bspw. Renaturierung von Flächen, landschaftsgestalterische Maßnahmen, Verbesserung landwirtschaftlicher Flächen) zu gewährleisten. Das Konzept ist vor Beginn der Maßnahme dem entsprechenden Sachgebiet am Landratsamt vorzulegen.

#### C.11 Anschluss des Gebietes an den ÖPNV

Die nächste öffentliche Bushaltestelle befindet sich an der Eggenfeldener Strasse (in Richtung Ortsmitte, Abzw. Siemensstraße, Massing) oder an der Bahnhofstraße in der Ortschaft Massing

#### C.12 Vermeidung von Vogelschlag

Für großflächige Glasfassaden sollte zur Vermeidung von Vogelschlag spezielles Isolierglas wie z.B. „Ornilux“ mit für Vögel visualisierter Beschichtung zum Einsatz kommen.

#### C.13 Wasserwirtschaftliche Hinweise

Vom zuständigen Wasserwirtschaftsamt wird generell empfohlen, bei erforderlichen Ausubarbeiten das anstehende Erdreich von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik etc.) ist das Landratsamt Rottal-Inn oder das Wasserwirtschaftsamt Degendorf 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.

Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen.

Wird eine Gesamtdachfläche von 50 m<sup>2</sup> mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung überschritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metaldächern 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 Betriebsflächen sollte möglichst auf den Grundstücken über Mulden oder Rasenflächen breitflächig versickert bzw. vorher in Regenwassernutzungsanlagen gesammelt werden. Es darf nicht in den Schmutzwasserkanal, auf öffentliche Verkehrsflächen sowie auf benachbarte Grundstücke gleitet werden. Einer direkten Regenwasserversickerung ist grundsätzlich eine Vorreinigung (Absetzschantz, -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. Ergänzend hierzu ist das DWA-A 102 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen und zur Einleitung in Oberflächengewässer“ zu beachten.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers und eine ggfs. 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.

Aufgrund der geringen Abstände der einzelnen 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. Für den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Landshut, Sachgebiet Wasserrecht abzusprechen.

Die Lagerung von sperrigen Objekten in den Geländesenken sollte vermieden werden.

Für Gründungen von Gebäuden oder sonstigen Bauteilen, welche in das Grundwasser reichen ist ein Wasserrechtsverfahren erforderlich. Die Grundwasserstände dürfen nicht zum Nachteil Dritter beeinflusst werden. Entsprechende Antragsunterlagen sind beim Landratsamt Rottal-Inn einzureichen.

Für eine Bauwasserhaltung ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Rottal-Inn, Sachgebiet Wasserrecht abzusprechen.

#### Niederschlagswasserbehandlung

1. Dach- und Oberflächenwasser, sowie das Niederschlagswasser aus allen Böschungen, ist getrennt vom Schmutzwasser zu sammeln.
2. Sofern sie nicht als Brauchwasser verwendet werden, sind sie soweit wie möglich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.
3. Nach Pufferung in Mulden kann eine Versickerung erfolgen

4. Vor dem Versickern im Boden oder dem Einleiten in den Kanal muss das Wasser gem. ATV-DVWK-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ behandelt werden, um Verschmutzungen des Grundwassers zu vermeiden.
5. Betriebe, die mit wassergefährdenden Stoffen Umgang haben, müssen dies unter Beigabe von Plänen anzeigen. Die Oberflächenwässer von Betrieben, die mit wassergefährdenden Stoffen im Produktions-, Lager- oder Umschlagbereich in Verbindung kommen können, sind gemäß den entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen.

Auf die Borschüre „Wassersensible Siedlungsentwicklung in Bayern - Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern“ (Hsg. Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV) und Bayerischer Gemeindetag) wird hingewiesen.

#### C.14 Verlegung neuer Telekommunikationslinien

Geeignete und ausreichende Trassen zur Unterbringung neuer Telekommunikationslinien (und auch für alle anderen Ver- und Entsorgungsleitungen) stehen im Bereich der öffentlichen Erschließungsstraßen unter nicht zur Bepflanzung vorgesehenen Flächen zur Verfügung.

Festgesetzte Standorte für Baumpflanzungen sind in jedem Fall zu beachten, im Einzelfall sind hierfür durch den jeweiligen Sparten Träger vorab entsprechende Schutzmaßnahmen (z.B. Leitungsverlegung in Schutzrohren) zu treffen, damit die Baumpflanzungen als Abschluss der Erschließungsmaßnahmen auch durchgeführt und dauerhaft erhalten werden können.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – siehe hier u. a. Abschnitt 6 – zu beachten.

#### Telekom:

Am Rande des Geltungsbereiches, befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden.

Wir bitten Sie, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der



Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

- Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

#### C.15 Hinweise zum abwehrenden Brandschutz

##### Zugänge, Zufahrten, sowie Rettungswege und Flächen für die Feuerwehr

Zugänge, Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend der Art. 5 und Art. 31 der Bayerischen Bauordnung in Verbindung mit den aktuellen Technischen Baubestimmungen (BayTB), hier Ziff. A 2.1.1 in Verbindung mit der Anlage A 2.2.1.1/1 „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“, herausgegeben durch das Bayerische Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr, sowie der DIN 14090 zu errichten.

##### Löschwasserversorgung und Löschwassermenge

Die öffentliche Löschwasserversorgung und Löschwassermenge ist mit einem Zeitansatz und einer Verfügbarkeit von mindestens zwei Stunden, entsprechend der aktuell gültigen Fassung der Technischen Regel Arbeitsblatt W 405, „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. – DVGW, für die im Bebauungsplan angedachten Nutzung zu errichten und sicherzustellen.

Die öffentliche Wasserleitung ist dabei so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benutzung von zwei nächstgelegenen Hydranten ein Förderstrom entsprechend der in der Tabelle 1 angegebenen Menge an Löschwasser bei einer Förderhöhe von 3 – 4 bar erreicht werden kann. Die Wasserleitungen sind möglichst als Ringleitung auszubauen.

Die Einplanung und Einberechnung von kontaminiertem oder fäkalverschmutztem Wasser, wie z. B. aus Kläranlagen, Sammelgruben für Abwasser oder dergleichen ist für die Löschwasserversorgung nicht zulässig.

Die zuständigen Gemeinden haben bereits bei der Erschließung nach § 123 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) darauf zu achten, dass Löschwasser in einem Umfang und in einer Weise zur Verfügung steht, wie dies die Feuerwehren zur Brandbekämpfung benötigen. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine bauplanrechtliche Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung, und ist bereits vor Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zu überprüfen, ob diese Voraussetzung erfüllt ist.

#### Normennachweis:

- Art. 57 Abs. 1 Gemeindeordnung (GO) i. V.
- Art. 1 Abs. 2 BayFwG i. V.
- Nr. 1.3.1 VollzBekBayFwG
- § 36 Baugesetzbuch (BauGB)

#### Abstände und Kennzeichnung von Löschwasserentnahmestellen

Als Löschwasserentnahmestellen können vorrangig

- Unterflurhydranten gem. DIN EN 14339 oder
- Überflurhydranten gem. DIN EN 14384,

aber auch ein

- Löschwasserteich DIN 14210,
- Löschwasserbrunnen DIN 14220, oder
- unterirdischer Löschwasserbehälter DIN 14230

angesehen werden.

Auf Grund der in den genormten Löschgruppenfahrzeugen, gemäß der Soll-Ausstattung mitgeführten Anzahl von Druckschläuche B 75-20 (z.B. für ein Tragkraftspritzenfahrzeug: 8 Stück Druckschläuche B 75-20-KL1-K mit 20 m, Schlauchreserven und Strahlrohrstrecke inklusive), sind die Löschwasserentnahmestellen aus Sicht der Brandschutzdienststelle mit einem Abstand von 80 m bis maximal 120 m zu errichten.

Die Löschwasserentnahmestellen sind außerhalb möglicher Trümmerschatten am Fahrbahnrand einzubauen, und gem. DIN 4066 zu kennzeichnen.

Kann durch die öffentliche Wasserleitung die geforderte Leistung zur Löschwasserversorgung nicht erreicht werden, und steht auch im Umkreis von 300 m keine ausreichende unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung, so kann dies durch nachfolgende Einrichtungen mit einem der Tabelle 1 entsprechenden oder ergänzenden Löschwasservolumen und Wasserinhalt errichtet und vorgehalten werden:

- Löschwasserteich DIN 14210
- Löschwasserbrunnen DIN 14220
- unterirdische Löschwasserbehälter DIN 14230

### C. 16 Stromanschlüsse für Elektrofahrzeuge

Für den Bereich von Parkflächen und Parkplätzen sollten zur Förderung der allgemeinen Elektromobilität bei Grundstücksverträgen mit Bauwilligen Elektroanschlüsse zumindest vorgesehen werden.

### C. 17 Freiflächengestaltungspläne

Im Bauantragsverfahren kann die Vorlage eines einfachen Freiflächengestaltungsplanes gefordert werden, soweit dies für die Beurteilung des Bauvorhabens in Bezug auf die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen erforderlich ist.

Dieser sollte, um das Verfahren zu beschleunigen, von einer Fachkraft (Landschaftsplaner/-in) erstellt werden. Neben den grünordnerischen Festsetzungen und der Festlegung der Art, Anzahl und Pflanzqualität der verwendeten Gehölze sind hier auch Aussagen zur Oberflächenbefestigung einzuarbeiten.