MARKT MALLERSDORF-PFAFFENBERG

HEIGL landschaftsarchitektur stadtplanung

Bestandteil Nr. 2

DECKBLATT NR. 53 SÜDLICH DER STRAUBINGER STRASSE – VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN - ZUM BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN „SANDLEITE“

Markt Mallersdorf-Pfaffenberg
Landkreis Straubing-Bogen
Regierungsbezirk Niederbayern

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT UND HINWEISE

Ausfertigung: Das Deckblatt Nr. 53 südlich der Straubinger Straße – Vorhabenbezogener Bebauungsplan – zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan „Sandleite“ (Bestandteil Nr. 2) wird somit ausgefertigt.

Mallersdorf-Pfaffenberg, den .....
Christian Dobmeier (Erster Bürgermeister)

Vorhabensträger:

Brandl Projekt GmbH

über

Markt Mallersdorf – Pfaffenberg
vertreten durch Herrn Ersten
Bürgermeister Christian Dobmeier

Steinrainer Straße 8
84066 Mallersdorf-Pfaffenberg

Fon 08772 807-21
Fax 08772 66 10
Mail: d.salzberger@mal-pfa.de

.....
Christian Dobmeier
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

Bayerische Architektenkammer Körperschaft des öffentlichen Rechts · Landschafts-Architekt BYAK 182 078

Vorabzug vom 02.2

Inhaltsverzeichnis

Seite

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

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. PLANUNGSRECHTLICHE UND BAUORDNUNGSECHTLICHE FESTSETZUNGEN 5

1.1 Art der baulichen Nutzung 5
1.2 Maß der baulichen Nutzung 5
1.3 Höhe der baulichen Anlagen 6
1.4 Bauweise 6
1.5 Abstandsflächen 7
1.6 Stellplätze 7
1.7 Hauptgebäude und Höhenlage 7
1.8 Einfriedungen 8
1.9 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern 8
1.10 Öffentliche Verkehrsflächen 8
1.11 Private Verkehrsflächen 8
1.12 Werbeanlagen 8
1.13 Flächen zur Ver- und Entsorgung / Niederschlagswasserbehandlung 9

2. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG 11

2.1 Öffentliche und private Grünflächen 11
2.2 Fassadenbegrünung 13
2.3 Baurechtliche Ausgleichsmaßnahmen 13
2.4 Erforderlicher Retentionsausgleich 13
2.5 Biotopschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen 14
2.6 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen 15

3 FESTSETZUNG ZUM IMMISSIONSSCHUTZ 15

C HINWEISE

Vorabzug vom 07.02.2022

BESTANDTEILE DES DECKBLATTES NR. 53 SÜDLICH DER STRAUBINGER STRASSE – VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN - ZUM BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN "SANDLEITE“:

1. Planzeichnung Deckblatt Nr. 53 südlich der Straubinger Straße – Vorhabenbezogener Bebauungsplan - zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan „Sandleite“ mit planlichen Festsetzungen, Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen

2. Festsetzungen durch Text und Hinweise

3. Begründung mit Umweltbericht

4. Ausgleichsbebauungsplan Flurnummer 1263/TF, 2603/16/TF und 1264/TF, alle Gmkg. Mallersdorf

5. Ausgleichsbebauungsplan Flurnummer 1299/TF, Gmkg. Mallersdorf

6. Vorhaben- und Erschließungsplan des Büros Mitschelen + Gerstl, 94032 Passau vom …. 2022.

ANLAGEN:

1. Ausführungsplan zum Hochwassergutachten für die Ausweisung das Sondergebiet „Sandleite“ (Lageplan, Längsschnitt, Querschnitt - AP_O_LP_101b vom Mai 2021, geändert 24.01.2022) der Fichtner Water & Transportation aus 81675 München

2. Erläuterungsbericht zur Untersuchung HW-Abfluss Kleine Laber, Dezember 2021 der Fichtner Water & Transportation aus 81675 München

3. Geotechnischer Bericht – Gutachten – der Gesellschaft für geotechnische Laboruntersuchungen m. b. H (GEO LAB) vom 27.04.2021

4. Geologisch-Gutachterliche Stellungnahme zur Entwässerungsplanung und zum Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung der Gesellschaft für geotechnische Laboruntersuchungen m. b. H (GEO LAB) vom 23.12.2021

5. Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung zur Versickerung von Niederschlagswasser der Ferstl Ing.-GmbH, Landshut vom 20.12.2021

6. Artenschutzmaßnahmen Ameisenbläulinge Bebauungs- mit Grünordnungsplan „Sandleite“ (Flora+Fauna Partnerschaft September 2021)

7. Vegetationskartierung Bebauungs- mit Grünordnungsplan „Sandleite“ (Flora+Fauna Partnerschaft September 2021)

8. Gutachten zum Hochwasserabfluss der RMD-Consult GmbH aus 80636 München vom Juli 2006

Vorabzug vom 07.02.2022

9. Gutachten zum Hochwasserabfluss der RMD-Consult GmbH aus 80636 München vom Juli 2007

10. Stellungnahme der Fichtner Water & Transportation GmbH aus 81675 München vom 17. Februar 2021

11. Immissionschutztechnisches Gutachten (Schallimmissionsschutz) der Hoock & Partner Sachverständige PartGmbB, Landshut vom 15.10.2021 – Überarbeitung notwendig

12. DIN 45691: 2006-12 Geräuschkontingentierung - einsehbar in der Marktverwaltung

13. DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau - einsehbar in der Marktverwaltung

14. DIN 4109-1:2018-01 Schallschutz im Hochbau – einsehbar in der Marktverwaltung

15. Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten) - einsehbar in der Marktverwaltung

Vorabzug vom 07.02.2022

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Die vom vorliegenden „Deckblatt Nr. 53 südlich der Straubinger Straße – Vorhabenbezogener Bebauungsplan – zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan „Sandleite“ erfassten Teile des rechtsverbindlichen ursprünglichen Bebauungs- mit Grünordnungsplans „Sandleite“ sowie des rechtsverbindlichen Deckblattes Nr. 54 zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan „Sandleite“ werden durch dieses „Deckblatt Nr. 53 südlich der Straubinger Straße – Vorhabenbezogener Bebauungsplan – zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan „Sandleite“ verdrängt.

1. PLANUNGSRECHTLICHE UND BAUORDNUNGSECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit den Sondergebieten 1 und 2.
Zweckbestimmung: großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel, Backshop, Café

1.1.2 Zulässig sind im Sondergebiet 1 folgende Nutzungen und Maximalwerte:

- ein Lebensmittelfachmarkt mit einer Verkaufsfläche (VK) von max. 1.500 m²
- ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche (VK) von max. 450 m²
- sowie erforderliche Nebenräume und Anlieferungen von max. 1.705 m² (Brandl / Gerstl)

1.1.3 Zulässig sind im Sondergebiet 2 folgende Nutzungen und Maximalwerte:

- ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche (VK) von max. 750 m²
- ein Backshop mit einer Verkaufsfläche (VK) von max. 50 m²
- eine Café-/Verzehrfläche mit einer Grundfläche von max. 200 m²
- eine Freischankfläche mit einer Grundfläche von max. 120 m² (Brandl / Gerstl)
- sowie erforderliche Nebenräume von max. … m² (Brandl / Gerstl)

1.1.4 Gemäß § 12 Abs. 3 a BauGB sind in den festgesetzten Baugebieten jedoch nur die Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Andere Vorhaben sind erst dann zulässig, wenn der Durchführungsvertrag entsprechend geändert wurde und sie im übrigen den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Zulässig ist max. 1 Vollgeschoss

1.2.2 Eine Unterkellerung ist nicht zulässig

1.2.3 Größe der Grundfläche gesamt: 10.240 m²
entsprechend nachfolgender Aufteilung:

Vorentwurf vom 07.02.2022

- Innerhalb der Baugrenze für Gebäude gem. Ziff 3.3 der planlichen Festsetzungen:
  für das Sondergebiet 1 (SO 1) 3.655 m²
  für das Sondergebiet 2 (SO 2) 1.765 m²
- Innerhalb der Baugrenze für Stellplätze, Zufahrten, Anlieferzonen, Unterstellmöglichkeiten für Einkaufswägen, Fußwege gem. Ziff. 3.4 der planlichen Festsetzungen: 4.745 m²
- Innerhalb der Baugrenze für Verflüssiger / Wärmepumpen gem. Ziffer 3.5 der planlichen Festsetzungen: 60 m²
- Innerhalb der Baugrenze für Stützmauern gem. Ziff. 3.6 der planlichen Festsetzungen: 15 m²

1.2.4 Eine Überschreitung der Gesamtgrundfläche gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauNVO ist nicht zulässig.

1.3 Höhe der baulichen Anlagen

1.3.1 Wand- und Firsthöhen: Max. zulässige Wandhöhe 8,50 m

Für die Ermittlung der zulässigen Wandhöhe wird ein Höhenbezugspunkt in Form der Angabe eines Normalhöhennullpunktes (NHN) von 382,40 m ü NHN festgesetzt.

Die Wandhöhe ist das Maß des Höhenbezugspunktes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut im Bereich der Traufe. Bei Flachdächern bis Oberkante der Attika bzw. Oberkante Dachhaut.

Die Höhenbeschränkungen gelten nicht für technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung wie z. B. Kamine und Lüftungsanlagen ebenso für Werbewürfel der Ziff. 1.12.6 sowie für Solar- und Photovoltaikanlagen. Zulässig ist eine Überschreitung bis max. 1,50 m Höhe. Technische Aufbauten sind von den Außenwandflächen des Gebäudes mind. 1,50 m zur Dachinnenfläche abzurücken.

1.4 Bauweise

1.4.1 Im SO_1 wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m.

1.4.2 Im SO_2 wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

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

- Baugrenze für Gebäude
- Baugrenze für Stellplätze, Zufahrten, Anlieferzonen, Unterstellmöglichkeiten für Einkaufswägen, Fußwege

Vorabzug vom 07.02.2022

- Baugrenze für Verflüssiger / Wärmepumpen
- Baugrenze für Stützmauern

1.4.4 Innerhalb der Baugrenze für Gebäude (Ziff. 3.3 der planlichen Festsetzungen) sind im SO_1 auch Stellplätze und Anlieferzonen, im SO_2 auch Stellplätze zulässig.

1.4.5 Innerhalb der Baugrenze für Stellplätze, Zufahrten, Anlieferzonen, Unterstellmöglichkeiten für Einkaufswägen, Fußwege (Ziff. 3.4 der planlichen Festsetzungen) sind auch private Grünflächen gem. Ziff. 5.1.6 der planlichen Festsetzungen zulässig.

1.4.6 Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind keine weiteren baulichen Anlagen zulässig

1.5 Abstandsflächen

Für die Abstandsflächen gelten die Regeln des Art. 6 BayBO

1.6 Stellplätze

Stellplätze, ihre Zuwegungen und Fahrgassen sind im gesamten Plangebiet innerhalb der Baugrenze für Gebäude (gem. Ziff. 3.3 planliche Festsetzungen) und innerhalb der Baugrenze für Stellplätze (gem. Ziff. 3.4 planliche Festsetzungen) zulässig.

Die Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) sowie die örtliche Garagen-Stellplatzsatzung v. 07.11.2002 findet keine Anwendung.
Abweichend dazu werden für den gesamten Geltungsbereich 129 Stellplätze zur Errichtung festgesetzt.

1.7 Hauptgebäude und Höhenlage

1.7.1	Dachform/-neigung:	Flachdach / Neigung 0° - 5°
1.7.2	Dachdeckung:	Foliendach mit extensiver Dachbegrünung
1.7.3	Solar- und Photovoltaikanlagen:	Zulässig sind dachgebundene Solaranlagen zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung. Freistehende Anlagen sind unzulässig.
1.7.4	Höhenlage:	Die Fertigfußbodenoberkante von Gebäuden (FFB OK EG) in den Sondergebieten SO 1 und SO 2, sowie die Unterkonstruktion der Verflüssiger/Wärmepumpe in seinem Bauraum muss eine Höhenlage von mind. 382,40 m ü. NN aufweisen. (entspricht dem vom WWA Deggendorf berechneten HQ_{100} + 40 cm Freibord).

Vorabzug vom 07.02.2022

1.8 Einfriedungen

Im gesamten Geltungsbereich sind aufgrund der gewünschten Offenheit und Durchgängigkeit zur Laberaue keinerlei Grundstückseinfriedungen zulässig.

1.9 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

1.9.1 Aufschüttungen im gesamten Geltungsbereich des Sondergebietes sind mit Ausnahme der Ziff. 1.9.4 aus Gründen des Hochwasserschutzes bis zu einer Höhe von 382,40 m ü. NHN zulässig.

1.9.2 Aufschüttungen müssen an den Grundstücksgrenzen wieder über natürliche Böschungen mit Neigungen von max. 1:2 auf das Urgelände heruntergeführt werden.

1.9.3 Eine Stützmauer ist nur im süd-westlichen Grundstücksbereich lt. planlicher Festsetzung Nr. 7.2 bis zu einer max. Höhe von 382,40 m ü. NHN zulässig.

1.9.4 Auf der im Plan (Bestandteil Nr. 1) gekennzeichneten, rot schraffierten Fläche gem. planlicher Festsetzung in Ziff. 7.7 am südlichen Rand des Sondergebietes 1 ist zur Gewährleistung des Hochwasserabflusses keine Anhebung oder Abgrabung des Geländes, keine Bebauung oder dichter Bewuchs (Bodendecker, Sträucher oder Heister) zulässig. Die im Bebauungsplan dargestellten Bestandshöhen des natürlichen Geländes gem. planlicher Hinweise Ziff. 5 im südlichen Grundstücksbereich sind Bestandshöhen und dürfen nicht verändert werden.

1.9.5 Abgrabungen sind nur im Bereich der festgesetzten Sickermulden gem. planlicher Festsetzung Ziff. 7.4 bis in eine Tiefe von max. 50 cm zulässig.

1.10 Öffentliche Verkehrsflächen

Der Geh- und Radweg entlang der Straubinger Straße (St 2142) gem. Ziff. 4.1 sowie die Zufahrt gem. Ziff. 4.2 dürfen bituminös befestigt werden.

1.11 Private Verkehrsflächen

1.11.1 Sämtliche privaten Verkehrsflächen (Zufahrten, Stellplatzflächen, Anlieferzonen) sind in versickerungsfähiger Bauweise zu erstellen.

1.11.2 Bei Gefälle der privaten 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.

1.12 Werbeanlagen

Vorabzug vom 07.02.2022

1.12.1 Werbeanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten Baubereiche (siehe Planzeichen Nr. 7.6) gemäß den nachfolgenden Festsetzungen zulässig.

1.12.2 Werbeanlagen an Gebäuden sind nur auf der Fassadenfläche mit einer Fläche von max. 60 m² je Gebäude zulässig, ausgenommen Ziff. 1.12.6.

1.12.3 Es ist eine freistehende Werbeanlage (Pylon) mit einer vorder- und rückseitigen Werbefläche von je max. 17 m², einer max. Breite von 2,60 m und bis zu einer Höhe von 8,00 m innerhalb der festgesetzten Fläche Nr. 1 gem. Ziff. 7.6.1 der planlichen Festsetzungen zugelassen.

1.12.4 Es sind max. drei Fahnenmaste mit Werbefahnen bis zu einer Masthöhe von 8,0 m und einer Fahnenfläche von max. 6,5 m² innerhalb der festgesetzten Fläche Nr. 2 gem. Ziff. 7.6.2 der planlichen Festsetzungen zulässig.

1.12.5 Es ist ein freistehender Einfahrtspylon mit einer vorder- und rückseitigen Werbefläche von je max. 2,5 m², einer max. Breite von 0,30 m und bis zu einer Höhe von 3,50 m innerhalb der festgesetzten Fläche Nr. 3 gem. Ziff. 7.6.3 der planlichen Festsetzungen zugelassen. Eine Ausleuchtung während der Öffnungszeiten ist zugelassen.

1.12.6 Auf dem Gebäude innerhalb des SO 1 ist 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 der Öffnungszeiten ist zugelassen.

1.12.7 Werbeanlagen, die auf die Staatsstraße 2142 ausgerichtet sind, dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht beeinträchtigen.

1.12.8 Unzulässig sind im übrigen Dachwerbeanlagen – mit Ausnahme eines Werbewürfels – siehe 1.12.6 - , Werbeanlagen an Zäunen, Einfriedungen und Nebengebäuden, Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung, laufende Schriften und sich bewegende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen zur Fremdwerbung.

1.13 Ver- und Entsorgung / Niederschlagswasserbehandlung

1.13.1 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.

1.13.2 Ist dieser aufgrund des begrenzten Straßenraumes in Teilbereichen ausnahmsweise nicht möglich, so sind durch die Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen.

1.13.3 Das Niederschlagswasser aus allen Bereichen ist getrennt vom Schmutzwasser zu sammeln.

1.13.4 Das Niederschlagswasser der privaten Verkehrsflächen ist direkt über die Pflasterfläche zu versickern.

1.13.5 Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist über die festgesetzten Sickermulden zu versickern.

Vorabzug v. am 07.02.2022

1.13.6 Ein Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung zur Versickerung von Niederschlagswasser im Rahmen des Bauantrages ist erforderlich (Anlage Nr. 5).

Vorabzug vom 07.02.2022

2. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

2.1 Öffentliche und private Grünflächen

Auf den öffentlichen und privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen gem. Art. 2 Abs. 1 BayBO unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Werbeanlagen innerhalb der mit Planzeichen gekennzeichneten Bereiche.

2.1.1 Umsetzung, Pflanzenqualität, Mindestpflanzgrößen

Sämtliche 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.

Die Mindestpflanzgrößen der im Plan dargestellten Einzelbäume sind im Folgenden angegeben; es bedeuten: H = Hochstamm, Sol. = Solitär, 3xv = 3 x verpflanzt, STU in cm = Stammumfang, o. B./m. B. = ohne / mit Wurzelballen.
Falls in ausreichenden Stückzahlen vorhanden, ist standortgerechtes, autochthones Pflanzgut (= von ortsnahen Wildbeständen abstammende Gehölze) zu verwenden.

Neuansaaten sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil vorzunehmen. Entwicklung zu extensiven Wiesenflächen ohne jegliche Düngemaßnahmen.

2.1.2 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
Ulmus minor	H, 3xv, m.B., STU 16-18	-	Feld-Ulme

2.1.3 Auswahlliste zu verwendender klein- bis mittelkroniger Einzelbäume

Acer campestre	H, 3xv, STU 14-16	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	H, 3xv, STU 14-16	-	Hainbuche
Cornus mas	H, 3xv, STU 12-14	-	Kornelkirsche
Prunus avium	H, 3xv, STU 14-16	-	Vogel-Kirsche
Sorbus aria ´Magnifica´	H, 3xv, STU 14-16	-	Großlaub. Mehlbeere
Pyrus callery. ´Chanticleer´	H, 3xv, STU 14-16	-	Stadtbirne

2.1.4 Sicherung der Baumstandorte

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 m² als Baumscheibe von Oberflächenversiegelungen freizuhalten (Wiesenansaat, Bodendecker, zulässig ist auch Fugenpflaster, o.ä.). Zur ausreichenden Versorgung mit Wasser und Nährstoffen ist je Einzelbaum im Parkplatzbereich ein Baumbewässerungsset einzubauen. Für Baumstandor-

Vorabzug vom 07.02.2022

te im Straßenraum ist je Einzelbaum ein Volumen von mind. 12 m³ zur Verfügung zu stellen.

2.1.5 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	Malus sylvestris	- Wild-Apfel
Alnus glutinosa	- Schwarz-Erle	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

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	Salix in Sorten	- Div. Weidenarten
Ligustrum vulgare	- Liguster	Sambucus nigra	- Gem. Holunder
Lonicera xylosteum	- Gem. Heckenkirsche	Viburnum lantana	- Wollig. Schneeball
Prunus spinosa	- Schlehe	Viburnum opulus	- Wasser-Schneeball

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

2.1.6 Auswahlliste für Bodendecker

Pflanzabstand: 3-5 Stück / m²

Heister: Mindestpflanzgröße Tb 30/40

Lonicera “Maigrün”	- Heckenkrische	Steph. Incisa “Crispa”	- Niedr. Kranzspiere
Symphoricarpos i. S.	- Schneebeere	Potentilla fruticosa	- Fünffingerstrauch -
Cotoneaster conge-stus	- Zwerg-Mispel		
Cotoneaster horizon-talis “Saxatilis”	- Zwerg-Mispel		

2.1.7 Auswahlliste für Kletterpflanzen

Pflanzabstand: je 3 m Fassadenlänge eine Pflanze

Clematis i. Sorten	- Waldrebe	Kletterrosen i. Sorten	
Lonicera caprifolium	- Geißblatt	Lonicera heckrottii	- Geißblatt

Vorabzug vom 07.02.2022

2.1.8 Pflege

Sämtliche Pflanzungen sind mit Stroh oder Rinde 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.

2.2 Fassadenbegrünung

2.2.1 Geschlossene Fassadenflächen ohne Fenster und Türen sind im Bereich der im Plan gekennzeichneten Länge zu begrünen.

2.2.2 Artenauswahl siehe Punkt 2.1.7

2.3 Baurechtliche Ausgleichsmaßnahmen

- entfällt –

2.4 Erforderlicher Retentionsausgleich

2.4.1 Auf den im nachfolgenden Lageplan gekennzeichneten Grundstücken Fl. Nr. 1263/TF, 2603/16/TF und 1264/TF, alle Gmkg. Mallersdorf sind zum Ausgleich des Nettoverlustes an Retentionsvolumen Geländeveränderungen vorzunehmen.
Im Dezember 2021 wurde aufgrund von aktuelleren Modellgrundlagen für das Gewässer der Kleinen Laber sowie aufgrund geringfügigen Änderungen in der Planung das Gutachten zum Hochwasserabschluss der Fichtner Water & Transportation aus 81675 München aktualisiert (Anlage Nr. 2).
Die bereits erstellten Gutachten von 2006 und 2007, die Stellungnahme vom 17. Februar 2021 sind ebenfalls noch als Anlagen Nr. 8, 9 und 10 zur Information enthalten.

2.4.2 Der Retentionsausgleich auf den Fl. Nr. 1263/TF, 2603/16/TF und 1264/TF, alle Gmkg. Mallersdorf ist entsprechend dem beiliegenden Ausführungsplan der Fichtner Water & Transportation GmbH, München gemäß Anlage Nr. 1 umzusetzen.

2.4.3 Eine Detailabstimmung zwischen dem Markt Mallersdorf und dem WWA Deggendorf hinsichtlich auch möglicher unterschiedlich hoher Abtragsteilflächen hat vor Abtragsbeginn und unter dem besonderen Aspekt der Vermeidung sog. „Fischfallen“ zu erfolgen.

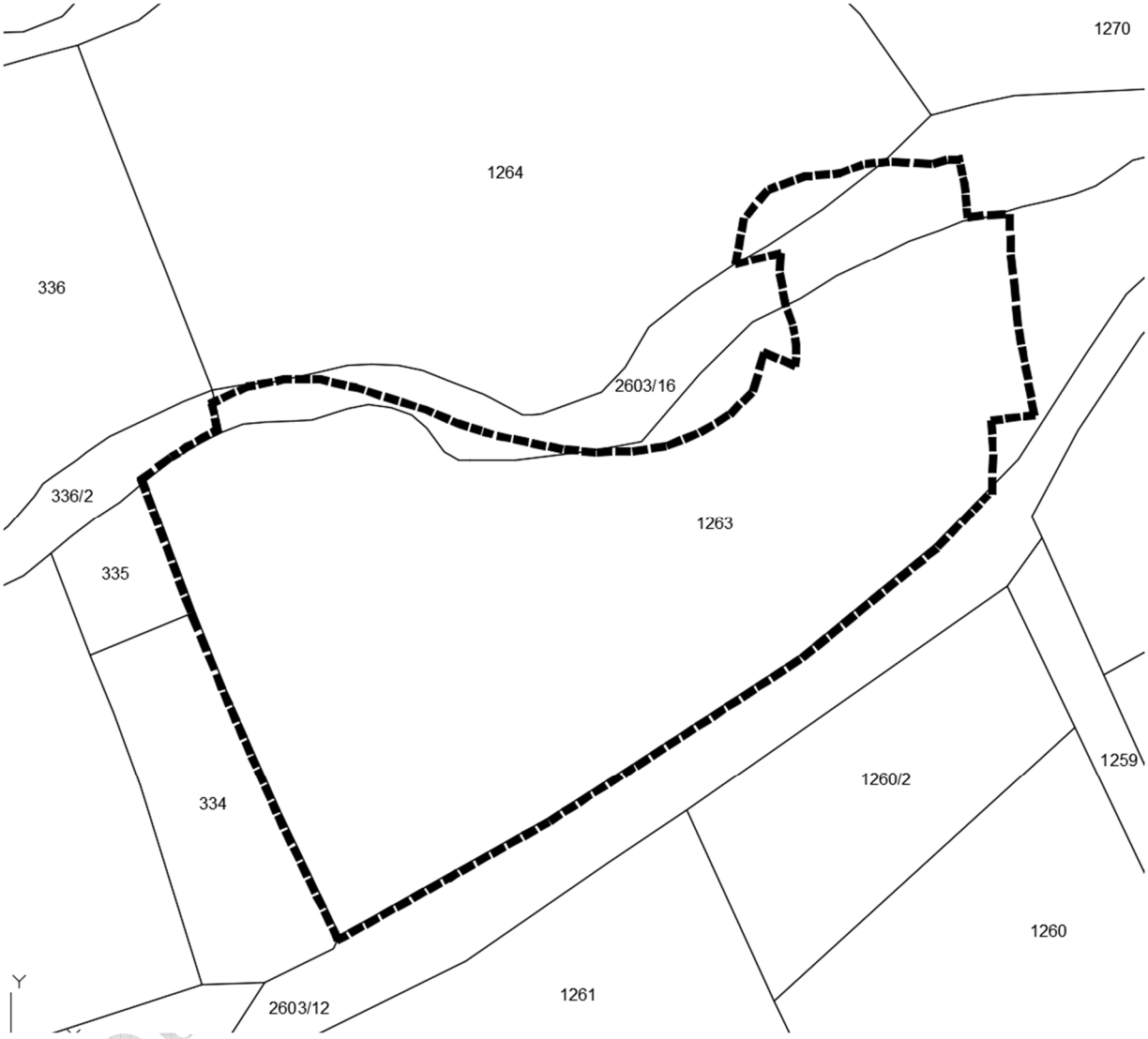
2.4.4 Der Abtrag für den Retentionsausgleich auf den Fl. Nr. 1263/TF, 2603/16/TF und 1264/TF, alle Gmkg. Mallersdorf ist vor Beginn jeglicher Maßnahmen zur Umsetzung des DB Nr. 53 südlich der Straubinger Straße – Vorhabenbezogener Bebauungsplan – zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan abzuschließen, um keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- oder Unterlieger hervorzurufen.

2.4.5 Die vorgesehene Weiterverwendung der Abtragsmassen (Ober- und/oder Unterboden) ist der Genehmigungsbehörde vorab verbindlich anzuzeigen; insbesondere ist keinerlei Auffüllung im Überschwemmungsbereich der Laber oder auf ökologisch sensiblen Feucht- oder auch Trockenstandorten zulässig.

Vorabzug vom 07.02.2022

2.4.6 Die Grundstücke der Fl. Nr. 1263/TF, 2603/16/TF und 1264/TF, alle Gmkg. Mallersdorf sind gem. den Festsetzungen des Ausgleichs-Bebauungsplanes (Bestandteil Plan Nr. 4) sowie gemäß dem Ausführungsplan der Fichtner Water & Transportation GmbH, München zu gestalten (Anlage Nr. 1).

2.4.7 Lageplan wasserwirtschaftliche, arten- und biotopschutzrechtliche Ausgleichsfläche (ohne Maßstab)



2.5 Biotopschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Die erforderlichen biotopschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in die nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG geschützten Biotopstrukturen „seggenreiche Nasswiese“ sowie „feuchte und nasse Hochstaudenfluren“ sind im Ausgleichsbebauungsplan Flurnummer 1263/TF, 2603/16/TF und 1264/TF, alle Gmkg. Mallersdorf (Bestandteil Plan Nr. 4) - festgesetzt.

Die erforderlichen biotopschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in eine nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG geschützte artenreiche Flachland-

Mähwiese sind im Ausgleichsbebauungsplan Flurnummer 1299/TF Gmkg. Mallersdorf (Bestandteil Plan Nr. 5) festgesetzt.

2.6 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Die erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen für Weißstorch und bodenbrütende Vogelarten sind im Ausgleichsbebauungsplan Flurnummer 1263/TF, 2603/16/TF und 1264/TF, alle Gmkg. Mallersdorf (Bestandteil Plan Nr. 4) - festgesetzt.

Die Ausgleichsfläche erfüllt wasserwirtschaftliche, biotopschutzrechtliche und artenschutzrechtliche (Weißstorch, bodenbrütende Vogelarten) Funktionen.

Die erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen für den Hellen und den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling sind im Ausgleichsbebauungsplan Flurnummer 1299/TF Gmkg. Mallersdorf (Bestandteil PlanNr. 5) festgesetzt.

Die Ausgleichsfläche erfüllt biotopschutzrechtliche und artenschutzrechtliche (Heller und Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling) Funktionen.

3 FESTSETZUNG ZUM IMMISSIONSSCHUTZ

Das Emissionsverhalten der Nutzungen im Sondergebiet wird als besondere Festsetzung über die Art der Nutzung im Sinne von § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO durch Emissionskontingente nach DIN 45691:2006-12 geregelt. Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 weder während der Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Der Bezugspunkt der richtungsabhängigen Kontingentierung besitzt die UTM 32-Koordinaten x = 737693,00 (Rechtswert) und y = 5406999,64 (Hochwert). Die Gradzahl der Sektoren steigt im Uhrzeigersinn an, Null Grad liegt im geographischen Norden.

Zulässige Emissionskontingente L_{EK} [dB(A) je m²]				
Sektor	A		B	
Beginn - Ende	244° - 312°		312° - 244°	
Parzelle mit Emissionsbezugsfläche S_{EK}	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$
SO 1 (S_{EK} ~ 3.690 m²)	66	51	70	55
SO 2 (S_{EK} ~ 1.750 m²)	65	50	69	54

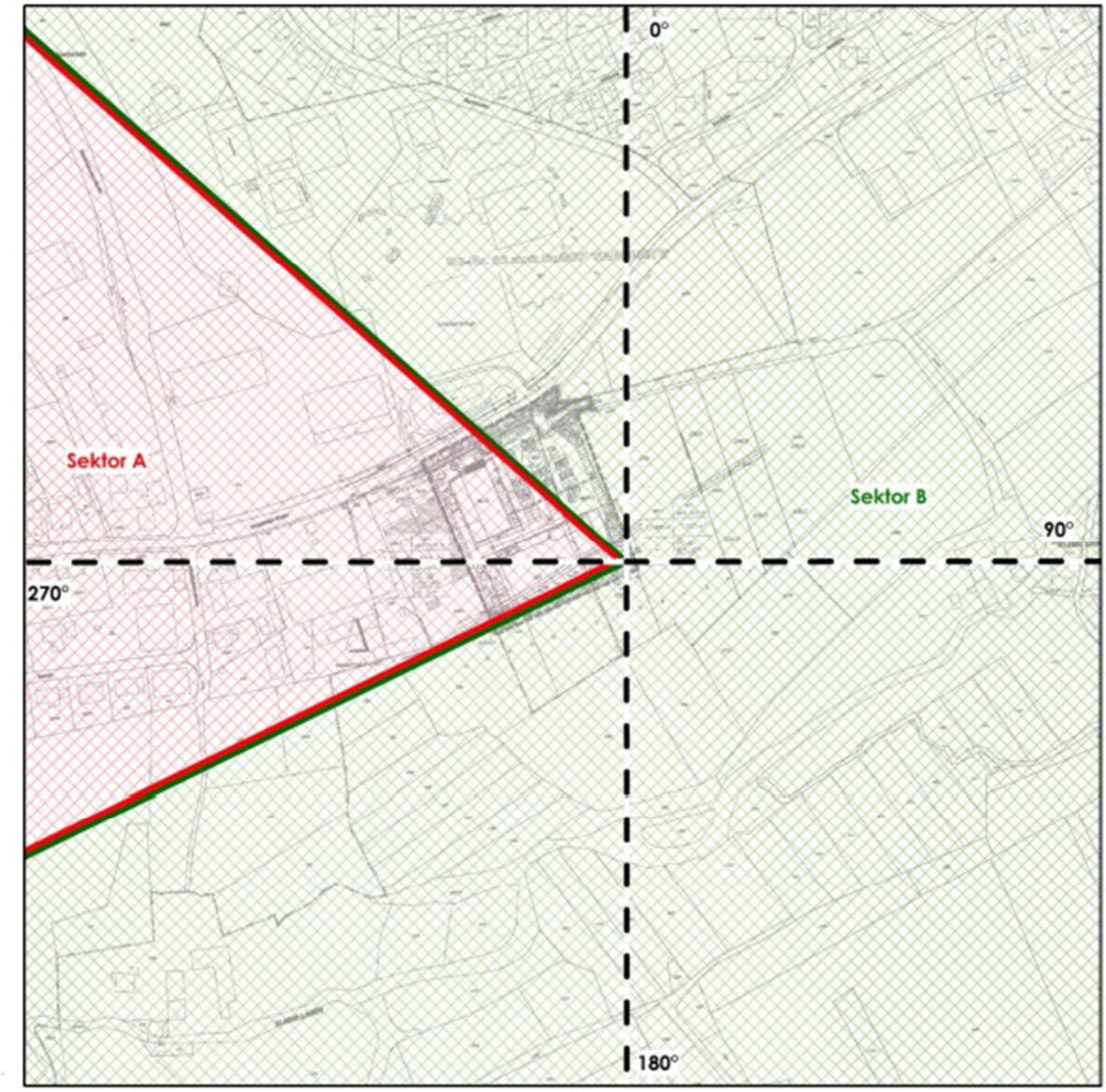
S_{EK}: .....Emissionsbezugsfläche = überbaubare Grundstücksfläche

Die Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente ist nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen. Die Ermittlung der Immissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 4.5 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung.

Überschreitungen der Emissionskontingente auf Teilflächen sind nur dann möglich, wenn diese nachweislich durch Unterschreitungen anderer Teilflächen des gleichen

Betriebs/Vorhabens so kompensiert werden, dass die für die untersuchten Teilflächen in der Summe verfügbaren Immissionskontingente eingehalten werden.

Unterschreitet das sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten ergebende zulässige Immissionskontingent L_{IK} eines Betriebes/Vorhabens den an einem maßgeblichen Immissionsort jeweils geltenden Immissionsrichtwert der TA Lärm um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich das zulässige Immissionskontingent auf den Wert L_{IK} = IRW – 15 dB(A). Dieser Wert entspricht der Relevanzgrenze nach DIN 45691.



Lageplan mit Darstellung der Richtungssektoren und des Bezugskoordinatensystems

Das immissionsschutztechnische Gutachten vom 15.10.2021 liegt als Anlage Nr. 11 bei.

C HINWEISE

Sämtliche privaten Flurstücksflächen (Fl. Nr. 367/TF, 368/TF, 369/TF, 370/TF, alle Gmkg. Pfaffenberg und Fl. Nr. 1297/TF, 1297/1/TF, alle Gmkg. Mallersdorf) innerhalb des Geltungsbereiches werden zu einer Flur-Nummer vereinigt (siehe Übersichtslangeplan auf Bestandteil Nr. 1)

C.1 Art der baulichen Nutzung

Der Getränkemarkt ist separat vom angrenzenden Lebensmittelmarkt zu betreiben. Der Getränkemarkt muss – neben dem Lebensmittelfachmarkt – über einen eigenen Zugang, eine eigene Anlieferung und eigene Betriebsräume für Personal verfügen.

C.2 Boden- und Baudenkmäler

Bodendenkmäler

Gemäß Bayern-Viewer-Denkmal befinden sich im Geltungsbereich selbst keine bekannten Bodendenkmäler. Allerdings sind im näheren Umfeld Denkmäler bekannt.

Aufgrund der siedlungsgünstigen Lage und der Nähe zu bekannten Bodendenkmälern ist auch im Geltungsbereich mit dem Vorhandensein obertägig nicht mehr sichtbarer Bodendenkmäler zu rechnen.

Der ungestörte Erhalt evtl. Denkmäler hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sollten auf das unabwendbare Maß beschränkt bleiben. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u. 2 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen. Bei Überplanung bzw. Bebauung hat der Antragsteller im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Grundsätzlich ist der Art. 8 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes zu beachten:

Art. 8 - Auffinden von Bodendenkmälern

(1) 1 Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 2 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. 3 Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. 4 Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(2) 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.

Im Planbereich muss daher so frühzeitig wie möglich von Baubeginn auf Kosten des Bauträgers eine unter der Aufsicht einer Fachkraft stehende, bauvorgreifende Sonda-

Vorabzug vom 07.02.2022

gegrabung durchgeführt werden. Sollte die Sondage ein Bodendenkmal erbringen, so ist auf Kosten des Verursachers eine archäologische Untersuchung durchführen zu lassen.

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.3 Verzicht auf Pflanzenbehandlungsmittel und Streusalz

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 Grün- und Verkehrsflächen unterbleiben.

C.4 Landwirtschaftliche Immissionen und Belange

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

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 Elektrische Erschließung

Die elektrische Erschließung der neu geplanten Gebäude ist durch Erweiterung des bestehenden 0,4-kV-Niederspannungsortsnetzes der nahegelegenen Trafostation Pfaffenberg 12 sichergestellt und erfolgt durch Erdkabel.

Zur Versorgung der neu geplanten Gebäude sind Niederspannungserdkabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagen und Leitungen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung der DIN 1998 zu beachten.

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. Die Beleuchtungen dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Staatsstraße 2142 nicht beeinträchtigen.

Vorabzug vom 07.02.2022

C.7 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 materiellrechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 12 BBodSchV, einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, das 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.

Die Oberbodenmieten sind gem. DIN 18917 Abs. 3.3 mit einer Zwischenbegrünung aus tiefwurzelnden (aber nicht winterharten) Lupinen, Ölrettich, Senf oder Raps bzw. frosthartem Inkarnatklee oder Winterraps anzusäen. Bei sämtlichen Oberbodenarbeiten ist die jeweils gültige Fassung der DIN 18915 - Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke - zu beachten.

C.8 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.9 Wasserwirtschaftliche Hinweise / Niederschlagswasserbehandlung

Vom zuständigen Wasserwirtschaftsamt Deggendorf wird generell 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 Wasserwirtschaftsamt Deggendorf 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. Dies gilt auch für die Ausgleichsfläche.

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.

Hinweis: Metalldächer sind unzulässig.

Vorabzug vom 07.02.2022

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. 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 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 Straubing-Bogen, 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 Straubing-Bogen einzureichen.

Für eine Bauwasserhaltung ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, 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

Vorabzug vom 17.02.2022

in Verbindung kommen können, sind gemäß der entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen.

6. Eine Versickerung von Oberflächenwasser in den Flusschottern ist prinziell möglich. Der Abflussbeiwert von $1x10^{-3}$ m/s kann angesetzt werden. Der Flurabstand zum Grundwasser ist sehr gering, eine direkte Einleitung nicht möglich. Die weiteren Empfehlungen und Hinweise sind zu beachten. Auf den Geotechnischen Bericht – Gutachten – der Gesellschaft für geotechnische Laboruntersuchungen m. b. H (GEO LAB) vom 27.04.2021 in der Anlage 3 und den Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung zur Versickerung von Niederschlagswasser in der Anlage 5 wird verwiesen.

C.10 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 Spartenträger(!) vorab entsprechende Schutzmaßnahmen (z.B. Leitungsverlegung in Schutzrohren) zu treffen, damit die Baumpflanzungen als Abschluss der Erschließungsmaßnahmen auch durchgeführt und dauerhaft erhalten werden können.

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Es wurde gebeten, diese Linien bei der Planung und Bauausführung zu beachten, damit diese nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

C.11 Hinweise zum abwehrenden Brandschutz

Feuerwehrzufahrt:

Die Zufahrten zu den Objekten sind auf 14 to auszubauen. Bei einer Sackgasse ist ein Wendehammer nach DIN einzurichten.

Löschwasserversorgung:

Zur Deckung des Löschwasserbedarfes des Sondergebietes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 1.600 l/min für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar nachzuweisen.

Die Hydrantenleitungen sind möglichst als Ringleitung auszubauen, der Hydrantenabstand untereinander sollte nicht mehr als 100 m betragen.

Wenn die erforderliche Löschwassermenge nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden kann und in einem Umkreis von 100 Meter keine unabhängigen Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) zur Verfügung stehen, sind Löschwasserbehälter (Zisternen) in entsprechender Größe nach DIN 14230 zu errichten.

Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und dem Landratsamt

Vorabzug vom 07.02.2022

Straubing-Bogen in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen gem. DIN 3222 entnommen werden können; es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudetrümmerschattens zu installieren.

Der Grundschutz nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Löschgruppe I, 48 m³/Std.) bzgl. der Löschwasserversorgung wird durch den Wasserzweckverband Mallersdorf gestellt. Ein weitergehender Objektschutz, insbesondere bei brandgefährdeten Betrieben, müsste jeweils durch die Grundstückseigentümer selbst errichtet werden.
Auf das das DVGW-Regelwerk „Baumbepflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ GW 125 wird verwiesen.

Bei einer Erweiterung des Sondergebietes ist die Löschwasserversorgung erneut zu überprüfen. Die Ausrüstung und Ausbildung der Örtlichen Feuerwehr muss dem Schutzbereich angepasst sein.

Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen

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.

C.12 Auflagen des Staatlichen Bauamtes Passau

3.4.1 Das Gebiet ist, wie in den Planunterlagen dargestellt, über eine zentrale Straße an die St 2142 angebunden. Weitere Anbindungen an die Staatsstraße werden in diesem Abschnitt nicht genehmigt.

3.4.2 Um Verkehrsbehinderungen auf der Staatsstraße zu verhindern, muss der Einmündungsbereich der Ortsstraße in die Staatsstraße mindestens so breit sein, dass ein gleichzeitiges Ein- und Abbiegen von Lkws möglich ist, ohne dass die Fahrzeuge die jeweilige Gegenfahrbahn mitbenutzen müssen.

3.4.3 Die Anfahrsicht beim Einfahren in die Staatsstraße beträgt 70 m. Die Anfahrsichtfelder von 3 m / 70 m sind von jeglicher Bebauung, hoher Bepflanzung und Sichtbehinderung freizuhalten.

3.4.4 Die Anfahrsicht beim Überqueren des Geh- und Radweges beträgt 30 m. Die Anfahrsichtfelder von 3 m / 30 m auf den Geh- und Radweg sind von jeglicher Bebauung, hoher Bepflanzung und Sichtbehinderung freizuhalten.

3.4.5 Es ist sicherzustellen, dass aus dem Einmündungsbereich kein Oberflächenwasser über die Staatsstraße abgeführt wird.

3.4.6 Vor dem Ausbau der Erschließungsstraße sind der Servicestelle Deggendorf des Staatlichen Bauamts Passau die Antragsunterlagen (Lageplan, Höhenplan, Regelquerschnitt) zur Prüfung und zum Abschluss der erforderlichen Vereinbarung vorzulegen.

Vorabzug vom 07.02.2022

3.4.7 Der Parkplatz des Einzelhandels ist so zu gestalten, dass der Stellplatzsuchverkehr keinen Rückstau in Richtung Staatsstraßeneinfahrt bilden kann.

3.4.8 Die Anbauverbotszone gemäß Art. 23 BayStrWG von 20 m zum bituminösen Fahrbahnrand der St 2142 ist zu beachten.

3.4.9 Für nichtüberdachte Pkw-Stellplätze wird die Anbauverbotszone gemäß Art. 23 Abs. 2 BayStrWG von 20 m auf 7,50 m zum bituminösen Fahrbahnrand der Staatsstraße reduziert und ist zu beachten.

3.4.10 Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist auf eine Neupflanzung von hochstämmigen Gehölzen bis zu einer Entfernung von 3 m zum Fahrbahnrand der St 2142 zu verzichten. Der Sicherheitsraum gem. RAL 2012 ist von Baumkronen freizuhalten.

3.4.11 Es ist in geeigneter Weise dafür Sorge zu tragen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße durch die Beleuchtung von Fahrzeugen im Innenbereich des SO-Gebietes nicht geblendet oder irritiert werden.

3.4.12 Die eventuelle Beleuchtung des Geländes darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der St 2142 nicht beeinträchtigen.

3.4.13 Werbeanlagen, die auf die St 2142 ausgerichtet sind und durch eine ablenkende Wirkung die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Staatsstraße beeinträchtigen können, sind nicht zulässig.

3.4.14 Eventuellen Änderungen an den Entwässerungseinrichtungen der Staatsstraße wird grundsätzlich nicht zugestimmt. Das anfallende Oberflächenwasser von Dächern, Wegen und Pkw-Stellplätzen darf zudem den Entwässerungseinrichtungen der St 2142 nicht zugeleitet werden.

3.4.15 Hinsichtlich des Immissionsschutzes wurde für die St 2142 im Jahr 2015 im Bereich Mallersdorf-Pfaffenberg eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV’15) von 6.138 Kfz/24h mit etwa 7 % Schwerverkehr ermittelt. Für den Nachweis des Lärmschutzes ist eine zulässige Höchstgeschwindigkeit Vzul. von 50 km/h zugrunde zu legen.

3.4.16 Evtl. notwendige Lärmschutzmaßnahmen hat der Bauwerber auf eigene Kosten durchzuführen. Ansprüche wegen Lärmschutz können an den Straßenbaulastträger nicht gestellt werden. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass wir als Straßenbaulastträger der Staatsstraße auch künftige Ansprüche auf Lärmschutz oder Entschädigung, die vom Markt Mallersdorf-Pfaffenberg oder von Anwohnern und Grundstücksbesitzern in dem oben genannten Gebiet gestellt werden, ablehnen.

3.4.17 Maßnahmen an der Staatsstraße und im Bereich der Staatsstraße bzw. mit Auswirkungen auf die von der Servicestelle Deggendorf zu vertretenden Belange (Sichtverhältnisse, Verkehrssicherheit etc.) sind in jedem Einzelfall mit dem Bauamt auf ihre Realisierbarkeit hin abzuklären.

C. 13 Hinweise zum Immissionsschutz

In den Einzelgenehmigungsverfahren soll durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Absatz 4 BauVorlV die Vorlage schalltechnischer Gutachten angeordnet werden.

Vorabzug vom 07.02.2022

Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschentwicklung durch das jeweils geplante Vorhaben mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten LEK respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten LIK übereinstimmt. Dazu sind die Beurteilungspegel unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (in der Regel nach der TA Lärm) zu ermitteln und vergleichend mit den Immissionskontingenten zu bewerten, die sich aus der vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen Teilfläche der Emissionsbezugsfläche nach der festgesetzten Berechnungsmethodik der DIN 45691:2006-12 errechnen.

Vorabzug vom 07.02.2022