

# Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Wörth-Wiesent / Erweiterung“

## Textliche Festsetzungen und Hinweise


Entwurf

22.05.2018



Projekt-Nr.: 058050

Verfasser:

**EBB**  Ingenieurgesellschaft mbH

Michael Burgau Str. 22a

93049 Regensburg

T 0941 / 2004 0

F 0941 / 2004 200

[www.ebb-ingenieure.de](http://www.ebb-ingenieure.de)

[ebb@ebb-gmbh.de](mailto:ebb@ebb-gmbh.de)

# INHALT

<b>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>3</b>
1 Art der baulichen Nutzung	3
1.1 Industriegebiet GI (nach § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO))	3
1.2 Gewerbegebiet GE (nach § 8 BauNVO)	3
2 Maß der baulichen Nutzung	3
2.1 Bauweise	4
2.2 Überbaubare Grundstücksfläche	4
3 Abstandsflächen	4
4 Gestaltung der baulichen Anlagen	4
5 Auffüllungen und Abgrabungen	5
6 Stellplätze	5
7 Einfriedungen	5
8 Werbeanlagen und Beleuchtung	5
8.1 Werbeanlagen	5
8.2 Beleuchtung	6
9 Abwasser	6
9.1 Niederschlagswasser	6
9.2 Schmutzwasser	6
10 Brandschutz	6
11 Schallschutz	7
12 Grünordnung	7
12.1 Straßenbäume	7
12.2 Anpflanzungen auf Privatgrundstücken	8
12.3 Öffentliche Grünflächen	8
12.4 Überschwemmungsbereich	9
13 Ausgleichsmaßnahmen sowie Maßnahmen zum Artenschutz	9
13.1 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme	9
13.2 Maßnahmen zum Artenschutz	10
<b>TEXTLICHE HINWEISE</b>	<b>11</b>
1 Baugrund	11
2 Altlasten	11
3 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen	11
4 Vorkehrungen gegen Wassereinträge	12
5 Behandlung von Niederschlagswasser	12
6 Landwirtschaft	12
7 Hinweise der Autobahndirektion Südbayern	13
7.1 Lärmimmissionen	13
7.2 Bepflanzungen	13
7.3 Baugenehmigungsverfahren	13
8 Hinweise des Bayerischen Landesamtes für Denkmalschutz	13
9 Hinweise des Behindertenbeauftragten des Landkreises Regensburg	14

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 Art der baulichen Nutzung

#### 1.1 Industriegebiet GI (nach § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO))

Zulässig sind Nutzungen nach § 9 BauNVO mit folgenden Einschränkungen:

Grundsätzlich ausgeschlossen sind:

- Nutzungen nach § 9(3), Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter);
- Betriebe und Anlagen, die der atomrechtlichen Genehmigung bedürfen;
- Betriebe und Anlagen, deren Produkte der Beurteilung nach dem Sprengstoffgesetz unterliegen;
- Betriebe und Anlagen zur Gewinnung von Roheisen oder Nichteisenrohmetallen;
- Anlagen zur Destillation oder zum Raffinieren von Erdöl oder Erdölerzeugnissen auf der Grundlage von Mineralöl, Altöl oder Schmierstoffen;
- Einzelhandelsbetriebe und andere Handelsbetriebe folgender Zentren relevanter Sortimente: Nahrungs- und Genussmittel, Schuhe und Lederwaren, Uhren und Schmuck, Bücher und Schreibwaren, Unterhaltungselektronik, Foto und Optik, Telekommunikation und Informationstechnik, Hausrat, Glas und Porzellan, Spielwaren und Hobby sowie Sport und Camping;
- Schank und Speisewirtschaften;
- Freilandphotovoltaik-Anlagen.

Ausnahmsweise zugelassen werden können:

- Gaststätten als Ergänzungseinrichtung zum Hauptgewerbe (z.B. Kundencafé, Kantine) sowie Imbissbetriebe mit maximal 100 m<sup>2</sup> Nettobaufläche.
- Kioske und sog. Convenience-Shops mit einer maximalen Verkaufsfläche von 150 m<sup>2</sup>

#### 1.2 Gewerbegebiet GE (nach § 8 BauNVO)

Zulässig sind Nutzungen nach § 8 BauNVO mit folgenden Einschränkungen:

Grundsätzlich ausgeschlossen sind folgende Betriebe:

- Nutzungen nach § 9(3), Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter);
- Einzelhandelsbetriebe und andere Handelsbetriebe folgender Zentren relevanter Sortimente: Nahrungs- und Genussmittel, Schuhe und Lederwaren, Uhren und Schmuck, Bücher und Schreibwaren, Unterhaltungselektronik, Foto und Optik, Telekommunikation und Informationstechnik, Hausrat, Glas und Porzellan, Spielwaren und Hobby sowie Sport und Camping;
- Schank und Speisewirtschaften;
- Vergnügungsstätten nach § 8 (3) BauNVO;
- Freilandphotovoltaik-Anlagen.
- Ausnahmsweise zugelassen werden können:
- Gaststätten als Ergänzungseinrichtung zum Hauptgewerbe (z.B. Kundencafé, Kantine) sowie Imbissbetriebe mit maximal 100 m<sup>2</sup> Nettobaufläche;
- Kioske und sog. Convenience-Shops mit einer maximalen Verkaufsfläche von 150 m<sup>2</sup>.

### 2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen zu entnehmen.

## 2.1 Bauweise

Aufgrund von möglichen Gebäudelängen von über 50 m ist neben der offenen Bauweise eine abweichende Bauweise nach § 22 (4) BauNVO zulässig.

Der seitliche Grenzabstand nach Bayerischer Bauordnung (BayBO) ist einzuhalten.

## 2.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan dargestellten Baugrenzen festgesetzt. Außerhalb dieser Flächen sind Anlagen für Lärmschutzmaßnahmen und zur Rückhaltung von Niederschlagswasser zugelassen.

Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Bauverbotszone der Autobahn (40 m-Bereich) sind ausschließlich Grünflächen sowie Mulden zur Versickerung von Niederschlagswasser zulässig.

## 3 Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung.

Im unmittelbaren Bereich der Autobahn sind hinsichtlich der Planung von Hochbauten und baulichen Anlagen die in der Planzeichnung dargestellten Grenzen der Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG (40 m-Bereich) und der Baubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG (100 m-Bereich) zu beachten.

## 4 Gestaltung der baulichen Anlagen

Grundsätzlich sind bei der Gestaltung von Gebäuden und Gebäudeteilen Art. 8 BayBO sowie die zeichnerischen Festsetzungen zu beachten.

Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist in städtebaulicher und architektonischer Hinsicht dem Orts- und Landschaftsbild anzupassen und in die Gesamtumgebung einzugliedern.

Stellung	Ausrichtung wesentlicher Gebäudelängsseiten parallel zur Erschließungsstraße oder um 90° gedreht
Fassaden	Gedekte Farben, mattierte Materialien und Holzschalungen; stark reflektierende oder blendende Materialien sind nicht zulässig. Nicht blendende Fassadenmaterialien zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig. Bei der Verwendung von Glasfronten oder großen Fensterflächen sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu treffen. Bei der Fassadengestaltung ist darauf zu achten, dass keine Reflexionen in Richtung Autobahn entstehen.
Dachdeckung	Gedekte Farben, begrünte Dächer; Dachdeckungen aus wassergefährdenden Materialien sind nicht zulässig; Solaranlagen sind zulässig. Bei der Gestaltung der Dächer ist darauf zu achten, dass keine Reflexionen in Richtung Autobahn entstehen.
Dachform, Dachneigung	Satteldach, Pult- und Segmentdach, Zelt- und Walmdach, Tonnendach, Flachdach Dachneigung: 0° - 30°

Wandhöhe	<p>Die maximalen Wandhöhen sind in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung festgesetzt.</p> <p>Die Wandhöhe wird gemessen von der Rohfußbodenoberkante im Erdgeschoss (EFOK) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite bzw. bis zur Oberkante der Attika (höchster Punkt der jeweiligen Außenwand).</p>
Höhenlage	<p>Die Höhenlage der Rohfußbodenoberkante der Erdgeschosse (EFOK) muss zum Schutz gegen Hochwasser mindestens 0,20 m über der bei der Grundstückszufahrt anstehenden mittleren Straßenachsenhöhe liegen. Die Höhenlage ist in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen bezogen auf NN für EFOK und Straßenoberkante anzugeben.</p>

## 5 Auffüllungen und Abgrabungen

Zum Schutz des Grundwassers dürfen unbefestigte Flächen sowie Versickerungsflächen nicht unter der mittleren Höhe der Versickerungsmulden entlang der Erschließungsstraße im Bereich des Grundstücks liegen.

Erdaufschlüsse / Baugruben mit mehr als 2,0 m Tiefe unter der ursprünglichen Geländeoberfläche unterliegen einer Einzelfallprüfung durch das Landratsamt.

Bei der Verfüllung von Erdaufschlüssen ist die Verwendung von Recyclingbaustoffen nicht zulässig.

## 6 Stellplätze

Auf dem jeweiligen Betriebsgelände ist entsprechend der Nutzung eine ausreichende Zahl von Stellplätzen bereit zu stellen. Der Stellplatzbedarf ist nach den Richtzahlen für die Berechnung der Stellplätze (Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren über Richtzahlen für die Berechnung der Stellplätze) zu ermitteln. Stellplätze in Reihe sind nach 10 Stellplätzen durch Baumpflanzungen zu unterbrechen. Stellplatzreihen sind durch einem mindestens 1 m breiten Grünstreifen zu trennen.

## 7 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Zäune bis max. 2,50 m Höhe zulässig. Nicht zulässig sind geschlossene Einfriedungen (Mauerwerk, sonstige Wände).

## 8 Werbeanlagen und Beleuchtung

### 8.1 Werbeanlagen

Zulässig sind Fahnen mit Masten sowie Werbeschriften am Betriebsgebäude. Ansonsten sind Werbeanlagen bis zu einer Höhe von 6,5 m über Gelände erlaubt. Zulässig sind Rundwerbesäulen mit einem Durchmesser von 1,5 m oder quadratisch, rechteckige oder sonstige Formen mit einer Seitenlänge von max. 2,5 m.

Lichtwerbeanlagen sind zulässig; die Ausführung ist jedoch mit der Autobahndirektion Südbayern abzustimmen, um insbesondere eine Blendwirkung auf die Autobahn A3 zu vermeiden.

Nach § 9 Abs. 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und § 33 Abs. 1, Satz 3 Straßenverkehrsordnung (StVO) sind Werbeanlagen, die zur Autobahn ausgerichtet sind, unzulässig. Jegliche Art von Werbung, die auf die Autobahn ausgerichtet oder von dort sichtbar ist, muss unabhängig von ihrer Größe oder Entfernung zur Autobahn (auch außerhalb der 100 m Baubeschränkungszone) auf ihre Verein-

barkeit mit dem Werbeverbot von § 33 Abs. 1 Nr. 3 StVO und mit den Bauverboten und Anbaubeschränkungen des § 9 FStrG hin geprüft werden. Zur Erteilung der erforderlichen Genehmigung sind daher der ABOS Dienststelle Regensburg hinreichend geeignete Unterlagen vorzulegen. Das Aufstellen von Werbetafeln, die auf den Verkauf von Gewerbegrundstücken hinweisen ist unzulässig.

## 8.2 Beleuchtung

Außenbeleuchtungen und auch Beleuchtungselemente, die während der Bauzeit errichtet werden, sind so anzuordnen, dass sie den Verkehrsablauf auf der A 3 nicht gefährden oder beeinflussen. Jegliche Blendwirkung des Autobahnverkehrs ist auszuschließen. Ebenso ist eine mögliche Blendung des Autobahnverkehrs durch Fahrzeuge, die sich auf dem Gelände befinden, gegebenenfalls mit geeigneten Maßnahmen, auszuschließen.

## 9 Abwasser

### 9.1 Niederschlagswasser

Zur Entlastung des Entwässerungssystems sind gemäß der Abwassersatzung des Zweckverbands Gewerbegebiet Wörth-Wiesent auf allen Parzellen Möglichkeiten zur Rückhaltung und Versickerung von nicht verschmutztem Niederschlagswassers zu schaffen. Verschmutztes Niederschlagswasser ist vor der Versickerung zu reinigen. Die Einleitung von Niederschlagswasser in das Kanalnetz ist nicht zulässig.

Zum Schutz des Grundwassers sind bei der Anlage der Versickerungsflächen die Festsetzungen unter Ziff. 5 zu beachten. Die Größe der Versickerungsflächen muss mindestens für ein 5-jährliches Niederschlagsereignis ausgelegt sein.

Bei der Versickerung des Niederschlagswassers wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, hingewiesen. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind vom Bauträger Anträge beim Landratsamt Regensburg zu stellen. Dabei sind die aktualisierten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) vom 17.12.2008 sowie die Vorgaben der Regelwerke der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA) M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu beachten.

Der Bauherr/Grundstückseigentümer ist für die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 BayBO, § 55 Abs. 1 Satz 1 und § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

### 9.2 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über ein Vakuumsystem. Der Zugang zu den Vakuumhausanschlussschächten muss aus technischen Gründen für das Wartungspersonal jederzeit gewährleistet sein.

Es gelten die Anschlussbedingungen der Abwassersatzung des Zweckverbands Gewerbegebiet Wörth-Wiesent.

## 10 Brandschutz

Der für den Grundschutz erforderliche Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h kann über das Leitungsnetz etwa zur Hälfte sichergestellt werden. Die zusätzlich erforderliche Löschwassermenge von ca. 150 m<sup>3</sup> ist über eine Zisterne zu gewährleisten.

Für die einzelnen Bauvorhaben ist bei einem übersteigenden Bedarf eine Löschwasservorhaltung entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften und den sonstigen gesetzlichen Verpflichtungen auf dem Grundstück und auf Kosten der jeweiligen Eigentümer zu gewährleisten.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist das Bauvorhaben bezüglich des notwendigen Objektschutzes mit den Fachbehörden des Brandschutzes, den Versorgungsunternehmen und der zuständigen Feuerwehr abzustimmen.

Bei Betrieben mit Gefahrgütern oder erhöhten brandschutztechnischen Risiken sind beim Genehmigungsverfahren entsprechende Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers (Löschwasserrückhaltung) nachzuweisen.

Die Anforderungen des Art. 16 (1-3) BayBO und der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ sind einzuhalten bzw. zu beachten. Die Ausführung und die Standorte der Hydranten sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

## 11 Schallschutz

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten:

Fläche	Größe [m <sup>2</sup> ]	$L_{EK}$ , tags pro m <sup>2</sup>	$L_{EK}$ , nachts pro m <sup>2</sup>
Q1 / TF1	19625,9	64	49
Q2 / TF2	13091,9	63	48
Q2 / TF3	11716,7	63	48
Q4 / TF4	4581,3	61	46
Q3 / TF5	6975,5	60	45
Q3 / TF6	8262,6	60	45
Q4 / TF7	18085,5	60	45

Zur schalltechnischen Optimierung werden für die einzelnen Quartiere folgende Zusatzkontingente auf der Grundlage von Richtungssektoren festgesetzt:

Richtungssektor	Zusatzkontingent, tags	Zusatzkontingent, nachts
A	0	0
B	4	4

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben hat nach DIN 45961:2006-12, Abschnitt 5 zu erfolgen, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte  $j$  im Richtungssektor  $k$   $L_{EK,j}$  durch  $L_{EK,j} + L_{EK,zus,k}$  zu ersetzen ist.

## 12 Grünordnung

### 12.1 Straßenbäume

Entlang der Erschließungsstraßen sind wie in der Planzeichnung dargestellt Bäume der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen. Das Verschieben der Baumstandorte im Bereich der Zufahrten sowie eine auf Grund von Zufahrten erforderliche geringfügige Reduzierung der Anzahl ist zulässig.

Straßenbäume	
Acer campestre	Feld-Ahorn

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Mindestpflanzgrößen Bäume 1. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 18-20 cm Mindestpflanzgrößen Bäume 2. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 16-18 cm	

## 12.2 Anpflanzungen auf Privatgrundstücken

Je 750 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Laubbaum der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen. Zur Durchgrünung des Plangebietes sind entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen mindestens 3 m breite mit Gehölzen der nachfolgenden Pflanzliste bepflanzte Grünstreifen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzliste Bäume		Pflanzliste Sträucher	
Acer campestre	Feld-Ahorn	Crataegus laevigata	Zweiggriffeliger Weißdorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Betula pendula	Hängebirke	Coryllus avellana	Hasel
Fagus sylvatica	Buche	Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Prunus spinosa	Schlehe
Quercus robur	Stieleiche	Rosa canina	Hundsrose
Sorbus aucuparia	Eberesche	Rosa pendulina	Gebirgsrose
Ulmus laevis	Flatter-Ulme	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Tilia cordata	Winter-Linde	Sambucus racemosa	Roter Holunder
Mindestpflanzqualität Einzelbaum:		Hochstamm mit Stammumfang 16 - 18 cm.	
Mindestpflanzqualität flächige Pflanzungen:		Heister, 200 bis 250 cm Höhe Sträucher, 100 bis 150 cm Höhe	

Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen. Die Umsetzung der Pflanzmaßnahmen hat spätestens in der nachfolgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Maßnahme zu erfolgen.

Auf die einzuhaltenden gesetzlichen Grenzabstände nach Art. 47 und 48 ABGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze) wird hingewiesen.

## 12.3 Öffentliche Grünflächen

An den in der Planzeichnung dargestellten Bereichen sind als Ortsrandeingrünung freiwachsende Hecken aus heimischen Gehölzarten der Pflanzliste unter Ziff. 11.2 anzupflanzen. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten; ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen.

Die Restflächen sind als Extensiv-Wiesen anzulegen und durch 1-2 malige Mahd im Jahr zu pflegen. Das Mähgut ist abzutransportieren.



## 12.4 Überschwemmungsbereich

Der im Norden des Plangebiets in der Planzeichnung dargestellte Überschwemmungsbereich ist muldenförmig auszubilden, als Wiesenfläche mit regionalem Saatgut anzulegen und extensiv durch 1-2-malige Mahd im Jahr zu pflegen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

## 13 Ausgleichsmaßnahmen sowie Maßnahmen zum Artenschutz

### 13.1 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme

Es gelten die textlichen Erläuterungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie die Darstellung der Ausgleichsmaßnahme in der Begründung Teil I, Kap. 3.

Tabellarische Zusammenstellung der externen Ausgleichsmaßnahme  
 Flurnummer 285, Gemarkung Wiesent:

Flurnummer, Gemarkung	Flurnummer 285, Gemarkung Wiesent
Ausgangszustand	Acker
Entwicklungsziel:	magere Wiesen- und Böschungsflächen Hecke
Maßnahmen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Herstellung einer naturnah gestalteten Retentionsfläche mit unterschiedlichen Böschungsneigungen (<math>\leq 1:2</math>);</li> <li>○ Herstellung von mageren Standortverhältnissen durch den Verzicht auf Wiederandeckung von Oberboden bzw. Andeckung von Oberboden in geringer Dicke (<math>\leq 5</math> cm);</li> <li>○ Ansaat der Flächen mit heimischen Wiesenmischung (Herkunftsgebiet Unterbayerische Hügel- und Plattenregion);</li> <li>○ Eingrünung durch heimische Gehölzarten entlang der West- und Südseite.</li> </ul>
Pflege:	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Extensive Pflege durch 1-malige Mahd (Herbstmahd) mit Abtransport des Mähgutes.</li> </ul>
aufwertbare Fläche	6.179 m <sup>2</sup>
Aufwertungsfaktor:	1
anrechenbare Ausgleichsfläche	6.179 m <sup>2</sup>
ermittelte Ausgleichsfläche für den vorliegenden Bebauungsplan	46.367m <sup>2</sup>
restlicher Kompensationsbedarf	40.188m <sup>2</sup>

Tabellarische Zusammenstellung der externen Ausgleichsmaßnahme  
 Teilflächen der Flurnummern 198 und 209, Gemarkung Dietersweg:

Flurnummer, Gemarkung	Teilflächen der Flurnummer 198 und 209, Gemarkung Dietersweg
Ausgangszustand	Acker (Flächenanteil 24.813 m <sup>2</sup> ) mäßig extensiv genutztes Grünland (Flächenanteil 27.687 m <sup>2</sup> )
Entwicklungsziel:	Streuobstwiese Hecke Waldrand mit Saum
Maßnahmen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Entwicklung einer Streuobstwiese durch Anpflanzung von standortheimischen Obstbäumen (Hochstamm);</li> <li>○ Einsaat der als Acker genutzten Flächen mit einer heimischen Wiesenmischung (Gräser, Blumen, Kräuter; Herkunftsgebiet Bayerischer Wald);</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Anpflanzung von mindestens 2-reihigen Hecken mit 5% Baumanteil aus einheimischen Gehölzarten als Puffer zu den nördlich gelegenen landwirtschaftlich genutzten Flächen;</li> <li>○ Entwicklung eines ca. 10 m breiten Waldsaums durch natürliche Sukzession.</li> </ul>
Pflege:	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Streuobstwiese: extensive Nutzung der Flächen durch 1-2-malige Mahd pro Jahr, 1. Mähzeitpunkt nicht vor 1. Juli, Abtransport des Mähgutes, keine Düngung;</li> <li>○ Waldrandentwicklung: Mahd des an die Obstwiese angrenzenden Saums in einer Breite von ca. 3 m alle 1-2 Jahre, Abtransport des Mähgutes.</li> </ul>
aufwertbare Fläche	52.500 m <sup>2</sup>
Aufwertungsfaktor:	1 (für Flächenanteil Acker: 24.813 m <sup>2</sup> ) 0,85 (für Flächenanteil mäßig extensiv genutztes Grünland 27.687 m <sup>2</sup> )
anrechenbare Ausgleichsfläche	48.347m <sup>2</sup>
restlicher Kompensationsbedarf	40.188m <sup>2</sup>
überschüssige Ausgleichsfläche (Ökokonto Zweckverband Gewerbegebiet Wörth-Wiesent)	8.159 m <sup>2</sup>

Eine dauerhafte Einfriedung der Ausgleichsfläche ist nicht zulässig.

Die Durchführung der Maßnahmen ist im Detail vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und in der nach Abschluss der Bauarbeiten folgenden Pflanzperiode umzusetzen.

### 13.2 Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen geschützter Arten werden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

- Vor der Baufeldräumung muss sichergestellt sein, dass sich keine Bodenbrüter auf der Fläche befinden.
- Zum Schutz von Fledermäusen und Insekten sind bei allen Außenbeleuchtungen auf privaten und öffentlichen Flächen ausschließlich insektenverträgliche Beleuchtungsquellen zu verwenden.

## TEXTLICHE HINWEISE

### 1 Baugrund

Zusätzlich zu dem im Auftrag des Zweckverbandes Gewerbegebiet Wörth-Wiesent erstellten Baugrundgutachten<sup>1</sup>, das beim Zweckverband zur Einsicht vorliegt, wird für die einzelnen Gebäude/Parzellen eine Baugrundhauptuntersuchung nach DIN 4020 empfohlen.

Zum Schutz des Bodens wird die DIN 19731 zur Anwendung empfohlen. Vor Beginn der baulichen Arbeiten ist auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten. Flächen, die als Grünfläche vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Um zusätzlich mögliche Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Nach dem Energie-Atlas Bayern befindet sich das Plangebiet in einem Bereich, in dem die Nutzung von Geothermie aus hydrogeologischer, geologischer bzw. wasserwirtschaftlicher Sicht als kritisch bzw. als nicht möglich bewertet wird. Auf die grundsätzliche Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen wird hingewiesen.

### 2 Altlasten

Im Plangebiet liegen nach dem Altlastenkataster keine Altlasten vor. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Regensburg zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG (Bay. Bodenschutzgesetz)). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

### 3 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich des Wasserversorgungsbrunnens (Giffa) der Stadt Wörth. Zudem ist im Gebiet mit hohen Grundwasserständen zu rechnen; das Grundwasser ist aufgrund der anstehenden Schotter- und Kiesschichten nur gering geschützt.

Bei Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Anforderungen des § 62 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) sowie des BayWG (Bayerisches Wassergesetz) zu berücksichtigen. Außerdem ist die in der für Anfang 2011 erwarteten Bundes-Anlagenverordnung enthaltene Anzeigepflicht für Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen zu beachten.

Bei ansiedlungswilligen Betrieben, bei denen eine Gefährdung des Grundwassers nicht ausgeschlossen werden kann, sollte eine Einzelfallprüfung durchgeführt und die fachkundige Stelle am Landratsamt beteiligt werden.

Bei der Verfüllung von Erdaufschlüssen (z.B. Leitungsräben, Hinterfüllungen) ist die Verwendung von Recyclingbaustoffen nicht zulässig.

---

<sup>1</sup> Geotechnischer Bericht zur Erschließung Gewerbegebiet Wörth-Wiesent vom 03.12.2010, IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH

## 4 Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche

Aufgrund der hydrologischen Situation ist im gesamten Planungsgebiet mit hohem Grundwasserstand zu rechnen. Es wird empfohlen bei Bau von Unterkellerungen notwendige Vorkehrungen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik gegen drückendes Wasser zu treffen sowie zum Schutz gegen Starkniederschläge alle Gebäudeöffnungen mit einem Sicherheitsabstand über Gelände- und Straßenoberkante zu legen.

Die DIN 18195 Bauwerksabdichtungen ist entsprechend zu beachten.

Nach dem Baugrundgutachten sind hinsichtlich Abdichtung und Wasserhaltung folgende Empfehlungen und Hinweise zu beachten<sup>2</sup>:

- Bei Nichtunterkellerung wird zur Fundamenterstellung bei günstiger Jahreszeit lediglich eine Ableitung von Oberflächen- und Niederschlagswasser erforderlich sein. Bei tieferen Ausschachtungen bis geringfügig über den Kies-/ Sandhorizont sowie im Bereich deutlich tieferreichender abdichtender Deckschichten der Bodenschicht 1 können bei hohen Wasserständen Sohlaufbrüche der Bodenschicht 1 infolge gespannten Grundwassers auftreten. Hierzu sind rechtzeitig Pumpensümpfe zu installieren und Grundwasserabsenkungen zu betreiben.
- Nach DIN 4095 ist aufgrund der erkundeten schwach durchlässigen Böden für nicht unterkellerte Gebäude eine Abdichtung mit Dränung gegen Stau- und Sickerwasser notwendig.
- Für unterkellerte Gebäude ist die Ausführung einer Weißen Wanne erforderlich. Dabei ist zusätzlich die Auftriebssicherheit für den Bau- und Endzustand nachzuweisen.
- Bei voraussichtlicher Herstellung von Baugruben nicht unterkellerten Gebäude überwiegend in Bodenschicht 1 bzw. bis Oberkante Bodenschicht 2 / 3 wird lediglich eine Entsorgung von jahreszeitlich bedingtem Oberflächen- und Niederschlagswasser maßgeblich sein. Diese können mittels Pumpensümpfen und Längsdränagen entsorgt werden.
- Bei tieferen Baugruben in Bodenschicht 2 / 3 werden aufwendige Wasserhaltungsmaßnahmen oder dichte Verbauten erforderlich. Offene Wasserhaltungen sind nur bis maximale Absenkungsbeträge von ca. 50 cm möglich. Es sind Detailplanungen und -untersuchungen sowie Grundwasserabsenkungsberechnungen erforderlich.

Es wird auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. auf die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG hingewiesen.

Es wird zusätzlich darauf hingewiesen, dass nach § 37 WHG auf den Grundstücken keine Geländeänderungen vorgenommen werden dürfen, die den natürlichen Ablauf wild abfließenden Wassers zu Ungunsten der Grundstücksnachbarn verändert.

## 5 Behandlung von Niederschlagswasser

Zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers wird empfohlen die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und nach Möglichkeit versickerungsfähige Befestigungen und begrünte Dächer vorzusehen.

## 6 Landwirtschaft

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße Bewirtschaftung ihrer Felder zugesichert. Die Zufahrtsmöglichkeit für die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist jederzeit zu gewährleisten. Am nördlich des Geltungsbereichs verlaufenden Wirtschaftsweg ist ein ausreichend großes Lichtraumprofil freizuhalten, damit der Weg auch zukünftig mit großen landwirtschaftlichen Maschinen befahren werden kann.

---

<sup>2</sup> Geotechnischer Bericht zur Erschließung Gewerbegebiet Wörth-Wiesent vom 03.12.2010, IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH, Kap. 7

Im Baugebiet ist auch bei ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung mit zeitweiligen Einschränkungen durch Geruchs- Staub- und Lärmimmissionen zu rechnen.

## 7 Hinweise der Autobahndirektion Südbayern

### 7.1 Lärmimmissionen

Die Autobahndirektion Südbayern weist darauf hin, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans von Lärmimmissionen infolge des Autobahnverkehrs betroffen ist. Für Lärmmaßnahmen können keinerlei Ersatzansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Bundesrepublik, dem Freistaat Bayern oder deren Bediensteten geltend gemacht werden.

Bei der Ansiedelung von Betrieben, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen im Bereich der Anschlussstelle Wörth-Wiesent nach sich ziehen, sind eventuell bauliche Veränderungen an der Anschlussstelle erforderlich. Die Leistungsfähigkeit der Einmündungen der Anschlussstellenäste muss auch bei erhöhtem Verkehrsaufkommen verursacht durch das Gewerbe- und Industriegebiet gewährleistet sein. Als Nachweis ist ggf. ein Verkehrsgutachten vorzulegen.

### 7.2 Bepflanzungen

Zwischen dem äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Autobahn A3 und der Anpflanzung von Bäumen mit einem Stammdurchmesser ~ 8 cm (ab 1 m Höhe) muss ein Abstand von mindestens 12 m eingehalten werden. Ferner wird auf die Allgemeine Verkehrssicherungspflicht gemäß § 823 BGB hingewiesen. Danach ist jeder Besitzer eines Grundstückes, das an eine öffentliche Straße grenzt, verpflichtet, schädliche Einwirkungen die vom Grundstück ausgehen und den Straßenverkehr gefährden zu vermeiden.

### 7.3 Baugenehmigungsverfahren

Baugenehmigungsverfahren innerhalb der Baubeschränkungszone sind der Autobahndirektion Südbayern, Dienststelle Regensburg zur Genehmigung vorzulegen.

## 8 Hinweise des Bayerischen Landesamtes für Denkmalschutz

Aufgrund der Denkmaldichte im Umfeld des Plangebiets können innerhalb des Plangebiets Bodendenkmäler nicht ausgeschlossen werden. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass Bodendenkmäler gem. Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

Das Bayerische Landesamt weist auf folgende Nebenbestimmungen hin:

1. Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
2. Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen. Über die Notwendigkeit einer bauvorgreifenden archäologischen Untersuchung wird nach erfolgtem Oberbodenabtrag zu entscheiden sein.
3. Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage hierfür sind die Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern (Stand: Juli 2008, [http://www.blfd.bayern.de/medien/vorg\\_doku\\_arch\\_ausg.pdf](http://www.blfd.bayern.de/medien/vorg_doku_arch_ausg.pdf)) und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege.

4. Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.
5. Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
6. Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

Zur Vermeidung unbeobachteter Denkmalzerstörungen ist vor Baubeginn beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege der Beginn des Oberbodenabtrags vom Träger des Vorhabens anzuzeigen und die mit der archäologischen Beobachtung beauftragte Fachkraft zu benennen. Eine aktuelle Liste qualifizierter Grabungsfirmen ist beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege erhältlich.

## 9 Hinweise des Behindertenbeauftragten des Landkreises Regensburg

Die Verpflichtung zum behindertengerechten bzw. barrierefreien Bauen ergibt sich aus dem Art. 4 und Art. 10 des BayBGG (Bayerisches Behindertengleichstellungsgesetz) und dem Art. 48 der BayBO. Die sich daraus ergebenden Anforderungen sollten in den jeweiligen Ausführungsplanungen berücksichtigt werden.