

# Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Buchberg II“



Gemeinde Moosthenning, Lkrs. Dingolfing- Landau

## Begründung gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch

### 1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 1.1 Übergeordnete Planungen

##### 1.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Laut dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023) liegt die Gemeinde Moosthenning im allgemeinen ländlichen Raum.

##### 1.1.2 Regionalplan

Die Gemeinde Moosthenning liegt im Landkreis Dingolfing-Landau nördlich der Stadt Dingolfing. Regionalplanerisch gehört die Gemeinde zur Planungsregion 13 Landshut und dem Mittelbereich von Dingolfing. Im Geltungsbereich des gepl. Gewerbegebiets und Umgriff sind keine Festlegungen in den Karten des Regionalplans für Vorranggebiete/ Bodenschätze getroffen und auch nicht für Hochwasserschutz bzw. Trenngrün. Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 16 „Südliche Randzone des Donau-Isar-Hügellandes“ schließt weiter nördlich bzw. östlich an.

##### 1.1.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Moosthenning

Die Gemeinde Moosthenning verfügt über einen Flächennutzungsplan, der am 04. Februar 1987 rechtswirksam geworden ist.

Der Flächennutzungsplan wurde im Bereich Buchberg bereits durch Deckblatt Nr. 14 geändert (vorherige Darstellung: landwirtschaftliche Nutzfläche; jetzige Darstellung: Gewerbegebiet (GE)).

Änderungsbeschluss	14.12.1993
Feststellungsbeschluss	15.07.1997
Genehmigung	09.10.1997
Bekanntmachung	14.11.1997 und damit rechtswirksam.

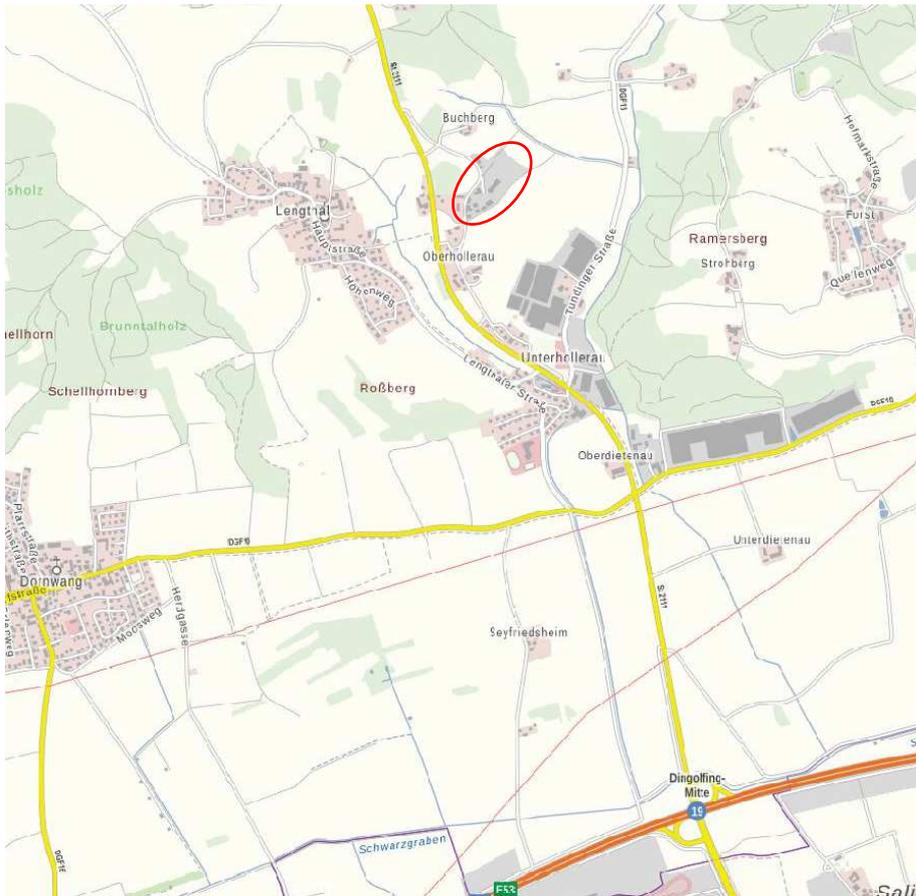


Auszug aus dem FNP  
Gemeinde Moosthenning  
unmaßstäblich

In räumlichem Anschluss wurde dann 2011 mit Verweis auf das bestehende Gewerbegebiet beim Anwesen Buchberg 3 ein weiteres Gewerbegebiet ausgewiesen über die Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 41, wozu im Parallelverfahren der Bebauungs- und Grünordnungsplan zum „Gewerbegebiet Buch“ aufgestellt wurde.

## 2 Lage und Bestandssituation

Die Gemeinde Moosthenning liegt im nordwestlichen Bereich des Landkreises Dingolfing-Landau. Das Gemeindegebiet liegt nördlich der Stadt Dingolfing und der Autobahn A 92. Über die Staatsstraße St 2111 besteht eine sehr kurze Anbindung zur Kreisstraße DGF 10 und zur Autobahn A92 München-Deggendorf sowie nach Dingolfing.



### 2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Gewerbegebiet Buchberg II“ umfasst die Grundstücke Flurnummern 801, 803 und 804 (Teilfläche) jeweils Gemarkung Lengthal und eine Fläche von ca. 2,41 ha für das gepl. Gewerbegebiet. Außerdem sind als Geltungsbereich 2 die erforderlichen Ausgleichsflächen aufgenommen mit einer Fläche von 2988 m<sup>2</sup> auf Teilflächen von Flurnr. 804 und 805 Gemarkung Lengthal. Das Gewerbegebiet ist im Flächennutzungsplan ca. in der geplanten Dimension bereits mit Deckblatt 14 seit 1997 aufgenommen.

Der Geltungsbereich des Gewerbegebiets wird umgrenzt:  
im Nordwesten - durch die Gemeindeverbindungsstraße Flurnr. 784/2 Gemarkung Lengthal und das westlich davon anschließende Gewerbegebiet Buchberg auf TF von Flurnr. 776/5 Gemarkung Lengthal,

im Norden durch Anwesen Buchberg 5 mit gewerblich genutzten Flächen Flurnr. 806/1 und 806 (und im Anschluss dann landwirtschaftlichen Nutzflächen)  
im Südosten - durch Flurweg Flurnummer 796/2 Gemarkung Lengthal und daran anschließende landwirtschaftliche Nutzflächen (Flurnummern 794, 836 bzw 800 Gemarkung Lengthal).  
Die geplante Ausgleichsfläche wird umgrenzt durch landwirtschaftliche Nutzflächen und einen abgemarkten Flurweg Flurnr. 817/2 Gemarkung Lengthal.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde das Planungsbüro Inge Haberl, Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin in Wallersdorf beauftragt. Der Aufstellungsbeschluss dazu wurde in der Sitzung des Gemeinderats von Moosthenning vom 14.09.2021 gefasst.

Das Bebauungsplangebiet „Gewerbegebiet Buchberg II“ soll wie auch das anschließende bereits 2011 entwickelte Gebiet „Gewerbegebiet Buchberg“ als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt werden.

## **2.2 Naturraum, Geologie, Böden, derzeitige Nutzung**

Naturräumlich gehört das Planungsgebiet der Naturraumhaupteinheit (Ssymank) „D65 Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ und der Naturraum-Einheit (Meynen/Schmithüsen et.al.) „062 Donau-Isar-Hügelland“ bzw. der Naturraum- Untereinheit (ABSP) „062-A Donau-Isar-Hügelland“ an.

Geologisch ist das Gebiet geprägt laut digitaler geologischer Karte von Bayern vom System Quartär, Serie Pleistozän und der Geologischen Einheit Löß oder Lößlehm (Kurzname der Geologischen Einheit Lo(l)), Gesteinsbeschreibung: Schluff, feinsandig, karbonatisch oder Schluff, tonig, feinsandig, karbonatfrei.

Kleinflächig reicht entlang der Gemeindeverbindungsstraße System Quartär, Serie Holozän, Geologische Einheit: Künstlich verändertes Gelände (Kurzname der Geologischen Einheit „yo“) Gesteinsbeschreibung: Abtragung wechselnd mit Ablagerung herein.

Der nordöstliche Rand ist mit System Tertiär, Serie Miozän, Supergruppe Falten- oder Vorlandmolasse, Gruppe Obere Süßwassermolasse, Formation Nördliche Vollsotter-Abfolge Geologische Einheit: Nördliche Vollsotter-Abfolge, Feinsediment (Kurzname der Geologischen Einheit miNV,F), Gesteinsbeschreibung Ton, Schluff oder Mergel, kompaktiert angegeben, die auch in die eingepl. Ausgleichsfläche hineinreicht.

Die Digitale Ingenieurgeologische Karte von Bayern 1:25.000 (dIGK25) gibt für den Bereich an: Kurzname des Baugrundtyps :L,bf; Baugrundtyp Bindige, feinkörnige Lockergesteine, mäßig bis gut konsolidiert, Beispiele für Gesteine Ton bis Schluff, teils karbonatisch: Löss-/lehme, ältere Seeablagerungen, ältere Hochflutablagerungen, Flussmergel, feinkörnige Tertiärablagerungen; Mittlere Tragfähigkeit gering bis mittel; Allgemeiner Baugrundhinweis: wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), Staunässe möglich, frostempfindlich, setzungsempfindlich, z. T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, oft eingeschränkt befahrbar

Es sind hier in der Übersichtsbodenkarte von Bayern (M 1:25.000) für den Geltungsbereich des Gewerbegebiets angegeben: 5. Fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm).

Die als Gewerbegebiet eingeplanten Flächen sind zu einem größeren Teil bereits bebaut oder versiegelt. Randlich sind Grün- und Gehölzflächen vorhanden (vgl. dazu auch weitere Ausführungen in Kapitel 2.6).

Die Flächen liegen außerhalb amtlich festgelegter Überschwemmungsgebiete bzw. wassersensibler Bereiche oder Wasserschutzgebiete.

## 2.4 Topographie, Grundwasserverhältnisse, Gewässer und Überschwemmungsgebiete

Das natürliche Gelände ist etwas geneigt nach Süden und Osten hin und liegt auf einer Höhe von ca. 419 bis 428,70 m ü. NN laut Bestandsvermessung von S2 Beratende Ingenieure Barbing von 2022.

Aufgrund der Höhenlage des Geländes bzw. der Grundwasserhorizonte wird nicht ins Grundwasser eingegriffen. Laut Aussagen des Eigentümers ist mit Grundwasser frühestens in einer Tiefe von 7,0 m unter GOK zu rechnen.

Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Nordöstlich des Gewerbegebiets befindet sich ein Weiher auf Flurnr. 804 Gemarkung Lengthal, der als Löschweiher angelegt wurde.

Im Planungsgebiet und auch in räumlicher Nähe dazu ist kein Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. Auch wassersensible Bereiche reichen nicht in den Geltungsbereich hinein. Dies liegt in der Senke deutlich außerhalb des gepl. Gewerbegebiets in nordöstlicher Richtung.

## 2.5 Altlasten

Auf dem Gelände Flurnr. 803 und 804 Gemarkung Lengthal waren Abfälle im Sinne des Abfallrechts wie Altreifen, alte Blechteile, Altautos, Kies, Leitungsreste etc. gelagert. Die Flächen sind mittlerweile ordnungsgemäß geräumt und die Ablagerungen beseitigt. Die entsprechendem Entsorgungsnachweise wurden dem Landratsamt Dingolfing- Landau vorgelegt. Bei einer weiteren Ortsbesichtigung konnten oberflächlich keine Bodenverunreinigungen mehr festgestellt werden, was zum Abschluss der Maßnahme im Vollzug der Abfallgesetze mit Schreiben v. 20.08.2023 durch SG 42 Umweltrecht des Landratsamtes Dingolfing- Landau festgestellt wurde.

## 2.6 Vegetation/ Schutzgebiete

Die Flächen im Geltungsbereich sind bereits zu einem größeren Teil versiegelt oder bebaut. Insbesondere randlich sind Gehölzstrukturen in Kombination mit Rasenflächen/ Altgrasfluren vorhanden. Die naturnahen Ausbildungen mit überwiegend heimischen Laubgehölzen (wie Berg- oder Spitzahorn, Hartriegel, Weiden, Robinie, Flieder, Pyramidenpappeln) sollen im Zuge der Planung erhalten bleiben. Statt der teils vorhandenen Nadelholzpflanzungen (mit Thujen, Blaufichten bzw. Fichten) sollen durch Neupflanzungen m. heimischen Laubgehölzen zur rahmenden Eingrünung ersetzt werden.

Im Geltungsbereich liegen keine Biotopflächen. Es sind hier keine Schutzgebiete ausgewiesen, auch nicht im räumlichen Umfeld.

Als potenzielle natürliche Vegetation ist für das Gewerbegebiet im Finview angegeben: L6b Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald; örtlich Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald bzw. im Osten im räumlichen Anschluss M6aHexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald.

## 2.7 Bestehende Leitungen

Das Planungsgebiet wird angebunden an das bereits zum und im bestehenden Anwesen Buchberg 3 vorhandene Leitungs-/ Erschließungsnetz, welches im Geltungsbereich entsprechend Bedarf weitergeführt werden soll.

Die Leitungen sind überwiegend im Bereich der Gemeindeverbindungsstraße verlegt wie gemeindlicher Schmutzwasserkanal, Strom durch Bayernwerk, Wasserleitung des Wasserzweckverbands Mallersdorf, Leitung der Telekom. Seitens der Telekom ist außerdem eine Sticheitung im südlich an den Geltungsbereich anschließenden Flurweg vorhanden.

Es sind diesbezüglich die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen und Schutzabstände zu berücksichtigen. Es wird dazu auf das "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 und auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) mit den darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hingewiesen.

## 2.8 Denkmäler

Bodendenkmäler sind im Plangebiet keine eingetragen im Bayer. Denkmalatlas, auch nicht im näheren räumlichen Umfeld. Ca. 400 m vom Geltungsbereich abgerückt auf dem nächsten Hügel ist ein Bodendenkmal mit Aktennummer D-2-7340-0149 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ eingetragen (Benehmen hergestellt, nachqualifiziert).

Dennoch wird vorsorglich darauf aufmerksam gemacht, dass Bodendenkmäler bzw. Funde, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG unterliegen.

Im Bayernatlas Denkmal ist ein Baudenkmal mit Aktennummer D-2-79-128-11, Adresse Buchberg 3 und Bezeichnung/ Funktion Bauernhaus aufgenommen. Kurzbeschreibung Bauernhaus, Satteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss, Trauf- und Giebelschrot, Ende 18. Jh. (Benehmen hergestellt, nachqualifiziert). Die Darstellung umfasst das Gebäude mit einem Anbau aus den 60er Jahren. Der Eigentümer wusste bisher nichts über den Denkmalstatus, er ist dazu nicht offiziell informiert worden. Es wurde ca. 1985 ein Abrissantrag gestellt und dazu auch eine Genehmigung erteilt, welche allerdings nicht vollzogen worden ist. Hierzu sollte eine Neubewertung erfolgen und geprüft werden, inwieweit das Gebäude den Status als Baudenkmal erfüllt.

## 3 Anlass, Ziel und Zweck der Planung und städtebaul. Begründung

Das Gewerbegebiet wurde schon in den Jahren von 1994 bis 1997 in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Die Gewerbegebietsausweisung wurde am 14.11.1997 rechtswirksam.

Es ist allerdings hierzu kein Bebauungsplan aufgestellt worden.

Insofern sind ergänzende Bauvorhaben hier aktuell laut Äußerungen seitens des Landratsamtes Dingolfing- Landau auf Bauvoranfragen o.ä. nicht genehmigungsfähig.

Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans soll mit der vorliegenden Planung nun quasi nachgeholt werden, so dass die gewerbliche Nutzung und eine betriebliche Weiterentwicklung mit ergänzenden Bauten entsprechend dem Bedarf und orientiert an der bestehenden Gewerbegebietsfläche möglich ist. Eine darüberhinausgehende Erweiterung ist hier derzeit nicht vorgesehen, nur eine effizientere Nutzung und Entwicklung der seit über 25 Jahren im Flächennutzungsplan aufgenommenen, bereits bestehenden Gewerbegebietsflächen.

Hierzu ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, um eine planungsrechtliche Grundlage für die weitere Gewerbeentwicklung zu schaffen. Dies soll nun vollzogen werden. Der Gemeinderat von Moosthenning fasste dazu am 14. 09.2021 den Aufstellungsbeschluss. Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Gewerbegebiet Buchberg II“ leistet die Gemeinde Moosthenning einen Beitrag, die Weiterentwicklung des bestehenden ortsansässigen Betriebs zu unterstützen.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Buchberg II“ soll eine geordnete gewerbliche, bauliche Entwicklung und die Weiterentwicklung des Betriebs am Standort Buchberg in der Gemeinde Moosthenning unterstützt werden, mit Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen, soweit dies bei der gepl. Nutzung möglich ist -insbesondere auch über die Berücksichtigung der Maßnahmen zum Ausgleich.

### 3.1 Städtebauliche Begründung

Es handelt sich hier um eine bereits seit längerem bestehende bauliche Entwicklung mit gewerblichen Nutzungen. Bereits im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung wurde 1994 bis 1997 die gewerbliche Entwicklung in diesem Bereich von Buchberg über Deckblatt 14 zum Flächennutzungsplan in seinen Grundsätzen mit den Trägern öffentl. Belange/Fachstellen abgestimmt.

Die vorliegende Planung setzt die bisherige Entwicklung analog der bisherigen Konzeption der vorbereitenden Bauleitplanung laut Deckblatt 14 zum Flächennutzungsplan von 1997 um und konkretisiert diese in leicht modifizierter Abgrenzung, allerdings in der gleichen Größenordnung. Ziel ist hier die gewerbliche Entwicklung auf bereits gewerblich genutzten Flächen weiterzuführen und weitere Bebauungen bzw. eine Verbesserung der Flächennutzungen zu ermöglichen. Die weitere Entwicklung soll nun über einem Bebauungs- und Grünordnungsplan mit entsprechenden Festsetzungen konkretisiert und geregelt werden, um den Fortbetrieb und die Entwicklungsmöglichkeit des bestehenden Betriebs zu sichern und die Entwicklung in diesem Bereich zu ordnen.

Ergänzend wurden dazu 2011 - quasi als gewerbliche Erweiterung des hier beplanten Gebiets „Gewerbegebiet Buchberg II“ - das „Gewerbegebiet Buchberg“ im räumlichen Anschluss ausgewiesen durch Deckblatt 41 zum Flächennutzungsplan und über Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplans.

### 3.2 Begründung entsprechend § 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB bzw. § 1 Abs. 3 Satz 5

Mit der Änderung des BauGB 2013 wurde die Begründungspflicht für die Inanspruchnahme landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen mit aufgenommen.

Der hier durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Buchberg II“ überplante Bereich ist im Flächennutzungsplan bereits seit 1997 als Gewerbegebiet eingeplant.

Lediglich die Abgrenzung im Nordosten ist gegenüber der geplanten Gewerbegebietsentwicklung leicht unterschiedlich vom Winkel, allerdings nicht von der Dimension.

Vergleiche dazu auch die Erläuterungen unter 3. und 3.1.

Im Gebiet wurde der rechtliche Ausgangszustand beurteilt – im Hinblick auf sogenannten Altbestand bzw. genehmigten Baubestand und die damit verbleibende noch auszugleichende Gewerbegebietsfläche ermittelt und eingriffsminimierende Maßnahmen soweit möglich berücksichtigt, um den Eingriff und damit den laut Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur- und Landschaft“ (2003) in Vorabklärung mit der Unteren Naturschutzbehörde Rechnung getragen, um den anzuwendenden Faktor und damit den Ausgleichsflächenbedarf möglichst gering zu halten. Es wurde hier der Untere Wert der Faktorenspanne zu Feld AI (laut Leitfaden von 2003) zugrunde gelegt. Für den über die Maßnahmen im Geltungsbereich erforderlichen Ausgleich wurde eine Fläche des Nutznießers in räumlicher Nähe verwendet, bei der es sich um keine wertvolle Ackerfläche handelt, sondern um einen bisherigen Grünlandbereich, der vom Zuschnitt auch nicht so günstig für eine intensivere landwirtschaftliche Produktion geeignet ist als andere Flächen. Die spätere Pflege der Extensivwiese unterscheidet sich nicht wesentlich von der bisherigen Wiesennutzung.

Insofern wurden agrarstrukturelle Belange soweit möglich mit berücksichtigt neben den naturschutzfachlichen Belangen und dem konkreten Bedarf an Gewerbegebietsflächen.

## 4 Vorgesehene Festsetzungen zur baulichen Nutzung/ Bebauung

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO Abs. 1 und 2 festgesetzt.

Dabei sind ausnahmsweise Zulassungen entsprechend § 8 Abs. 3 BauNVO hier auch aufgrund des Bestands vorgesehen.

Dieser lautet:

„(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind“.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung wurden unter Anwendung des § 17 BauNVO getroffen. Das Maß der baulichen Nutzung wird auf eine laut BauNVO zulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt analog der Festsetzung auf der benachbarten Fläche bzw. dem Gebietstyp. Dies trägt der Zielsetzung einer möglichst flächensparenden Bebauung Rechnung. Die GFZ wird mit 1,2 festgesetzt, zumal auch teils 2-geschossige Gebäude bereits vorhanden sind bzw. möglich sein sollen.

#### **4.3 Bauweise**

Es gilt die abweichende Bauweise (ohne Längenbeschränkung der Baukörper).  
Es sind alle Hausformen ohne Längenbeschränkung auf 50 m zulässig.

##### **Abstandsflächen**

Die Abstandsregelungen gemäß Art. 6 BayBO sind jedoch auf die vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen anzuwenden. Innere Abstandsflächen sind davon nicht berührt, soweit keine brandschutzrechtlichen und gesundheitlichen Bedenken (Belichtung, Belüftung) bestehen.

#### **4.4 Künftige Höhenlage der Verkehrsflächen und baulichen Anlagen**

Die Höhenlage für die Erschließung richtet sich nach dem Bestand. Die 2022 erfolgte Bestandsvermessung durch S<sup>2</sup> Beratende Ingenieure Barbing ist der Planung hinterlegt. Es wird versucht, dass die Straßen-/ Belagsflächenhöhen nicht gravierend von den Bestands- geländehöhen abweichen. Es sind keine größeren Abtragungen oder Aufschüttungen geplant.

Mit den gepl. Bauwerken wird das Grundwasser (das ca. 7 m oder mehr unter Gelände liegt) nicht angeschnitten.

Die max. Wandhöhen werden traufseitig mit max. 9,0 m festgelegt, die Firsthöhe bzw. hohe Seite beim Pultdach wird auf maximale 12 m beschränkt. Dies wird eingeplant, zumal die Dachneigungen nicht festgesetzt sind.

Als Bemessungshöhe wird das natürliche Gelände bzw. Bestandsgelände festgelegt. Hierzu ist die Bestandsvermessung (von 2022 durchgeführt durch S<sup>2</sup> Beratende Ingenieure Barbing) als Höhenlinienkarte hinterlegt.

#### **4.5 Gestaltungsvorschriften**

Im Rahmen des Bebauungsplans werden zu der Ausbildung der Betriebsgebäude bewusst wenig Vorschriften gemacht, da die Gestaltung bei Betriebsgebäuden vornehmlich von Bestand und der geplanten Nutzung/ Funktionalität usw. geprägt wird.

Wichtig ist allerdings eine max. Höhenbeschränkung, da sich diese am stärksten im Orts- und Landschaftsbild bemerkbar macht.

Die Festsetzungen sind hier ca. analog gewählt wie auch beim anschließenden „Gewerbegebiet Buchberg“ (Planung aus 2011).

Bezüglich Dachform werden keine Auflagen gemacht bzw. sind analog des vorhandenen Bestands sowohl Satteldach als auch Pultdach, Tonnendach und Flachdach zugelassen.

Dachneigungen werden nicht festgelegt, lediglich die max. Firsthöhe bzw. hohe Seite beim Pultdach. Die Dacheindeckung ist ebenfalls nicht festgelegt. Empfohlen werden Dachpfannen und nicht spiegelnde beschichtete Blechdeckungen, auch Teilverglasungen sind möglich.

Die Firstrichtung ist frei wählbar, grundsätzlich jedoch muss die Firstrichtung parallel zur längeren Gebäudeseite verlaufen.

### Hinweis zu Werbeanlagen (örtliche Bauvorschrift nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

Werbeanlagen und Hinweisschilder müssen so gestaltet sein, dass sie nach Maßstab, Art und Werkstoff und Farbe in das Gesamterscheinungsbild einfügen. Werbeanlagen sind als freistehende Werbeanlagen und als Werbeanlagen an der Fassade zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig. Fremdprodukt-Werbung ist unzulässig. Werbeanlagen dürfen die Höhe der Gebäude nicht überschreiten. Die maximal zulässige Höhe für freistehende Werbeanlagen und Fahnen beträgt 7,0 m. Die maximale Werbefläche je freistehender Werbeanlage beträgt 6,0 m<sup>2</sup>. Werbeanlagen über 1m<sup>2</sup> sind genehmigungspflichtig (Verweis auf Art. 57 Abs. 1 Nr. 12 BayBO).

## **5 Verkehrliche Erschließung/ Ver- und Entsorgung/ Bodenschutz – und Abfallrecht/ Schallschutz**

### **5.1 Verkehr/ Straßenanbindung**

Die Gemeinde Moosthenning ist verkehrlich gut angebunden über die Autobahn A92 München – Deggendorf (Ausfahrt Dingolfing Mitte) und über die Staatsstraße 2111.

Der Ortsteil Buchberg ist mit den bestehenden und geplanten Gewerbegebietsflächen über die vorhandene Gemeindeverbindungsstraße bereits an die gepl. Staatsstraße 2111 angebunden. Die Anbindung liegt etwa 480 m nördlich der Zufahrt zum Gewerbegebiet Buchberg II. Eine Zufahrt von Süden ist für die gewerbliche Nutzung mit LKWs aufgrund der dort beengten Straßenverhältnisse und auch wegen einer möglichen Beeinträchtigung der anliegenden Wohnbebauungen kaum möglich und daher nicht vorgesehen.

Die Erschließung ist im Grundsatz schon vorhanden.

Die bisherige Aus- und Einfahrt zum Gewerbegebiet Buchberg II wird noch etwas nach Südwesten verlegt eingeplant, so dass sie direkt auf das öffentliche Grundstück der Gemeindeverbindungsstraße (Flurnr. 784/2 Gemarkung Lengthal) anbindet ohne wie bisher eine Teilfläche des Nachbargrundstücks (Flurnr. 806/1 Gemarkung Lengthal) zu beanspruchen.

### **5.2 Ver- und Entsorgung**

#### **5.2.1 Allgemein:**

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz, welches in der bzw. an der Gemeindeverbindungsstraße liegt. Eine ergänzende Stichleitung der Telekom führt auch noch entlang des Grundstücks Flurnr.796/2 Gemarkung Lengthal (= Flurweg südlich des Geltungsbereichs ca. bis zur Grenze der südlich anschließenden Flurnummern 836 und 800 Gemarkung Lengthal). Hierüber ist das bisher. Betriebsgelände mit den bestehenden Wohnungen bereits erschlossen/ ans öffentliche Netz angebunden.

Die vorhandenen Anschlüsse müssen entsprechend den Erfordernissen nur gegebenenfalls innerhalb des Geltungsbereichs ergänzt/fortgeführt werden für die betrieblichen, baulichen Erweiterungen.

Es sind dies

- Wasserversorgung über Wasserzweckverband Mallersdorf-Pfaffenberg
- Abwasserentsorgung im Trennsystem mit Anschluss an die Kläranlage Moosthenning
- Energieversorgung durch Bayernwerk AG (zuständig Kundencenter Altdorf)
- Fernmeldetechnische Versorgung durch Telekom

Eine Gasversorgung/ Gasleitung ist nicht vorhanden oder geplant.

Die Entsorgung des Gewerbemülls obliegt dem Betrieb. Die Entsorgung des häuslichen Mülls erfolgt über den AWV Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn.

#### Löschwasserversorgung

Der nächstgelegene Hydrant zur Löschwasserversorgung ist ein Unterflurhydrant (UH-499-72) auf Flurnr. 786/5 Gemarkung Lengthal gleich knapp 15 m südöstlich der südlichen Geltungsbereichsgrenze, der über das Netz des Wasserzweckverbands Mallersdorf versorgt wird. Die Entnahmemenge beträgt laut Rohrnetzrechnung 6,67 Liter in der Sekunde bei einem Druck von 1,50 bar. Außerdem befindet sich ein Weiher, der schon früher als Löschteich angelegt wurde auf Flurnr.804 Gemarkung Lengthal (ca. 32 m nordöstlich des Geltungsbereichs im Norden), der ebenfalls mit zur Löschwasserversorgung verwendet werden kann. Die Bereitstellung des Löschwassers erfolgt zum einen über die Wasserversorgung und ist darüber hinaus durch die Betriebe herzustellen.

Das Niederschlagswasserbeseitigung für Buchberg 3 mit den umliegenden Flächen im Geltungsbereich wurde für den aktuellen Bestand neu geplant und geregelt mit Planung durch OBW Ingenieurgesellschaft Landau/Isar mit breitflächiger Versickerung und Versickerung über Rigolensysteme im Bereich von Flurnr. 801 Gemarkung Lengthal. Hierzu wurde mit Schreiben des Landratsamtes Dingolfing- Landau v. 28.08.2023 die Genehmigung erteilt, vgl. dazu weitere Ausführungen unter 5.2

Die ggf. zusätzlich erforderlichen abwassertechnischen Erschließungsmaßnahmen - insbesondere hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung bei ergänzenden Bauungen - sind im Zuge der Bauanträge zu geplanten weiteren Bauten und Belagsflächen/ Stellplatzflächen entsprechend der gültigen Normen und Richtlinien aufzuzeigen.

Die gesetzlichen Grenzabstände laut AGBGB sind bei Pflanzungen einzuhalten. Hinsichtlich Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u.a. Abschnitt 3, zu beachten.

### **5.2.2 Speziell zur Abwasserbeseitigung/ Umgang mit Niederschlagswasser**

Normale häusliche Abwässer aus dem Betriebsflächen sind der öffentl. Kanalisation zuzuleiten. Sonstige Betriebsabwässer sind ggfs. entsprechend der gültigen Vorschriften zu behandeln.

#### **Oberflächenwasser (Niederschlagswasser)**

aus privaten Grundstücken, von Dachflächen und befestigten Grundstücksflächen

Die Niederschlagswasserbeseitigung soll die wasserwirtschaftlichen Zielsetzungen berücksichtigen. Insbesondere in Industrie – und Gewerbegebieten bzw. vergleichbaren Flächen kann auch Niederschlagswasser so belastet sein, dass es einer Abwasserbehandlung bedarf. Verschmutztes Oberflächenwasser darf deshalb ggf. erst nach entsprechender Rückhaltung und Behandlung in ein Gewässer bzw. in das Grundwasser eingeleitet werden. Für die Versickerung und/oder Einleitung in ein Oberflächengewässer ist ggfs. rechtzeitig vorher beim Landratsamt Dingolfing -Landau die Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zu beantragen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 WHG).

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Naturnahe, dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken
- Möglichst breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers (in der Fläche/ über Rigolensysteme; eine punktuelle Versickerung ist nicht zulässig)
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das notwendige Maß durch Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen bzw.
- naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen

- Ableitung d. Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden, Rigolen
- Sammlung und Wiederverwertung (Zisterne, Regenwassernutzung)

Da der Regenabfluss von unbeschichteten Kupfer-, Zink- und Bleigedekten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die genannten Materialien zu vermeiden.

Die Niederschlagswasserbeseitigung für Buchberg 3 mit den umliegenden Flächen im Geltungsbereich wurde für den aktuellen Bestand neu geplant und geregelt mit Planung durch OBW Ingenieurgesellschaft Landau/Isar mit breitflächiger Versickerung und Versickerung über Rigolensysteme im Bereich von Flurnr. 801 Gemarkung Lengthal. Hierzu wurde mit Schreiben des Landratsamtes Dingolfing-Landau v. 28.08.2023 die Genehmigung erteilt.

Die zusätzlich erforderlichen abwassertechnischen Erschließungsmaßnahmen -insbesondere hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung- sind im Zuge der Bauanträge zu geplanten weiteren Bauten und Belagsflächen/ Stellplatzflächen entsprechend der gültigen Normen und Richtlinien aufzuzeigen.

Die Niederschlagswasserentsorgung ist dazu auf der Basis der geltenden Anforderungen (NWFreiV, TRENGW; ATV-DVWK Deckblatt M 153 in den jeweils gelt. Fassungen) in einer Entwurfsplanung aufzuzeigen. Gegebenenfalls ist nach den gültigen Vorschriften eine Vorreinigung erforderlich, z.B. auch bei Verkehrsflächen. Diese sind nach den geltenden Richtlinien (DWA-A 102) festzulegen bzw. zu bemessen.

### 5.3 Immissionsschutz/ Lärmschutz

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Buchberg II“ werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Nutzungen des bestehenden Gewerbegebietes im Ortsteil Buchberg geschaffen. Mit dieser städtebaulichen Planung soll der im Geltungsbereich ansässige und derzeit im Außenbereich liegende Bestandsbetrieb der Josef Stierstorfer e.K. planungsrechtlich abgesichert werden. Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen und ist in zwei Parzellen (GE 1 - GE 2) gegliedert. Die Errichtung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter wird ausnahmsweise zugelassen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch die C. Hentschel Consult Ing.-GmbH aus Freising mit Datum vom 09.01.2024 eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Projektnummer: 2429-2024 / SU V01). Darin wurden für die beiden Teilflächen des Gewerbegebietes maximal zulässige Geräuschemissionskontingente gemäß DIN 45691:2006-12 unter Berücksichtigung der Lärmvorbelastung ermittelt und zur Festsetzung im Bebauungsplan empfohlen.

Die Festlegung solcher Geräuschkontingente bedeutet, dass jeder Betrieb geeignete technische und/oder organisatorische Maßnahmen treffen muss, sodass die alleine von seinen Anlagen - einschließlich dem Verkehr auf dem Werksgelände - in seinem Einwirkungsbereich außerhalb des Gewerbegebietes verursachten Geräusche keine höheren Beurteilungspegel bewirken, als bei ungehinderter Schallausbreitung mit dem Emissionskontingent abgestrahlt würden. Der Nachweis muss mit dem Bauantrag eingereicht werden.

Die tatsächlich vorhandene bzw. zulässige Lärmvorbelastung aus den bereits ausgewiesenen Gewerbegebieten im Westen und Südosten der Planung wurde detailliert anhand der in den verschiedenen Bebauungsplänen als maximal zulässig festgesetzten Flächenschalleistungspegel bzw. Emissionskontingente bestimmt. Außerdem wurden die planerische Vorbelastung im Sinne der DIN 45691 berücksichtigt und angemessene Pegelreserven für eine ggf. langfristig geplante Erweiterung des Gewerbegebietes frei gehalten. Um den Wirkungsgrad der Geräuschkontingentierung zu erhöhen, wurden an den Immissionsorten IO 2 – IO 3 (Wohnhaus „Buchberg 6“ und Betriebsleiterwohnhaus „Buchberg 5“) Zusatzkontingente vergeben.

Die vorgeschlagenen Planwerte werden an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten. Auch die aus den zur Festsetzung empfohlenen Emissionskontingenten resultierenden Immissionskontingente reichen ohne jegliche Schallschutzmaßnahmen zur Abdeckung der betrieblichen Erfordernisse aus. Der Standort ist demnach für die Abwicklung des zukünftig geplanten Gesamtbetriebs geeignet.

Die Festsetzung der Kontingente regelt die Aufteilung der möglichen Geräuschemissionen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Gliederung). Sie stellt gemäß § 1 Abs. 4

Satz 1 Nr. 2 BauNVO eine Gliederung des Plangebietes hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen und damit nach dem als Eigenschaft im Sinne dieser Vorschrift anzusehenden Emissionsverhalten dar. Eine solche Gliederung kann nach § 1 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 1 BauNVO auch im Verhältnis zu einem anderen Gewerbe- oder Industriegebiet erfolgen, falls im Gemeindegebiet ein weiteres Gewerbe- oder Industriegebiet ohne Emissionsbeschränkungen ausgewiesen ist.

Im vorliegenden Fall wird das "Gewerbegebiet Buchberg II" im Verhältnis zu dem bereits ausgewiesenen Gewerbegebiet des Bebauungsplans „GE BMW – Unterhollerau“ der Gemeinde Moosthenning und damit baugebietsübergreifend gegliedert. In diesem Bebauungsplan sind für die Parzelle GE 07 immissionswirksame Flächenschalleistungspegel von 70/55 dB(A)/m<sup>2</sup> tags/nachts als maximal zulässig festgesetzt. Kontingente dieser Größenordnung lassen unter den örtlichen Randbedingungen keine Emissionsbeschränkungen erwarten. Entsprechend der aktuellen Rechtsprechung ist deshalb davon auszugehen, dass hier die Ansiedlung eines jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betriebs möglich ist.

Im Gemeindegebiet von Moosthenning gibt es mit dem Gewerbegebiet "BMW - Unterhollerau" ein Gewerbegebiet, das keinen Emissionsbeschränkungen unterliegt, und mit dem "Gewerbegebiet Buchberg II" ein weiteres Gewerbegebiet, das in seinem Emissionsverhalten ggf. in der Nachtzeit beschränkt ist. Deshalb kann von der Möglichkeit einer baugebietsübergreifenden Gliederung im Sinne von § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO Gebrauch gemacht werden.

#### **5.4 Bodenschutz- und Abfallrecht**

Auf dem Gelände Flurnr. 803 und 804 Gemarkung Lengthal waren Abfälle im Sinne des Abfallrechts wie Altreifen, alte Blechteile, Altautos, Kies, Leitungsreste etc. gelagert. Die Flächen sind mittlerweile ordnungsgemäß geräumt und die Ablagerungen beseitigt. Die entsprechend dem Entsorgungsnachweise wurden dem Landratsamt Dingolfing- Landau vorgelegt. Bei einer weiteren Ortsbesichtigung konnten oberflächlich keine Bodenverunreinigungen mehr festgestellt werden, was zum Abschluss der Maßnahme im Vollzug der Abfallgesetze mit Schreiben v. 20.08.2023 durch SG 42 Umweltrecht des Landratsamtes Dingolfing- Landau festgestellt wurde.

Bezüglich des Abfall- und Bodenschutzes wird auf Folgendes hingewiesen:

Die ordnungsgemäße Verbringung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden und im Baugebiet nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubs ist durch entsprechende Unterlagen zu dokumentieren. Diese sind aufzubewahren und auf Verlangen der Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Dingolfing- Landau vorzulegen.

Es ist eine genaue Massenbilanzierung des anfallenden Bodenmaterials (unterschieden zwischen Oberboden, Unterboden, Untergrund) zu erstellen, aus der hervorgeht wieviel und welches Bodenmaterial die Baustelle zur Verwertung oder Deponierung verlässt. Die sach-, umweltgerechten und rechtskonformen Verwertungs- und Entsorgungswege sind darin aufzuzeigen. Ausreichende Lagerflächen für das anfallende Bodenmaterial und die notwendigen Lagerzeiten sind dabei zu berücksichtigen.

Grundsätzlich wird auf Vorgaben des Bodenschutzes insbesondere §12 BBodSchV hingewiesen wie auch auf die Vorgaben entsprechend Art. 55 Abs. 1 BayBO bez. Aufschüttungen.

Sollte im Zuge von Baumaßnahmen organoleptisch auffälliges Bodenmaterial, Abfälle Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist die Abteilung Bodenschutz- und Abfallrecht beim Landratsamt Dingolfing- Landau unverzüglich zu informieren.

## **6 Grünordnung, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Umweltbericht**

### **6.1 Grünordnung**

Die geplante Entwicklung der Gewerbeflächen in diesem Bereich entspricht den Grundsätzen des Flächennutzungsplans, allerdings in leicht modifizierter Form, aber analoger Flächenausdehnung. Die aktuelle Abgrenzung in der vorliegenden Planung orientiert sich an der bereits vorliegenden gewerblichen Nutzung mit Bebauung und befestigten Flächen bis hin zur Festlegung der rahmenden Eingrünung auch im Nordosten.

Die Bebauungs- und Grünordnungsplanung legt Wert auf eine grünordnerische Einbindung des Gewerbegebietes und mit dem Ziel weitreichender Minimierung bzw. Kompensation der Auswirkungen auf die Schutzgüter im Sinne des UVP-Gesetzes und in Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

#### **Wesentliche Ziele und Gesichtspunkte d. Grünordnung**

- **Geringhalten von Eingriffen und Einbindung in die Landschaft**

- Geringhalten der versiegelten Flächen soweit möglich aufgrund des schon vorhandenen Ausgangszustands und bei der gepl. Nutzung als Gewerbegebiet durch Ausnutzung der bereits vorhandenen öffentlichen Erschließung und der bereits vorhandenen Belagsflächen
- Soweit noch nötig und möglich durch Verwendung von Belägen, die teilweise Wasser versickern lassen wie z.B. Schotter- oder Pflasterflächen zumindest im Bereich von Stellplätzen o.ä. und in Beschränkung der maximalen überbaubaren Flächen
- durch Maßnahmen zur Versickerung für das anfallende Regenwasser in der Fläche bzw. mit Rigolensystemen usw. und ggfs. Sammlung/ Nutzung des Regenwassers (z.B. in Zisternen)
- Gewisses Maß an Mindestbegrünung, hier aufgrund der Nutzung insbesondere an den Rändern zur Einbindung in die Landschaft – zum einen durch Erhaltung vorhandener Laubgehölzbestände und zum anderen durch Neupflanzungen/ Gehölzumbau statt der bisherigen Nadelholzbestände (v.a. Thujen, Blaufichten usw.)

- **Schaffung einer geeigneten Ausgleichsfläche**

- Es wurde nach Möglichkeiten gesucht, den erforderlichen Ausgleich gleich in räumlicher Nähe zum Eingriff möglichst auf Flächen des Nutznießers zu entwickeln, die naturschutzfachlich dazu geeignet sind von der Lage und Aufwertbarkeit und in Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde entsprechend eingeplant
- Entwicklung einer extensiven Obstwiese aus bisherigem Wirtschaftsgrünland

## 6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Bei der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sollen die Belange, das Bauen zu fördern und gleichzeitig die umweltschützenden Belange zu berücksichtigen als wichtige Ziele verbunden werden.

Das Planungsgebiet wurde hierzu mit Hilfe des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen v. 2003 in Abstimmung mit dem Vertreter der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Dingolfing- Landau Herrn Neuner beurteilt und bezüglich Eingriffsbeurteilung und Ausgleich fachlich vorabgestimmt.

### a) zu wertende Eingriffsflächen/ Ausgleichserfordernis

Für das Gewerbegebiet ist nach Typ A I - hoher Versiegelungsgrad entsprechend Gebietstyp und dem Ausgangszustand als Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild die Faktorenspanne von 0,3 bis 0,6 laut Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzusetzen für neu zu wertende Flächen.

Im vorliegenden Fall ist schon ein größerer Teil bereits bebaut und versiegelt.

Hier war zunächst zu klären, was quasi als „Altbestand“ einzustufen ist und damit nicht bzw. nicht mehr ausgleichspflichtig ist im Sinne der Eingriffsregelung.

Hierzu wurden zum einen genehmigte Bauantragsunterlagen herangezogen und auch die „Zeitreise“ im Bayernatlas. Demnach ergibt sich, dass die südwestlichen Teilflächen bereits in den Plänen der Bayer. Vermessungsverwaltung in der Zeitreise Stand 1955, dann zu einem größeren Teil ab 1990 aufgenommen sind und im südlichen Teil ab 2001. 2003 wurde dann für die größere Halle (mit Toreinfahrt aus Süden) in der Mitte im Bereich der nördlichen Hälfte des Geltungsbereichs erteilt. Diese sind dementsprechend als Altbestand bzw. genehmigter Bestand nicht zu bilanzieren entsprechend der Vorabklärung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Dingolfing- Landau Herrn Neuner. Damit verbleiben im vorliegenden Fall noch zu wertenden Eingriffsflächen im Nordosten mit 9927 m<sup>2</sup> (vgl. hierzu auch die Karte zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung als Anlage 2 zur Begründung). Diese umfassen den Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung laut Leitfaden v. 2003 entsprechend die verbleibenden Gewerbegebietsflächen inklusive der rahmenden Grünflächen im Geltungsbereich des Gewerbegebiets.

Die Faktorenspanne für die Kompensation liegt bei Feld AI hoher Versiegelungsgrad entsprechend Gebietstyp und dem Ausgangszustand als Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild bei 0,3 – 0,6.

Im vorliegenden Fall kann in Vorabklärung mit der Unteren Naturschutzbehörde aufgrund der eingeplanten Maßnahmen zur Eingriffsminimierung wie z.B. Gehölzumbau (Ersatzpflanzung statt bisheriger Thujen/Blaufichten), Erhalt naturnaher Gehölze, Maßnahmen zum Wasserhaushalt und des bisherigen Zustands mit bereits größeren versiegelten Bereichen, der Freiräumung des Geländes von Ablagerungen usw. der Faktor mit dem unteren Wert der Spanne bei 0,3 angesetzt werden. Damit ergibt sich für eine zu wertende Eingriffsfläche von 9927m<sup>2</sup> bei einem Faktor von 0,3 ein Ausgleichserfordernis von 2978,1 m<sup>2</sup>.

### b) Ausgleich

Der erforderliche Ausgleich für die zu wertenden Eingriffsflächen ist geplant in einem „2. Geltungsbereich Ausgleichfläche“ in räumlicher Nähe auf Teilflächen von Flurnr. 804 und 805 jeweils Gemarkung Lengthal nördlich der Gewerbegebietsflächen:

**Festgelegte Ausgleichsfläche auf Teilflächen von Flurnummern 804 und 805 jeweils Gemarkung Lengthal mit zusammen 2988 m<sup>2</sup>**

davon 2314 m<sup>2</sup> auf Flurnr. 805 und 674 m<sup>2</sup> auf Flurnr. 804 Gemarkung Lengthal.

Sie ist auf der Grundlage des Bebauungs- und Grünordnungsplans als extensive Obstwiese zu entwickeln und entsprechend der naturschutzfachlichen Zielsetzungen zu pflegen.

Die Abgrenzungen sind durch Eichenpflocke zu markieren.

Gestaltung der Wiesenfläche:

Die Ausgleichsfläche ist als extensive Wiese mit zertifiziertem, regionalem Saatgut Region 16 Unterbayerische Hügel- u. Plattenregion, Typ Frischwiese oder geeignetem Saatgut/ Mähgut aus Landschaftspflegemaßnahmen/-flächen zu impfen nach vorheriger, tiefer Mahd oder Schlitten bzw. Bearbeitung mit Wiesenegge.

Pflanzung:

Es sind Obstbäume möglichst alte robuste Sorten bzw. auch Wildobst als Hochstämme mind. StU 8-10 cm (vgl. Gehölzliste als Anlage zur Begründung) zu pflanzen und vor Wildverbiss o.ä. zu schützen und bestandsgemäß zu pflegen. Eventuelle Ausfälle sind zu ersetzen.

Pflege der Wiese: Die extensiven Wiesenflächen sind in der Ausgleichsfläche in den ersten 3 Jahren 3-mal jährlich zu mähen mit Abfuhr des Mähguts. Anschließend ist die Fläche dauerhaft mind. 1- bis 2- mal jährlich zu mähen. Die erste Mahd ist ab Mitte Juni, die 2. Mahd ca. 6- 8 Wochen später entsprechend Aufwuchsmenge durchzuführen. Ein Schlegeln der Fläche ist nicht erlaubt. Das Mähgut ist abzufahren. Eine Düngung bzw. ein Pflanzenschutzmitteleinsatz sind grundsätzlich nicht erlaubt.

Ergänzend wird dazu auf die Karte zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in Anlage 2 zur Begründung verwiesen.

Aufgrund der Festsetzung im Rahmen der Satzung ist eine ergänzende dingliche, notarielle Sicherung entbehrlich. Die Umsetzung der Ausgleichsfläche ist innerhalb eines Jahres nach Satzungsbeschluss vorzunehmen und der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Dingolfing-Landau anzuzeigen. Ausgleichsflächen sind gemäß § 17 Abs. 6 BNatSchG durch die Gemeinde dem Landesamt für Umweltschutz zu melden. Ein Abdruck der Meldung ist an die Untere Naturschutzbehörde weiterzuleiten.

**c) Zusammenfassung:**

Über die geplanten eingriffsminimierenden Maßnahmen insbesondere auch die rahmenden Grünflächen und die vorgesehene Ausgleichsmaßnahme wird den Belangen von Natur und Landschaft gegenüber den anderen in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen ausreichend Rechnung getragen.

Mit den eingeplanten Ausgleichsfläche mit einem Anerkennungswert von 2988 m<sup>2</sup> ergänzt durch die Maßnahmen zur Eingriffsminimierung ist die Bilanz bei einem Erfordernis von 2978,1 m<sup>2</sup> damit als ausgeglichen anzusehen.

**6.3 artenschutzrechtliche Aspekte**

Im Hinblick auf Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie 92/43/EWG den europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL, die den Vorschriften laut Bundesnaturschutzgesetz § 44 BNatSchG unterliegen, sind durch die geplante Entwicklung auf den bisherigen bereits befestigten oder bebauten Flächen/ der Nutzung und dem Fehlen wertvoller Habitatstrukturen für seltene, geschützte Arten keine Verbotstatbestände entsprechend § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten.

## 6.4 Umweltbericht

Die detaillierten Ausführungen gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind als eigene Aufstellung Anlage 1 angefügt.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass mit dem geplanten Vorhaben zur Gewerbegebietentwicklung „Gewerbegebiet Buchberg II“ keine erheblichen nachteiligen Wirkungen auf die Umwelt verbunden sind.

## 7 Anlagen

Anlage 1 zu Begründung Umweltbericht

Anlage 2 Karte zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Anlage 3 zu Begründung „Pflanzenliste“

Anlage 4 zu Begründung: C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Freising, Bebauungsplan „Gewerbegebiet Buchberg II“ der Gemeinde Moosthenning, Landkreis Dingolfing- Landau: schalltechnische Untersuchung (Projektnummer: 2429-2024 / SU V01) v. 09.01.2024

Aufgestellt: 09.01.2024

Gemeinde Moosthenning, 09.01.2024



Dipl. Ing. Inge Haberl,  
Landschaftsarchitektin  
Wallersdorf

Anton Kargel  
1. Bürgermeister  
Gemeinde Moosthenning