



Gemeinde Biburg

Landkreis Kelheim

Regierungsbezirk Niederbayern

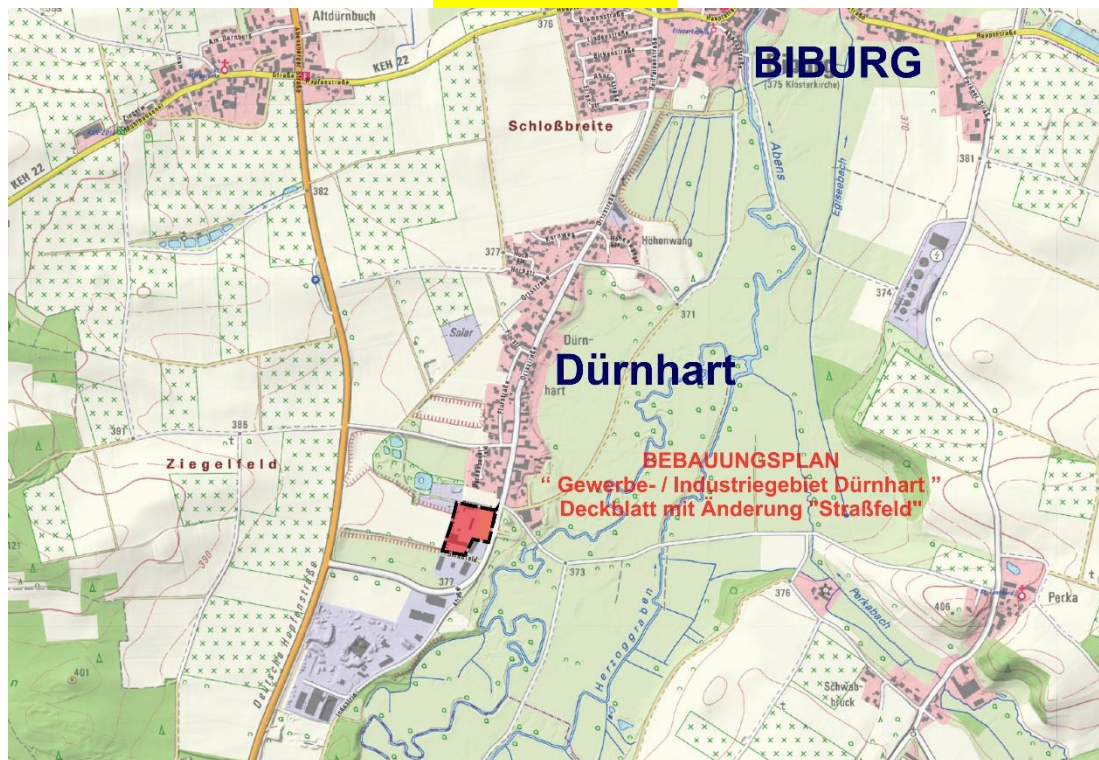
Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan

“ Gewerbe- / Industriegebiet Dürnhart ” Deckblatt mit Änderung "Straßfeld"

in der Fassung vom 12.8.2025

ENTWURF



Karte 1: Auszug aus Bayernatlas, verkleinerte Darstellung ohne Maßstab, Bearbeitung: Ing.-Büro Wöhrmann

Grünordnung:

Regensburg, den 12.8.2025

FLU PLANUNGSTEAM
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN UND STADTPLANER
KELLNER & SPÖRL Partnerschaft mbB

MARGARETENSTRASSE 14
TEL: 0941/29745-0

93049 REGENSBURG
FAX: 0941/29745-20

Planung:

Hagelstadt, den 12.8.2025

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
DIPL. - ING. (UNIV.) M. WÖHRMANN

93095 HAGELSTADT, SCHLEHENSTR. 13 A
TEL 09453/9932-0 FAX 09453/993232

Gemeinde Biburg

Biburg, den

.....
(Danner, 1. Bürgermeisterin)

Präambel

Die Gemeinde Biburg erlässt gemäß
des § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 und des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist),
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
Art 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist
und der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
diesen Bebauungsplan als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich:

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 12.08.2025 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen. Der Geltungsbereich beinhaltet zum Zeitpunkt des Fassungsdatums die Flurstücks-Nummern 583, 592 sowie Teilflächen der Flurstück-Nummern 550/2 und 606 Gemarkung Biburg.

§ 2 Bestandteile dieser Satzung:

Planteil:

Bebauungsplan Biburg "Gewerbe- / Industriegebiet Dürnhart" Deckblatt mit Änderung "Straßfeld",

mit integriertem Grünordnungsplan M 1:1000

In der Fassung vom 12.8.2025, mit Übersichtslageplan M 1:25000, Zeichnerische und textliche Festsetzungen und Hinweise, Zeichenerklärung und Verfahrenshinweise

Begründung

zum Bebauungsplan Biburg "Gewerbe- / Industriegebiet Dürnhart" Deckblatt mit Änderung "Straßfeld" in der Fassung vom 12.8.2025, Seite 1 bis 29

Umweltbericht nach § 2a Baugesetzbuch,

zum Bebauungsplan Biburg "Gewerbe- / Industriegebiet Dürnhart" Deckblatt mit Änderung "Straßfeld" in der Fassung vom 12.8.2025, Seite 1 bis 20

§ 3 Inkrafttreten:

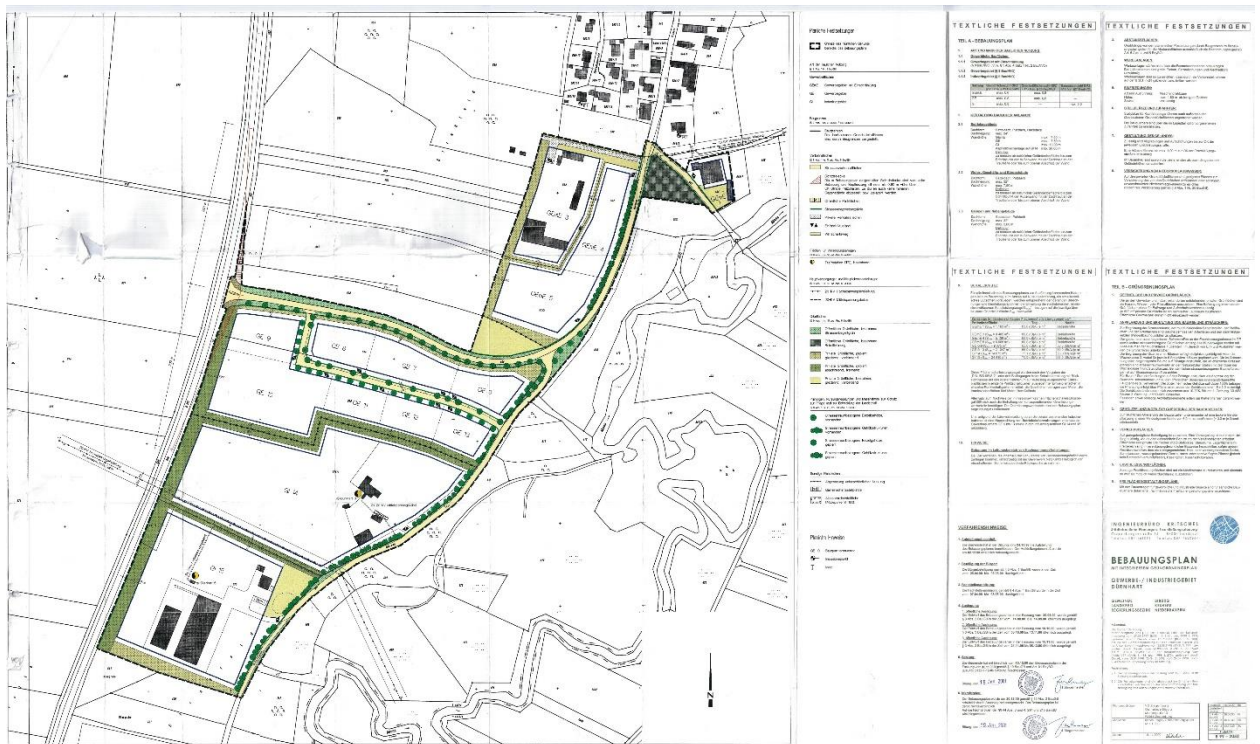
Diese Satzung tritt gemäß § 10 abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Bauplanungsrechtliche Begründung nach Paragraph 9, Absatz 8 BauGB

1. Planungsrechtliche Situation

Die Gemeinde Biburg hat in der Gemeinderatssitzung vom 21.11.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans zur Änderung des Bebauungsplans "Gewerbe- / Industriegebiet Dürnhart" mit Deckblatt "Straßfeld" beschlossen. Die Änderung wird im Regelverfahren durchgeführt.

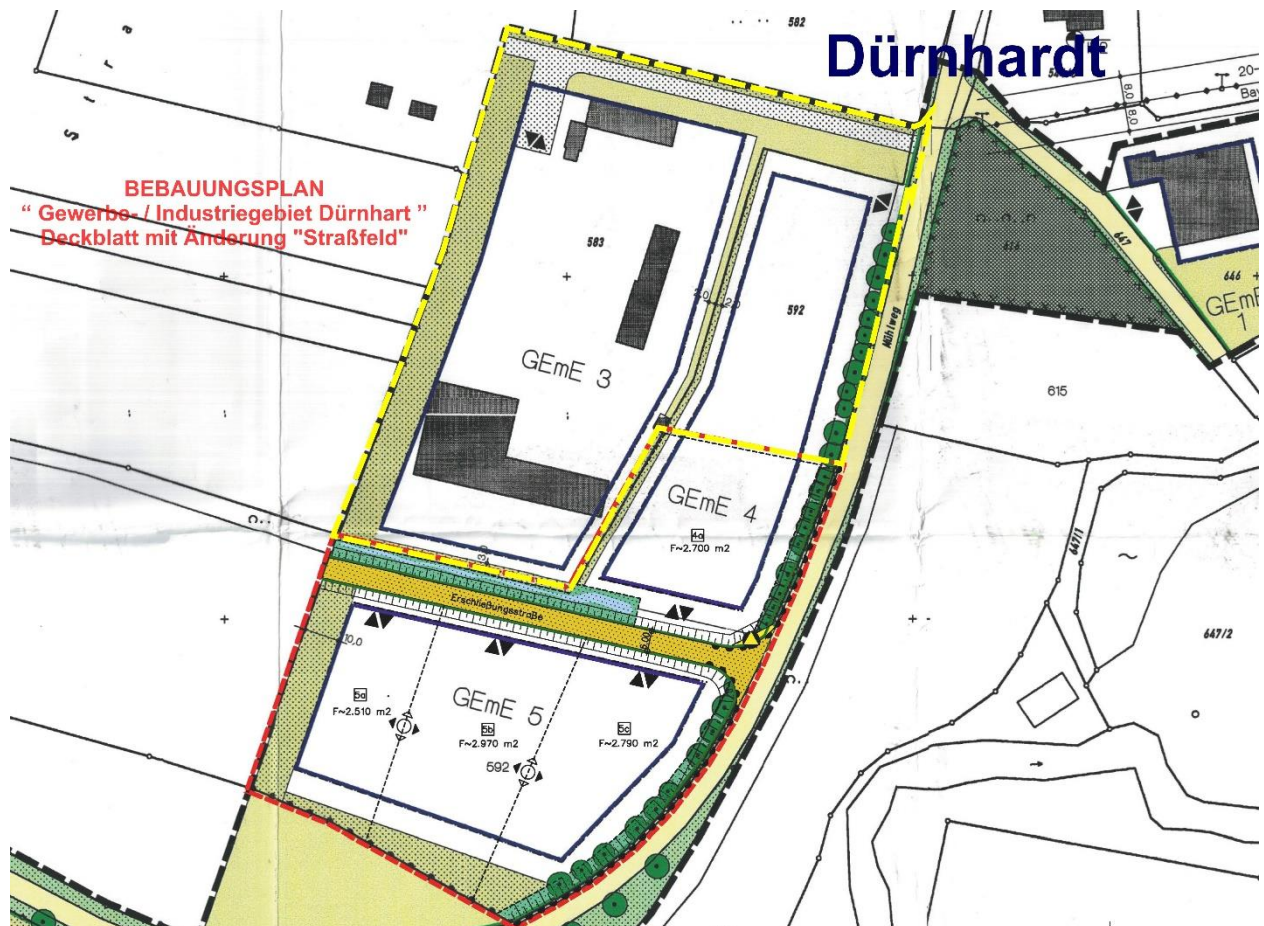
Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ist Teil des rechtsgültigen Bebauungsplans "Gewerbe- / Industriegebiet Dürnhart", der in diesem Bereich geändert wird. Da für diesen Bereich ein bereits rechtsgültiger Bebauungsplan besteht und der Bereich zum Großteil auch bereits bebaut wurde, ist für das Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet, da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b (Natura 2000-Gebiete) genannten Schutzgüter bestehen sowie keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Pflichten nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Umweltprüfung mit Umweltbericht sind Bestandteil der Unterlagen.



Karte 1: rechtsgültiger Bebauungsplan "Gewerbe- / Industriegebiet Dürnhart" Stand 13.12.2000, verkleinerte Darstellung ohne Maßstab

2. Lage und Bestand der Plangebiete

Die Gemeinde Biburg liegt in der Hallertau, die geprägt von der landwirtschaftlichen Nutzung mit vorwiegend Hopfenanbau ist. Den Planungsbereich umfassen Gewerbegrundstücke im Ortsteil Dürnhart, die Teil eines bestehenden Bebauungsplanes sind.



Karte 2: rechtsgültiger Bebauungsplan "Gewerbe- / Industriegebiet Dürnhart", Deckblatt 1 vom September 2016, verkleinerte Darstellung ohne Maßstab. Bearbeitung: Ing.-Büro Wöhrmann (Gelber Eintrag: Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes)

In den Jahren 1967 bis 1974 wurde auf dem Gelände Kies abgebaut. Anschließend wurden im Zuge des derzeit rechtsgültigen Bebauungsplans Gebäude errichtet, welche als Unterstand für ein Fuhrunternehmen sowie einer Spedition dienten. Weiterhin wurden Lagerhallen für eine Verputzfirma und ein Streusalzlager der Gemeinde errichtet. Aufgrund des ursprünglichen Kiesabbaus liegt das Gelände ca. 2 m niedriger als die angrenzende Ortsstraße.

Der Umgriff des Änderungsbereichs leitet sich an der Verfügbarkeit von Flächen für eine Gewerbeansiedlung ab. Da die Fläche bereits Teil eines rechtsgültigen Bebauungsplanes ist und zum Großteil bebaut wurde, werden die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig genutzt.

Das Kartenmaterial gründet auf die digitale Flurkarte vom November 2022 und dem digitalen Geländemodell des Landesamts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung vom Oktober 2022 sowie der Vermessung durch das Ing.-Büro Wöhrmann vom November 2022.

Betroffen sind zum Zeitpunkt des Fassungsdatums die Flurstücks-Nummern 583, 592 sowie Teilflächen der Flurstück-Nummern 550/2 und 606, jeweils der Gemarkung Biburg.

Biburg liegt im ländlichen Raum in der Nähe der Bundesautobahn A 93 und unmittelbar an der Bundesstraße B 301. Die Gemeinde ist Teil der Verwaltungsgemeinschaft Siegenburg und mit den Grundzentren Siegenburg sowie dem Mittelzentrum Neustadt a. d. Donau / Abensberg verflochten. Durch die Nähe zu den Grund- und Mittelzentren sowie der Nähe zum Autobahnanschluss der Bundesautobahn A 93 ist die Gemeinde Biburg für Siedlungstätigkeiten besonders interessant.

3. Anlass und Ziele der Planung

Die Entscheidung zur Änderung des Bebauungsplanes begründet sich insbesondere durch:

- Die Nutzbarmachung brachliegender Gewerbeflächen.
- Aufteilung in vermarktbare Gewerbeeinheiten mit innerer Erschließung
- Die relativ ebene und gering geneigte Fläche.
- Beseitigung von Defiziten in den bisherigen Festsetzungen.
- Erstellung von modernen und ökologischen Festsetzungen.
- Anheben des Geländes auf Niveau der angrenzenden Bebauung und der Ortsstraße, um einen Flurabstand zum Grundwasser für Versickerungen zu schaffen.

4. Bedarfsnachweis

Die Erbringung eines Bedarfsnachweises entfällt, da für das zu überplanende Gebiet bereits Baurecht besteht und der Änderungsbereich das Baurecht nur ändern, modernisieren und ökologisch anpassen soll.

5. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die Gemeinde Biburg liegt gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 2020) im allgemeinen ländlichen Raum, als Einzelgemeinde mit besonderem Handlungsbedarf. Das Gemeindegebiet liegt zwischen den Regionalzentren Regensburg und Ingolstadt sowie dem Oberzentrum Landshut. Eine Einstufung als zentraler Ort besitzt Biburg nach LEP nicht.

Durch die Nähe zu den Verdichtungsräumen und Regionalzentren Regensburg und Ingolstadt sowie dem Oberzentrum Landshut ist Biburg für Siedlungstätigkeiten interessant. Die Strecke zum Regionalzentrum Regensburg beträgt über die Autobahn A93 nur ca. 40 km bzw. 30 Minuten, zum Regionalzentrum Ingolstadt über die Bundesstraße B 299 und B 16 nur ca. 40 km bzw. 35 Minuten und zum Oberzentrum Landshut über die Bundesstraße B 299 ebenfalls nur ca. 40 km bzw. 40 Minuten.

Aufgabe der Landesplanung ist es, den Gesamttraum des Freistaates Bayern und seine Teilräume auf Grund einer fachübergreifenden Koordinierung unter den Gesichtspunkten der Raumordnung zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern (Art. 1 BayLplG).

Leitziel und Leitmaßstab der Landesplanung gem. Art. 5 BayLplG ist es, gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen zu schaffen und zu erhalten.

Leitmaßstab der Landesplanung ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Belange des Raums in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung führt.

Für die Planung sind folgende Ziele und Grundsätze des LEP relevant:

LEP 3.1 Abs. 1 und 2: Flächensparen

Grundsatz: „Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“

Planung: Der Änderungsbereich wird in einem Bereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes vorgesehen. Baurecht ist bereits vorhanden und muss nicht neu geschaffen werden.

LEP 3.2: Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Ziel: „In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“

Planung: Das Gebiet nutzt Potenziale der Innenentwicklung durch die Aktivierung brachliegender Gewerbeflächen.

LEP 3.3: Vermeidung von Zersiedelung

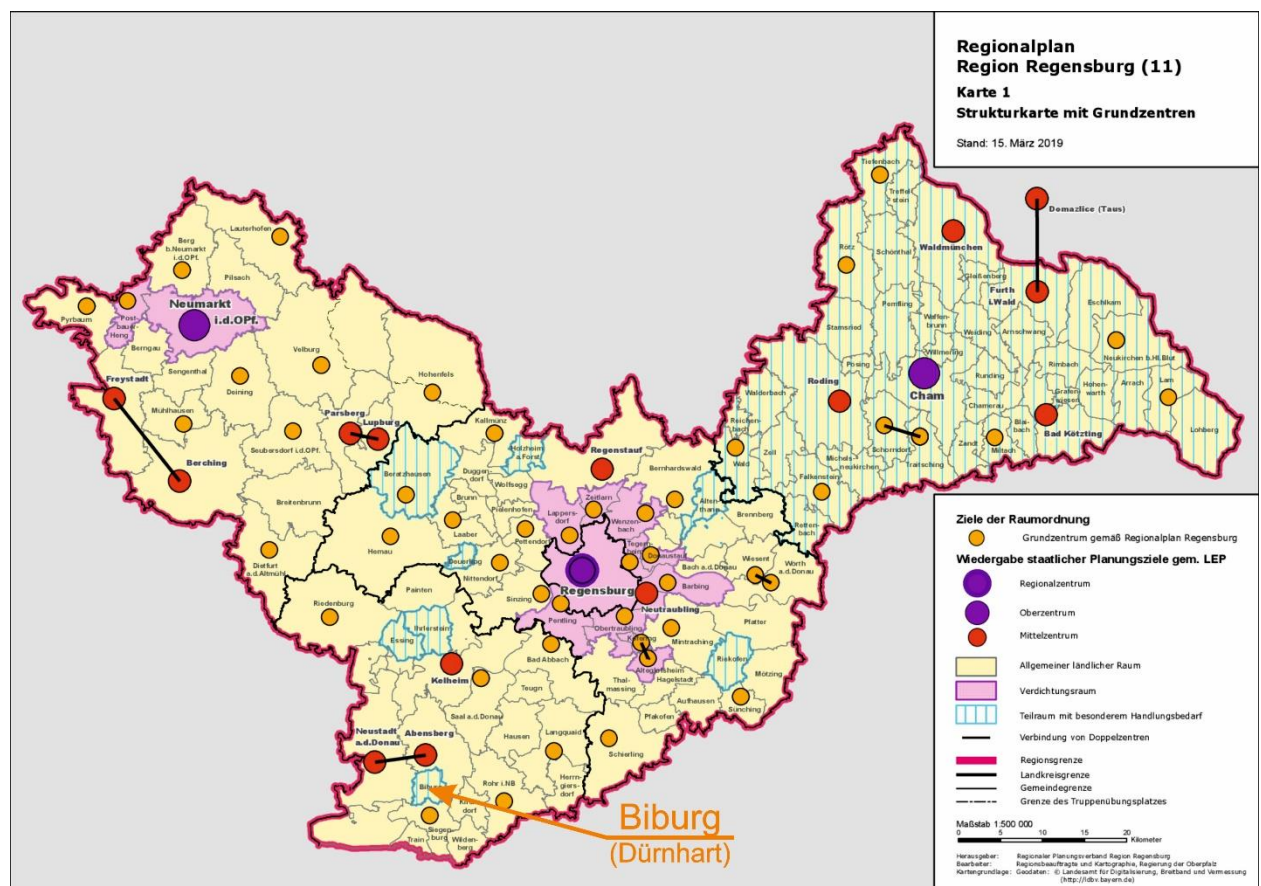
Grundsatz: „Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.“

Ziel: „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“

Planung: Das Gebiet ist eine Fläche in einem rechtsgültigen Bebauungsplan und kein neuer Siedlungsbereich.

Regionalplanung

Die Regionalpläne werden aus dem Landesentwicklungsprogramm entwickelt und konkretisieren die dortigen Festlegungen räumlich und inhaltlich für die 18 bayerischen Regionen. Die Gemeinde Biburg liegt in der Planungsregion Regensburg (11).



Karte 2: Auszug aus Regionalplan Karte 1 Strukturkarte mit Grundzentren Stand 15.03.2019, verkleinerte Darstellung ohne Maßstab, Bearbeitung: Ing.-Büro Wöhrmann

Im Regionalplan für die Region 11 (Regensburg) wird ausgesagt:

Die Planung entspricht den Zielen der Raumordnung, da sie keinen neuen Siedlungsbereich erfordert, sondern vorhandene Potentiale ausnutzt.

6. Grundzüge der städtebaulichen Konzeption

6.1. Bauliche Nutzungen

Für die Zweckbestimmung und Art der baulichen Nutzung wurde das Gebiet im bisherigen Bebauungsplan entsprechend § 8 BauNVO für Gewerbegebiete mit Einschränkung ausgewiesen. Diese Nutzung soll beibehalten werden. Die Einschränkung bezieht sich auf den Schallschutz, der wie im ursprünglichen Bebauungsplan mit den zulässigen immissionswirksamen Flächen-schallleistungspegeln beibehalten werden soll.

Hierfür sollen Parzellen für lokale, expansionswillige Betriebe sowie z. B. fertigungsnahe Betriebe und Zulieferbetriebe mit dazugehöriger Logistik vorgehalten werden. Entsprechend der Grundstücksgeometrie sollen sich lokale Betriebe aufgrund des geringeren Flächenbedarfs ebenso ansiedeln können.

Um den wertigen Anspruch für den Geltungsbereich mit einer hohen Standortgunst einer attraktiven Nutzung in den vorgenannten Segmenten zuführen zu können, wurden folgende unpassende, gem. BauNVO mögliche Nutzungen ausgeschlossen:

- die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe für Tankstellen
- die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten

Ebenso sind aus Gründen des Immissionsschutzes Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig, um hierdurch gegenüber den Gewerbebetrieben keine Nutzungseinschränkungen zu bewirken.

Für das Maß der baulichen Nutzung werden Regelungen getroffen, um einem modernen Gewerbezoo entsprechend den individuellen Nutzungs- und Gestaltungsansprüchen Raum lassen.

Als Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung wurde in Übereinstimmung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) die Grundflächenzahl mit 0,6 sowie Geschossflächenzahl mit 0,7 festgesetzt. Die festgesetzten Größen sind ausreichend für die zu erwartenden Nutzungsansprüche. Gleichzeitig begrenzen sie den überbaubaren Raum, um ökologischen Strukturen mehr Platz zu ermöglichen.

Die Begrenzung der Geschossflächenzahl auf 0,7 erfolgt, um den für das Gewerbegebiet erforderlichen Löschwasserbedarf sicher zu stellen. Gleichzeitig wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal 3 begrenzt. Siehe auch 6.7 Löschwasserversorgung.

Die Festsetzung der maximalen Wandhöhe von 10,0 m und maximale Firsthöhe von 15,0 m soll modernen Produktions- und Lagermöglichkeiten mit den erforderlichen Raumhöhen Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten bieten. Nutzungstypisch müssen auf den Dachflächen technische Aufbauten, z. B. für Lüftung und Klimatisierung vorgesehen werden. Diese sind in der Höhe

beschränkt, um die weitere Höhenentwicklung zu begrenzen. Ebenso sind die technischen Aufbauten von der Gebäudefront zurückversetzt anzuordnen, um die Wandhöhe optisch nicht zusätzlich zu vergrößern.

Für die Dachgestaltung wurde auf eine weite Bandbreite geachtet um die nutzungstypischen Erforderlichkeiten weitgehend zu ermöglichen. Für die Verwendung von beschichteten Profilen sind hinsichtlich der Beschichtungsqualität Mindestanforderungen zum Schutz von Gewässern und Grundwasser getroffen. Die Verwendung von glänzenden Oberflächen ist unterbunden, um eine Blendwirkung bei Sonneneinstrahlung zu begrenzen.

Für die Gestaltung der Dachflächen wurde auch eine Dachbegrünung ermöglicht. Dadurch werden positive Ansätze erwartet, um eine ökologische Wertigkeit darzustellen.

Um für die potentiellen Bauwerber nutzbare Grundstücke vorzuhalten ist durch die Gemeinde geplant, die vorhandenen Bauwerke in Einklang mit den abfallrechtlichen Bestimmungen zu entfernen.

Die Festlegung der Fußbodenhöhen hat sich bislang am Urgelände orientiert, wobei es nicht verifizierbar ist, ob hierbei das Urgelände vor oder nach dem Kiesabbau zu verstehen ist. Zudem wird für den Planungsbereich eine Auffüllung ermöglicht, um den Flurabstand zum Grundwasser zu verbessern. Daher wird die Fertigfußbodenhöhe an die neue Straßenhöhe angebunden, die ebenfalls in einer Aufschüttung verläuft.

6.2. Verkehrliche Erschließung

Der Planungsbereich liegt unmittelbar an der Ortsstraße mit direkter Anbindung an die Bundesstraße B 301. Bundesstraßen nehmen regionale und überregionale Verbindungsfunktionen wahr und bilden eine Hauptachse zu Ortszentren sowie den Grund-, Mittel- und Oberzentren. Der Planungsbereich liegt verkehrsgünstig und die Anbindung an den überörtlichen Verkehr ist damit unmittelbar gegeben.

Die innere Erschließung erfolgt über die zentrale Zufahrt ausgehend von der Ortsstraße, und vollzieht sich über eine etwa mittige Erschließungsstraße, die wiederum an den bestehenden Gewerbebereich mit der bestehenden Straße „Straßfeld“ anschließt. Dadurch ist eine ringförmige Erschließungsfunktion gegeben und platzintensive Wendeanlagen werden vermieden.

Die Verkehrsanlagen im Baugebiet werden für den gewerblichen Bereich bedarfsgerecht gestaltet. Als Ausbaubreiten für die Straßenflächen sind 6,0 m in Anlehnung an die bestehende Straße „Straßfeld“ vorgesehen. Die Grundstücksteilungen werden entsprechend den individuellen Bedürfnissen flexibel gehalten und damit sind die Grundstückszufahrten variabel.

6.3. Denkmalschutz

Entsprechend dem bayerischen Denkmalatlas besteht für den Planungsbereich keine Denkmalvermutung. Zudem ist der Geltungsbereich bereits Teil eines bestehenden Bebauungsplanes und Großteils bereits bebaut.

Für eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler besteht entsprechend Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) dennoch eine Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

6.4. Baugrund, Bodenwasserhaushalt

Nach der digitalen geologischen Karte von Bayern stehen am Untersuchungsstandort risszeitliche Flussschotter (Hochterrasse) an. Diese bestehen aus einem sandigen und steinigen Kies. Weiterhin sind auf dem Kartenblatt künstliche Ablagerungen (Auffüllung, Ausschüttung) kartiert.

Wassersensible Bereiche

Fließgewässer sind in unmittelbarer Nähe mit der Abens in einer Entfernung von weniger als 100 m vorhanden.

Mit den durchgeführten Erkundungen wurde Bodenwasser angetroffen. Weitere Angaben sind dem bei der Verwaltungsgemeinschaft Siegenburg aufliegenden Geotechnischen Bericht Nummer 2022-3777 vom 30.06.2023 der IFB-Eigenschenk GmbH, Deggendorf zu entnehmen.

Weiterhin muss zumindest zeitweise und witterungsabhängig immer mit Schichtenwasser und mit wild abfließendem Niederschlagswasser gerechnet werden. Daher sind qualifizierte Maßnahmen zur Gebäudeabdichtung und Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche erforderlich. Zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge sind Gebäudeöffnungen durch geeignete Maßnahmen zu schützen bzw. deren Unterkante mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe bzw. Straßenoberkante zu legen. Zum Schutz gegen Vernässung und Durchfeuchtung sind tiefer liegende Geschosse und Unterkellerungen mit entsprechenden Abdichtungen zu versehen. Für die Abdichtung der Bauwerke ist u. a. die DIN 18195 zu beachten.

Wild abfließendes Wasser darf nicht zum Nachteil Dritter ab-/umgeleitet werden. Entsprechende Schutzvorkehrungen sind ggf. vorzusehen.

Entsprechend der Daten des Bayernatlas befinden sich wassersensible Bereiche im Bereich der östlich der Ortsstraße liegenden Abens. Festgesetzte und vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete sind nicht vorhanden.

Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser

bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG wird hingewiesen.

6.5. Altlasten

Altlastenverdachtsflächen sind im Baugebiet nicht bekannt.

Sollten sich beim Erdaushub organoleptische Auffälligkeiten ergeben, ist die Aushubmaßnahme zu unterbrechen und das Landratsamt sowie das Wasserwirtschaftsamt zu verständigen. Der belastete Erdaushub ist z. B. in dichten Containern abgedeckt bis zur fachgerechten Verwertung/Entsorgung zwischenzulagern.

Weitere Angaben zur Belastung der vorhandenen Böden sind dem bei der Verwaltungsgemeinschaft Siegenburg aufliegenden Geotechnischen Bericht Nummer 2022-3777 vom 30.06.2023 der IFB-Eigenschenk GmbH, Deggendorf zu entnehmen.

6.6. Ver- und Entsorgung

Wesentliche Infrastruktureinrichtungen wie Straße, Wasser, Abwasser, Energieversorgung, Telekommunikation sind in unmittelbarer Nähe vorhanden bzw. lassen sich problemlos anbinden.

Wasserversorgung:

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist sichergestellt durch den Anschluss an das Netz des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Biburger Gruppe.

Abwasserbeseitigung:

Im Sinne eines wasserwirtschaftlich und ökologisch verträglichen Umgangs mit Niederschlagswasser ist die möglichst dezentrale Versickerung unverschmutzten Niederschlagswassers anzustreben. Ebenso soll die Belastung vorhandener, teils bereits überlasteter Kanäle bzw. Druckleitungen nicht verschärft werden.

Das Baugebiet soll daher für das Schmutzwasser mit einer Sammelkanalisation und das Niederschlagswasser mit dezentralen Versickerungen entsorgt werden.

Schmutzwasser

Die Gemeinde Biburg betreibt eine öffentliche Einrichtung zur Abwasserbeseitigung. Das Baugebiet wird durch Anschluss an die zentrale Abwasseranlage der Gemeinde Biburg als Trennkanalisation entsorgt. Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Biburg (Entwässerungssatzung - EWS) ist zu beachten. Für eine wirtschaftliche Bauweise ist der Anschluss von Kellergeschossen an den Schmutzwasserkanal nicht im freien Gefälle vorgesehen. Tiefer liegende Entwässerungseinrichtungen, z. B. in Kellerräumen sind daher bei Bedarf mit privaten Hebeanlagen zu entwässern.

Niederschlagswasser

Zur weitergehenden Entlastung der Kanalanlagen, aufgrund der vorhandenen Höhenlage sowie im Sinne eines wasserwirtschaftlich und ökologisch verträglichen Umgangs mit Niederschlagswasser, ist dieses getrennt und dezentral zu entsorgen.

Die Entsorgung des Niederschlagswassers hat auf den jeweiligen Grundstücken zu erfolgen. Bei Einleitung des Niederschlagswassers in den Untergrund sind die einschlägigen Verordnungen, Vorschriften und Richtlinien hinsichtlich Qualität und Quantität des zu entsorgenden Niederschlagswassers als auch die evtl. erforderlichen Behandlungsmaßnahmen zu beachten. Die Versiegelung von Flächen ist auf das unvermeidbare Mindestmaß zu begrenzen.

Zur Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers wurden dezentrale Versickerungsmöglichkeiten untersucht. Aufgrund der zu erwartenden hohen bzw. bodennahen Grundwasserstände ist für eine Versickerung ein Flurabstand zum Grundwasser erforderlich. Für den Planungsbereich wird daher eine Geländeauffüllung ermöglicht, um dies zu gewährleisten. Dadurch soll auch ein Eintauchen von Versorgungsanlagen in das Grundwasser minimiert werden. Ansonsten sind die ermittelten Durchlässigkeiten gemäß DIN 18130-1 als durchlässig einzustufen und erfüllen damit die Anforderung an sickerfähige Böden. Weitere Angaben sind dem bei der Verwaltungsgemeinschaft Siegenburg aufliegenden Geotechnischen Bericht Nummer 2022-3777 vom 30.06.2023 der IFB-Eigenschenk GmbH, Deggendorf zu entnehmen

Hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - (NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, die aktualisierten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten 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 A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ hingewiesen. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt zu stellen.

Müllbeseitigung:

Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist durch private Abfuhrunternehmen und Beseitigung auf Landkreisebene gewährleistet. Die Grundstücke sind durch die Abfuhrunternehmen nicht direkt anfahrbar. Die Abholfraktionen sind daher an der vorgesehenen Stelle an der übergeordneten Straße bereit zu stellen.

Elektrizitätsversorgung:

Die Versorgung mit Strom ist durch Anschluss an das Netz der Bayernwerk AG gesichert. Die Stromversorgung der einzelnen Grundstücke erfolgt über Erdkabel. Bei Errichtung von Gebäuden sind Kabeleinführungen vorzusehen.

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

Telekommunikation:

Der Planungsbereich kann an das Netz der Telekom angebunden werden.

Verkehrsanbindung:

Der Personennahverkehr erfolgt durch private und öffentliche Buslinien.

Die Anbindung an das Schienennetz in Richtung Regensburg und Ingolstadt erfolgt über den Bahnhof Abensberg.

Die Anbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz erfolgt durch Anschluss über Gemeindestraßen an die Bundesstraße B 301 und die Bundesautobahn A93.

Immissionen, Emissionen, Schutzmaßnahmen

Im direkten Umgebungsbereich des Baugebietes befinden sich Flächen mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung. Es ist daher mit nutzungstypischen Staub-, Lärm- und Geruchsbelästigungen zu rechnen.

In unmittelbarer Nähe ist, wie ortstypisch in der Hallertau üblich, Hopfenanbau vorhanden. Die Einhaltung der erforderlichen Abstände und Schutzpflanzungen sind erforderlich.

Schallschutz

Zur Absicherung der Verträglichkeit des vorliegenden Bebauungsplanes mit dem Schutzanspruch der Nachbarschaft vor unzulässigen Lärmimmissionen wurde durch das Ingenieurteam Hook-Farny, Landshut, mit Datum vom 14.03.2000 in Zusammenhang mit dem ursprünglichen Bebauungsplan eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse in der Form zulässiger flächenbezogener immissionswirksamer Schallleistungspegel für die überbaubaren Flächen festgesetzt werden. Diese Untersuchungen mit Festsetzungen gelten auch weiterhin.

6.7. Löschwasserversorgung

Das Planungsgebiet kann derzeit nur mit rund 48 m³ Löschwasser für die Dauer von 2 Stunden versorgt werden. Gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 ist als Richtwert für den Löschwasserbedarf (m³/h) unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der mittleren Brandausbreitung ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h erforderlich, der über eine Dauer von 2 Stunden erreicht werden muss. Dazu wird die Geschossflächenzahl auf 0,7 und die Zahl der Vollgeschosse auf maximal 3 begrenzt. Trotzdem ist zusätzlich eine Löschwasserzisterne mit rund 100 m³ Fassungsvermögen erforderlich. Vor der Zisterne ist eine Aufstellfläche für Löschfahrzeuge vorgesehen. Diese wird zunächst innerhalb des Baugebietes vorgesehen. Es erfolgen jedoch weitere Untersuchungen, ob der vorgesehene Zisternenstandort auch außerhalb des Gebietes, jedoch in

maximal 300 m Umkreis zu den Parzellen angelegt werden kann.

7. Grünordnung

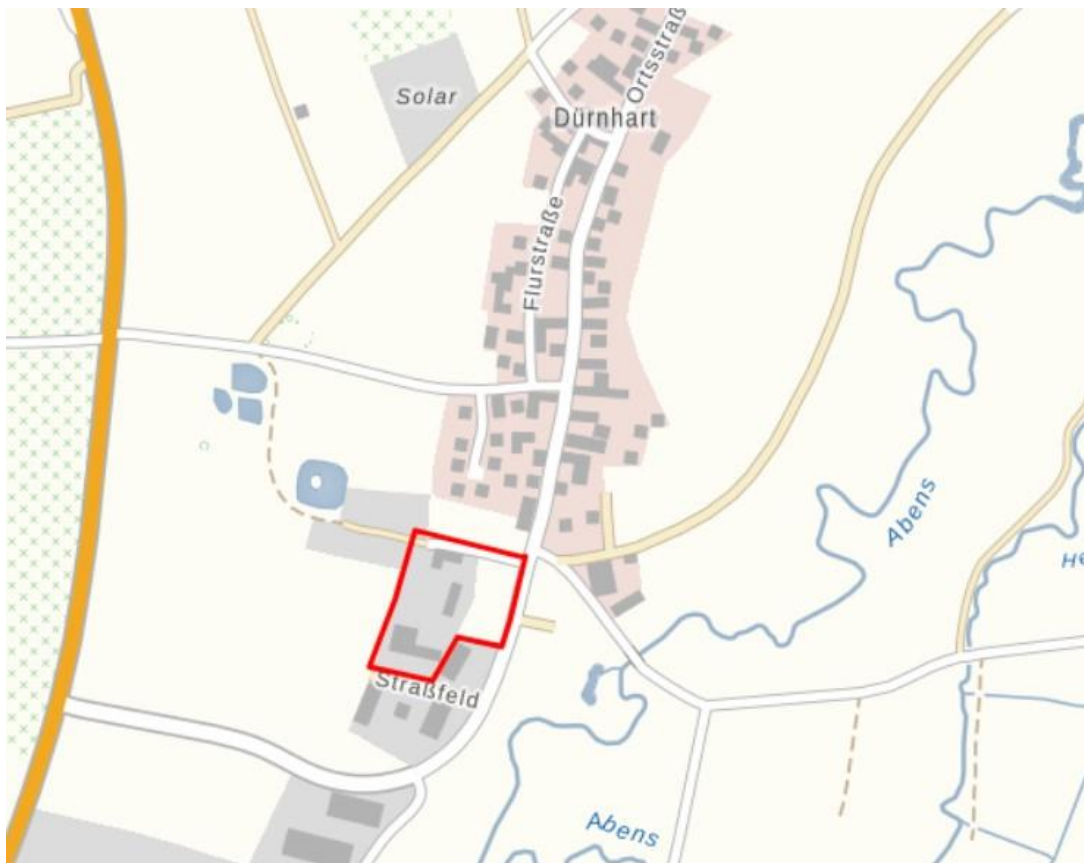
Bestandssituation, grünordnerischer Bestand

Die Gemeinde Biburg liegt in der Hallertau, die geprägt von der landwirtschaftlichen Nutzung mit vorwiegend Hopfenanbau ist. Den Planungsbereich bzw. Änderungsbereich der Planung umfassen Gewerbegrundstücke im Ortsteil Dürnhart, die Teil eines bestehenden Bebauungsplanes sind.

Der Planungsbereich „Straßfeld“ stellt den nördlichen Bereich der bereits vorhandenen gewerblich genutzten Flächen des bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet Dürnhart“ dar.

Das Planungsgebiet liegt südlich des Dorfgebietes von Dürnhart westlich der Ortsstraße nach Süden und weist eine Geltungsbereichsfläche (Änderungsbereich „Straßfeld“) von 1,681 Hektar auf.

Betroffen sind zum Zeitpunkt des Fassungsdatums die Flurstücks-Nummern 583, 592 sowie Teilflächen der Flurstücks-Nummern 550/2 und 606, jeweils der Gemarkung Biburg.



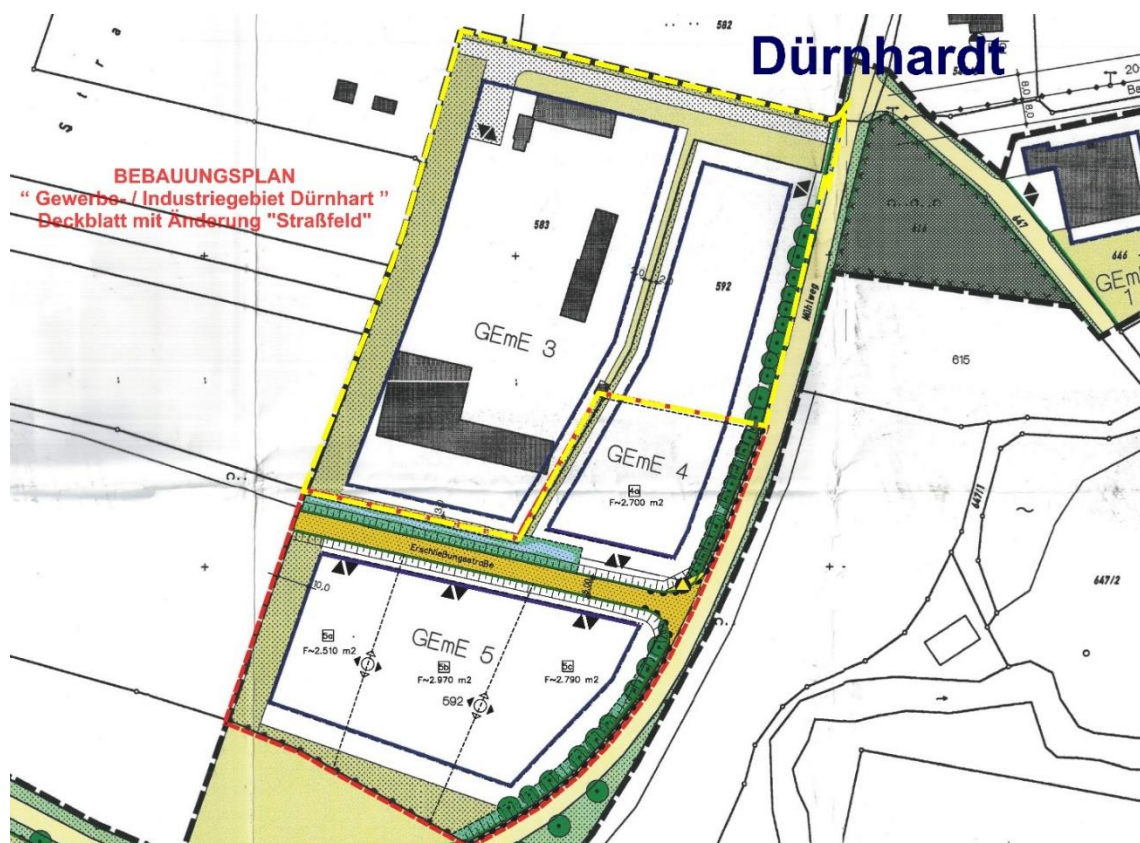
Auszug aus der topographischen Karte, mit Darstellung des Änderungsbereichs (Deckblatt Straßfeld) des bestehenden Bebauungsplanes, Darstellung ohne Maßstab.

Quelle: bayerische Vermessungsverwaltung, Bearbeitung: FLU Planungsteam, Regensburg

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ist Teil des rechtsgültigen Bebauungsplanes "Gewerbe- / Industriegebiet Dürnhart" aus dem Jahr 2000, der 2016 (mit weiteren Teilflächen) bereits einer Änderung mit Deckblatt 1 erfuhr und der nunmehr in dem verfahrensgegenständlichen Bereich erneut geändert wird.

Da für den Planungsbereich bereits ein rechtsgültiger Bebauungsplan besteht und der Bereich zum Großteil auch bereits bebaut wurde, ist für das Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet, da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b (Natura 2000-Gebiete) genannten Schutzgüter bestehen sowie keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Pflichten nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2a BauGB wurde durchgeführt und ist Bestandteil der Unterlagen.



rechtsgültiger Bebauungsplan "Gewerbe- / Industriegebiet Dürnhart", Deckblatt 1 vom September 2016, verkleinerte Darstellung ohne Maßstab. Bearbeitung: Ing.-Büro Wöhrmann (Gelber Eintrag: Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes)



Luftbild mit Darstellung des gegenständlichen Änderungsbereichs „Deckblatt Straßfeld“ des bestehenden Bebauungsplanes, GI/GI Dürnhart; Darstellung ohne Maßstab.

Quelle: bayerische Vermessungsverwaltung, Bearbeitung: FLU Planungsteam, Regensburg

Im rechtsgültigen Bebauungsplan wurden die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bereits ausreichend berücksichtigt. Ebenso wurden Eingriffe in Natur und Landschaft betrachtet und die Eingriffskompensation (ohne die damals noch nicht etablierte „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“) wurde ausreichend „anderweitig“ abgearbeitet.

In den Jahren 1967 bis 1974 wurde auf dem Planungsbereich und dessen Umfeld Kies abgebaut. Anschließend wurden im Zuge des derzeit rechtsgültigen Bebauungsplans Gebäude errichtet, welche als Unterstand für ein Fuhrunternehmen sowie einer Spedition dienten. Weiterhin wurden Lagerhallen für eine Verputzfirma und ein Streusalzlager der Gemeinde errichtet. Aufgrund des ursprünglichen Kiesabbaus liegt das Gelände nunmehr ca. 2 m niedriger als die angrenzende Ortsstraße bzw. die angrenzende Flur.

Seit einigen Jahren größere Teile des gegenständlichen Bebauungsplangebietes aufgrund ungünstiger, großer Grundstückseinheiten (zwei langgestreckte Grundstücke mit stirnseitiger, nördlicher, wenig leistungsfähiger Erschließungsanbindung) und ungünstiger Erschließungsgegebenheiten nicht adäquat genutzt oder liegen brach.

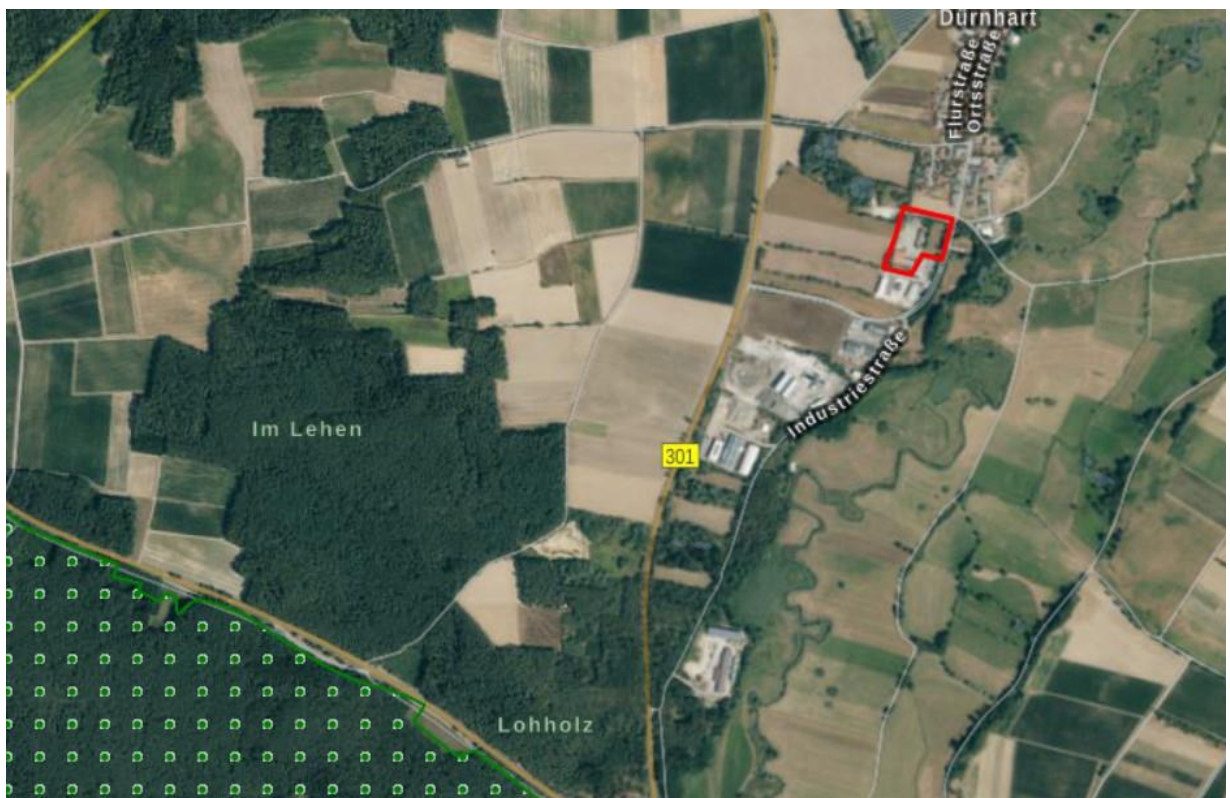
Die Entscheidung zur Änderung des Bebauungsplanes mit dem gegenständlichen Deckblatt 4 begründet sich insbesondere durch:

- Die Nutzbarmachung brachliegender Gewerbeflächen.
- Aufteilung in vermarktbarer Gewerbeeinheiten mit innerer Erschließung

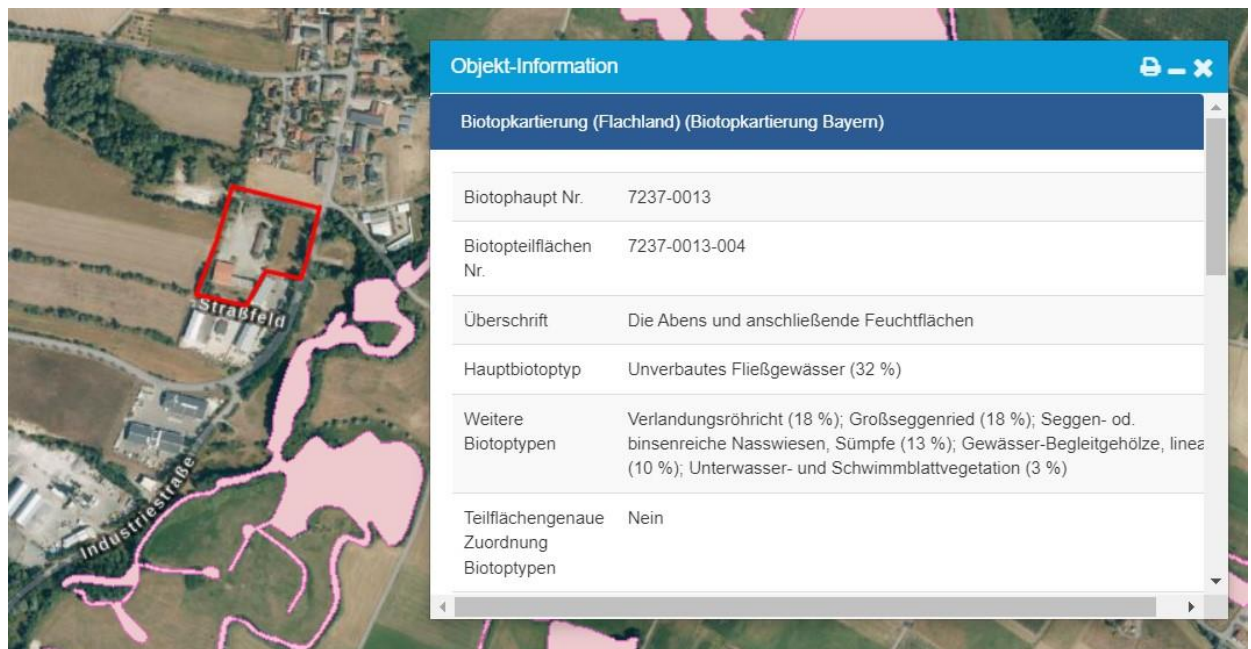
- Die relativ ebene und gering geneigte Fläche.
- Beseitigung von Defiziten in den bisherigen Festsetzungen.
- Erstellung zeitgemäßer Festsetzungen insbesondere zur Grünordnung und zu artenschutzrechtlichen Notwendigkeiten.
- Anheben des Geländes auf Niveau der angrenzenden Bebauung und der Ortsstraße, um einen Flurabstand zum Grundwasser für zeitgemäße Niederschlagswasserbehandlung (Versickerung) zu schaffen.

Bestandsbeschreibung, grünordnerischer Bestand im Planungsgebiet.

Das Planungsgebiet liegt ca. 1 km Luftlinie nördlich des Landschaftsschutzgebietes „Dürnharter Forst“. Weitere Schutzgebiete bestehen in der Umgebung nicht.



Luftbild mit Darstellung des Planungsbereichs mit Eintrag Landschaftsschutzgebiet, Darstellung ohne Maßstab.
Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bearbeitung: FLU Planungsteam, Regensburg



Luftbild mit Darstellung des Planungsbereichs mit Eintrag der Biotopflächent, Darstellung ohne Maßstab.

Quelle: fin-web, Bearbeitung: FLU Planungsteam, Regensburg

Kartierte Biotopflächen liegen in der Umgebung des Planungsbereichs in der Abensau westlich vor. Innerhalb und in der engen Umgebung des Planungsgebietes sind keine weiteren Biotopflächen kartiert.

An den im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen an den Grundstücksrändern befindet sich teils waldartiger, teils heckenartiger, überwiegend standortgerechter Gehölzbestand (Kiefer, teils Eiche, Birke, im Unterwuchs Holunder, Heckenkirsche, Liguster, Hartriegel, Brombeere). Besonders ausgeprägt ist der Gehölzbestand an der nordseitigen privaten Erschließungsstraße sowie zur Ortsstraße hin. Teils befindet sich der Bewuchs an den Böschungen des ehemaligen Kiesabbaus in der Fläche (Nordseite, Westseite).



Luftbild der Planungsfläche, verkleinerte Darstellung ohne Maßstab.

Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, Bearbeitung FLU Planungsteam Regensburg.

Aufgrund der wenig intensiven Gewerbenutzung hat sich nach Aufgabe der Kiesausbeutung dieser Gehölzbestand teilweise ruderal bis in die überbaubaren, teils nicht genutzten Grundstücksbereiche hineinentwickelt. Insgesamt ist das Gebiet gut eingegrünt.

Die Grünstrukturen im Planungsgebiet setzen sich nach Osten hin (gegenüber der Ortsstraße) biotopverbundartig in die Abensaue hin fort, ebenso wie nach Nordwesten hin über einen Lagerplatz der Gemeinde in dortige Brach- und Feldgehölzbereiche, die im ehemaligen Kiesabbaugrund und den Böschungen stocken.



Bild aus Nordosten, Beginn der Erschließung an der Ortsstraße, nordseitig und südseitig der Straße Böschungen des ehem. Kiesabbaus, Bestockung. Quelle: FLU Planungsteam Regensburg.



Bild aus Norden an der Zuwegung durch das Randgehölz in den östliche, nicht genutzte Gewerbefläche. Im Hintergrund Gebäude der westlichen Gewerbefläche, dazwischen Gehölzstreifen, ruderalisierend; Quelle: FLU Planungsteam Regensburg.



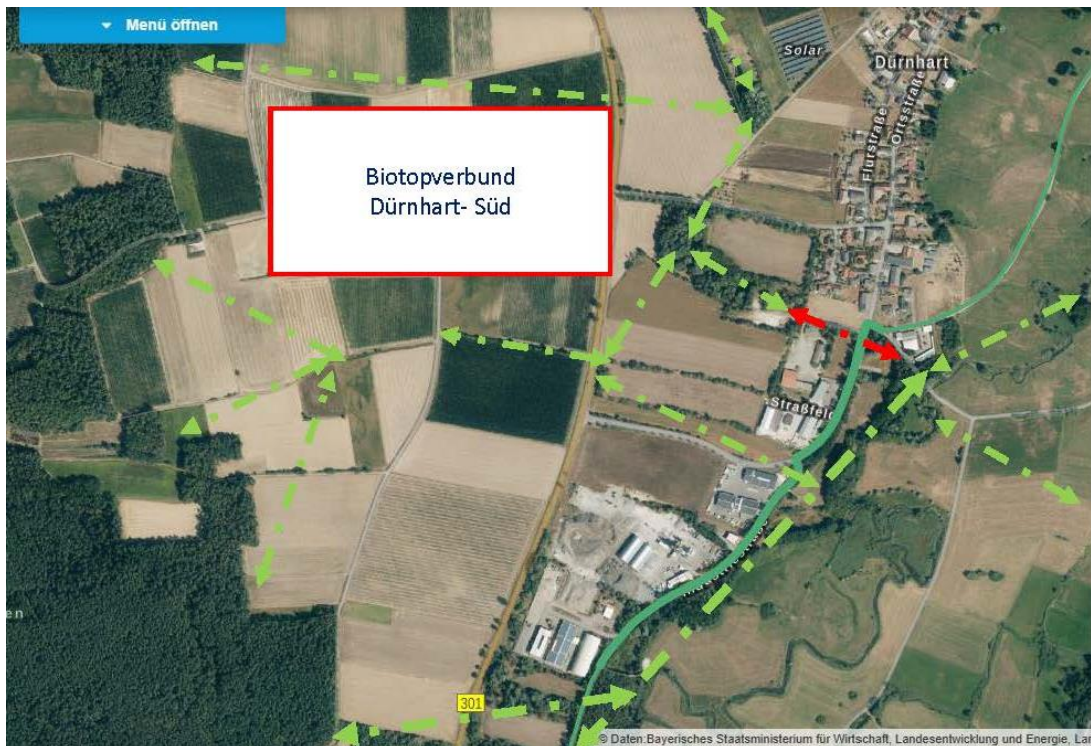
*Bild entlang der Ortsstraße nach Süden auf Höhe Zuwegung zum Gewerbegebiet, rechts Rand des Gewerbegebietes bzw. Gehölzbestand.
Quelle: FLU Planungsteam Regensburg.*



*Bild aus Norden an der Zuwegung auf die genutzte, sehr stark versiegelte Gewerbefläche (wenig genutzt).
Quelle: FLU Planungsteam Regensburg.*

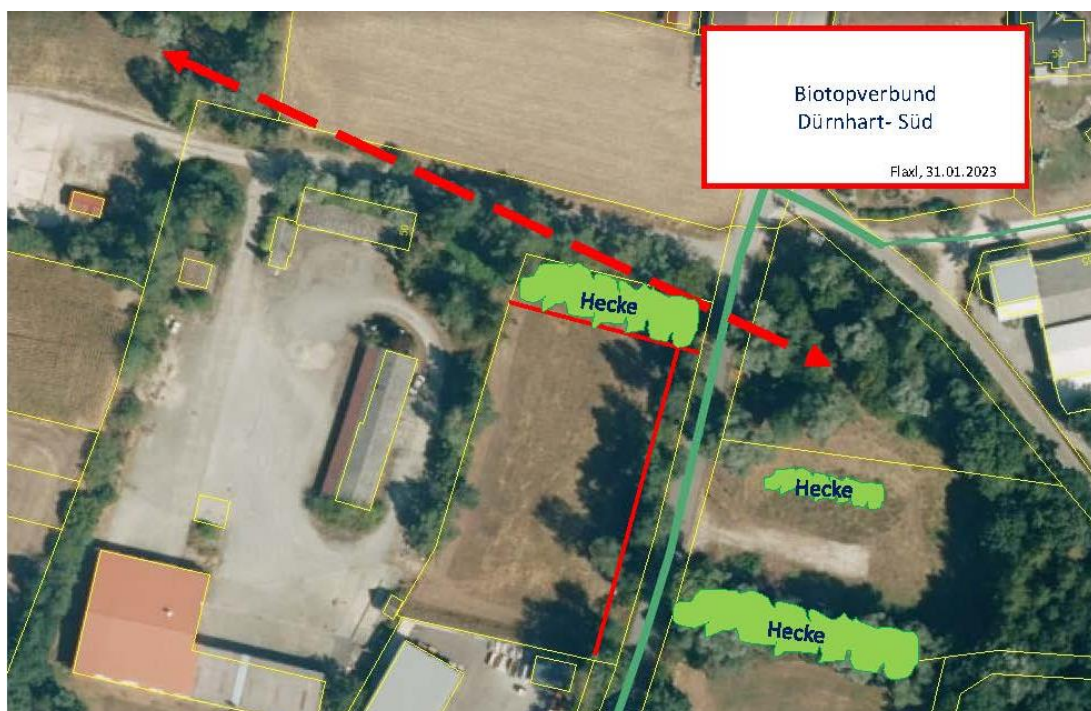
Übergeordnete Ziele und Konzepte

Ein Biotopverbundkonzept sieht in Dürnhart den Erhalt und die Stärkung der Verknüpfung der Biotopflächen in der Abensau mit den Gehölz- und Freiflächenbiotopen nordwestlich der Planungsfläche durch Erhalt und Stärkung der Grün- und Gehölzflächen im Verknüpfungsabschnitt an der Nordseite des gegenständlichen Gewerbegebietes vor.



Biotopverbundkonzept Gemeinde Biburg, Auszug, Seite 1

Quelle: Gemeinde Biburg



Biotopverbundkonzept Gemeinde Biburg, Auszug, Seite 2

Quelle: Gemeinde Biburg

Schutzgüter, Abwägung

Hinsichtlich der Betrachtung der Schutzgüter ist neben der gewerbegebietsuntypischen, positiven Situation hinsichtlich des Schutzgutes „Pflanzen, Tiere, Lebensräume“ der problematische Schutzgutzustand hinsichtlich „Wasser, Grundwasser“ festzustellen. Letzteres liegt aufgrund der derzeitigen Höhenlage der Gewerbeflächen sehr nah an der derzeitigen Oberfläche (Sohle ehem. Kiesabbau), so dass zwar eine flächige Versickerung von Niederschlagswasser in Mulden über eine belebte Bodenzone möglich wäre. Bei aktiven Gewerbeflächen mit entsprechender Überbauung mit Gebäuden und befestigten Außenflächen scheidet eine dann zumindest für Teilbereiche notwendige, geregelte, normgerechte unterirdische Versickerung (Rigolen beispielsweise) aufgrund des fehlenden Flurabstandes zum Grundwasser aus. Eine geregelte Erschließung des Gewerbegebietes liegt aus dieser Hinsicht derzeit teilweise nicht vor. Gleiches gilt für eine leistungsfähige, öffentliche Erschließung.

Für die Gemeinde Biburg ist die derzeitige Situation unbefriedigend: Ein für Gewerbeansiedlungen zur Verfügung stehendes Gebiet (im „Innenbereich“) wird aufgrund ungünstiger Grundstückszuschnitte, ungünstiger Erschließung und der Problematik des sehr geringen Flurabstandes zum Grundwasser nicht oder kaum genutzt.

Die Gemeinde Biburg hat daher in Abwägung des gegebenen Bedarfs an Gewerbeflächen, dem landesplanerischen Ziel des schonenden Umgangs mit Grund und Boden beschlossen, die gegenständliche Gewerbefläche durch eine gebietsinterne Erschließung und kleiner parzellierte Grundstücke attraktiver zu ordnen. Gleichzeitig soll durch überarbeitete Festsetzungen eine Auffüllung der Gewerbeflächen ermöglicht, bzw. erreicht werden. Nachdem die zukünftigen Bezugspunkte der Fußbodenoberkanten der Gebäude auf die vorgesehene, aus dem derzeitigen Gelände angehobene Erschließungsstraße bezogen wird, kann dies erreicht werden. Die Niederschlagswasser kann so schadlos und fachgerecht direkt auf den Grundstücksflächen (für die Erschließungsstraße in offenen Mulden seitlich) erfolgen.

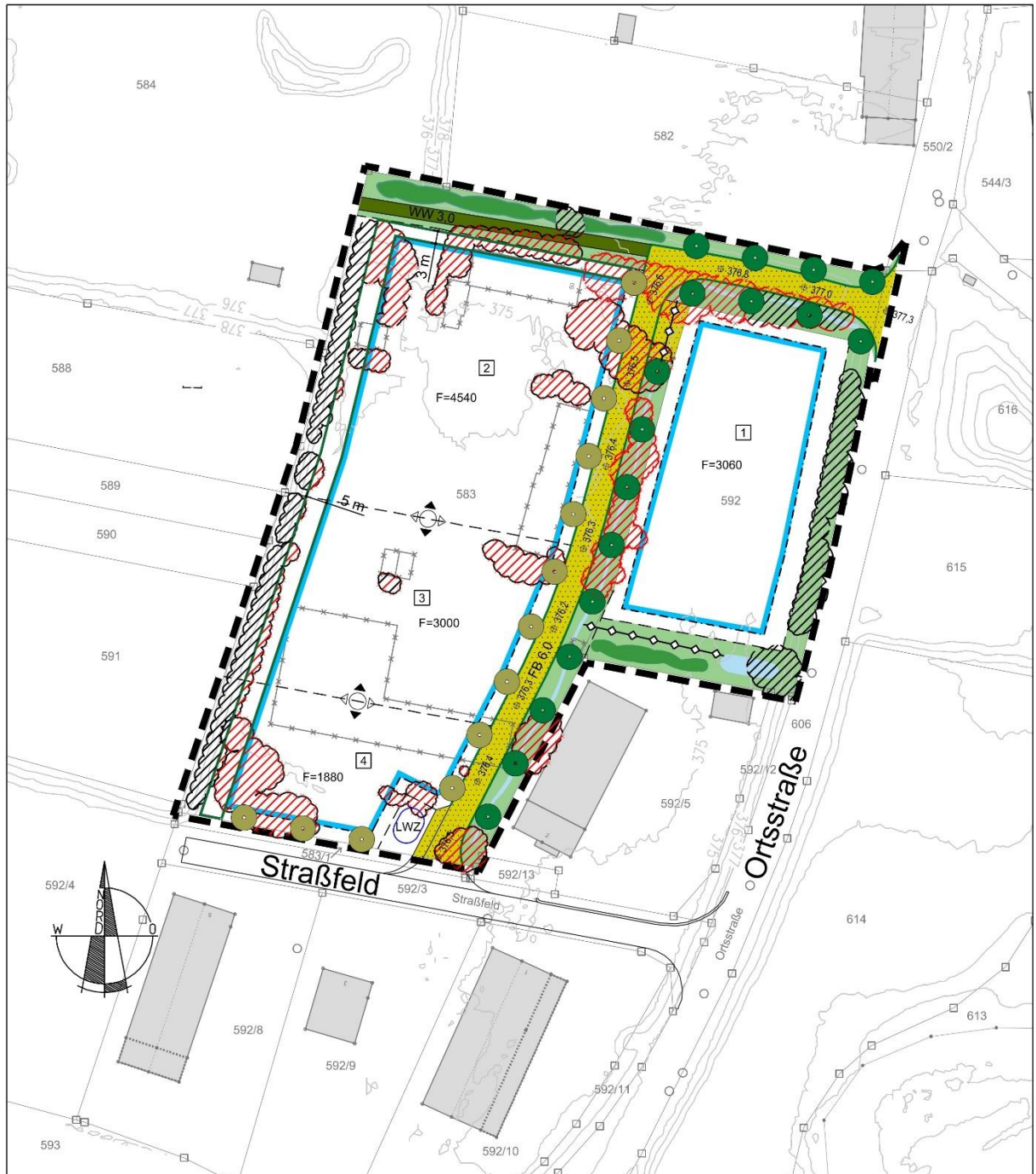
Die Festlegung dieser Belange führt allerdings zu Eingriffen in den vorhandenen Grün- und Gehölzbestand: Vorhandener Grünbestand in anzuhebenden Flächen oder angefüllten Flächen (auch teilweise randliche Böschungsflächen zum außenliegenden Bestand) kann nicht, bzw. nicht komplett erhalten werden. Wo möglich wird dieser Bestand als zu erhalten festgesetzt.

Durch Festsetzungen im Bebauungsplan (Deckblatt 4) zur Sicherung bzw. dem Erhalt von Grünstrukturen werden diese wo möglich erhalten. Eine geländeangepasste Geländemodellierung ist jedoch erforderlich und in den weiteren Planungen insbesondere der Grundstücke zu berücksichtigen. Zu erhaltende Gehölzflächen sind zur Eingriffsvermeidung während der Bauzeit mit einem mindestens 2 m hohen Schutzzaun (ortsfest) zu sichern.

Den Verlust an Grün- bzw. Gehölzflächen (teilweise auch Flächen gem. § 16 BayNatSchG) im Planungsbereich gleichen neue, planlich und textlich festgesetzte Grünstrukturen aus:

Festsetzungen zur zusätzlichen Eingrünung sowie Festsetzungen zur verstärkten, konsequenten Durchgrünung des Planungsgebietes auf öffentlichen und privaten Flächen wurden hierzu in der Planung (zeichnerischen sowie textliche grünordnerische Festsetzungen) verankert:

Grünordnerische Festsetzungen, Minimierung der Eingriffe, gestalterische Maßnahmen



Entwurf Bebauungsplan „Gewerbe- / Industriegebiet Dürnhart – Deckblatt mit Änderung „Straßfeld“, Stand 12.08.2025;
Planzeichnung ohne Maßstab.

Quelle: Ingenieurbüro Wöhrmann / FLU Planungsteam

Der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf vom 12.08.2025 sieht auf der Planungsfläche ein Gewerbegebiet mit Einschränkung gem. § 8 BauNVO vor.

Geändert im Vergleich zu den in der derzeit gültigen Fassung des Bebauungsplanes wurde in der vorliegenden Planung die Erschließung, Nunmehr ist eine Erschließungsstraße ab der Nordostseite (wie bisher) geplant, die dann in Nord-Südrichtung das Gewerbegebiet teilt und im Süden an die vorhandene Erschließungsstraße am Straßfeld anbindet. Diese Erschließungsstraße wird am ehemaligen Urgelände orientiert, also das Gelände ca. 1,5 m im Vergleich zum bisherigen Niveau angehoben. Nachdem der Bezug der zukünftigen Gebäude im Gewerbegebiet sich an der Höheneinbindung dieser Erschließungsstraße orientiert, ist zu erwarten, dass neu errichtete Gebäude (und Grundstücksflächen) sich daran orientieren. Dies sichert zukünftig eine regelkonforme Versickerung des Niederschlagswassers über dem Grundwasserhorizont. Östlich der Erschließungsstraße ist ein gliedernder öffentlicher Grünstreifen vorgesehen, der neben der Begrünung (Festsetzung des Gebiet durchgrünender Großbäume) das Niederschlagswasser der Straße in Mulden oberflächlich aufnimmt. Eine weitere Fläche, in der Niederschlagswasser behandelt werden kann befindet sich südlich der östlichen Gewerbeparzelle, in der auch Pflanzbindungen festgesetzt sind.

Weiterhin ist beabsichtigt statt der bisher 2 Gewerbegrundstücke nunmehr 4 Gewerbegrundstücke zu bilden. Hinsichtlich der Überbaubarkeit der Grundstücksflächen werden die bisherigen Regelungen des gültigen Bebauungsplanes beibehalten. Auch die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich am gültigen Bebauungsplan. Die Höhenentwicklung der zulässigen Gebäude wird ebenfalls nicht erweitert. Insofern wird somit keine Intensivierung der zulässigen Versiegelung im Planungsgebiet zugelassen. Die Eingriffe in die Schutzgüter von Natur und Landschaft sind im Abgleich mit dem im Bestandsbebauungsplan möglichen nicht erweitert, so dass die Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nicht geboten ist.

Die land- und forstwirtschaftlichen Erwerbs- und Produktionsflächen im Umfeld bleiben weiterhin uneingeschränkt bewirtschaftbar, da vorhandene Wegebeziehungen weiterhin aufrechterhalten werden.

Das Planungsgebiet ist hinsichtlich der Erschließung und Bebauung in sich abgeschlossen, eine Weiterentwicklung der Bebauung nach außen hin ist aus der Planungsfläche nicht möglich und nicht vorgesehen.

Die grünordnerische Planung (Grünordnungsplan im Bebauungsplan) und die hierzu getroffenen planlichen und textlichen Festsetzungen zielen – über die oben genannten bauplanungsrechtlichen Festsetzungen in der Planung hinaus - besonders daraufhin ab, den Planungsbereich, der deckungsgleich mit dem Bestand liegt, hinsichtlich der Ein- und Durchgrünung am westlichen Ortsrand von Dürnhart möglichst verträglich in das dörfliche, landschaftliche und ökologische Umfeld einzugliedern und einen zukünftigen Ortsrand darzustellen. Daneben liegt das Augenmerk auf einen so weit als möglichen Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen und auf einem

angemessenen, insgesamt flächengleichen Ersatz für den durch die Erschließung und die Geländeanhebung unvermeidlichen Verlust an Grünstrukturen. Festsetzungen zu Gehölzpflanzungen in zukünftig öffentlichen Flächen sowie Festsetzung zur Schaffung von Grünflächen an inneren Grundstücksrändern sowie zur Durchgrünung der Gewerbeflächen im Inneren des Gebietes (flächenbezogene Durchgrünung mit Baumpflanzungen) sichern dies.

Grünflächen an den Außenkanten des Geltungsbereichs der Planung:

Insbesondere die „Außenbegrünung“ im Westen, teilweise im Norden sowie im Osten des Planungsgebietes wurde wo möglich (aufgrund der Erschließung und der ermöglichten Geländeanhebung) als zu erhalten festgelegt. Auf zukünftig öffentlichen Flächen wird die Eingrünung nach außen durch Pflanzverpflichtungen gestärkt (Norden des Planungsgebietsrandes).

Öffentliche Grünflächen innerhalb des Planungsgebietes liegen an der Erschließungsstraße, südlich der östlichen Bauparzelle und im Osten an der Ortsstraße vor. Teilweise dienen die Flächen der Niederschlagswasserbehandlung.

Hier wurden der Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen sowie bei Notwendigkeit Neupflanzungen in Form von Großbäumen und Heister- und Strauchpflanzungen quantitativ und qualitativ festgesetzt

Die privaten Grundstücksflächen sind hinsichtlich der Durchgrünung mit flächenhaften Pflanzgeboten (je 400 m² ein Baum der festgelegten Baumauswahllisten) sowie darauf anrechenbar mit straßenraumbegleitenden, hinsichtlich der jeweiligen Stückzahlen festgesetzten Baumpflanzungen mit variabler Baumstellung zur Bildung von Grundstückszufahrten) zu versehen. Dies stärkt die Durchgrünung in der Fläche der Grundstücke und am Straßenrand mit optisch wirksamem Großgrün.

Zur Gliederung und Ablesbarkeit der Grundstücksgrenzen im Inneren des Planungsgebietes bietet wurde jeweils an den Grenzen der geplanten Grundstücke zueinander jeweils 2 m (damit insgesamt 4 m breiten) Heister- und Strauchgehölzstreifen mit standortheimischem Material gemäß der Artenauswahllisten festgesetzt.

Im Norden an der geplanten Erschließungsstraße und deren Verlängerung (Flurweg wie bisher) wurde neben dem Erhalt der vorhandenen Strukturen die flächenhafte Neupflanzung von Heister- und Gehölzflächen sowie von Baumreihen festgelegt.

Festgelegt wurde auch, auf der Westseite der geplanten Parzellen 2 – 4 in bisherigen Böschungsbereichen mit Gehölzbestand, der durch die Geländeanhebung vornehmlich im bisherigen Böschungsfußbereich nicht zu halten ist, diesen mit festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen zu ersetzen. Im oberen Böschungsbereich ist der Gehölzbestand zu erhalten.

Die zu erhaltenden Gehölzflächen sind gem. Festsetzung mit Schutzzäunen während der Bauzeit zu sichern.

Alle Gehölzfestsetzungen (geplanter Pflanzungen) wurden mit Mindestpflanzqualitäten versehen.

Die gesetzlich geregelten Abstandsflächen zu benachbarten landwirtschaftlichen Flächen sind jeweils einzuhalten.

Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, Ausfälle sind zu ersetzen.

Die Maßnahmen sichern eine den Regelungen des gültigen Bebauungsplanes und der zwischenzeitlich durch Spontanbegrünung entstandenen Gehölzflächen vergleichbare grünordnerische Qualität.

Fazit:

Der teilweise Verlust von vorhandenen Grün- und Gehölzflächen innerhalb der Grundstücksflächen ist zur Erreichung der Planungsziele (v.a. Geländeanhebung) unvermeidlich.

Zur Minimierung der Eingriffe wurden in der Planung - wo möglich - erhaltbare Grünbestände als zu erhalten festgesetzt.

Der Verlust an Grünstrukturen ist jedoch durch Pflanzverpflichtungen (siehe oben) insgesamt kompensierbar.

Zudem ist festzuhalten, dass viele vorhandene Grünflächen und Grünstrukturen (die nunmehr entfernt werden müssen) nicht als herzustellende Grünflächen im bisherigen Bebauungsplan festgesetzt gewesen. Sie sind vielmehr durch Duldung oder extensive Bebauung ruderal entstanden.

Aufgrund der Tatsache, dass in der rechtgültigen Fassung des Bebauungsplanes die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bereits abgearbeitet sind / waren und wie oben dargestellt nunmehrige Eingriffe durch Minimierungsmaßnahmen und Kompensation durch Pflanzfestsetzungen weitestgehend ausgeglichen werden, ist die Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist nicht angezeigt.

Dies rührt auch daher, dass die in der nunmehrigen Planung zulässige Gesamtüberbauung keine meßbaren Verschlechterungen zur aktuell rechtgültigen Planung beinhaltet.

Artenschutzrechtliche Betrachtung

Die Planungsfläche liegt im Bereich eines bereits teilweise im Gewerbeflächen aufgrund eines bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes bebauten Areals.

Trotz dieser Gegebenheit ist aufgrund teilweise nicht umgesetzter Gewerbeflächen und teils aufgrund bereits stattgefundener „nicht festgesetzter“ ruderaler Begrünungen bzw. vorhandener Gehölzflächen ein Bestand vorhanden, der artenschutzrechtlich einer Relevanzprüfung unterzogen werden muss. Eigene Erhebungen aus April 2024 bis Juli 2024 stützen die Prüfung.

Zusammenfassung der Betrachtung, Maßnahmenanfordernis (Pflanzen und Tiere):

Nach Untersuchung und Beurteilung ggf. prüfungsrelevanter Pflanzen- und Tiergruppen im Areal des Bebauungsplangebietes (über die Arteninformationsliste des LfU "Vorkommen in TK-Blatt 7237 (Siegenburg)", sowie aufgrund örtlicher Erhebungen ist es auszuschließen, dass gemäß

der einschlägigen Richtlinien und Gesetze geschützte Tierarten der Tiergruppen Lurche, Libellen, Weichtiere sowie Gefäßpflanzen aufgrund der Lebensraumausstattung des Planungsgebietes vorkommen, bzw. im Gebiet den Hauptlebensraum (Lebens- und Fortpflanzungsstätten) haben. Betrachtet werden die Artgruppen „Säugetiere“ (hier eine Fledermausart), die potenziell in Ne-Höhlenbäumen oder Gebäuden im Planungsgebiet zumindest Sommerquartieren haben könnten.

Weiterhin betrachtet wird die Artgruppe der „Kriechtiere“ (Zauneidechse) deren Vorkommen in Teilen des Planungsgebietes nicht hinreichend ausgeschlossen werden kann.

Weiterhin werden die relevanten europäischen Vogelarten geprüft.

Nachdem Vorkommen der drei genannten Artgruppen nicht ausgeschlossen werden können, wird in der Planung festgesetzt, dass alle zur Rodung vorgesehenen Gehölzflächen (Höhlenbäume) sowie alle zum Abbruch oder zur Umnutzung vorgesehenen Gebäude 3 Monate vor der jeweiligen Maßnahme bzw. in geeigneten Erfassungszeitraum durch einen Fachkundigen begangen werden und auf Fledermaussuren, Spuren gebäudebrütender Vögel geprüft werden. Vor flächigen baulichen Eingriffen ist das selbe Vorgehen auch auf Vorkommen von Eidechsen auszudehnen.

Das Untersuchungsergebnis ist jeweils mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und ggf. erforderliche Artenschutzmaßnahmen festzulegen und umzusetzen sowie zu dokumentieren.

Weiterhin wird zur Eingriffsvermeidung festgesetzt, dass die Rodung von Gehölzen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. nur im Zeitraum von 01.10. bis 28./29. Februar erfolgen darf (Vermeidungsmaßnahme).

Zur Sicherung der Umsetzung der artenschutzrechtlichen sowie der grünordnerischen Maßnahmen ist eine Umweltbaubegleitung zu bestellen.

Vorkommen in TK-Blatt 7237 (Siegenburg)

Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen, Hecken und Gehölze

Erweiterte Auswahl nach Lebensraumtypen:

Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen Hecken und Gehölze

Säugetiere

Wissenschaftlicher Name ▼_▲	Deutscher Name ▼_▲	RLB	RLD	EZK	EZA	Böschungen	Höhlen	Siedlungen	Hecken	Streuobst
<u>Myotis myotis</u>	<u>Großes Mausohr</u>			u	g		1	1		

Vögel

Wissenschaftlicher Name ▼_▲	Deutscher Name ▼_▲	RLB	RLD	EZK		EZA	Böschungen	Höhlen	Siedlungen	Hecken	Streuobst
				B	R	B	R				
<u>Accipiter nisus</u>	<u>Sperber</u>			g		g	2		2	2	
<u>Anser anser</u>	<u>Graugans</u>			g	g				3		
<u>Anthus trivialis</u>	<u>Baumpieper</u>	2	3	s		u	2		3	2	
<u>Buteo buteo</u>	<u>Mäusebussard</u>			g	g	g	g	2	2	2	
<u>Carduelis carduelis</u>	<u>Stieglitz</u>	V		u		u	2		1	1	
<u>Ciconia ciconia</u>	<u>Weißstorch</u>		3	g	g				1	2	
<u>Circus cyaneus</u>	<u>Kornweihe</u>	0	1		g					1	
<u>Columba oenas</u>	<u>Hohltaube</u>			g		g				2	
<u>Corvus corax</u>	<u>Kolkrabe</u>			g		g	2			2	
<u>Cuculus canorus</u>	<u>Kuckuck</u>	V	V	g		g	2		2	2	2
<u>Delichon urbicum</u>	<u>Mehlschwalbe</u>	3	3	u		u			1		
<u>Dryobates minor</u>	<u>Kleinspecht</u>	V	V	g		g			2	1	2
<u>Dryocopus martius</u>	<u>Schwarzspecht</u>			g		g			2	3	
<u>Emberiza citrinella</u>	<u>Goldammer</u>		V	g	g	g	g	1	2	1	
<u>Falco tinnunculus</u>	<u>Turmfalke</u>			g	g	g	g	2	1	1	2
<u>Gallinula chloropus</u>	<u>Teichhuhn</u>		V	g	g		g		2		
<u>Hirundo rustica</u>	<u>Rauchschwalbe</u>	V	3	u	g	u	g		1		
<u>Jynx torquilla</u>	<u>Wendehals</u>	1	2	s		s	3		2	1	
<u>Lanius collurio</u>	<u>Neuntöter</u>	V		g		?			2	1	
<u>Lanius excubitor</u>	<u>Raubwürger</u>	1	2	s	u				2	1	
<u>Linaria cannabina</u>	<u>Bluthänfling</u>	2	3	s	u	s	u	2	2	2	
<u>Luscinia megarhynchos</u>	<u>Nachtigall</u>			g			2		2	2	
<u>Milvus migrans</u>	<u>Schwarzmilan</u>			g	g					1	
<u>Milvus milvus</u>	<u>Rotmilan</u>	V	V	g	g	g	g		2	2	
<u>Motacilla flava</u>	<u>Schafstelze</u>			g						3	
<u>Oriolus oriolus</u>	<u>Pirol</u>	V	V	g					3	2	
<u>Passer domesticus</u>	<u>Haussperling</u>	V	V	u		u	2		2	3	
<u>Passer montanus</u>	<u>Feldsperling</u>	V	V	u	g	g	g	2	1	1	2
<u>Perdix perdix</u>	<u>Rebhuhn</u>	2	2	s	s					1	
<u>Pernis apivorus</u>	<u>Wespenbussard</u>	V	3	g	g	g	g	2		2	
<u>Phalacrocorax carbo</u>	<u>Kormoran</u>			g	g	g			2		
<u>Picus viridis</u>	<u>Grünspecht</u>			g		g			1	1	1
<u>Saxicola rubetra</u>	<u>Braunkehlihen</u>	1	2	s	u	s	u	3			3
<u>Spinus spinus</u>	<u>Erlenzeisig</u>			u		u			2	2	
<u>Streptopelia turtur</u>	<u>Turteltaube</u>	2	2	s						1	
<u>Sylvia communis</u>	<u>Dorngrasmücke</u>	V		g			2			2	
<u>Upupa epops</u>	<u>Wiedehopf</u>	1	3	s	g		2		3		2

Kriechtiere

Wissenschaftlicher Name ▼_▲	Deutscher Name ▼_▲	RLB	RLD	EZK	EZA	Böschungen	Höhlen	Siedlungen	Hecken	Streuobst
<u>Lacerta agilis</u>	<u>Zauneidechse</u>	3	V	u	u	1				

NACH OBEN

Erläuterungen zur Legende, Artenliste:

Legende Rote Listen gefährdeter Arten Bayerns (Fische 2021, Lurche 2019, Kriechtiere 2019, Libellen 2017, Säugetiere 2017, Tagfalter 2016, Vögel 2016 und alle anderen Artengruppen 2003) bzw. Deutschlands (Säugetiere 2020, Pflanzen 2018, Wirbellose 2016, weitere Wirbeltiere 2015-1998)

Kategorie	Beschreibung
0	Ausgestorben oder verschollen
1	Vom Aussterben bedroht
2	Stark gefährdet
3	Gefährdet
G	Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt
R	Extrem seltene Arten und Arten mit geografischer Restriktion
V	Arten der Vorwarnliste
D	Daten defizitär

Legende Erhaltungszustand in der kontinentalen (EZK) bzw. alpinen Biogeographischen Region (EZA) Deutschlands bzw. Bayerns (Stand 2019)

Erhaltungszustand	Beschreibung
s	ungünstig/schlecht
u	ungünstig/unzureichend
g	günstig
?	unbekannt

Legende Erhaltungszustand erweitert (Vögel)

Brut- und Zugstatus	Beschreibung
B	Brutvorkommen
R	Rastvorkommen

Legende Lebensraum

Lebensraum	Beschreibung
1	Hauptvorkommen
2	Vorkommen
3	potentielles Vorkommen
4	Jagdhabitat

Auszug aus den Tabellen zum Vorkommen von geschützten Arten gem. in TK Blatt 7237 (Siegenburg),
Quelle: Landesamt für Umwelt (LfU) Bayern, 2024; Bearbeitung: FLU Planungsteam Regensburg

Fazit:

Eine Betroffenheit des Schutzgutes „Pflanzen und Tiere“ durch die Planungsabsicht liegt bei Umsetzung der in der Planung festgesetzten artenschutzrechtlichen Maßnahmen nur in sehr geringem Maße vor.

Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V. mit Abs. 5 BNatSchG werden bei Umsetzung der Festsetzungen nicht erfüllt.

Eine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht angezeigt.

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans werden keine flächenhaften, vorgezogenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich.

Als Vermeidungsmaßnahmen wird festgesetzt, dass Gehölzrodungen ausschließlich in der Zeit von 01.10. bis 28./29. Februar erfolgen dürfen.

Weiterhin sind zu erhaltende Gehölzflächen während der Bauzeit mit einem mindestens 2 m hohen Schutzzaun (ortsfest) zu sichern.

8. Kenndaten der Planung

Zusammenstellung der Parzellengrößen (gerundet)

Parzellen Nr.	Fläche	GRZ	zul. Grund- fläche	
1	3.060	0,6	1.836	m2
2	4.540	0,6	2.724	m2
3	3.000	0,6	1.800	m2
4	1.880	0,6	1.128	m2
Gesamt	12.480		7.488	m2

Geltungsbereich ca. 1,681 ha

Bauflächen ca. 1,248 ha

Straßenverkehrsflächen ca. 0,141 ha

Wegeflächen ca. 0,020 ha

Öffentl. Grünflächen 0,261 ha

Löschwasser 0,011 ha