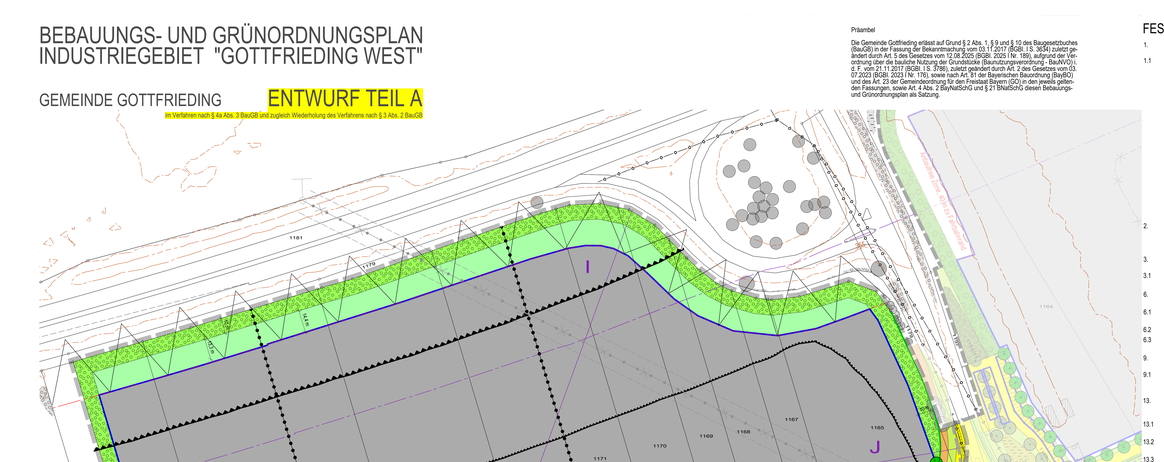
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
INDUSTRIEGEBIET "GOTTFREIDING WEST"

GEMEINDE GOTTFREIDING **ENTWURF TEIL A**

im Verfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB und zugleich Wiederholung des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB



Die Verbindung und Anbindung der Wirtschaftlichen Wege und Feldwege ist sicher zu stellen

Präambel

Die Gemeinde Gottfreiding erlässt auf Grund § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 185) aufgrund der Planzeichenverordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie nach Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in den jeweils geltenden Fassungen, sowie Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG und § 21 BNatSchG dieses Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BauGB; § 11 BauNVO)

1.1 Industriegebiet nach § 9 BauNVO, eingeschränkt in die Quartiere GI 1, GI 2 und GI 3 nach § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO

Zulässig sind ausschließlich:
- Logistikunternehmen oder Verteilzentren eines Unternehmens, die auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierspurig ausbaufähnlich ausgebaute Straße oder aber an einen Gleisanschluss angewiesen sind, und ohne wesentliche Belästigungen des Orts- und Landschaftsbildes geplant sind,
- großflächig produzierende Betriebe mit einer Mindestgröße von 3 ha, die aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden können,
- Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben, Handwerksbetrieben, Dienstleistungsbetrieben, erforderliche Umweltverbesserungen, insbesondere durch Umverursachungen oder Lärm verschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienender Betriebe ausgehen würden.

Für die Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist also die Einschlägigkeit mindestens einer der vorstehend aufgelisteten Ausnahmen vom Anbindegebot nach LEP 3.3.Z; Ziele 2, 3 oder 4, erforderlich.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BauGB; § 16 BauNVO)
siehe Nutzungsschablone Ziffer 15.1

3. Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB; § und 23 BauNVO)

3.1 Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Straßenverkehrsfläche, öffentlich / Anwandweg, öffentlich

6.2 Straßenbegrenzungslinie

6.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

7. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 15 BauGB)

9.1 öffentliche Grünfläche - Straßenbegleitgrün - magere Grasfluren und Schotterrasen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

13.1 zu pflanzender Großbaum H 4xv STU 20 - 25 in öffentlichen Grünflächen

13.2 zu pflanzender Großbaum H 4xv STU 20 - 25 in privaten Grünflächen

13.3 private Randeingrünung der Parzelle - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

13.4 private Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

15.1 Nutzungsschablone
1. Gebietsart (= Art der baulichen Nutzung nach BauNVO)
2. max. zulässige Wandhöhe in Meter, über Bezugspunkt im Bezugspunkt, siehe plankliche Festsetzung **15.7**
3. max. zulässige Grundflächenzahl
4. max. zulässige Geschossflächenzahl
5. max. zulässige Emissionskontingente L_{EK} [dB(A)/m²] Tag
6. max. zulässige Emissionskontingente L_{EK} [dB(A)/m²] Nacht

15.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Industriegebiet Gottfreiding West"

15.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

15.4 private Erschließungsflächen einschließlich Stellplätzen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB

15.5 Bezugspunkt BP_.., mit Rechtswert und Hochwert x,y,z
Übernahme aus Schallschutznischer Untersuchung vom 13.10.2025

15.6 Planzeichen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Nr. 15.6 der Planzeichenverordnung- PlanZV vom 18.06.2021) hier Immissionsorte 16. BImSchV, Übernahme aus Schallschutznischer Untersuchung vom **22.12.2025**

15.7 Bezugspunkt für die Wandhöhe und die Firsthöhe
GI 1: 354,05 müNN (= 5,0 über der Bezugskante "Fahrbahnmitte Mitte Grundstückszufahrt")
GI 2: 353,65 müNN (= 5,0 über der Bezugskante "Fahrbahnmitte Mitte Grundstückszufahrt")
GI 3: 353,35 müNN (= 5,0 über der Bezugskante "Fahrbahnmitte Mitte Grundstückszufahrt")

PLANLICHE HINWEISE

16.1 Flurstücksgrenzen und Flurnummern, Quelle: Digitale Flurkarte, Stand 2025 / Gebäudebestand

16.2 Böschungsbreich

16.3 Höhenlinien gemäß Geoportal, Stand 2025

16.4 20 kV-Freileitung, Schutzstreifen beidseits 8 m, nachrichtlich übernommen, wird abgebaut

16.5 Telekommunikationslinie, nachrichtlich übernommen

16.6 Gehölzbestand im Umfeld

16.7 Einzelbäume im Umfeld

16.8 amtlich kartierte Biotop mit Nummer der Biotopkartierung (LfU 2014), nachrichtliche Übernahme

16.9 Gemarkungsgrenze

16.10 Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Industriegebiet "Gottfreiding Nord" vom 14.12.2015

16.11 Immissionsort

16.12 Planzeichen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Nr. 15.6 der Planzeichenverordnung- PlanZV vom 14.06.2021) hier Orientierungswert DIN 18005, Übernahme aus Schallschutznischer Untersuchung von **22.12.2025**

16.13 anbaufreie Zone, 40 m zum Fahrbahnrand der Bundesautobahn A 92 gemäß § 9 FStrG

16.14 Baubeschränkungszone, 100 m zum Fahrbahnrand der Bundesautobahn A 92 gemäß § 9 FStrG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1 Bebauung

0.1.1 Einteilungen

0.1.1.1 Art und Ausführung: Metallzäune in unauffälliger Farbgebung. Der Zaunabstand an den Außengrenzen beträgt mind. 4 m zum Grundstücksrand. Zum Straßenraum ist der Zaun mindestens 2 m von der Grenze zurückgesetzt zu führen. Ein Abstand von mind. 0,15 m zur Geländeoberfläche ist einzuhalten (Durchlässigkeit für Kleinsäuger). Bezugsfläche ist das natürliche Gelände.

0.1.1.2 Höhe des Zauns: max. 2 m

0.1.1.3 Sockel: unzulässig

0.1.1.4 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen

0.1.2.1 Es gelten die max. zulässige Wandhöhe, Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl der Nutzungsschablone (siehe Ziffer 15.1). Die Firsthöhe wird mit max. 16,0 m festgesetzt.

0.1.2.2 Die Gebäudetiefe (Fluchttrepen u. a.) dürfen als untergeordnete Bauteile die Baugrenze bis 1,0 m überschreiten. Diese sind auf maximal 10 % der Fassadenfläche zulässig.

0.1.3 Dachform

Sämtliche Dachformen sind zulässig. Sofern zur Dachdeckung Metalle verwendet werden, sind diese nur nichtreflektierend zulässig. Kupfer-, Zink- und Bleibedachungen sind nicht zulässig. Bei geneigten Dächern muss eine Dachneigung mind. 20° aufweisen und darf unter keinen Umständen 30 % der Dachflächen je Gewerbepartelle sind als Dachbegrünung (extensiv und intensiv) herzustellen.

0.1.4 Wand- und Firsthöhen, Geländegestaltung

0.1.4.1 **Der max. zulässige Wandhöhe wird gemessen von unteren Bezugspunkt, siehe Ziffer 15.7, bis zum oberen Abschluss der Wand oder bis zum Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut.**
Die maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen (siehe Punkt 0.1.2.1 und Ziffer 15.1) dürfen ausnahmsweise um maximal 1,0 m überschritten werden, wenn dies aus konstruktiven oder technischen Gründen notwendig ist Dachaufbauten sind bis zu einer Höhe von max. 1 m über der festgesetzte Wand- und Firsthöhe zulässig.

0.1.4.2 Glasfenster und Glasfassaden der Gebäude sind durch Verwendung reflexionsarmer und / oder bedruckter Gläser vogelfreundlich zu gestalten.

0.1.4.3 Bei der Errichtung von Gebäuden sind Anschlüsse für die Nutzung, Verteilung oder Speicherung von Solarenergie herzustellen sowie statische Vorkehrungen zu treffen.

0.1.5 Werbeanlagen und Beleuchtung

0.1.5.1 Das Anbringen von Werbeanlagen sind auf den Bereich der Fassaden begrenzt. Pro 100 m Fassadenabschnitt sind jeweils 25 m² Werbefläche zulässig. **Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig. Ausgenommen sind Werbeanlagen mit einer Ausdehnung von maximal 1,0 m² max. Höhe 4 m, beleuchtet oder leuchtend zulässig, ebenso Fahrzeugwerbung in unbegrenzter Anzahl.**

0.1.5.2 Nicht zulässig sind blinkende, oszillierende oder ähnlich auffallend wechselnde Werbeanlagen und Lauftschriften.
Die Werbeanlagen dürfen nicht reflektieren. Sie sind so zu gestalten, dass sie in Form, Farbe und Beschriftung nicht mit amtlichen Verkehrszeichen verwechselt werden können.

0.1.5.3 Werbeanlagen dürfen die tatsächliche Wandhöhe des Gebäudes bis maximal 2 m übersteigen.

0.1.5.4 **Werbeanlagen und Außenbeleuchtungen sind so zu installieren, dass eine Blendung des Verkehrs auf der Autobahn A 92 ausgeschlossen ist.**

0.1.5.5 Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lichtquellen mit warmweißen LED (Farbtemperatur < 2.700 K) zulässig. Diese sind strahlungsarm (Lichtwirkung nur nach unten, Abschirmung seitlich und nach oben) und staubdicht (kein Eindringen von Insekten in die Lampen, damit kein Verbrennen oder Verhungern) auszubilden und dürfen zur Vermeidung der Lockwirkung auf Insekten keine UV-Anteile besitzen. In der Zeit von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr sind die Beleuchtungen der Werbeanlagen ausgeschaltet. Beleuchtungen und Außenbeleuchtungen sind mit der Abstrahlrichtung vom Grundstücksrand nach innen gerichtet anzubringen.

0.1.5.6 Die Straßenbeleuchtung ist oberhalb von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr auf eine absolute Minimalleuchtstärke zu dimmen.

0.1.6 Niederschlagswasserbeseitigung

Sämtliches auf den Industriegebieten anfallendes unverschmutztes Dach- und Oberflächenwasser ist zu sammeln und auf dem Grundstücken zu versickern.

0.1.7 Geländeoberfläche

Am Nord- und Westrand des Geltungsbereichs sind in den privaten Randeingrünungen und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen 13.3 und 13.4) keine Geländeaufhöhungen zulässig. Ausgenommen sind hiervon sind technisch erforderliche Auffüllungen zur Herstellung **barrierefreier Zugänge und Zufahrten zu den Gebäuden zulässig.** Abgrabungen für Sickerflächen sind zulässig.

0.1.8 Immissionsschutz

0.1.8.1 Zulässige Immissionen (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den folgenden Tabellen "Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²" und "Zusatzkontingente in dB(A) für die Richtungssektoren" einhalten, dürfen die Immissionskontingente L_{IK}, nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" weder tagsüber (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts" (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Tabelle: Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²

Gebiet mit gewerblicher Nutzung (nach BauNVO)	Bezeichnung der (Teil-) Fläche gem. Bebauungsplan	Fläche [m²]	Emissionskontingent L_{EK} [dB(A)/m²] Tag*	Emissionskontingent L_{EK} [dB(A)/m²] Nacht*
Industriegebiet	GI 1	31.711	60	45
"Gottfreiding -West"	GI 2	46.030	59	44
	GI 3	41.893	58	43

* Die Angaben der Uhrzeit zu den Tag- und Nachtzeiten sind nur Erläuterung und nicht Bestandteil der Festsetzung

0.1.8.2 Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis J erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Zusatzkontingente $L_{EK,zus,k}$

Richtungssektor	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
Anfangswinkel	80	90	110	118	151	123	132	180	250	20
Endwinkel	90	110	118	151	123	132	180	250	20	80
Zusatzkontingent tags	26	29	16	16	14	11	0	6	7	12
Zusatzkontingent nachts	25	24	16	16	14	11	0	6	7	12

Der Bezugspunkt BP_.. für die Richtungssektoren hat folgende UTM 32 Koordinaten: X = 759243,00 Y = 5338561,00 , z = 354,05 m

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

0.1.8.3 Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen

0.1.8.4 Entsteht sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Einzelflächen ergebenden maßgeblichen Immissionskontingente. Die Regelung zur Summation gemäß Abschnitt 5 DIN 45691:2006-12 findet Anwendung, sie wird nicht ausgeschlossen.

0.1.8.5 Verkehrslärm
In einigen Bereichen des Plangebiets werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten. Somit sind folgende Punkte für Industriegebietsparzellen mit Orientierung zum Immissionswerte der 16. BImSchV zu beachten.

0.1.8.6 Grundrissorientierung
Schutzbedürftige Räume (Büroräume)) S.d. DIN 4109-1:2018-01 ("Schallschutz im Hochbau– Teil 1: Mindestanforderungen") in Gebäuden, welche der A 92 bzw. der K DGF 15 zugewandt sind, im Bereich der Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV liegen bzw. für die das Planzeichen „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" festgesetzt wurden, sind **verhaltlich Ziffer 0.1.8.7** so anzuordnen, dass sie über Fenster in Außenfassaden belüftet sind, an denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten sind (Grundrissorientierung).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.2 Grünordnung

0.2.1 öffentliche Grünflächen

0.2.1.1 Die "öffentlichen Grünflächen - Straßenbegleitgrün" (siehe Ziffer 9.1) sind als Wiesenmuster Straßenbegleitgrün **über bewachsenen Boden** oder Schotterrasenflächen auszubilden. Diese sind in Abstand von mindestens jährlich einmal zu mähen (erster Schnittzeitpunkt ab 01. Juli). Das Mähgut ist von den Flächen zu entfernen. Eine Düngung und ein Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

0.2.1.2 Die öffentlichen Grünflächen – Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (siehe Ziffer 9.2) sind in Pflanzenqualität und Pflanzabstand entsprechend der Festsetzung **0.2.4** zu erstellen.

0.2.2 Beläge

Die privaten PKW-Stellplätze (siehe Ziffer 15.4) sind in wasserdurchlässiger Bauweise, bevorzugt als Pflaster mit Rasenfugen herzustellen. Im Bereich der Baumstandorte (siehe Ziffer 13.2) sind mindestens 2,5 x 2,5 m große Pflanzflächen aus Schotterrasen anzulegen.

0.2.3 Randeingrünung der Gewerbeparzelle

0.2.3.1 Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind als Grünflächen zu anlegen.
Je angefangene 1.000 m² Grünfläche tzw. zusätzlich mindestens je sechs private Stellplätze ist ein Großbaum (Hochstamm 4xv, StU 20-25) zu pflanzen.

0.2.3.2 Randeingrünung der Gewerbeparzelle (siehe Ziffer 13.3): Als Mindestgröße sind verpflanzte Sträucher, mind. 3x3 Grundtriebe, 60/100 cm, und verpflanzte Heister, 200/250 cm, zu pflanzen. Die Gehölzpflanzungen sind mit maximal 10% Heistern anzulegen. Der Pflanzabstand beträgt 1,50 m im Dreiecksverband, die Reihen gegenversetzt versetzt. Auf mind. 50 % und max. 70 % der Fläche hat eine Bepflanzung mit Baum-Strauch-Hecken zu erfolgen. Die Bepflanzung wird durch gehölzfreie Abschnitte unterbrochen. Diese sind in den Randbereichen anzulegen, in denen keine hohen Gebäudekörper angrenzen. In diesen Randbereichen sind naturnah ausgebildete Stickermauern bis zu einer Tiefe von 0,5 m zulässig.
In den Anpflanzungen sind flächige, naturnah ausgebildete Stickermauern bzw. -beoken bis max. 0,5 m unter Geländeoberkante zulässig. Diese sind flächig zu bepflanzen.

0.2.3.3 Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubgehölze aus der Herkunftsregion Alpenvorland entsprechend der Arteniste für Gehölzpflanzungen unter Punkt 0.2.4.1 zu verwenden. Pflanz- und Saatarbeiten sind in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu erfügen.

0.2.3.4 Einer von Gehölzen: Die gemäß der Bestimmungen dieser Satzung herzustellende und zu erhaltende Bepflanzung ist zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust den vorgenannten Festsetzungen entsprechend nach zu pflanzen. Sollten als zu erhaltende Gehölze durch Schadsymptomen, Witterungseinflüsse oder aus sonstigen Gründen verloren gehen, so ist der im Grünordnungsplan festgesetzte Zustand durch Ersatzpflanzungen wieder herzustellen. Vor und während der Baumaßnahme ist der bestehende und zu erhaltende Gehölzbestand entsprechend DIN 18920 zu schützen.

0.2.3.5 In den ersten drei Jahren nach Bauaufführung der Erschließung ist eine Umweltbaubegleitung erforderlich. Eine Fortsetzung ist in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde zu prüfen.

0.2.4 Arteniste für Gehölzpflanzungen

Straßenbegleitgrün Bepflanzung auf öffentlichen und privaten Flächen zum Straßenraum

Pflanzqualität: Hochstamm, 4x verpflanzt, StU 20-25 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn	
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle (nur an Westrand)	
Carpinus betulus	Hainbuche (auch Skaterbahn)	
Fraxinus excelsior	Esche (auch Skaterbahn)	
Tilia cordata	Winter-Linde	

Sträucher für Randeingrünung der Gewerbeparzellen

Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, mind.3-5 Grundtriebe, 60-100 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa glutinosa	Klebrige Rose
Rosa rubiginosa	Stein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung

Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Fallopia baldschuanica	Schling-Flügelknöterich
Hedera helix	Efeu
Hopfen	Hopfen
Pfaffenhütchen tricuspidata	
Vitis vinifera	Wilder Wein
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt

Heister für Randeingrünung der Gewerbeparzellen

Pflanzqualität: verpflanzter Heister, 200-250 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus pyraster	Wildbirne
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme

sowie sämtliche Obstbäume als Spalierbäume

0.2.5 Rodungsflächen in Teil B im Königsauer Moos - Maßnahmen zum Artenschutz

0.2.5.1 Die Rodung von Waldflächen und gar eine kleinflächige Bewaldung von Rohbodenbereichen sind nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (Brutzeit 1. März bis 30. September) zulässig. Die Rodung der Flächen mit Höhlen und Spalten ist nur im Oktober zulässig.

0.2.5.2 Die Herstellung der Maßnahmen zum Artenschutz in Teil B im Wiesenbrüter-Lebensraum ist nur zwischen 15. August und 28. / 29. Februar zulässig.

0.2.5.3 Im Geltungsbereich Teil B sind folgende Maßnahmen zum Wiesenbrütenschutz umzusetzen. Hierbei sind die vorhandene Feuchtwiese auf der Waldlichtung und die Röhrichtbereiche am Nordrand zu erhalten. Für die verbleibenden 25.569 m² wird die Entwicklungszeit, die Entwicklung einer Feuchtwiese (G 221) festgesetzt.
Die Herstellungsmaßnahmen umfassen die Rodung der Waldflächen, das Entfernen der Wurzelstöcke und deren Umbruch. Hier ist eine Herstellung eines Extensiv-Grünlandes mittels Ansaat mit autochthonen Saatgut oder Heumulch durchzuführen.
Pflegemaßnahmen: Die Mähweise ist ein- bis zweimal jährlich ab dem 01. Juli zu mähen. Hier ist sind auf sämtlichen Flächen jeweils jährlich sechzehn ungemähte "sog. Brachestreifen" (ca. 10 % der Fläche) über das Winterhalbjahr zu belassen. Die Mahd ist mit dem Messermähwerk von innen nach außen auszuführen. Das Mähgut ist sogleich aus den Flächen zu entfernen, jedoch frühestens nach 24 Stunden. Aufwachsende Gehölze sind aus den Flächen zu entfernen. Invasive Arten, z.B. indisches Springkraut und Kanadische Goldrute, sind vollkommen, regelmäßig und über die Blüte durch Mahd zu entfernen. Beim Unterhalt bzw. der Pflege ist zu gewährleisten, dass keine Düngung erfolgt und keine Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden.

Weitere Vermeidungsmaßnahmen für den Artenschutz für den Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans Teil B finden sich auf der Planzeichnung des Teil B unter den Punkten **0.2.6.1** bis **0.2.6.3**.

TEXTLICHE HINWEISE

0.3.1 Dachbegrünung
Flach- und geneigte Dächer bis 15° können begrünt werden.

0.3.2 Freiflächengestaltungsplne
Mit der Eingabeplanung für die Baumaßnahme ist ein qualifiziertier Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

0.3.3 externe Ausgleichsflächen und externe Maßnahmen nach 1a BauGB (Bedarf 7.76 ha) werden außerhalb des Geltungsbereichs erbracht. Es werden insgesamt 77.568 m² **Ausgleichsflächen im Verhältnis 1:1** für die Bodenversiegelung (Bedarf 77.568 m²) und 12.176 m² **CEF**, Bedarf 20.311 m², Bereich Gehölzfreie Monitoring, Gemeinde Moosthenning, Gemarkung Moos, Flur Nr. 1467 TF, Gemarkung Obaring, Gemeinde Aldersbach, Flurnummer 1, mit 10.513 m² im Landkreis Dingolfing-Landau erbracht.

Als Entwicklungszeit wird die Entwicklung von strukturreichem extensiven Grünland (G 222) definiert, außer bei FFH- 437 TE (Ökokontofläche), für den Bereich G 221 festgesetzt ist.

Die Flächen sind in den ersten Jahren 1-3 mal pro Jahr in Absprache mit der uNB zu mähen. Nach der Aushagerungsmahd sind die Flächen mittels Heumulch-Verfahren von geeigneten Spendermähwiesen zu begrünen. Die Entwicklungsdauer beträgt 25 Jahre. Der Mähzeitpunkt (im Mai / Juni) ist in der Anfangsphase in den ersten Jahren mit der uNB festzulegen. Nach der Anfangsphase sind die Flächen zweimal jährlich zu mähen (1. Schnittzeitpunkt 15.07.). Das Mähgut ist umgehend aus den Flächen zu entfernen. Eine Düngung und das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Die Entfernung des Mähgutes erfolgt mit der ersten Mahd mit der unteren Naturschutzbehörde zulässig.
Die Zuordnung der externen Ausgleichsflächen erfolgt mittels städtebaulichem Vertrag und beschränkt persönlicher Dienstbarkeit nach § 1090 BGB. Für die Umsetzung der Bermierungsmaßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen sowie der Kompensationsmaßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung ebenfalls der Regelungen in städtebaulichen Vertrag gewährleisten.
Darüber hinaus erfolgen externe Maßnahmen zum Artenschutz auf dem Fl.Nr. 421 mit 8.946 m², 422 TR. mit 1.982 m², 432 TR. mit 1.000 m², 433 mit 6.478 m² und 438 TR. mit 2.935 m², jeweils Gemarkung Thürnthenning, sowie Fl.Nr. 1467 TR., Gemarkung Obaring, mit 15.315 m². Näheres ist den Umweltbericht Kapitel 6 und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Büro Flora+ Fauna Partnerschaft, Regensburg, Mai 2025, zu entnehmen.

0.3.4 Wasserwirtschaft

0.3.4.1 Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, abgefüllt, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies anzuzeigen.

0.3.4.2 Für die Versickerung des Niederschlagswassers in Sickermulden oder Rigolen ist die erforderliche wasserrechtliche Genehmigung im Zuge der Baugenehmigungsverfahren anzuschließen.

0.3.4.3 Wasserundurchlässige Verkehrsflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und möglichst mit fahrbahnbegleitenden Grünstreifen zu versehen.

In Bezug auf Punkt 0.2.2 wird empfohlen Stellflächen und unterpersonte Lagerflächen auf einen dicht mit wassergebundenen Stoffen umgegangen wird, in wasserdurchlässiger Bauweise, als wassergebundener Decke oder Pflaster mit Rasenfuge, herzustellen.

0.3.4.5 Ansiedlungswillige Betriebe müssen ihr Abwasseraufkommen in Menge und Bestand mit der Verwaltungsgemeinschaft Mamming - zuständig für Abwasserentsorgung - abstimmen.

0.3.4.6 Im Planungsgebiet ist mit zumindest hohen bis sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen.

0.3.5 Arbeiten im Umfeld von Ver- und Entsorgungsleitungen
Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in oder Radiantzone von je 2,50 m beiderseits von Versorgungsleitungen im Einvernehmen mit den zuständigen Versorgungsunternehmen gepflanzt werden, sind geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
Das "Merkblatt