

# BEBAUUNGSPLAN

MIT

## INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

### Sondergebiet „Hotel und Einzelferienhäuser“ in Unterried

DER GEMEINDE DRACHELSRIED

Landkreis Regen

Regierungsbezirk Niederbayern



### - Textliche Festsetzungen und Hinweise -

in der Fassung vom 14. Juli 2023

PLANUNG:

ARCHITEKT+BERATENDE INGENIEURE WEBER PartGmbH

Projektnr.: 2020/057

Allersdorf 26  
94262 Kollnburg  
FON: 09929 95778-0  
FAX: 09929 95778-49  
[info@arch-ing-weber.de](mailto:info@arch-ing-weber.de)

Marktplatz 10  
94239 Ruhmannsfelden  
FON: 09929 95778-0  
FAX: 09929 95778-99  
[www.arch-ing-weber.de](http://www.arch-ing-weber.de)

## INHALT

<b>I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN (s. PLANZEICHNUNG BuGOP).....</b>	<b>4</b>
<b>II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT .....</b>	<b>4</b>
<b>1. Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>4</b>
<b>1.1. Art der baulichen Nutzung.....</b>	<b>4</b>
<b>1.2. Maß der baulichen Nutzung.....</b>	<b>5</b>
<b>1.3. Bauweise .....</b>	<b>5</b>
<b>1.4. Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen.....</b>	<b>5</b>
<b>1.5. Flächen zur Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>6</b>
<b>2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>6</b>
<b>2.1. Gestaltung der Gebäude im SO 1.....</b>	<b>6</b>
<b>2.2. Gestaltung der Gebäude im SO 2.....</b>	<b>7</b>
<b>2.3. Gestaltung der Gebäude im SO 3.....</b>	<b>7</b>
<b>2.4. Garagen und Nebengebäude.....</b>	<b>8</b>
<b>2.5. Zuwegungen, Fahrbereiche, Stellplätze, Anlieferzonen .....</b>	<b>8</b>
<b>2.6. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern .....</b>	<b>8</b>
<b>2.7. Niederschlagswasser.....</b>	<b>9</b>
<b>2.8. Interne Erschließung/Feuerwehrezufahrten .....</b>	<b>9</b>
<b>3. Festsetzungen zur Grünordnung.....</b>	<b>9</b>
<b>3.1. Allgemeines zu privaten Grünflächen, Umsetzung, Pflanzenqualität und Mindestpflanzgrößen.....</b>	<b>10</b>
<b>3.2. Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen .....</b>	<b>10</b>
<b>3.3. Einfriedungen .....</b>	<b>10</b>
<b>3.4. Wiesenflächen .....</b>	<b>11</b>
<b>3.5. Freiflächengestaltungspläne .....</b>	<b>11</b>
3.5.1. Artenliste - großkronige Einzelbäume .....	11
3.5.2. Artenliste klein- bis mittelkroniger Einzelbäume .....	11
3.5.3. Artenliste Obstbäume:.....	12
3.5.4. Artenliste Sträucher:.....	12
3.5.5. Negativ-Liste.....	12
<b>3.6. Außenbeleuchtung.....</b>	<b>12</b>
<b>3.7. Vogelschlag.....</b>	<b>13</b>
<b>3.8. Baurechtliche Kompensationsmaßnahmen .....</b>	<b>13</b>
3.8.1. Allgemeines / Beschreibung des Waldsaumes bzw. -mantels .....	13
3.8.2. Anlage eines Krautsaumes – A 1 .....	13
3.8.3. Anlage einer Strauchzone – A 2.....	14
3.8.4. Anlage einer Baumzone – A 3.....	14
3.8.5. Artenliste Strauchzone.....	15

3.8.6.	Artenliste Baumzone – Bäume I. Ordnung .....	15
3.8.7.	Artenliste Baumzone – Bäume II. Ordnung .....	15
<b>III.</b>	<b>HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN AUßERHALB DER FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>16</b>
1.	<b>Bau- und Bodendenkmäler .....</b>	<b>16</b>
2.	<b>Einzuhaltende Grenzabstände gemäß Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBGB).....</b>	<b>16</b>
3.	<b>Verzicht auf Pflanzenbehandlungsmittel und Streusalz auf privaten Flächen .....</b>	<b>16</b>
4.	<b>Belange des Bodenschutzes .....</b>	<b>16</b>
5.	<b>Pflege unbebauter Grundstücke.....</b>	<b>17</b>
6.	<b>Wasserwirtschaftliche Hinweise.....</b>	<b>17</b>
7.	<b>Hinweise zum abwehrenden Brandschutz.....</b>	<b>18</b>
8.	<b>Dach- und Wandbegrünung .....</b>	<b>19</b>
9.	<b>Land- und forstwirtschaftliche Immissionen und Belange .....</b>	<b>19</b>
10.	<b>Ökologisches Bauen .....</b>	<b>19</b>
11.	<b>Alternative Energieversorgung, Energieeinsparung .....</b>	<b>20</b>
12.	<b>Unterbau von Straßen und Wegen .....</b>	<b>20</b>
13.	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>20</b>
14.	<b>Belange Bayernwerk.....</b>	<b>20</b>
15.	<b>Belange der Telekom.....</b>	<b>21</b>

## **I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN (s. PLANZEICHNUNG BuGOP)**

### **II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

#### **1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

##### **1.1. Art der baulichen Nutzung**

###### **1.1.1. Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hotel“ (SO 1)**

Zulässig sind:

- Beherbergungsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften, Cafés, Restaurants, Gaststätten
- Räume für Konferenzen-, Tagungs- und Seminarbetrieb
- Fitness- und Wellnessbereiche
- Anlagen für betriebsbezogene Verwaltung
- Außengastronomie
- Stellplätze und Nebenanlagen
- Sonstige der Zweckbestimmung dienende Anlagen und Einrichtungen

###### **1.1.2. Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelferienhäuser“ (SO 2)**

Zulässig sind:

- Einzelferienhäuser
- Schank- und Speisewirtschaften, Cafés, Restaurants, Gaststätten mit Außengastronomie
- Gebetshaus
- Sonstige der Zweckbestimmung dienende Anlagen und Einrichtungen

###### **1.1.3. Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Betriebsleiterwohnhaus“ (SO 3)**

Zulässig sind:

- Betriebsleiterwohnhaus, sofern dieses dem Hotelbetrieb zuzuordnen ist
- Garage, Stellplätze und Nebenanlagen
- Sonstige der Zweckbestimmung dienende Anlagen und Einrichtungen

## 1.2. Maß der baulichen Nutzung

SO 1: GRZ max. 0,6                      GFZ max. 2,4                      VG: max. II bzw. max. IV

SO 2:

Maximal fünf Gebäude mit einer maximalen Grundfläche von 80 m<sup>2</sup> für Einzelferienhäuser ohne Außenanlagen wie Pool.

Maximal sieben Gebäude mit einer maximalen Grundfläche von 100 m<sup>2</sup> für Einzelferienhäuser ohne Außenanlagen wie Pool.

Maximal ein Gebäude mit einer maximalen Grundfläche von 300 m<sup>2</sup> für Schank- und Speisewirtschaften, Cafés, Restaurants, Gaststätten mit Außengastronomie. Die Außensitzflächen zählen nicht zur festgesetzten Grundfläche.

Maximal ein Gebäude mit einer maximalen Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> für ein Gebetshaus.

Sonstige der Zweckbestimmung dienende Anlagen und Einrichtungen dürfen insgesamt eine maximale Grundfläche von 150 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

SO 3: GRZ max. 0,3                      GFZ max. 0,6                      VG max. II

## 1.3. Bauweise

Im SO 1 wird eine abweichende Bauweise mit Baukörper bis zu einer Länge von 150 m festgesetzt.

Im SO 2 und SO 3 wird die offene Bauweise festgesetzt.

Im SO 3 sind beim Betriebsleiterwohnhaus max. zwei Wohneinheiten zulässig.

## 1.4. Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen in der Planzeichnung geregelt:

- Baugrenzen für SO 1, SO 2 und SO 3

Innerhalb dieser Baugrenzen sind auch private Grünflächen gemäß Ziff. 3.2 sowie Zufahrten, Rettungswege, fußläufige Zuwegungen in versickerungsfähiger Bauweise zulässig.

Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die gemäß Art. 57 BayBO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, zulässig.

Für die Abstandsflächen gelten die Regeln des Art. 6 BayBO.

## **1.5. Flächen zur Ver- und Entsorgung**

Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind bei unterirdischer Bauweise stets außerhalb bepflanzter Seitenstreifen zu errichten.

Ein Mindestabstand der Leitungen zu den festgesetzten Baumstandorten von 2,50 m ist durch den jeweiligen Spartenträger in jedem Fall einzuhalten, damit die festgesetzten Pflanzmaßnahmen nicht beeinträchtigt oder erschwert werden und dauerhaft Bestand haben können.

Ist dieser aufgrund des begrenzten Raumes in Teilbereichen ausnahmsweise nicht möglich, so sind durch die Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen. Auf das entsprechende „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ wird verwiesen.

## **2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Hinweis: Im Bereich der festgesetzten Baumfallzone sind die Gebäude baumfallsicher zu planen und auszuführen. Es empfiehlt sich eine Haftungsausschlussklärung gegenüber dem Waldeigentümer der benachbarten Waldbestände abzugeben.

### **2.1. Gestaltung der Gebäude im SO 1**

Wandhöhe: max. 12,50 m an der Traufe, Bezugspunkt ab geplantem Gelände bei max. IV Vollgeschossen

Wandhöhe: max. 7,00 m an der Traufe, Bezugspunkt ab geplantem Gelände bei max. II Vollgeschossen

Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante des Bezugspunktes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand (Attika).

Dachform: Satteldach, Pultdach, Flachdach in Verbindung mit extensiver Begrünung

Dachneigung bei Satteldach: 15° - 30°

Dachneigung bei Pultdach: 5° - 20°, nur in Richtung des bestehenden Hanggefälles

Dachneigung bei Flachdach: ab 0°

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

Dachdeckung: Kleinformatige Dachplatten aus Ziegel oder Beton in gedeckt, nicht glänzenden roten, braunen oder grauen Farbtönen. Metaldächer sind unzulässig.

Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen und sonstige Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie sind in das Dach zu integrieren oder in gleicher Neigung auf das Dach zu montieren. Freistehende Anlagen sind unzulässig.

Die Gestaltung der Gebäude soll sich in Ausführung und Wahl der Materialien und deren Farben an den bestehenden Gebäuden orientieren. Es sind keine grellen Farben und die Verwendung von Tropenhölzer zulässig.

## **2.2. Gestaltung der Gebäude im SO 2**

Das SO 2 ist aufgrund der Nutzung und der Lage der Gebäude in 3 verschiedene Gebiete unterteilt, SO 2a, SO 2b und SO 2c. Für jedes Gebiet gilt eine andere maximale Wandhöhe.

SO 2a: Wandhöhe max. 4,00 m an der Traufe, Bezugspunkt ab geplantem Gelände

SO 2b: Wandhöhe max. 7,00 m an der Traufe, Bezugspunkt ab geplantem Gelände

SO 2c: Wandhöhe max. 10,00 m an der Traufe, Bezugspunkt ab geplantem Gelände

Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante des Bezugspunktes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand (Attika).

Dachform: Satteldach, Pultdach, Flachdach in Verbindung mit extensiver Begrünung

Dachneigung bei Satteldach: 15° - 30°

Dachneigung bei Pultdach: 5° - 20°, nur in Richtung des bestehenden Hanggefälles

Dachneigung bei Flachdach: ab 0°

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

Dachdeckung: Kleinformatige Dachplatten aus Ziegel oder Beton in gedeckt, nicht glänzenden roten, braunen oder grauen Farbtönen. Metalldächer sind unzulässig.

Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen und sonstige Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie sind in das Dach zu integrieren oder in gleicher Neigung auf das Dach zu montieren. Freistehende Anlagen sind unzulässig.

## **2.3. Gestaltung der Gebäude im SO 3**

Wandhöhe: max. 7,00 m an der Traufe, Bezugspunkt: ab geplantem Gelände

Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante des Bezugspunktes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand (Attika).

Dachform: Satteldach, Pultdach, Flachdach in Verbindung mit extensiver Begrünung

Dachneigung bei Satteldach: 15° - 30°

Dachneigung bei Pultdach: 5° - 20°, nur in Richtung des bestehenden Hanggefälles

Dachneigung bei Flachdach: ab 0°

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

Dachdeckung: Kleinformatige Dachplatten aus Ziegel oder Beton in gedeckt, nicht glänzenden roten, braunen oder grauen Farbtönen. Metalldächer sind unzulässig.

Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen und sonstige Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie sind in das Dach zu integrieren oder in gleicher Neigung auf das Dach zu montieren. Freistehende Anlagen sind unzulässig.

## 2.4. Garagen und Nebengebäude

Max. zulässige Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden 4,50 m ab geplantem Gelände.

Bei Garagen und Nebengebäuden sind Sattel-, Pult- und Walmdächer zulässig. Flachdächer sind ausschließlich in Verbindung mit einer extensiven Dachbegrünung zulässig.

## 2.5. Zuwegungen, Fahrbereiche, Stellplätze, Anlieferzonen

Die Erschließung der Hotelerweiterung in SO 2 und SO 3 erfolgt über die südlich im Geltungsbereich des BPL liegenden öffentlichen Gemeindeverbindungsstraße. Um eine ausreichende Erschließung sowie eine ausreichende Erreichbarkeit der in Fl. Nr. 872/1 vorhandenen Löschwasserzisterne zu gewährleisten, ist eine bituminös befestigte Fahrbahn mit einer Mindestbreite von 3,50 m sicherzustellen. Diese Fahrbahn darf auch nicht durch parkende Fahrzeuge entlang der GV Straße verengt werden.

Stellplatzflächen, Zuwegungen und Fahrbereiche innerhalb des Hotelgeländes sind in versickerungsfähiger Bauweise zu erstellen. Bituminöse Befestigungen sind hier unzulässig.

Bituminös befestigte Flächen sind für Hotelzufahrten sowie für Fahrgassen auf den Parkplätzen zulässig. Stellplätze dürfen ausschließlich zur Gewinnung solarer Energien überdacht werden.

Die Feuerwehrezufahrten müssen eine Mindestbreite von 3,5 m besitzen und die Anforderungen gemäß DIN 14090- Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken erfüllen.

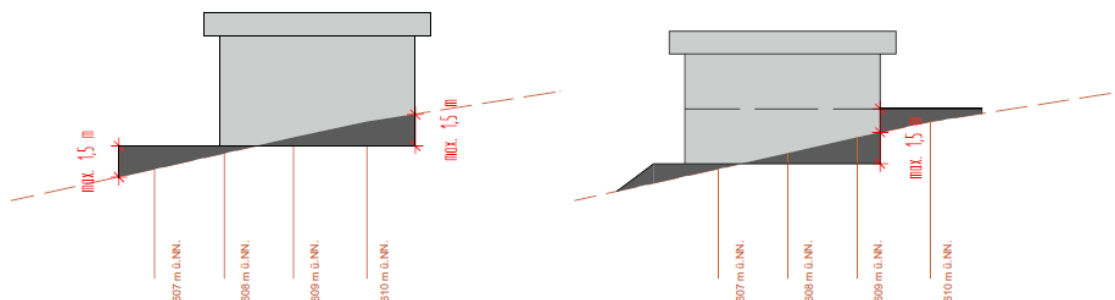
## 2.6. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Aufschüttungen und Abgrabungen (Geländemodellierungen) sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m, jeweils bezogen auf das Urgelände, zulässig. Dabei ist eine Böschungsneigung von maximal 1:3 oder flacher einzuhalten. Zur Vermeidung von Zwangspunkten für den jeweiligen Nachbarn ist mit evtl. Aufschüttungen oder Abgrabungen entlang von Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 0,5 m und eine Böschungsneigung von 1:3 oder flacher einzuhalten

Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur ist die Ausbildung von Stützmauern als gestalterisches Element ausschließlich als Naturstein-Trockenmauern bis zu einer Höhe von max. 0,5 m (gemessen ab Urgelände) zulässig. Stützmauern entlang der Straßenseiten sind nicht zulässig (siehe auch Festsetzungen zur Grünordnung Nr. 3.3 Einfriedungen).

Um zu große Erdbewegungen und eine zu hohe Aufständigung des Terrassenbereichs mit Pool zu vermeiden, wird festgelegt, dass ein Erdmassenausgleich anzustreben ist. Das bedeutet, dass ein ausgewogener Auf- und Abtrag des Erdreiches durchzuführen ist.

Siehe beispielhafte Schnittskizzen:





## **2.7. Niederschlagswasser**

Sämtliches im Geltungsbereich anfallendes Niederschlagswasser ist über Rückhalte-/Speicherzisternen zurückzuhalten und bestmöglich zu versickern. Im südlichen Bereich des SO 2 wird hierzu eine Fläche zur Regenrückhaltung, auch unterirdisch, vorgesehen.

Nicht versickerbares Überschusswasser kann in den in der Nähe vorhandenen Wiesengraben eingeleitet werden. Hinweis: wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Für die Ableitung der Niederschläge aus Asphalt- und Stellplatzflächen ist eine Regenwasserbehandlung vorzunehmen.

Überläufe zu öffentlichen Anschlüssen an Kanäle sind unzulässig.

## **2.8. Interne Erschließung / Feuerwehzufahrten**

Die Lage der internen Erschließung und Länge darf nicht vom zeichnerischen Bebauungsplan abweichen, die Befahrbarkeit der Rettungswege muss gewährleistet und alle Ferienhäuser für die Feuerwehr zugänglich sein. Die Feuerwehzufahrten müssen eine Mindestbreite von 3,5 m aufweisen. Es sind wasserdurchlässige, keine bituminöse Befestigungen zulässig.

Die Zufahrt zum Waldweg wird durch ein Mindestmaß von 3,5 m festgesetzt. Ausschließlich bituminöser oder fester Pflasterbelag zulässig. Ein einseitiger Fußgängerstreifen entlang des Wirtschaftsweges soll ein sicheres Begehen dessen gewährleisten.

## **3. Festsetzungen zur Grünordnung**

### **3.1. Allgemeines zu privaten Grünflächen, Umsetzung, Pflanzenqualität und Mindestpflanzgrößen**

Auf den privaten Grünflächen mit festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind bauliche Anlagen gem. Art. 2 Abs. 1 BayBO unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Aufschüttungen und Abgrabungen gem. Ziff. 2.6.

Die Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen fertig zu stellen.

Mindestpflanzgröße (es bedeuten: H = Hochstamm, Sol. = Solitär, 3xv = 3 x verpflanzt, STU = Stammumfang in cm, o. B./m. B. = ohne / mit Wurzelballen):

- Großkronige Einzelbäume: H, 3xv, m.B., STU 16-18
- klein- und mittelkronige Einzelbäume: H, 3xv, STU 14-16
- Obstbäume H, 3xv, STU 12-14
- In Gruppen und Hecken:
  - Pflanzabstand: 1,50 m in der Reihe x 1 m zwischen den Reihen, Pflanzreihen diagonal versetzt, Pflanzung der Sträucher in Gruppen von 2-5 (7) Stück einer Art, Heister einzeln eingestreut.
  - Heister: Mindestpflanzgröße 2xv, o.B./m.B., 150-200 cm
  - Sträucher: verpflanzte Sträucher, Mindestpflanzgröße 60-100, mind. 3 Triebe

#### Pflege:

- Sämtliche Pflanzungen sind mit Stroh und Rinde zu mulchen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- Eingegangene Gehölze sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.
- Wiesenflächen sind ca. 2-3 x pro Jahr mit Entfernung des Mähgutes zu mähen.
- Alle Baumpflanzungen sind gegen Verbiss und Sonnenschutz zu schützen (Weißanstrich).

### 3.2. Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen

Um eine Durchgrünung des Geltungsbereiches zu erhalten sind neben den Eingrünungsmaßnahmen E 1 und E 2 auch Pflanzungen zur Durchgrünung mittels Einzelbaumpflanzungen und Gehölzgruppenpflanzungen (Lage und Anzahl) gemäß Planeintrag festgesetzt.

An der östlichen Geltungsbereichsgrenze (E1 gemäß Planeintrag) ist eine mindestens 10 m breite und mindestens 6-reihige Gehölzhecke mit Arten der Liste 3.6.2 und 3.6.4 der textlichen Festsetzungen und einem mindestens 15%igen Anteil mit Bäumen 2. Wuchsklasse (Liste 3.6.2) auf 100 % der gekennzeichneten Flächen anzupflanzen. Die Pflanzqualität der Gehölze ist gemäß Ziffer 3.1 der textlichen Festsetzungen zu wählen.

An der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze (E2 gemäß Planeintrag) ist eine mindestens 5 m breite und mindestens 3-reihige Gehölzhecke mit Arten der Liste 3.6.2 und 3.6.4 der textlichen Festsetzungen und einem mindestens 10%igen Anteil mit Bäumen 2. Wuchsklasse (Liste 3.6.2) auf 100 % der gekennzeichneten Flächen anzupflanzen. Die Pflanzqualität der Gehölze ist gemäß Ziffer 3.1 der textlichen Festsetzungen zu wählen.

Der Nachweis hat mit den jeweiligen Bauantragsunterlagen zu erfolgen.

Nach Art. 7 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen

1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen

„Kies- oder Schottergärten“ wie auch -teillflächen sind - mit Ausnahme von bis zu ca. 50 cm breiten Traufstreifen entlang von Gebäudefassaden - daher nicht zulässig.

### 3.3. Einfriedungen

Straßenseitig sind max. 1,20 m hohe Holzzäune mit senkrechter Lattung, Metallzäune ohne Spitzen, Hecken aus freiwachsenden Laubgehölzen zulässig.

Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur sind ergänzend zu Satz davor, auch max. 1,20 m hohe, verzinkte oder kunststoffummantelte Maschendrahtzäune zulässig.

Blickdichte Mauern – auch Gabionen – sowie die Einlage von Gewebe- oder Kunststoffstreifen oder – folien in Zaunelemente sowie Nadelgehölzhecken sind als Einfriedung unzulässig.

Zaunsockel sind aus ökologischen Gründen nicht zulässig. Zaunsäulenbefestigung nur mittels Einzelfundamenten.

### 3.4. Wiesenflächen

Neuansaat sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil vorzunehmen.

### 3.5. Freiflächengestaltungspläne

Für jeden privaten Bauantrag sind qualifizierte Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungspläne in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde aufzustellen.

Es sind insbesondere darzustellen:

- Art und Umfang der Bepflanzung,
- Der Modellierung des Geländes (Bestand und Planung)
- Art der Oberflächenbefestigung
- Flächen für die Oberflächenwasserabführung oder –versickerung sowie Angaben zur dauerhaften, bestandserhaltenden Pflege

### Auswahllisten Pflanzen

#### 3.5.1. Artenliste - großkronige Einzelbäume

Acer platanoides	Spitz - Ahorn	Quercus robur	Stiel-Eiche
Acer pseudoplatanus	Berg - Ahorn	Tilia cordata	Winter-Linde
Castanea sativa	Ess - Kastanie	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Betula pendula	Hänge Birke	Ulmus glabra	Berg-Ulme
Fagus sylvatica	Gewönl. Buche	Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Ulmus minor	Feld-Ulme
Quercus petraea	Trauben-Eiche		

#### 3.5.2. Artenliste klein- bis mittelkroniger Einzelbäume

Acer campestre	Feld-Ahorn	Salix caprea	Sal-Weide
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Salix alba	Silber-Weide (
Carpinus betulus	Hainbuche	Staphylea pinnata	Pimpernuss
Malus sylvestris	Wild-Apfel	Sorbus aria	Mehlbeere
Populus tremula	Zitter-Pappel	Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Sorbus domestica	Speierling
Prunus padus	Trauben-Kirsche	Sorbus torminalis	Elsbeere
Pyrus communis	Wild-Birne		

### 3.5.3. Artenliste Obstbäume

Für Obstbäume sollten am besten regionaltypische Obstsorten verwendet werden.

z. B. Apfelsorten: Boskoop, Brettacher, Landsberger Renette,

z. B. Birnensorten: Conference, Gute Graue, Williams Christbirne

z. B. Süßkirschen: Hedelfinger Riesenkirsche, Kassins Frühe,

z. B. Sauerkirschsorten: Köröser Weichsel, Ludwigs Frühe

z. B. Zwetschgensorten: Hauszwetschge, Schönberger

z. B. Pflaumen: Graf Althans, Mirabelle von Nancy

Walnuss als Sämling

### 3.5.4. Artenliste Sträucher:

Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze	Prunus spinosa	Schlehe
Cornus mas	Kornelkirsche	Rhamnus frangula	Faulbaum
Cornus sanguinea	Hartriegel	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn (giftig)
Corylus avellana	Gewöhl. Hasel	Rosa canina	Hundsrose
Crataegus monogyna	Weißdorn	Rosa rugosa	Kartoffel-Rose
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen (giftig)	Sambucus nigra	Gemeiner Holunder
Ligustrum vulgare	Liguster (giftig)	Sambucus racemosa	Roter Holunder
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche (giftig)	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball (giftig)
Mespilus germanica	Echte Mispel	Viburnum opulus	Wasser-Schneeball (giftig)

### 3.5.5. Negativ-Liste

Buntlaubige Formen, Säulen-, Kugel-, Hänge- und Trauerformen von Laubgehölzen sowie sämtliche Nadelgehölze sind unzulässig.

## 3.6. Außenbeleuchtung

In Anlehnung an den § 41aBNatschG, Art. 11a BayNatschG und Art. 9 BayImSchG, zum Schutz der Insektenfauna, ist künstliche Außenbeleuchtungen nur unter folgenden Auflagen zulässig:

- im Zeitraum, wenn es benötigt, wird: Nachtabschaltung, Bewegungssensor, Schaltuhren
- wo eine Beleuchtung sicherheitstechnisch notwendig ist, zum Beispiel Treppenstufen, aber nicht auf Hauswand oder Mauer
- keine Anstrahlung von Lebensräumen wie Bäume und Sträucher
- Ausführung der Beleuchtung in der erforderlichen Intensität mit einer niedrigen Lumenzahl um Streuverluste zu vermeiden:

- Verwendung ausschließlich von warmweißen LED-Leuchtmitteln unter 3.000 Kelvin mit niedriger Lichtpunkthöhe zur Verminderung der Fernwirkung.
- Verwendung von Leuchten mit Richtcharakteristik, sogenannten „Full-Cut-Off“-Lampen
- Ausschließlich sind abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse (unter 60°C) zu verwenden.

### **3.7. Vogelschlag**

An allen größeren Glasflächen ist ein zeitgemäßer Schutz gegen Scheibenanflug von Vögeln jeder Art anzubringen. Greifvogelsilhouetten & sog. UV-"birdpens" stellen keinen zeitgemäßen Schutz dar. Stark spiegelnde oder durchsichtige Glasflächen und generell Glasfassaden sind unzulässig.

### **3.8. Baurechtliche Kompensationsmaßnahmen**

#### *3.8.1. Allgemeines / Beschreibung des Waldsaumes bzw. -mantels*

Der benötigte und berechnete Kompensationsbedarf von 33.520 Wertpunkten (siehe Eingriffsregelung im Umweltbericht Ziff. 2.5) wird innerhalb des Geltungsbereiches vollständig erbracht. Eine externe Ausgleichsfläche ist somit nicht erforderlich.

Der Ausgleich erfolgt nördlich des geplanten Sondergebietes bzw. südlich des bestehenden Waldes als Anlegung eines Waldrandes auf einer Teilfläche der Flurnummer 874, Gemarkung Drachselsried.

Um eine vertikale Abstufung des Waldrandes von Krautzone bis Waldbestand zu erreichen, sind die verschiedenen Sträucher und Gehölze entsprechend ihres Höhenwachstums anzuordnen. Der Waldrand ist nicht durchgängig zu bepflanzen. Nicht bepflanzte Flächen sind der Sukzession zu überlassen und dienen der Buchtenbildung. Der Aufbau des Waldsaums bzw. -mantels ist folgendermaßen umzusetzen:

- Anlage eines blütenreichen Krautsaumes,
- Anlage einer Strauchzone,
- Anlage einer Baumzone mit Bäumen I. und II. Ordnung,

Dem Wachstum der Bäume I. Ordnung im angrenzenden Waldbestand ist durch die Entnahme von Bedrängern entgegenzuwirken. Sofern noch nicht ausreichend, sollte der Altschirm weiter aufgelichtet werden. Mit zunehmendem Alter des Waldrandes sind Pflegemaßnahmen auf dessen Verjüngung und Dauerhaftigkeit zu lenken. In der Erhaltungsphase des Waldrandes kann durch abschnittsweises Auf-den-Stock setzen (alle 10 bis 20 Jahre) die Regenerationsfähigkeit gesichert werden.

Die genauen Vorgaben / Festsetzungen zur Umsetzung der einzelnen Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche siehe nachfolgende Punkte 3.8.2 bis 3.8.7.

#### *3.8.2. Anlage eines Krautsaumes – A 1*

Ansaat eines Krautsaums auf ca. 2.426 m<sup>2</sup> gemäß Planeintrag zur Erhöhung der ökologischen Artenvielfalt und Schaffung eines „Übergangsbiotopes“ mittels einer blütenreichen autochthonen Ansaatmischung aus der Herkunftsregion 19, alternativ ist auch eine Mahdgutübertragung möglich.

Die Krautzone muss frei von Gehölzen bleiben, darf nur mit einzelnen Blüten- oder Fruchtgehölzen wie Wildrose, Weißdorn gegliedert werden.

Innerhalb des Krautsaumes sind zwei kombinierten Totholz-Steinhaufen, Größe pro Haufen: 2-3 m breit, 5-10 m lang, etwa 1 m hoch gemäß Planeintrag. Die Steine der Totholz-/Steinhaufen sollten 60% der Steine eine Körnung von 20 bis 40 cm aufweisen, so dass sich das gewünschte Lückensystem einstellt; im Inneren sollten gröbere Steine und mit kleineren Gesteinen (10 bis 20 cm) bedeckt werden.

Zudem sind zwei reine Ast- und Reisighaufen als Verstecke und Trittsteine auszubringen. Die Ast- und Reisighaufen sollten verdichtet werden, damit möglichst kleine, für z. B. Zauneidechsen noch passierbare Zwischenräume entstehen.

#### Pflege:

Der Krautsaum ist mosaikartig zu nutzen, so dass jeweils die Hälfte der Fläche stehen bleibt und die andere Hälfte im Jahr gemäht wird. Im zweiten Jahr wird die im Vorjahr nicht gemähte Hälfte gepflegt und die andere Hälfte wird stehen gelassen. Das Mahdgut ist zwingend von der Fläche zu entfernen. Düngemittel und Pestizideinsatz ist unzulässig

Die Totholzhaufen sind nach einigen Jahren mit neuem Totholz zu versehen, da sich dieses im Laufe der Zeit zersetzt. Entfernung von Gebüsch und Gehölzen bei zu starker Beschattung, in Abständen von drei bis fünf Jahren. Schnittgut ist von den Flächen zu entfernen.

#### 3.8.3. Anlage einer Strauchzone – A 2

Anpflanzung von insgesamt 300 heimischen Sträuchern (Artenliste Sträucher, Punkt 3.8.5) innerhalb der gekennzeichneten Strauchzone. Verwendung ausschließlich von autochthonen Pflanzgut aus der Herkunftsregion 19.

Pflanzqualität: mind. 2x verpflanzt, mind. 60/100 cm Höhe

Pflanzabstand: Standraum je Gehölz: 5-10 qm, um neben der Pflanzung auch natürliche Entwicklungsprozesse nutzen zu können. Anpflanzung einer Art in Gruppen von 2-3 Stück im Dreiecksverband.

Pflege: In den ersten 5 Jahren darf kein Schnitt erfolgen. Ab dem 6. Jahr beginnen sich die Sträucher voll auszubilden und es kann mit der abschnittweisen Pflege begonnen werden. Rückschnitte ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit ab Oktober bis Ende Februar zulässig. Schnittgut ist zu entfernen. Kann für Totholzhaufen verwendet werden. Düngemittel und Pestizideinsatz ist unzulässig.

#### 3.8.4. Anlage einer Baumzone – A 3

Anpflanzung von insgesamt 1.500 standortheimischen Bäumen innerhalb der gekennzeichneten Baumzone. Verwendung ausschließlich von autochthonen Pflanzgut aus der Herkunftsregion 19.

Von der gesamten Baumzone sind 10 % als Bäume I. Ordnung (Artenliste Bäume, Punkt 3.8.6) und 90 % als Bäume II. Ordnung (Artenliste Bäume, Punkt 3.8.7) anzupflanzen. Die Bäume I. Ordnung sind so anzuordnen, dass sich dadurch die im Plan eingezeichnete Baumfallzone von 25 m nicht weiter nach Süden verschiebt.

Pflanzqualität: Heister, verpflanzt, o.B., 150 – 200 cm

Pflanzabstand: Standraum je Gehölz: 2-3 qm, um neben der Pflanzung auch natürliche Entwicklungsprozesse nutzen zu können. Anpflanzung einer Art in Gruppen von 2-3 Stück im Dreiecksverband.

Pflege: Düngemittel und Pestizideinsatz ist unzulässig.

### 3.8.5. Artenliste Strauchzone

Berberis vulgaris	Gem. Berberitze	Rhamnus frangula	Faulbaum
Cornus mas	Kornelkirsche	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn (giftig)
Cornus sanguinea	Hartriegel	Rosa canina	Hundsrose
Corylus avellana	Gewöhl. Hasel	Rosa rugosa	Kartoffel-Rose
Crataegus monogyna	Weißdorn	Sambucus nigra	Gem. Holunder
Mespilus germanica	Echte Mispel	Sambucus racemosa	Roter Holunder
Prunus spinosa	Schlehe	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball (giftig)

### 3.8.6. Artenliste Baumzone – Bäume I. Ordnung

Fagus sylvatica	Gewöhl. Buche	Tilia cordata	Winter-Linde
Quercus petraea	Trauben-Eiche	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Quercus robur	Stiel-Eiche		

### 3.8.7. Artenliste Baumzone – Bäume II. Ordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn	Pyrus communis	Wild-Birne
Carpinus betulus	Hainbuche	Staphylea pinnata	Pimpernuss
Malus sylvestris	Wild-Apfel	Sorbus aria	Mehlbeere
Populus tremula	Zitter-Pappel	Sorbus aucuparia	Eberersche
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Sorbus domestica	Speierling
Prunus padus	Trauben-Kirsche	Sorbus torminalis	Elsbeere

### **III. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN AUßERHALB DER FESTSETZUNGEN**

#### **1. Bau- und Bodendenkmäler**

Der ungestörte Erhalt von vorhandener Denkmäler hat aus Sicht des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Grundsätzlich ist der Art. 8 Abs. 1 bis 2 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Bodeneingriffe sind daher auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u. 2 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher unbedingt mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen.

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmalern Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmalers auswirken kann (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG).

#### **2. Einzuhaltende Grenzabstände gemäß Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBGB)**

Art. 47 AGBGB

- (1) Der Eigentümer eines Grundstückes kann verlangen, dass auf einem Nachbargrundstück nicht Bäume, Sträucher oder Hecken... in einer geringeren Entfernung als 0,50 m oder, falls sie über 2 m hoch sind, in einer geringeren Entfernung als 2 m von der Grenze seines Grundstückes gehalten werden.

Art. 48 AGBGB

- (1) Gegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten.
- (2) Die Einhaltung des in Absatz 1 bestimmten Abstandes kann nur verlangt werden, wenn das Grundstück die bezeichnete wirtschaftliche Bestimmung schon zu der Zeit gehabt hat, zu der die Bäume die Höhe von 2 m überschritten haben.

Art. 50 AGBGB

- (1) ...Die Grenzabstände gelten nicht für Bepflanzungen, ...die längs einer öffentlichen Straße oder auf einem Platz gehalten werden...

#### **3. Verzicht auf Pflanzenbehandlungsmittel und Streusalz auf privaten Flächen**

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden, mineralischen Düngemitteln, ätzenden Streustoffen und Streusalz soll zum Schutz von Boden und Grundwasser, der angrenzenden Vegetation und der Pfoten von Haustieren, insbesondere von Hunden und Katzen, auch auf privaten Garten- und Verkehrsflächen unterbleiben.

#### **4. Belange des Bodenschutzes**

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahmen anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubs ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzes, § 12 BBodSchV, einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, dass die Vorsorgewerte der BBodSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen 70 % davon) nicht überschreitet. Des Weiteren muss die



Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 gegeben sein.

Ferner ist in diesem Zusammenhang eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten. Diese Voraussetzung ist beispielsweise bei einer Aufbringung auf landwirtschaftlich genutzten Böden mit einer Bodenkennzahl > 60 oder sonstigen schützenswerten Fläche i.d.R. nicht gegeben.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt unverzüglich zu informieren.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kap. 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten, die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahmen zu klären.

Hilfestellungen zum umweltgerechten Umgang mit Boden sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

Bei Bautätigkeit sind Oberboden und Unterboden getrennt zu lagern. Folgende Maße sind für Oberboden-Mieten zur ausreichenden Sauerstoffversorgung einzuhalten: Höhe: max. 2,00 m Länge: unbegrenzt Breite: max. 5,00 m Querschnitt: trapezförmig Die Oberbodenmieten sind gem. DIN 18917 Abs. 3.3 mit einer Zwischenbegrünung aus tiefwurzelnden (aber nicht winterharten) Lupinen, Ölrettich, Senf oder Raps bzw. frost-hartem Inkarnatklees oder Winterraps anzusäen. Bei sämtlichen Oberbodenarbeiten ist die jeweils gültige Fassung der DIN 18915 - Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke - zu beachten

## **5. Pflege unbebauter Grundstücke**

Jeder Grundstückseigentümer hat ab dem Zeitpunkt des Kaufes sein Grundstück zu pflegen, auch bzw. vor allem so lange keine Bebauung erfolgt. Eine zweimalige Mahd jährlich soll Verunkrautung und Samenflug einschränken.

## **6. Wasserwirtschaftliche Hinweise**

Vom zuständigen Wasserwirtschaftsamt Deggendorf wird generell empfohlen, bei erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik etc.) ist das Landratsamt oder das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren.

Hinsichtlich etwaig vorh. Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß BauGB sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem Altlastenkataster des Landkreises empfohlen.

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Der Planungsbereich liegt teilweise in einem wassersensiblen Bereich. Es ist dort mit hohen Grundwasserständen und erhöhtem Anfall von Niederschlagswasser zu rechnen. Bauwerber sollten ihre Gebäude entsprechend angepasst errichten, um Schäden zu vermeiden.

Wird eine Gesamtdachfläche von 50 m<sup>2</sup> mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung überschritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metaldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die C 3 (Schutzdauer: „lang“) zu gewährleisten.

nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen. *Hinweis: Metalldächer unzulässig*

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit der Flächen zu erhalten. Anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und unverschmutzten Hofflächen sollte möglichst auf den Grundstücken über Mulden oder Rasenflächen breitflächig versickert bzw. vorher in Regenwassernutzungsanlagen gesammelt werden. Einer direkten Regenwasserversickerung ist grundsätzlich eine Vorreinigung (Absetzschacht, -teich, -becken bzw. Bodenfilter) vorzuschalten. Bei Planung oder Bau von Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung ist ggf. das ATV-DVWK-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers und eine ggfs. vorher erforderliche Pufferung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TREN OG) vom 17.12.2008 zu beachten. Ggfs. ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Für den Fall, dass die Ableitung über ein bestehendes Regenrückhaltebecken geschieht, ist es ausreichend, dessen Aufnahmekapazität (ATV-Merkblatt A 117) zu prüfen.

Es sollte ein Sickertest durchgeführt werden, um zu prüfen, ob eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser möglich ist. Wenn keine Versickerung möglich ist, dann ist eine Einleitung in ein Gewässer zu prüfen. Ggfs. Wasserrechtsverfahren notwendig.

Aufgrund der geringen Abstände der einzelnen Grundstücke untereinander können sich dort errichtete Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauwerbern bei der Planung zu berücksichtigen und ggf. durch Gutachter näher unter-suchen zu lassen.

## **7. Hinweise zum abwehrenden Brandschutz**

### Feuerwehruzufahrt:

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

### Löschwasserversorgung:

Zur Deckung des Löschwasserbedarfes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 96m<sup>3</sup>/h für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar nachzuweisen. Die Grundversorgung mit Löschwasser muss über einen Zeitraum von Stunden im Umkreis von 300 m sicher verfügbar sein. Die Löschwasserentnahmestellen müssen so angeordnet sein, dass innerhalb einer Lauflänge von 80 m (Straßenführung) die nächste Löschwasserentnahmestelle erreichbar ist und der gesamte Löschwasserbedarf aus Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von maximal 300 m gedeckt ist.

Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen gem. DIN 3222 entnommen werden können; es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudetrümmerschattens zu installieren. Bei einer Erweiterung des Baugebietes ist die Löschwasserversorgung erneut zu überprüfen. Die Ausrüstung und Ausbildung der Örtlichen Feuerwehr muss dem Schutzbereich angepasst sein. Laut Stellungnahme vom Kreisbrandmeister des Landkreises Regen stehen nach Alarmplanung für den Bereich ausreichende Einsatzmittel und Kräfte in der erforderlichen Hilfsfrist zur Verfügung.

Die allgemein gültigen Technischen Regeln sind einzuhalten. Saugstellen oder Saugrohre von Löschwasserbehältern müssen ganzjährig mit Löschfahrzeugen der Feuerwehr angefahren werden können.

#### Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen

Die Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker entsprechen. VDE 0132 ist zu beachten. Demnach ist beim Einsatz von Strahlrohren zwischen Strahlrohr und unter Spannung stehenden Anlagenteilen bei Niederspannungsleitungen ein Abstand von 5 m und bei Hochspannungsleitungen ein Abstand von 10 m zu gewährleisten. Die Situierung von Gebäuden unter Stromleitungen kann daher aus Gründen der Brandbekämpfung ausgeschlossen sein.

### **8. Dach- und Wandbegrünung**

Dach- und Fassadenbegrünung mit Selbstklimmern oder Spalierpflanzen auch an Garagen oder Nebengebäuden sollten aus ökologischen und gestalterischen Gründen, wo immer möglich – ggf. auch nur teil- oder abschnittsweise auf fensterlosen Flächen – vorgesehen werden.

### **9. Land- und forstwirtschaftliche Immissionen und Belange**

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterung, auch, soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

Die an das Sondergebiet angrenzenden forstwirtschaftlichen Flächen werden weiterhin forstwirtschaftlich genutzt. Es wird darauf hingewiesen, dass zeitweise trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung von forstwirtschaftlichen Flächen und Betrieben Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen ausgehen können, welche zu dulden sind.

Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Auf eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden.

### **10. Ökologisches Bauen**

Im Interesse einer ökologisch verantwortungsvollen Bauplanung und -ausführung sollte auf solche Baumaterialien weitgehend verzichtet werden,

- die bekanntermaßen oder potenziell gesundheitsschädlich sind (z. B. PVC)
- die nicht in energie-, ressourcen- oder umweltschonenden Herstellungsverfahren gefertigt werden können (z. B. Tropenholz)
- bei deren Entsorgung schlecht oder gar nicht wieder verwendbare Abfallprodukte anfallen (z. B. Verbundwerkstoffe)

## **11. Alternative Energieversorgung, Energieeinsparung**

Die Hotelanlage wird durch eine Hackschnitzelheizung mit Wärmeenergie versorgt, an der die neuen Gebäude angeschlossen werden.

Alternativ können für die Energieversorgung des Baugebietes energieeffiziente Brennerheizungen (möglichst Erdgas) oder Holzpelletssysteme zum Einsatz kommen; der Einbau von thermischen Solarkollektoren zur Heizungsunterstützung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sollte erfolgen; ggf. sollten zunächst auch nur die entsprechenden Installationen (für einen späteren Einbau) vorgenommen werden.

Eine Bezuschussung durch diverse laufende Förderprogramme von Bund und Land ist ggf. möglich.

Neubauten sollten den Standards für Energiegewinn-, Aktiv-, Nullenergie-, Passiv-, Niedrigenergie- oder zumindest der KfW-Effizienzhäuser entsprechen.

Strom zur Wärmeerzeugung sollte wegen mangelnder Energieeffizienz nicht verwendet werden.

Wintergärten sollten im Sinne einer effizienten Energienutzung nur unbeheizbar und vom Gebäude thermisch isoliert oder integriert in die Gesamtdämmung mit entsprechender Wärmeschutzverglasung errichtet werden.

## **12. Unterbau von Straßen und Wegen**

In die Ausschreibungen sollte der Einsatz von umweltfreundlichen Recycling-Baustoffen aufgenommen werden und soweit technisch und wirtschaftlich vertretbar, zum Tragen kommen.

Es wird empfohlen, als Material für den Unter- und Oberbau von Straßen und Wegen sowie für Garagenzufahrten anstatt Kies oder Schotter aufbereitetes und gereinigtes Bauschuttgranulat aus der Bauschuttverwertung zu verwenden. Das Material muss den Anforderungen und Gütebestimmungen der „Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für die einzuhaltenden wasserwirtschaftlichen Güte Merkmale bei der Verwendung von Recyclingstoffen im Straßenbau in Bayern“ - Bekanntmachung der Obersten Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern vom 17.11.1992 geändert mit Bekanntmachung vom 31.01.1995 - entsprechen. Darüber hinaus muss Bauschuttrecycling-Material die Z 1.1 - Werte der Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - einhalten.

## **13. Immissionsschutz**

Die genannten Normen und Richtlinien und die schalltechnische Untersuchung 2393-2021 V01 der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH aus Freising vom 17.12.2021 können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde Drachselsried eingesehen werden.

Mit dem Antrag auf Genehmigung zur Errichtung einer Anlage, zur Veränderung der Betriebsstätten einer Anlage oder zur wesentlichen Veränderung in dem Betrieb einer Anlage ist eine schalltechnische Untersuchung unter Berücksichtigung der Vorbelastung nach den Vorgaben der TA Lärm vorzulegen.

## **14. Belange Bayernwerk**

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt

werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind Im Einvernehmen mit dem Bayernwerk geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. (Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ bzw. DVGW-Richtlinie GW125) Bitte beachten Sie zudem die Hinweise des „Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“.

### **15. Belange der Telekom**

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes einer Prüfung vorbehalten. Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen.