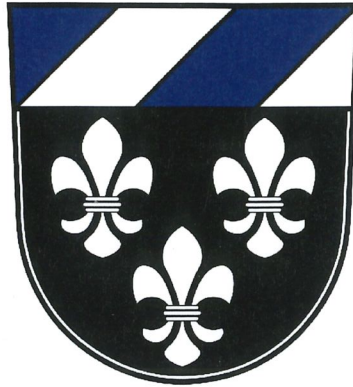


Markt Gangkofen



Einbeziehungssatzung nach §34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

„Im Seemannshauser Feld“

Markt Gangkofen
Landkreis Rottal-Inn
Regierungsbezirk Niederbayern

Gesammeltes Geheft mit Anlagen

Genehmigungsfassung zum
Entwurf vom 12.09.2023

Felicitas Kurmis, Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektur
und
Franziska Mühlstraßer, B. Eng. Landschaftsarchitektur

Projekt-Nr. 34767

COPLAN AG
Hofmark 35, 84307 Eggenfelden

Tel. (0 87 21) 7 05-0
Fax (0 87 21) 7 05-1 05

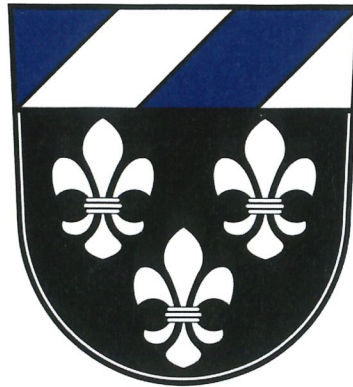
INHALTSVERZEICHNIS

Anlage	Inhalt	Maßstab	Stand	Plannummer
	Einbeziehungssatzung	1:1000	12.09.2023	IV-EP-BP01
	Festsetzungen mit Begründung und Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung		12.09.2023	
1.	AUSKUNFTSERTEILUNG ABuDIS		10.05.2023	
2.	UNTERSUCHUNGSBERICHT Schallimmissionsschutz Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB Beratende Ingenieure		22.10.2021	

EINBEZIEHUNGSSATZUNG

**Festsetzungen mit Begründung und
Umweltbericht mit
Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung**

Markt Gangkofen



Einbeziehungssatzung "Im Seemannshauser Feld" mit Begründung und Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

nach §34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Markt Gangkofen
Landkreis Rottal-Inn
Regierungsbezirk Niederbayern

Festsetzungen mit Begründung und Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Entwurfssfassung vom 12.09.2023

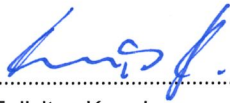
Felicitas Kurmis, Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektur
und
Franziska Mühlstraßer, B. Eng. Landschaftsarchitektur

Projekt-Nr. 34767

Entwurf

Einbeziehungssatzung "Im Seemannshauser Feld" mit Begründung und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach §34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Markt Gangkofen

Verfasser: COPLAN AG Hofmark 35, 84307 Eggenfeldenn Eggenfelden, den 12.09.2023  Felicitas Kurmis, Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektur	Bauherr: Markt Gangkofen Marktplatz 21/23, 84140 Gangkofen Gangkofen, 12. SEP. 2023  Bürgermeister, Herr Matthäus Mandl 
Verfasser: COPLAN AG Hofmark 35, 84307 Eggenfeldenn Eggenfelden, den 12.09.2023  Franziska Mühlstraßer, B. Eng. Landschaftsarchitektur	

Festsetzungen mit Begründung und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Einbeziehungssatzung „Im Seemannshauser Feld“ nach §34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Markt Gangkofen

In der Fassung vom 12.09.2023

Inhaltsverzeichnis

1. Festsetzungen	1
1.1. Böschungen, Stützmauern und Einfriedungen	1
1.2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Ausgleichsflächen A1 und A2	1
1.2.1. Maßnahme 1 – Herstellung und Pflege eines Krautsaums	1
1.2.2. Maßnahme 2 – Herstellung und Pflege einer Streuobstwiese auf extensiver Wiese	2
2. Hinweise	4
2.1. Altlasten	4
2.2. Brandschutz	4
2.3. Denkmalschutz	4
2.4. Artenschutzmaßnahmen allgemein	4
2.5. Freileitungen	4
2.6. Nutzung Gefahrenstoffen	5
2.7. Immissionsschutz	5
2.8. Wasserwirtschaft	5
3. Begründung	6
3.1. Anlass, Grundsatzziel und Zweck der Einbeziehungssatzung	6
3.2. Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse	6
3.2.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern	6
3.2.2. Regionalplan Landshut	6
3.2.3. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	7
3.2.4. Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung	8
3.3. Beschreibung des Planungsgebietes innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	8
3.3.1. Lage	8
3.3.2. Verkehrliche Anbindung des Standorts	9
3.3.3. Naturräumliche Lagebedingungen und Topografie	9
3.3.4. Bestehende Nutzung	9
3.4. Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht	9
3.4.1. Ziel und Zweck der Planung	9
3.5. Erschließungskonzept	10
3.6. Versorgungskonzept	10
3.6.1. Elektrische Energieversorgung	10
3.6.2. Erdgasversorgung	10
3.6.3. Fernmeldenetz	10

Festsetzungen mit Begründung und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Einbeziehungssatzung „Im Seemannshauser Feld“ nach §34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Markt Gangkofen

In der Fassung vom 12.09.2023

3.6.4. Fernwärmenetz	10
3.6.5. Löschwasserversorgung	10
3.6.6. Regenerative Energien	10
3.6.7. Wasserversorgung	11
3.7. Entsorgungskonzept	11
3.7.1. Abfallbeseitigung	11
3.7.2. Abwasserentsorgung, Niederschlagswasserentsorgung, Rückhaltung und Versickerung	11
3.8. Gutachten und Untersuchungen	11
3.8.1. Altlasten	11
3.8.2. Denkmalschutz	12
3.8.3. Immissions- und Emissionsschutz	12
3.8.4. Wasserwirtschaftliche Belange	12
3.9. Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen	13
3.9.1. Zu Böschungen, Stützmauern und Einfriedungen	13
3.9.2. Zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Ausgleichsflächen	13
3.10. Zu Begründung der Hinweise	14
3.10.1. Zu Altlasten	14
3.10.2. Zu Brandschutz	14
3.10.3. Zu Denkmalschutz	14
3.10.4. Zu Freileitungen	14
3.10.5. Zu Nutzung von Gefahrenstoffen	15
3.10.6. Zu Immissionsschutz	15
3.10.7. Zu Wasserwirtschaft	15
3.11. Naturschutzrechtliche Eingriffs-/ und Ausgleichsbilanzierung	15
3.12. Ausgleich	17
3.13. Bodenordnung	17
3.14. Auswirkungen der Einbeziehungssatzung	17
3.15. Allgemein verständliche Zusammenfassung	17
4. Literaturverzeichnis	18

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Auszug aus dem gültigen Landesentwicklungsprogramm Bayern (15.11.2022) – Anhang 2 Strukturkarte, Stand 15.11.2022	6
Abbildung 2: Auszug aus dem gültigen Regionalplan Landshut (13) 2022 - Karte 1 Raumstruktur, rechtsverbindlich seit 28.09.2007	7
Abbildung 3: Darstellung im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan	8

Festsetzungen mit Begründung und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Einbeziehungssatzung „Im Seemannshauser Feld“ nach §34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
Markt Gangkofen

In der Fassung vom 12.09.2023

Abbildung 4: Auszug aus der Webkarte, BayernAtlas, Stand 2022	9
Abbildung 5: Beispielskizze zu Gehölzgürtel mit Krautsaum und extensiver Wiese	14

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenaufteilung und Ausgleichsbedarfsberechnung	17
--	----

Festsetzungen mit Begründung und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Einbeziehungssatzung „Im Seemannshauser Feld“ nach §34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Markt Gangkofen

In der Fassung vom 12.09.2023

1. Festsetzungen

1.1. Böschungen, Stützmauern und Einfriedungen

Grundsätzlich sind Geländesprünge als Böschungen auszubilden. Winkelstützwände sind nicht zulässig.

Einfriedungen sind in Form von Hecken, Büchen, Bäumen, als auch aus Metall und Holz zulässig.

Gehölzpflanzungen müssen mindestens 0,5 m vom Nachbargrundstück entfernt gepflanzt werden. Die maximal zulässige Höhe von Heckenpflanzungen beschränkt sich dabei auf 2,00 m ab Geländeoberkante. Bei einem Pflanzabstand von mind. 2 m zum Nachbargrundstück gibt es keine Wuchsbeschränkung in der Höhe.

1.2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Ausgleichsflächen A1 und A2

Die Anlage der Flächen für den Ausgleich muss spätestens zwei Jahre nach Baubeginn zumindest begonnen worden sein.

Sie sind entsprechend zu pflegen und dauerhaft zu sichern.

Der Nachweis über die sach- und fristgerechte Umsetzung der eingriffsrechtlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist gemäß § 17 Abs. 7 BNatSchG zu erbringen. Das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde in geeigneter Form zu übermitteln.

Die Ausgleichsflächen sind mit Satzungsbeschluss durch den Markt Gangkofen an das Bayerische Landesamt für Umwelt zur Eintragung ins Ökoflächenkataster weiterzugeben (Art. 9, S.4 BayNatSchG). Hierbei wird die Ausgleichsfläche A1 der Parzelle 1 und die Ausgleichsfläche A2 der Parzelle 2 zugeordnet.

1.2.1. Maßnahme 1 – Herstellung und Pflege eines Krautsaums

Herstellung M1:

Innerhalb der dargestellten Ausgleichsflächen wird im (nord-)westlichen Teil der Flächen ein 3 m breiter Krautsaum entwickelt.

Die bisher vorhandene Wiese ist in diesen Bereichen im Herbst oder im zeitigen Frühjahr zu vertikutieren und mit einer Mischung bestehend aus 100% Wildblumen einzusäen, welche insbesondere die Ansprüche von Wildbienen und Schmetterlingen an Trachtpflanzen berücksichtigt. Hier eignet sich z.B. der **Schmetterlings- und Wildbienensaum** von Rieger-Hofmann GmbH – Samen und Pflanzen gebietseigener Wildblumen und Wildgräser aus gesicherten Herkünften.

Pflege P1:

Nach erfolgter Bestandsentwicklung genügt eine einmalige Mahd im Frühjahr mit verzögertem Abräumen des Mähgutes und Abtransport.

1.2.2. Maßnahme 2 – Herstellung und Pflege einer Streuobstwiese auf extensiver Wiese

Herstellung M2:

Vorbereitend ist innerhalb der Ausgleichsflächen eine weitere Extensivierung der Wiese vorzunehmen. D.h., dass im Anschluss an den 3 m breiten Krautsaum die bisher vorhandene Wiese ebenfalls in diesem Bereich im Herbst oder im zeitigen Frühjahr zu vertikutieren und mit einer Ansaatmischung einer extensiven, krautreichen Saatmischung mit einem Wildblumenanteil von mind. 50 %, ähnlich der **Blumenwiesen-Mischung** der Rieger-Hoffmann GmbH, aufzuwerten ist. Zur Ansaat ist autochthones Saatgut des Produktionsraumes „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion (16)“ anzusäen.

Für die Anlage der Streuobstwiese sind mind. 2 verschiedene Obstsorten als Halb- oder Hochstämme aus der nachfolgenden Liste zu pflanzen.

Es sind ausschließlich feuerbrandresistente und regionaltypische Sorten zu verwenden.

Der Abstand der Obstbäume in der Reihe beträgt 10 m.

Botanischer Name	Deutscher Name
Malus domestica	Apfel in Sorten
Pyrus communis	Birne in Sorten
Prunus avium	Süßkirsche in Sorten
Prunus cerasus	Sauerkirsche in Sorten
Prunus domestica	Zwetschge in Sorten

Mindestpflanzqualität Halbstamm: Hb, 2xv, mDb, Stu 10-12

Mindestpflanzqualität Hochstamm: H, 2xv, mDb, Stu 10-12

Pflege P2:

Die Pflege der extensiven Wiese erfolgt durch jährliche Mahd. Das anfallende Mähgut kann zum Mulchen der Baumscheiben der Wildobstbäume genutzt werden. Überschüssiges Schnittgut wird zeitverzögert von der Fläche abgefahren oder kann im Falle einer Schafbeweidung zur Zufütterung genutzt werden. Beim Aufkommen von unerwünschtem Aufwuchs, wie Ackerunkräutern, wird 6-8 Wochen nach Ansaat ein Schröpschnitt in Höhe von >10 cm notwendig, ein Mulchen der Baumscheiben mit dem dabei anfallenden Mähgut ist nicht zulässig.

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und Düngemitteln ist unzulässig.

Die Pflanzung der Gehölze erfolgt vorzugsweise im Herbst zur Ausnutzung der Winterfeuchte. Alternativ ist eine Pflanzung im Frühjahr vor Beginn der Vegetationsperiode möglich.

In den ersten 8 Jahren erfolgt ein jährlicher Erziehungsschnitt, bei dem nach Innen gerichtete Äste entfernt werden. Im Anschluss findet ein Pflegeschnitt im Turnus von 3-5 Jahren statt, bei dem mehr als dreijähriges, stark nach unten hängendes, Fruchtholz entfernt wird und eine Auslichtung der Krone

Festsetzungen mit Begründung und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Einbeziehungssatzung „Im Seemannshauser Feld“ nach §34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Markt Gangkofen

In der Fassung vom 12.09.2023

erfolgt. Zur Unterdrückung von Konkurrenzvegetation empfiehlt sich das Mulchen der Baumscheiben mit Mähgut des restlichen Flurstücks (LfL 2012).

Die Errichtung eines Wildschutzzaunes zum Schutz der jungen Gehölze ist für max. 5 Jahre zulässig. Der Zeitraum der Pflegeschnitte beschränkt sich gemäß § 39 BNatSchG (5) auf den Zeitraum von 1. Oktober - 29. Februar.

In der Fassung vom 12.09.2023

2. Hinweise

2.1. Altlasten

Sollten bei Geländearbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz). Gleichzeitig sind die Arbeiten zu unterbrechen und ggf. bereits anfallender Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern, bis der Entsorgungsweg des Materials und das weitere Vorgehen geklärt sind.

Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

2.2. Brandschutz

Die Bereitstellung von Löschwasser erfolgt im Rahmen des Grundschutzes durch den Markt Gangkofen.

2.3. Denkmalschutz

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG).

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG).

2.4. Artenschutzmaßnahmen allgemein

Gehölze dürfen in den Wintermonaten vom 01.10. bis 28.02. gefällt oder abgeschnitten werden (Vogelbrutzeit vom 01.03. – 30.09.).

Beleuchtung sollte neutralweiß sein, um unnötige Insektenanziehung/-tötung zu vermeiden.

Große Glasflächen von mehr als 2 m² sollten vogelsicher gestaltet werden (Vogelschutzglas, Anbringen von sichtbaren Streifen, Mustern etc. mit maximal 7 cm Abstand usw.). Eine UV-Markierung oder Greifvogelsilhouetten sind nachweislich keine ausreichend wirksamen Mittel. Alle heimischen Vogelarten (außer Straßentaube) sind europarechtlich nach Anhang I Vogelschutzrichtlinie geschützt.

2.5. Freileitungen

Freileitungen sind im gesamten Plangebiet unzulässig. Sämtliche Leitungen sind im Rahmen des Neubaus unterirdisch zu verlegen.

In der Fassung vom 12.09.2023

2.6. Nutzung Gefahrenstoffen

Die Nutzung von boden- und wassergefährdenden Stoffen im Planungsgebiet ist unzulässig.

2.7. Immissionsschutz

Bei der Aufstellung von Gebäudetechnik, wie z.B. Wärmepumpen wird empfohlen diese möglichst innerhalb der Baufenster zu errichten, damit der Aufstellort sich nicht in unmittelbarer Nähe zu Nachbarsgebäuden befindet (ein Mindestabstand von drei bis vier Metern ist ratsam). Auch sollte eine direkte Nähe zu Schlafräumen vermieden werden. Es wird empfohlen die individuellen Herstellerangaben zur Geräuschemission zu beachten und einen Standort auf der ohnehin lauterer Straßenseite des Gebäudes zu wählen.

2.8. Wasserwirtschaft

Nicht versickerungsfähiges Niederschlagswasser muss vor Einleitung in den Regenwasserkanal einer Vorreinigung unterzogen werden.

Die gesetzlichen Vorgaben das Wasser betreffend sind zu berücksichtigen, womit die Grundsätze der (Ab-)Wasserbeseitigung geregelt sind.

Sollte bei den Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen werden, ist dies unmittelbar beim Landratsamt Rottal-Inn anzuzeigen.

In der Fassung vom 12.09.2023

3. Begründung

3.1. Anlass, Grundsatzziel und Zweck der Einbeziehungssatzung

Der Markt Gangkofen beabsichtigt die im beigefügten Plan gekennzeichneten Flurstücke in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen, um eine Ausweitung des Wohn- und Arbeitsplatzangebots zu ermöglichen und eine Ortsabrundung zu schaffen.

Für die Umsetzung dieser Planung wird eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB mit einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung aufgestellt sowie der derzeit gültige Flächennutzungsplan geändert.

3.2. Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse

3.2.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern wird der Markt Gangkofen als allgemein ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf geführt und liegt direkt an der Verbindungsstrecke Bundesstraße B 388 der beiden Mittelzentren Eggenfelden und Vilsbiburg.¹

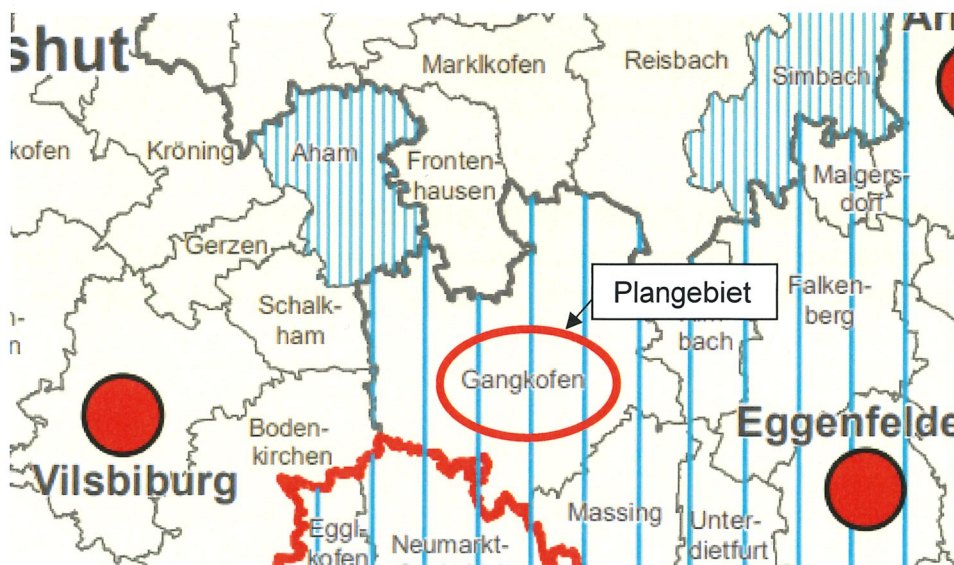


Abbildung 1: Auszug aus dem gültigen Landesentwicklungsprogramm Bayern (15.11.2022) – Anhang 2 Strukturkarte, Stand 15.11.2022

3.2.2. Regionalplan Landshut

Im Regionalplan der Planungsregion 13 Landshut wird der Markt Gangkofen als Kleinzentrum im ländlichen Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, aufgeführt. Auf der Entwicklungsachse nahe Eggenfelden gelegen, kommt dem Markt eine bevorzugte Rolle für die zukünftige Entwicklung der Region zu.

¹ Landesentwicklungsprogramm Bayern, 2022: [LEP-Strukturkarte final Stand 2022-11-15.pdf \(bayern.de\)](#), aufgerufen am 20.12.2022

Festsetzungen mit Begründung und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Einbeziehungssatzung „Im Seemannshauser Feld“ nach §34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Markt Gangkofen

In der Fassung vom 12.09.2023

Der Markt möchte eine Ausweitung des Wohn- und Arbeitsplatzangebots ermöglichen. Durch den bestehenden Flächennutzungsplan wird der Weg für diese Entwicklung bereitet und im Sinne der Ziele des Regionalplanes gehandelt.²

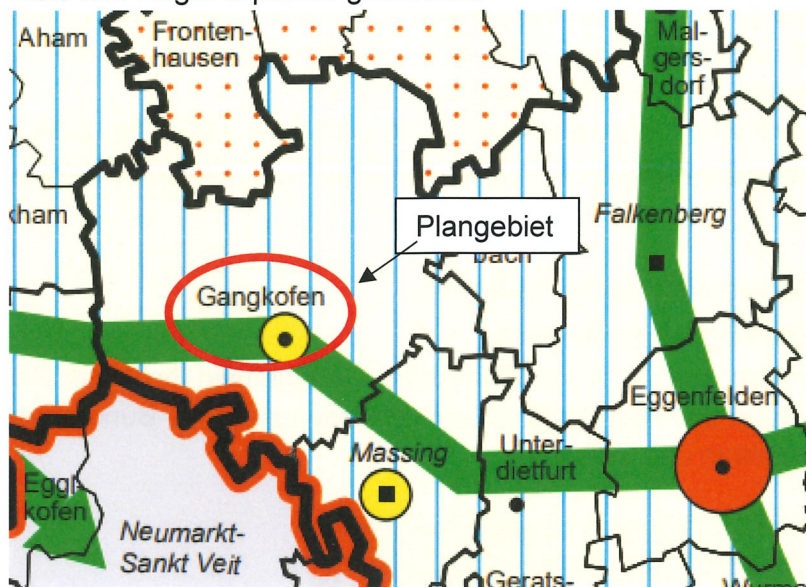


Abbildung 2: Auszug aus dem gültigen Regionalplan Landshut (13) 2022 - Karte 1 Raumstruktur, rechtsverbindlich seit 28.09.2007

3.2.3. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Gangkofen ist der Geltungsbereich als Grünfläche gekennzeichnet. Aus diesem Grund wird der Flächennutzungsplan mit der 64. Änderung angepasst.

² Regionalplan der Planungsregion Landshut (13), 2007: [a karte raumstruktur.pdf \(verwaltungsportal.de\)](https://www.verwaltungsportal.de/landshut/planungsregion-landshut-13) abgerufen am 20.12.2022

Festsetzungen mit Begründung und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Einbeziehungssatzung „Im Seemannshauser Feld“ nach §34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Markt Gangkofen

In der Fassung vom 12.09.2023



Abbildung 3: Darstellung im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan

3.2.4. Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

Für den Geltungsbereich liegt kein Bebauungsplan vor. Der Planungsbereich ist derzeit eine Außenbereichsfläche und wird entsprechend der städtebaulichen Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang der bebauten Ortsteile einbezogen und schafft hier somit erstmalig Baurecht. Die im vorhandenen Innenbereich angrenzende Bebauung ist hinreichend prägend für eine ergänzende Bebauung, womit die Einbeziehung eine neue Ortsabgrenzung und somit zunächst den neuen Innenbereich klarstellt.

3.3. Beschreibung des Planungsgebietes innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

3.3.1. Lage

Der Markt Gangkofen befindet sich ca. 17 km östlich der Stadt Eggenfelden, direkt an der Bundesstraße B 388. Der Geltungsbereich liegt im Nord-Westen des Marktes Gangkofen.

Das innerhalb des Geltungsbereiches liegende Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,4 ha. Das Plangebiet liegt in etwa auf einer Höhe von ca. 460 m über Normalhöhennull im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (m ü. NHN im DHHN).

Festsetzungen mit Begründung und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Einbeziehungssatzung „Im Seemannshauser Feld“ nach §34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Markt Gangkofen

In der Fassung vom 12.09.2023

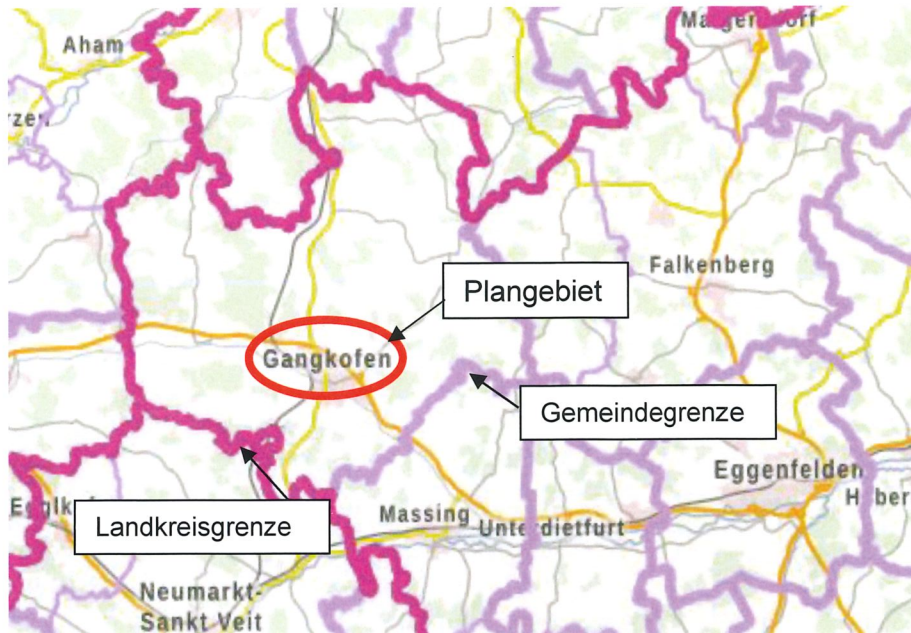


Abbildung 4: Auszug aus der Webkarte, BayernAtlas, Stand 2022

3.3.2. Verkehrliche Anbindung des Standorts

Durch die bestehende Verkehrsinfrastruktur in unmittelbarer Lage über die Staatsstraße St 2111/ Frontenhausener Straße an die Bundesstraße B 388 ist eine sehr kurze Anbindung an den übergeordneten Verkehr sichergestellt.

3.3.3. Naturräumliche Lagebedingungen und Topografie

Naturräumlich befindet man sich hierbei nach Ssymank in der Naturraum-Haupteinheit „unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ sowie der Naturraum-Einheit „Isar-Inn-Hügelland“ nach Meynen/Schmithüsen et. al. Dementsprechend hügelig ist die Topografie und weist über das Plangebiet eine Höhendifferenz von ca. 2,6 Metern auf.

3.3.4. Bestehende Nutzung

Der Geltungsbereich besteht überwiegend aus intensiv genutzten Grünlandflächen. Im Süden, sowie Osten grenzt der Geltungsbereich an bereits bestehende Bebauung an. Im Westen und Norden wird der Geltungsbereich von der Bundesstraße B 388 bzw. von der Staatsstraße St 2111/ Frontenhausener Straße eingefasst.

3.4. Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

3.4.1. Ziel und Zweck der Planung

Mit dem Gesamtkonzept kommt der Markt Gangkofen dem Bedarf an flexiblen Bauflächen entgegen. Ziel ist eine ressourcenschonende, zeitgemäße Entwicklung des wachsenden Baugebiets mit gemischten Nutzungen im Markt Gangkofen. Dabei kommt der Markt der aktuellen Nachfrage nach Siedlungsflächen nach.

3.5. Erschließungskonzept

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die von Süd-Osten angrenzende Kommunalstraße „Im Seemannshauser Feld.“ Die weitere Erschließung erfolgt auf private Weise.

3.6. Versorgungskonzept

3.6.1. Elektrische Energieversorgung

Das Planungsgebiet ist an die elektrische Energieversorgung des Marktes anzuschließen.

3.6.2. Erdgasversorgung

Eine Erschließung mit Erdgas ist zum derzeitigen Zeitpunkt nicht geplant.

3.6.3. Fernmeldenetz

Im Zuge der bereits bestehenden Erschließung gibt es bereits Leitungen der Telekom AG, die in den Geltungsbereich führen. Durch die neue Erschließung können die erforderlichen Versorgungskabel unterirdisch weitergeführt werden.

3.6.4. Fernwärmenetz

Eine Erschließung durch Fernwärme ist derzeit nicht geplant.

3.6.5. Löschwasserversorgung

Die grundlegende Versorgung mit Löschwasser ist Aufgabe des Marktes und über das öffentliche Netz sicherzustellen.

3.6.6. Regenerative Energien

Die energetische Nutzung von regenerativen Energiequellen sollte auch hinsichtlich der Förderung bei der individuellen Planung in Betracht gezogen werden. Zur möglichen Nutzung von Grundwasser und Erdwärme können keine generell gültigen Aussagen getroffen werden. Erkundungen des Untergrundes werden den Eigentümern überlassen.

Sollte die Nutzung von Tiefengrundwasser geplant sein, ist anzumerken, dass nur „haushaltsübliche“ Mengen Trinkwasser verbraucht werden dürfen und keine Brauchwasserentnahmen in Nicht-Trinkwasserqualität stattfinden. Wasserintensives Gewerbe (z. B. Wäschereien, Lebensmittelverarbeitung, Steinverarbeitung mit Schleifwasserbedarf) bedarf einer Einzelfallbetrachtung (zur Verfügung stehende Wassermenge, Druck-/Hydraulikverhältnisse in der Versorgungsleitung, Brauchwasserversorgung in Nicht-Trinkwasserqualität aus oberflächennahem Grundwasser oder gesammeltem Niederschlagswasser etc.).

Im Bedarfsfall ist eine grundstücksbezogene Einzelfallanfrage beim Wasserwirtschaftsamt zu stellen. Die entsprechenden Vorhaben bedürfen der vorherigen Bohranzeige. Die zuständige Rechtsbehörde ist das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf.

3.6.7. Wasserversorgung

Das Plangebiet ist an die gemeindliche Wasserversorgung anzuschließen.

3.7. Entsorgungskonzept

3.7.1. Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung des Haushaltsmülls erfolgt durch den AWW Isar-Inn.

Die festen Abfallstoffe sind auf hygienisch und wasserwirtschaftlich unbedenkliche Art und Weise zu entsorgen (siehe Vorgaben des Landkreises Rottal-Inn zur zentralen Müllabfuhr).

Eventuell anfallender gewerblicher Sondermüll ist getrennt nach Fraktionen zu erfassen und geordnet zu verwerten bzw. zu entsorgen.

3.7.2. Abwasserentsorgung, Niederschlagswasserentsorgung, Rückhaltung und Versickerung

Abwasser

Die anfallenden Abwässer sind über den gemeindlichen Schmutzwasserkanal der kommunalen Abwasserbehandlungsanlage zuzuführen. Es ist jedoch darauf zu achten, dass die anfallenden Abwässer nicht chemisch verunreinigt sind.

Laut BauGB ist eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung durch die Gemeinde sicherzustellen.

Niederschlagswasser

Auch ist eine ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung seitens der Gemeinde sicherzustellen. Ziel dabei ist es, die Schmutzwasser-Kanalisation zu entlasten und das saubere Niederschlagswasser soweit möglich vor Ort dem Grundwasser schadlos zuzuführen. Die Bezeichnung „sauber“ bedeutet in diesem Zusammenhang, dass das Niederschlagswasser nicht mit grundwasserschädlichen Substanzen belastet sein darf.

Rückhaltung und Versickerung

Der bewusste Umgang mit Niederschlagswasser ist ein wichtiger Teil des Gewässerschutzes. Um in Zukunft den natürlichen Wasserkreislauf in besiedelten Gebieten zu erhalten oder wieder herzustellen, müssen neue Wege im Umgang mit Regenwasser gegangen werden.

Es wird angeregt, mittels Dachbegrünung, die Dachflächenwasser zu speichern, zu verdunsten und wieder dem Wasserkreislauf zuzuführen. Auch können Muldenversickerung und Regenwasserzisternen der Regenrückhaltung dienen und für die private Bewässerung der Grünflächen genutzt werden.

3.8. Gutachten und Untersuchungen

3.8.1. Altlasten

Über das öffentlich zugängliche Altlastenkataster (ABuDIS) werden für das gesamte Gemeindegebiet Gangkofen keine Altlast angezeigt. Daher wird angenommen, dass im Geltungsbereich keine Altlasten liegen. Nach Einholen der Auskunft über das Landratsamt Rottal-Inn liegen hierzu nach

Festsetzungen mit Begründung und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Einbeziehungssatzung „Im Seemannshauser Feld“ nach §34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Markt Gangkofen

In der Fassung vom 12.09.2023

derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten auf den Flächen vor.³

3.8.2. Denkmalschutz

Nach jetzigem Kenntnisstand sind innerhalb des Geltungsbereiches keine Bodendenkmäler bekannt. Nach Art. 8 Abs. 1 bis 2 des Denkmalschutzgesetzes sind Bodendenkmäler dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

3.8.3. Immissions- und Emissionsschutz

Nach § 1 BauGB sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes bzw. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse angemessen zu berücksichtigen.

Zu Immissionsschutz:

Schallschutz:

Es wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Das schalltechnische Gutachten vom 22.10.2021 der Firma Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB, sagt aus, dass tagsüber keine aktiven Schallschutzmaßnahmen getroffen werden müssen. Gemäß dem Gutachten sind nachts keine zusätzlichen Maßnahmen bezüglich des Schallschutzes von Nöten, da die zu erwartende Geräuschsituation den Anforderungen in einem Mischgebiet entspricht (siehe hierzu Anlage 2).

Aufgrund der Nutzung des Geltungsbereichs selbst sowie der angrenzenden Flächen als gemischte Baulandflächen sind keine unverträglichen Schallimmissionen in der näheren Umgebung zu erwarten.

Geruch-/ Staubschutz:

Das Planungsgebiet ist von Ackerflächen mit landwirtschaftlicher Nutzung umgeben, sowie von Hauptverkehrsstraßen. Zeitweise auftretende Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen im Zuge der Bewirtschaftung sowie des Straßenverkehrs können daher nicht ausgeschlossen werden und sind daher hinzunehmen.

Zu Emissionsschutz (Auswirkungen des Baugebietes auf das nähere Umfeld):

Vom Planungsgebiet ausgehende unverträgliche Wirkungen auf das nähere Umfeld sind nicht bekannt.

Durch Pflegemaßnahmen der Ausgleichsflächen, bzw. durch Bewirtschaftung hervorgerufene, jahreszeitlich bedingte Geruchsbeeinträchtigungen sind hinzunehmen.

3.8.4. Wasserwirtschaftliche Belange

Hang-, Schicht- und Grundwasser

Soweit erforderlich sind Schutzvorkehrungen gegen Hang-, Schicht- und Grundwasser durch den Grundstückseigentümer eigenverantwortlich zu treffen. Das heißt, dass z.B. für eine geplante Unterkellerung demnach geraten wird, eine dichte und auftriebssichere Wanne auszubilden.

³ Landratsamt Rottal-Inn (LRA Rottal-Inn): Auskunft aus dem Altlastenkataster (ABuDIS), Schreiben vom 10.05.2023

Festsetzungen mit Begründung und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Einbeziehungssatzung „Im Seemannshauser Feld“ nach §34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Markt Gangkofen

In der Fassung vom 12.09.2023

Für das Um- bzw. Ableiten oder Wiederversickern von Schichtwasser während der Bauphase ist eine wasserrechtliche Erlaubnis, im vereinfachten Verfahren, erforderlich. Eine vorherige Abstimmung mit der fachkundigen Stelle am Landratsamt Rottal-Inn wird empfohlen.

Oberflächengewässer

Ansonsten finden sich keine Oberflächengewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

3.9. Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

3.9.1. Zu Böschungen, Stützmauern und Einfriedungen

Grundsätzlich gilt für eine ästhetische Außengestaltung, Höhensprünge als Böschungen herzustellen.

Mit der Zulässigkeit von Einfriedungen in Form von Hecken, Büchen, Bäumen, als auch aus Metall und Holz soll die Möglichkeit eingeräumt werden, einen privaten Raum zu errichten, ohne jedoch eine gänzliche Abschottung nach außen hin zu erreichen. Die sockelfreie Ausbildung von Einfriedungen stellt die Durchgängigkeit für Kleinsäuger sicher.

3.9.2. Zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Ausgleichsflächen

Die Verpflichtung zur Vermeidung und Kompensation von Beeinträchtigungen bei Eingriffen in Natur und Landschaft hat eine erhebliche Bedeutung bei der dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt, der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts von Natur und Landschaft.

Mit Übermittlung der Ausgleichsflächen an das Bayerische Landesamt für Umwelt und Dokumentation der fristgerechten Umsetzung der eingriffsrechtlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen, die an die zuständige untere Naturschutzbehörde (LRA Rottal-Inn) weitergeleitet wird, kann der ermittelte Ausgleich gesichert werden.

Durch die festgesetzte Schaffung eines Schmetterlings- und Wildbienenensaums in Verbindung mit einer Streuobstwiese entsteht einerseits eine Abgrenzung der Nutzungen Bebauung und Grünflächen, andererseits entsteht ein verbindendes Element der Biotopvernetzung im Übergang zwischen Gehölzgürtel, Straßenbegleitgrün, Saum und Wiese mit Obstbäumen, sowie Gartenstrukturen in der Umgebung. Um die Lebensbedingungen typischer Pflanzen- und Tierarten und damit die ökologische Funktion einer Streuobstwiese zu erhalten, ist es erforderlich, regelmäßig Pflegemaßnahmen durchzuführen. Als Hilfestellung für die Wahl der Sorten kann die Broschüre „paradiesische Vielfalt...empfehlenswerte Obstsorten im Landkreis Rottal-Inn“⁴ dienen.

Es wird ein vielfältiger Lebensraum für eine große Anzahl von Kleinstlebewesen und Brutbiotop für Vogelarten geschaffen.

⁴ https://resc.deskline.net/documents/1/BAY/cd67fc96-4985-469a-a745-e19151ac911d/Obstbrosch%C3%BCre_PDF.pdf, aufgerufen am 05.09.2023

Festsetzungen mit Begründung und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Einbeziehungssatzung „Im Seemannshauser Feld“ nach §34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB Markt Gangkofen

In der Fassung vom 12.09.2023



Abbildung 5: Beispielskizze zu Gehölzgürtel mit Krautsaum und extensiver Wiese

3.10. Zu Begründung der Hinweise

3.10.1. Zu Altlasten

Altlasten sind Flächen, auf denen eine erhebliche Gefahr für die Umwelt oder die Gesundheit von Menschen besteht oder zu erwarten ist.

Nach Rücksprache mit dem zuständigen Fachbereich des Landratsamtes Rottal-Inn sind hier jedoch keine unkontrollierten Ablagerungen von Abfällen, oder eine unsachgemäße Lagerung von Chemikalien bekannt.

Mit dem Hinweis auf Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz wird gegen das Entstehen/ bei Vorfinden schädlicher Bodenveränderungen Vorsorge getroffen.

3.10.2. Zu Brandschutz

Die Bereitstellung von Löschwasser erfolgt im Rahmen des Grundschutzes durch den Markt Gangkofen. Somit wird im Brandfall eine zügige Arbeitsweise für Feuerwehr ermöglicht.

3.10.3. Zu Denkmalschutz

Schutzwürdige Denkmäler sind innerhalb des Planungsgebietes nicht bekannt. Dennoch dient der Hinweis zum Denkmalschutz dazu, nicht über schutzwürdige Boden-, Baudenkmäler hinweg zu sehen.

3.10.4. Zu Freileitungen

Im Rahmen der Erschließung des Plangebiets sind Freileitungen insbesondere aufgrund von Platzgründen in der Erde zu verlegen. Ferner wird der Landschaftsraum durch die Verlegung der Freileitungen in das Erdreich entlastet.

Einbeziehungssatzung „Im Seemannshauser Feld“ nach §34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB Markt Gangkofen

In der Fassung vom 12.09.2023

3.10.5. Zu Nutzung von Gefahrenstoffen

Die Nutzung von sowohl festen, flüssigen als auch gasförmigen, boden- und wassergefährdenden Stoffen, die potenziell nachhaltig die physikalische, chemische oder biologische Beschaffenheit des Wassers nachteilig verändern, ist grundsätzlich zu unterbinden und somit im Planungsgebiet unzulässig.

3.10.6. Zu Immissionsschutz

Mit dem Hinweis auf eine mögliche Geräuschentwicklung bei der Aufstellung von Gebäudetechnik, wie z.B. Wärmepumpen, wird auf die gegenseitige Rücksichtnahme (Nachbarn) aufmerksam gemacht.

3.10.7. Zu Wasserwirtschaft

Nicht versickerungsfähiges Niederschlagswasser muss einer Vorreinigung unterzogen werden, damit keine Schadstoffe in Gewässer und Grundwasser gelangen und kann erst dann in den Regenwasserkanal eingeleitet werden.

Darüber hinaus sind die gesetzlichen Vorgaben das Wasser betreffend zu berücksichtigen, womit die Grundsätze der (Ab-)Wasserbeseitigung geregelt sind.

Sollte bei den Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen werden, ist dies unmittelbar beim Landratsamt Rottal-Inn anzuzeigen. Grundlage hierfür ist entsprechend § 49 Abs. 2 WHG. Somit kann eine Verschmutzung des Grundwassers, des wichtigsten Reservoirs zur Trinkwassergewinnung, rechtzeitig verhindert und entsprechende Maßnahmen im Bedarfsfall eingeleitet werden.

3.11. Naturschutzrechtliche Eingriffs-/ und Ausgleichsbilanzierung

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden; soweit sie nicht vermeidbar sind, sind sie „durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen ... zu kompensieren“ (§ 13 BNatSchG).

Die Grundlage für die Beurteilung der Eingriffsschwere ist der Flächenzustand vor Beginn der Maßnahmen.

Nach § 1a BauGB und § 15 BayNatSchG ist für Eingriffe in den Naturhaushalt der Nachweis geeigneter ökologischer Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen.

Zur Ermittlung des Ausgleichs wird die nachfolgende Bilanzierung mit Hilfe des Ermittlungsverfahrens des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BayStMLU, 2. Erweiterte Auflage Januar 2013) berechnet.

Regelverfahren nach Kap. 3.2 des Leitfadens in vier Schritten

Schritt 1, Einstufung des Plangebietes vor Bebauung (Bestandsbeurteilung)

Der Untersuchungsraum kann hier auf den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung beschränkt bleiben, da vorhabenbezogene oder schutzgebietsspezifische Beeinträchtigungen über den Geltungsbereich hinaus nicht zu erwarten sind.

Gesamtgröße des Geltungsbereichs **4.132 m²**

= Zu bilanzierende Fläche 1.415 m²

Festsetzungen mit Begründung und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Einbeziehungssatzung „Im Seemannshauser Feld“ nach §34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB Markt Gangkofen

In der Fassung vom 12.09.2023

Bedeutung des Gebietes für Naturhaushalt und Landschaftsbild

- | | |
|--|-----------------------|
| • <u>Arten und Lebensräume (Einstufung nach Leitfaden)</u>
Intensiv genutztes Grün- und Ackerland | Kat. I, Oberer Wert |
| • <u>Boden (Einstufung nach Leitfaden)</u>
Anthropogen überprägter Boden, jedoch ohne Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen | Kat. II, Unterer Wert |
| • <u>Wasser (Einstufung nach Leitfaden)</u>
Flächen ohne Versickerungsleistung | Kat. I, Oberer Wert |
| • <u>Klima und Luft (Einstufung nach Leitfaden)</u>
Baulücke mit verdichtet bebautem Umfeld | Kat. I, Unterer Wert |
| • <u>Landschaftsbild (Einstufung nach Leitfaden)</u>
Ortsabrundung ohne Eingrünung | Kat. I, Unterer Wert |

In der Gesamtschau des Gebiets ist ein eher ausgeräumter und strukturarmer Ortsrandabschluss in Zusammenhang mit bestehendem gemischtem Bauland zu sehen. Einerseits haben sich Gewerbebetriebe niedergelassen, andererseits sind Wohnsiedlungsstrukturen entstanden. Randlich des definierten Geltungsbereichs befinden sich gewachsene Grünstrukturen in Form einer geschnittenen Hecke. Da diese dem Eingriff nicht unterliegen, kann die Gesamteinstufung der Eingriffsflächen auf die **Kategorie I, Unterer bis Oberer Wert** gelegt werden. Die Einstufung, ob ein niedriger Wert oder ein höherer Wert angesetzt wird, ergibt sich in Abhängigkeit der Beeinträchtigungsintensität (siehe hierzu Schritt 2).

⇒ **Gesamteinstufung Kategorie I, Unterer bis Oberer Wert**

Schritt 2, Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Eingriffsschwere

Durch die Einordnung der Eingriffsschwere und der Bedeutung des Gebietes für Naturhaushalt und Landschaftsbild ergibt sich folgendes Ergebnis:

Für das Gebiet ergibt sich ein hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad → Kategorie „Typ A“

⇒ Beeinträchtigungsintensität **A I mit Ausgleichsfaktor 0,3-0,6**

Schritt 3, Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Die zulässigen Eingriffe in dem geplanten Baufeld werden gesamt ermittelt und sollen dann durch entsprechende Grün- bzw. Ausgleichsflächen kompensiert werden.

Die Baumaßnahmen auf den Flächen führen von einer anthropogenen Überprägung des Gebiets hin zu versiegeltem Boden durch Gebäude, Mauern, Asphalt, Beton oder sonstiger Beläge und wirken sich somit wertmindernd auf den Boden im Geltungsbereich aus. Weitere Vorbelastungen ergeben sich aus der angrenzenden Landwirtschaft.

Es werden umfassende Vermeidungs- sowie Eingrünungsmaßnahmen getroffen. Diese rechtfertigen die Wahl folgender Schwellenwerte für die jeweiligen Gebiete zur Bilanzierung des Ausgleichs:

Geplantes Baufeld mit Parzellen 1 und 2: → A I → **Ausgleichsfaktor 0,4**

Mit nachfolgender Tabelle wird der Ausgleichsbedarf berechnet.

Festsetzungen mit Begründung und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Einbeziehungssatzung „Im Seemannshauser Feld“ nach §34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
Markt Gangkofen

In der Fassung vom 12.09.2023

Tabelle 1: Flächenaufteilung und Ausgleichsbedarfsberechnung

<u>Nutzung</u>	<u>Fläche (in m²)</u>	<u>Faktor nach Leitfaden</u>	<u>Ausgleichserfordernis/ -fläche</u>
Parzelle 1	707,5	0,4	283 m²
Parzelle 2	707,5	0,4	283 m²
Grünfläche	2.717	0	0 m²
Gesamteingriffsfläche	4.132 m²		566 m²

Insgesamt beläuft sich der Eingriffsbereich auf eine Fläche von ca. **4.132 m²**.

Der Ausgleichsbedarf beläuft sich auf **566 m²**. Für Parzelle 1 und 2 werden je **290 m²** Ausgleichsfläche A1 und A2 zur Verfügung gestellt. Somit ist der erforderliche Ausgleichbedarf gedeckt.

In diesem Fall kann der Ausgleichsumfang gänzlich innerhalb des Geltungsbereichs erbracht. Es werden keine externen Ausgleichsflächen benötigt.

3.12. Ausgleich

Der benötigte Ausgleich wird gänzlich innerhalb des Plangebiets mit der Ausbildung eines 3 m breiten Krautsaums und der Entwicklung einer extensiven Wiese mit gepflanzten Obstgehölzen erbracht. Die Maßnahmen sind entsprechend in den Festsetzungen beschrieben und im Planteil verortet.

3.13. Bodenordnung

Die Flurstücke befinden sich in privatem Besitz. Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung erfolgt mit der Zustimmung des Eigentümers. Derzeit ist die Fläche im Flächennutzungsplan als Grünfläche ausgewiesen. Aus diesem Grund wird der Flächennutzungsplan geändert.

3.14. Auswirkungen der Einbeziehungssatzung

Mit der Aufstellung der Einbeziehungssatzung wird rechtssicheres Bauland geschaffen, das zeitnah Bauflächen für eine flexible Nutzung zur Verfügung stellt.

3.15. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Im Seemannshauser Feld“, der den Bedarf von flexiblen Nutzungsmöglichkeiten decken soll, wurde eine Fläche gewählt, die direkt angrenzend an bereits bestehende Bebauung liegt und dem Markt Gangkofen sofort zur Verfügung steht. Zudem ist diese bereits von menschlicher Nutzung überprägt. Es sind somit keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Zudem weist der Standort eine ideale Verkehrsanbindung auf.

Durch eine angemessene Eingrünung und einen schonenden Umgang mit den Schutzgütern werden entsprechende Vermeidungsmaßnahmen innerhalb der Grünordnung getroffen.

Festsetzungen mit Begründung und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Einbeziehungssatzung „Im Seemannshauser Feld“ nach §34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
Markt Gangkofen

In der Fassung vom 12.09.2023

4. Literaturverzeichnis

Baugesetzbuch (BauGB, Hrsg. 2023): Baugesetzbuch mit Immobilienwertermittlungsverordnung, Baunutzungsverordnung, Planzeichenverordnung, Raumordnungsgesetz, Raumordnungsverordnung. 55. Auflage, Stand 01.03.2023 – München.

Bayerische Bauordnung (BayBO, Hrsg. 2021): Bayerische Bauordnung und ergänzende Bestimmungen. 44. Auflage, Stand 01.02.2021 – München.

BLfD (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege; Hrsg. 2018):
Bodendenkmäler in Bayern - Hinweise für die kommunale Bauleitplanung. Mai 2018 – München.

LEP (Landesentwicklungsprogramm Bayern, Teilfortschreibung, 2022): Landesentwicklung Bayern, Stand 15.11.2022 – Landshut.

REP (Regionaler Planungsverband Landshut, 2008): Regionalplan Landshut (13), Stand 2019. Januar 2008 – Landshut.

Sonstige öffentlich digital zugängliche Planungsinstrumente des bayerischen Freistaates:

BayernAtlas

BayernPortal

FIS-Natur

GeoFachdatenatlas

UmweltAtlas

Altlastenkataster (ABuDIS)

Festsetzungen mit Begründung und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Einbeziehungssatzung „Im Seemannshauser Feld“ nach §34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB Markt Gangkofen

In der Fassung vom 12.09.2023

Die Einbeziehungssatzung „Im Seemannshauser Feld“ nach §34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB mit Begründung und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird mit Titelblatt; Vorblatt mit Unterschrift des Verfassers, dreiseitigem Inhalts-/ Abbildungs-/ Tabellenverzeichnis und den Seiten 1 bis 21 der Festsetzungen mit Begründung und Ausgleichsbilanzierung in der Fassung vom 12.09.2023 – somit insgesamt 25 Seiten – vom amtierenden Bürgermeister ausgefertigt:

Verfahrensvermerke zur Einbeziehungssatzung „Im Seemannshauser Feld“

1. Der Markt Gangkofen hat in der Sitzung vom 06.06.2023 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Im Seemannshauser Feld" mit Begründung und Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.06.2023 öffentlich bekannt gemacht.
2. Zu dem Vorentwurf der Einbeziehungssatzung "Im Seemannshauser Feld" mit Begründung und Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung in der Fassung vom 06.06.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 15.06.2023 bis einschließlich 17.07.2023 beteiligt.
3. Der Vorentwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 06.06.2023 wurde mit der Begründung und Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 15.06.2023 bis einschließlich 17.07.2023 öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung "Im Seemannshauser Feld" mit Begründung und Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung in der Fassung vom 12.09.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.09.2023 bis einschließlich 30.10.2023 beteiligt.
5. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 12.09.2023 wurde mit der Begründung und Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.09.2023 bis einschließlich 30.10.2023 öffentlich ausgelegt.
6. Der Markt Gangkofen hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 14.11.2023 die Einbeziehungssatzung "Im Seemannshauser Feld" mit Begründung und Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung gem. § 10 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 12.09.2023 als Satzung beschlossen.

Gangkofen, den **15. JAN. 2024**



- Siegel -


Erster Bürgermeister, Hr. Mandl

7. Ausgefertigt

Gangkofen, den **15. JAN. 2024**



- Siegel -


Erster Bürgermeister, Hr. Mandl

Festsetzungen mit Begründung und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Einbeziehungssatzung „Im Seemannshauser Feld“ nach §34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB Markt Gangkofen

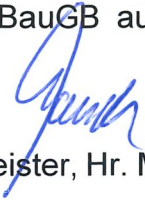
In der Fassung vom 12.09.2023

8. Der Satzungsbeschluss zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Im Seemannshauer Feld" wurde am 17. JAN. 2024 gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung mit Begründung und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Markt Gangkofen, zu jedermanns Einsicht, bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Die in Kraft getretene Einbeziehungssatzung mit Begründung und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde seit diesem Tag gemäß § 10a Abs. 3 BauGB auf der Homepage des Marktes Gangkofen veröffentlicht.

Gangkofen, den 17. JAN. 2024




Erster Bürgermeister, Hr. Mandl

Anlage 1

AUSKUNFTSERTEILUNG ABuDIS



Landratsamt Rottal-Inn



Landratsamt Rottal-Inn · Postfach 12 57 · 84342 Pfarrkirchen

COPLAN AG
Generalplaner – Architekten – Ingenieure
Fr. Dipl.-Ing. Felicitas Kurmis
Hofmark 35
84307 Eggenfelden

Fachbereich: Wasserrecht

Ansprechpartner: Frau Denk-Bauer
Telefon: 08561 20-352 (Mo, Mi, Do)
Telefax: 08561 20-353
angela.denk-bauer@rottal-inn.de

Anschrift: Ringstraße 4-7, Gebäude 3
84347 Pfarrkirchen

Zimmer Nr.: 318

Ihre Nachricht:
Datum/Zeichen

Unser Zeichen: SG 42.3-1783

Pfarrkirchen, 10.05.2023

**Bodenschutzgesetz;
Auskunft aus dem Altlastenkataster ABuDIS betreffend das Grundstück mit der Fl.Nr.
1896, Gemarkung Gangkofen, Markt Gangkofen (Im Seemannshauser Feld)**

Sehr geehrte Frau Kurmis,

zu Ihrer E-Mail vom 08.05.2023 der im Betreff genannten Angelegenheit wird folgendes mitgeteilt:

Das Grundstück Fl.Nr. 1896, Gemarkung Gangkofen, Markt Gangkofen ist nicht im Altlastenkataster ABuDIS erfasst.

Dem Landratsamt Rottal-Inn liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten auf der Fläche vor.

Bei dem Altlastenkataster handelt es sich um ein behördeninternes, strukturiertes Flächeninformationssystem zur Erhebung von Daten über Altlasten, Altlastenverdachtsflächen sowie stofflichen schädlichen Bodenveränderungen in Bayern. Eine Auskunft aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster kann immer nur den derzeitigen Kenntnisstand der Behörde wiedergeben. Es besteht daher immer ein Restrisiko, dass ein Grundstück durch bisher nicht bekannte Altlasten oder stoffliche Bodenveränderungen belastet ist.

Sofern bei Aushubarbeiten eventuell verunreinigtes Bodenmaterial gefunden wird, wäre dies zu separieren und ordnungsgemäß zu entsorgen. Das Landratsamt Rottal-Inn, Fachbereich Wasserrecht und das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf, wären über den Fund zu informieren. Auf die Möglichkeit einer Aushubüberwachung durch entsprechend fachlich qualifiziertes Personal wird hingewiesen.

Wir möchten Sie diesbezüglich auf das Formblatt auf unserer Homepage hinweisen.
<https://www.rottal-inn.de/umwelt-natur/boden-altlasten/anfragen-und-auskunfte-zum-altlasten-verdacht/>

Die Anfrage ist kostenfrei.

Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Denk-Bauer

Anlage 2

UNTERSUCHUNGSBERICHT

Schallimmissionsschutz

**Hooch & Partner Sachverständige PartG mbB
Beratende Ingenieure**



UNTERSUCHUNGSBERICHT

Schallimmissionsschutz

Bauleitplanung zur Ausweisung eines Mischgebiets auf dem Grundstück Fl.Nr. 1896 der Gemarkung Gangkofen in 84140 Gangkofen

Prognose und Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch öffentlichen Straßenverkehr

Lage: Markt Gangkofen
Landkreis Rottal-Inn
Regierungsbezirk Niederbayern

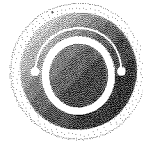
Auftraggeber: Markt Gangkofen
Marktplatz 21/23
84140 Gangkofen

Projekt Nr.: GAK-5996-01 / 5996-01_E01.docx
Umfang: 13 Seiten
Datum: 22.10.2021

Projektbearbeitung:
M. Eng. Florian Huber

Qualitätssicherung:
M. Eng. Lukas Schweimer

Urheberrecht: Jede Art der Weitergabe, Vervielfältigung und Veröffentlichung – auch auszugsweise – ist nur mit Zustimmung der Verfasser gestattet. Dieses Dokument wurde ausschließlich für den beschriebenen Zweck, das genannte Objekt und den Auftraggeber erstellt. Eine weitergehende Verwendung oder Übertragung auf andere Objekte ist ausgeschlossen. Alle Urheberrechte bleiben vorbehalten.



Inhalt

1	Ausgangssituation und Aufgabenstellung.....	3
2	Anforderungen an den Schallschutz.....	4
3	Emissions- und Immissionsprognose	6
4	Schalltechnische Beurteilung.....	8
5	Zitierte Unterlagen	9
6	Lärmbelastungskarten	9



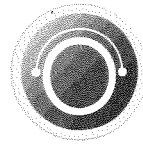
1 Ausgangssituation und Aufgabenstellung

Der Markt Gangkofen beabsichtigt die Ausweisung eines Mischgebiets nach § 6 BauNVO mit zwei Bauparzellen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1896 der Gemarkung Gangkofen in 84140 Gangkofen.



Abbildung 1: Lageplan mit Kennzeichnung der geplanten Gebäude /8/

In diesem Zusammenhang ist die Verträglichkeit der geplanten schutzbedürftigen Nutzungen mit den Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr auf der Bundesstraße B 388 und der Staatsstraße St 2111 zu überprüfen. Die diesbezüglich gegebenenfalls erforderlichen aktiven, planerischen und/oder passiven Schutzmaßnahmen sollen im Grundsatz ermittelt und als Grundlage für die weitere Planung vorgestellt werden.



2 Anforderungen an den Schallschutz

- **Lärmschutz in der Bauleitplanung**

Für städtebauliche Planungen empfiehlt das Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 /1/ schalltechnische Orientierungswerte (OW), deren Einhaltung im Bereich schutzbedürftiger Nutzungen als *"sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau"* aufzufassen sind. Diese Orientierungswerte sollen nach geltendem und praktiziertem Bauplanungsrecht an den maßgeblichen Immissionsorten im Freien eingehalten oder besser unterschritten werden, um schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm vorzubeugen und die mit der Eigenart des Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen:

Orientierungswerte OW der DIN 18005 [dB(A)]	
Öffentlicher Verkehrslärm	MI
Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr)	60
Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr)	50

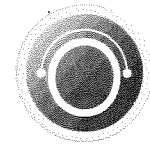
MI:.....Mischgebiet

- **Die Bedeutung der Verkehrslärmschutzverordnung in der Bauleitplanung**

Beim Bau und bei der wesentlichen Änderung von Verkehrswegen ist die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) /3/ mit den dort festgelegten Immissionsgrenzwerten (IGW) als rechtsverbindlich zu beachten. Diese Immissionsgrenzwerte liegen in der Regel um 4 dB(A) höher als die für die jeweilige Nutzungsart anzustrebenden Orientierungswerte (OW) des Beiblattes 1 zu Teil 1 der DIN 18005.

Sind im Falle eines Heranrückens schutzbedürftiger Nutzungen an bestehende Verkehrswege in der Bauleitplanung Überschreitungen der anzustrebenden Orientierungswerte nicht zu vermeiden, so werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV oftmals als Abwägungsspielraum interpretiert und verwendet, innerhalb dessen ein Planungsträger nach Ausschöpfung sinnvoll möglicher und verhältnismäßiger aktiver und/oder passiver Schallschutzmaßnahmen die vorgesehenen Nutzungen üblicherweise verwirklichen kann, ohne die Rechtssicherheit der Planung infrage zu stellen. Begründet ist dies in der Tatsache, dass der Gesetzgeber beim Neubau von öffentlichen Straßen- oder Schienenverkehrswegen Geräuschsituationen als zumutbar einstuft, in denen Beurteilungspegel bis hin zu den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV auftreten und somit der indirekte Rückschluss gezogen werden kann, dass bei einer Einhaltung dieser Immissionsgrenzwerte auch an den maßgeblichen Immissionsorten neu geplanter schutzbedürftiger Nutzungen gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind.

Sollen/müssen sogar Lärmbelastungen in Kauf genommen werden, die über die Immissionsgrenzwerte hinausgehen, so bedarf dies einer besonders eingehenden und qualifizierten Begründung.



Immissionsgrenzwerte IGW der 16. BImSchV [dB(A)]	
Bezugszeitraum	MI
Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr)	64
Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr)	54

WA:.....allgemeines Wohngebiet

• **Maßgebliche Immissionsorte und deren Schutzbedürftigkeit**

Maßgeblichen Immissionsorte im Freien liegen nach den gemäß § 3 der Verkehrslärm-schutzverordnung /7/ anzuwendenden Vorgaben der Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen RLS-19 /6/ entweder:

○ *"an Gebäuden [...] auf Höhe der Geschoßdecke 5 cm vor der Außenfassade"*

oder

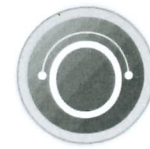
○ *"Für Balkone und Loggien [...] an der Außenfassade bzw. der Brüstung"*

oder

○ *"bei Außenwohnbereichen (zum Beispiel Terrassen) [...] in 2,00 m über der Mitte der als Außenwohnbereich definierten Fläche."*

Als schutzbedürftig benennt die DIN 4109 /2/ insbesondere Aufenthaltsräume wie z. B. Wohnräume einschließlich Wohndielen, Schlafräume, Unterrichtsräume und Büroräume. Als nicht schutzbedürftig werden üblicherweise Küchen, Bäder, Abstellräume sowie Treppenhäuser angesehen, weil diese Räume nicht zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind.

Abgesehen von diesen streng reglementierten Immissionsorten sollte im Rahmen von Bauleitplanungen zusätzliches Augenmerk zumindest auf die Geräuschbelastung der Außenwohnbereiche (z. B. Terrassen, Balkone) und nach Möglichkeit auch anderer Freiflächen gelegt werden, die dem Aufenthalt und der Erholung von Menschen dienen sollen (z. B. private Grünflächen).



3 Emissions- und Immissionsprognose

• Emissionsprognose

Zur Berechnung der Emissionen durch öffentlichen Straßenverkehr auf der Bundesstraße B 388 und der Staatsstraße St 2111 gemäß RLS-19 /6/ werden die jeweiligen Verkehrsbelastungen aus dem Verkehrsmengen-Atlas 2015 der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren, für Bau und Verkehr /5/ herangezogen und nach der Studie "Verkehrsprognose 2025 als Grundlage für den Gesamtverkehrsplan Bayern" /4/ für das Prognosejahr 2035 hochgerechnet.

Anschließend werden die Schwerverkehrsanteile konform zu Kapitel 3.3.2 der RLS-19 aus den hochgerechneten Summenwerten (p_{Tag} und p_{Nacht}) mit Hilfe der in Tabelle 2 der RLS-19 für eine Bundesstraße bzw. eine Landesstraße genannten Verhältnisse von p_1 und p_2 für die Tag- und Nachtzeit ermittelt.

Gemäß den Angaben des Staatlichen Bauamts Passau /11/ werden die Korrekturwerte für die vorhandenen Straßendeckschichten (Asphaltbeton AC11 bzw. dünne Asphaltdeckschichten in Heißbauweise DSH-V 5) gemäß Tabelle 4a der RLS-19 je nach Straßenabschnitt vergeben.

Sonstige Zuschläge zur Längsneigungskorrektur, zur Korrektur von Kontenpunkten sowie von Mehrfachreflexionen sind im vorliegenden Fall nicht angezeigt.

Die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der Bundesstraße sowie auf der Staatsstraße außerorts beträgt nach Auskunft des Marktes Gangkofen /9/ 100 km/h und auf der Staatsstraße innerorts 50 km/h. Auf dieser Grundlage lassen sich die folgenden Emissionsdaten nach den RLS-19 in Ansatz bringen:

Emissionskennwerte nach den RLS-19					
Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr)	M	p_1	p_2	v_{zul}	L_w'
1: B 388 West/AC 11	365	5,54	12,93	100	86,3
2: B 388 Ost/AC 11	496	5,05	11,79	100	87,4
3: St 2111 außerorts/AC 11	273	4,31	7,19	100	84,0
4: St 2111 innerorts/DSH-V 5	163	3,31	5,52	50	74,3
Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr)	M	p_1	p_2	v_{zul}	L_w'
1: B 388 West/AC 11	91	11,79	21,90	100	81,7
2: B 388 Ost/AC 11	110	10,54	19,57	100	82,3
3: St 2111 außerorts/AC 11	63	5,43	6,52	100	77,7
4: St 2111 innerorts/DSH-V 5	25	5,85	7,02	50	66,9

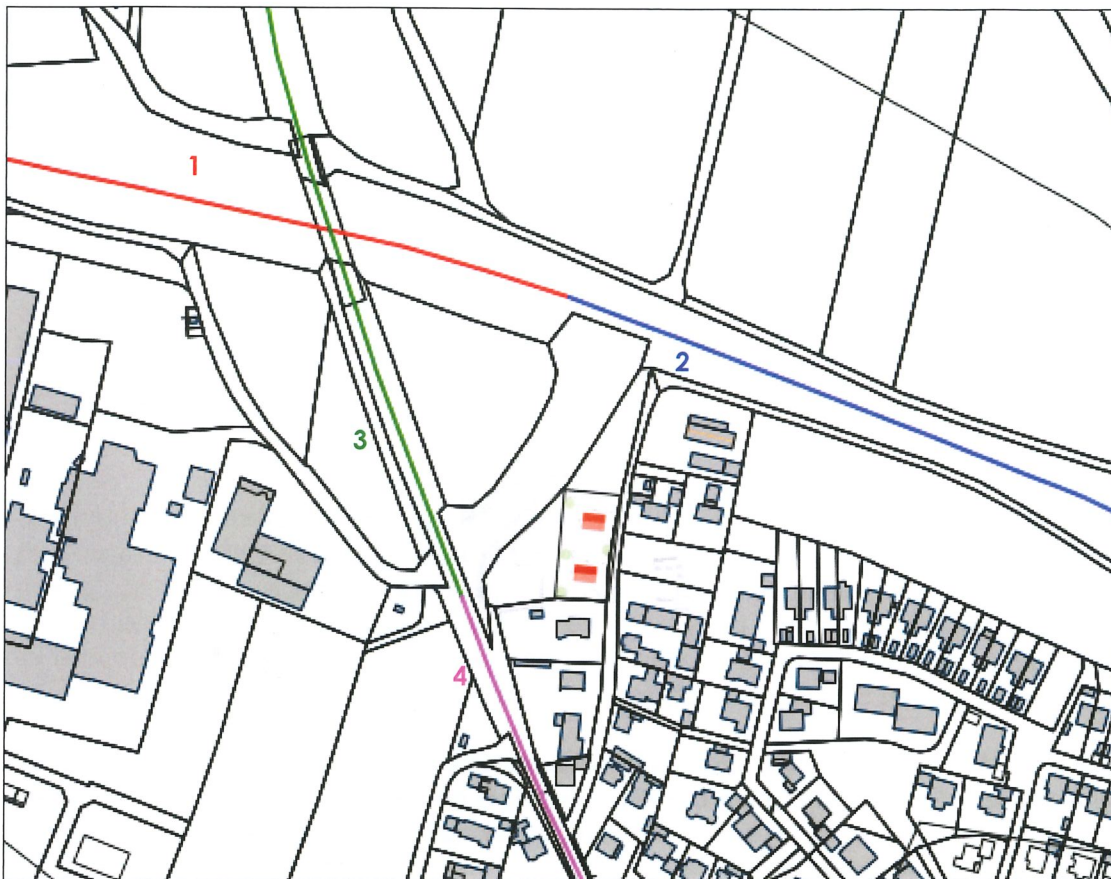
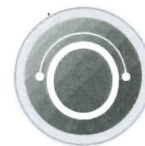


Abbildung 2: Lageplan mit Darstellung der betrachteten Straßen

- **Immissionsprognose**

Die Schallausbreitungsberechnungen werden mit dem Programm "IMMI" der Firma "Wölfel Engineering GmbH + Co. KG" (Version 2021 [497] vom 22.07.2021) nach den Berechnungsvorgaben der "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-19" durchgeführt.

Der Geländeverlauf im Untersuchungsbereich wird mithilfe des vorliegenden Geländemodells /10/ vollständig digital nachgebildet und dient der richtlinienkonformen Berechnung der auf den Schallausbreitungswegen auftretenden Pegelminderungseffekte.

Neben den Beugungskanten, die aus dem Geländemodell resultieren, fungieren – soweit berechnungsrelevant – alle im Planungsumfeld bestehenden Gebäude sowie die gemäß /8/ geplante Baukörper als pegelmindernde Einzelschallschirme. Ortslage und Höhenentwicklung der Bestandsgebäude stammen aus einem digitalen Gebäudemodell des Bayerischen Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung /10/. An Baukörpern auftretende Immissionspegelerhöhungen durch Reflexionen erster und zweiter Ordnung werden gemäß Nr. 3.6 der RLS-19 über die nach Tabelle 8 anzusetzenden Reflexionsverluste D_{RV1} bzw. D_{RV2} von jeweils 0,5 dB(A) berücksichtigt, wie sie an Gebäudefassaden (oder reflektierenden Lärmschutzwänden) zu erwarten sind.

Unter den genannten Voraussetzungen lassen sich Verkehrslärmbeurteilungspegel prognostizieren, wie sie auf den Lärmbelastungskarten in Kapitel 6 getrennt nach der Tag- und Nachtzeit sowie nach den planungsrelevanten Geschossebenen dargestellt sind.



4 Schalltechnische Beurteilung

Ziel der vorliegenden Begutachtung war es, die Verträglichkeit der geplanten schutzbedürftigen Nutzungen mit den Lärmimmissionen durch den öffentlichen Straßenverkehr auf der Bundesstraße B 388 bzw. der Staatsstraße St 2111 zu überprüfen. Zu diesem Zweck wurden Lärmprognoseberechnungen nach den Vorgaben der 16. BImSchV durchgeführt.

Die Lärmbelastungskarten im Anhang zeigen, dass der im Rahmen von städtebaulichen Planungen herangezogene Orientierungswert der DIN 18005 für ein Mischgebiet **$OW_{MI,Tag} = 60 \text{ dB(A)}$** auf einer Bezugshöhe von 2,0 m über GOK und damit auf Höhe der Außenwohnbereiche des Erdgeschosses zur Tagzeit vollumfänglich eingehalten bzw. unterschritten werden kann.

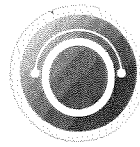
Auch auf Höhe des Obergeschosses kann vor den Fassaden der exemplarisch berücksichtigten Baukörper eine Einhaltung des tagsüber anzustrebenden Orientierungswertes festgehalten werden. Die in Teilen des Planungsbereichs auftretenden Orientierungswertüberschreitungen um bis zu 1 dB(A) (vgl. Lärmbelastungskarte auf Plan 2) sind auf Pegelerhöhung durch Reflexionen an den Fassaden der Baukörper zurückzuführen und lösen demzufolge kein Erfordernis nach Schallschutzmaßnahmen aus.

Somit entspricht die tagsüber in den ggf. entstehenden Außenwohn- und Freibereichen zu erwartende Geräuschsituation bereits ohne jegliche aktive Schallschutzmaßnahmen den Anforderungen, die nach den Ausführungen in Kapitel 2 bei städtebaulichen Planungen an ein Mischgebiet zu stellen sind.

Zur Nachtzeit wird der bei der Ausweisung eines Mischgebiets anzustrebende Orientierungswert **$OW_{MI,Nacht} = 50 \text{ dB(A)}$** zwar an mehreren Fassaden um bis zu 3 dB(A) überschritten, der um 4 dB(A) höhere Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV **$IGW_{MI,Nacht} = 54 \text{ dB(A)}$** , bei dessen Einhaltung nach den Ausführungen in Kapitel 2 noch gesunde Wohnverhältnisse gegeben sind, kann jedoch bei nahezu jeder Gebäudestellung auf den Grundstücken eingehalten werden. Lediglich bei einer Situierung des nördlichen Gebäudes an der nordwestlichen Grundstücksgrenze können an der äußersten, nordwestlichen Ecke des Gebäudes nächtliche Überschreitungen des Immissionsgrenzwerts um bis zu 1 dB(A) nicht ausgeschlossen werden.

Nachdem davon auszugehen ist, dass die Baugrenzen in der anschließenden Bauleitplanung nicht bis an die nordwestliche Grundstücksgrenze heranrücken werden, sind weiterführende Schallschutzmaßnahmen im Umgang mit den zu erwartenden nächtlichen Lärmpegeln durch öffentlichen Straßenverkehr mit Verweis auf die bisherigen Ausführungen nicht zwingend notwendig.

Damit auch bei gekippten bzw. teilgeöffneten Fenstern ein ungestörter Schlaf gewährleistet werden kann, wird unabhängig von den bisherigen Ausführungen empfohlen, dass zur Belüftung notwendige Außenbauteile (Fenster, Türen) von dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräumen (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) nicht in den, den Straßen zugewandten, Fassaden (hier: West- und Nordfassaden) zu liegen kommen. Alternativ sollten diese Schlafräume mit schallgedämmten automatischen Belüftungsanlagen versehen werden, die bei geschlossenem Fenster die für einen gesunden Schlaf erforderlichen Innenpegel bei gleichzeitig ausreichender Luftwechselrate gewährleisten.

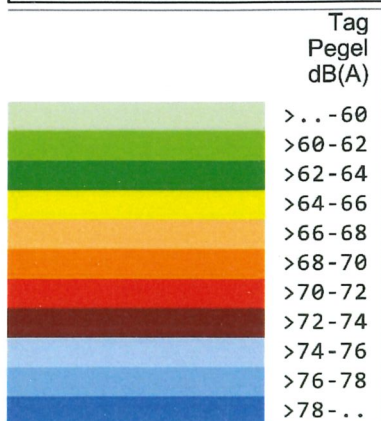


5 Zitierte Unterlagen

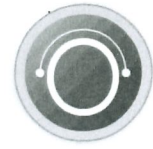
1. Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1, Schallschutz im Städtebau – Berechnungsverfahren – Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Mai 1987
2. DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise, November 1989
3. Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) vom 12.06.1990
4. "Verkehrsprognose 2025 als Grundlage für den Gesamtverkehrsplan Bayern", Abschlussbericht vom August 2010, INTRAPLAN Consult GmbH, München
5. Verkehrsmengen-Atlas Bayern (Straßenverkehrszählungen 2015) Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr, München
6. Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen –RLS-19", Ausgabe 2019, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V., Köln, amtlich bekannt gemacht am 31.10.2019 durch das Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (VkB). 2019, S.698)
7. Zweite Verordnung zur Änderung der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung), Bundesgesetzblatt 2020, Teil I, S. 2334
8. "Bebauung "Im Seemannshauser Feld" Neubau von zwei Einfamilienhäusern in Gangkofen", Lageplan mit Kennzeichnung der Grundstücke und Gebäude vom 12.07.2021 von Architekturbüro Jürgen Zenger
9. Informationen zur erlaubten Höchstgeschwindigkeit, Telefonat am 28.07.2021, Teilnehmer Hr. Hermann (Markt Gangkofen), Hr. Huber (Hoock & Partner Sachverständige)
10. Digitales Gelände- und Gebäudemodell für den Untersuchungsbereich, Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, München, Stand 30.07.2021
11. Informationen zur Straßendeckschicht, per Mail erhalten am 30.07.2021 von Hr. Apfel (Staatliches Bauamt Passau)

6 Lärmbelastungskarten

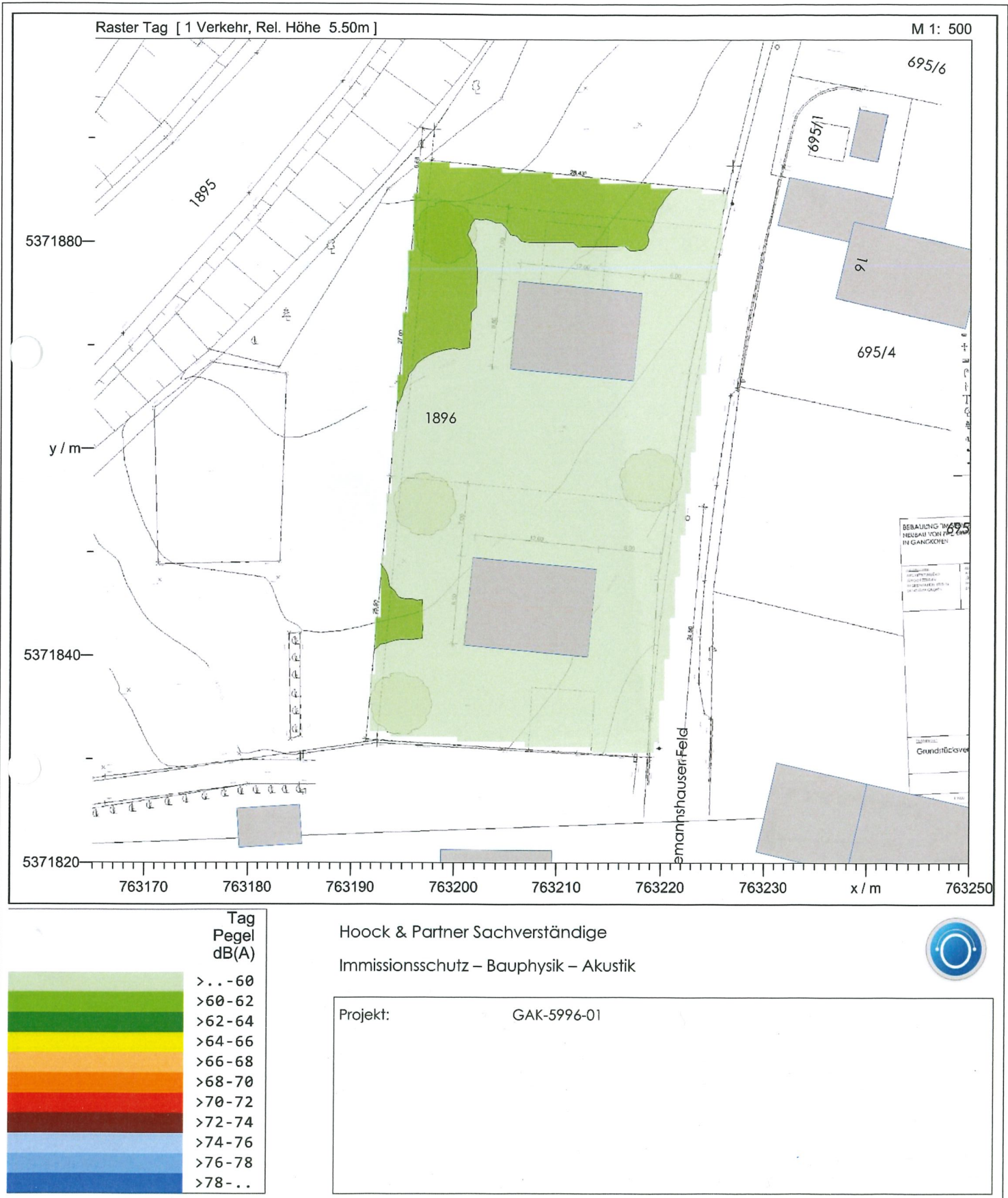
Raster Tag [1 Verkehr, Rel. Höhe 2.00m]



Projekt: GAK-5996-01

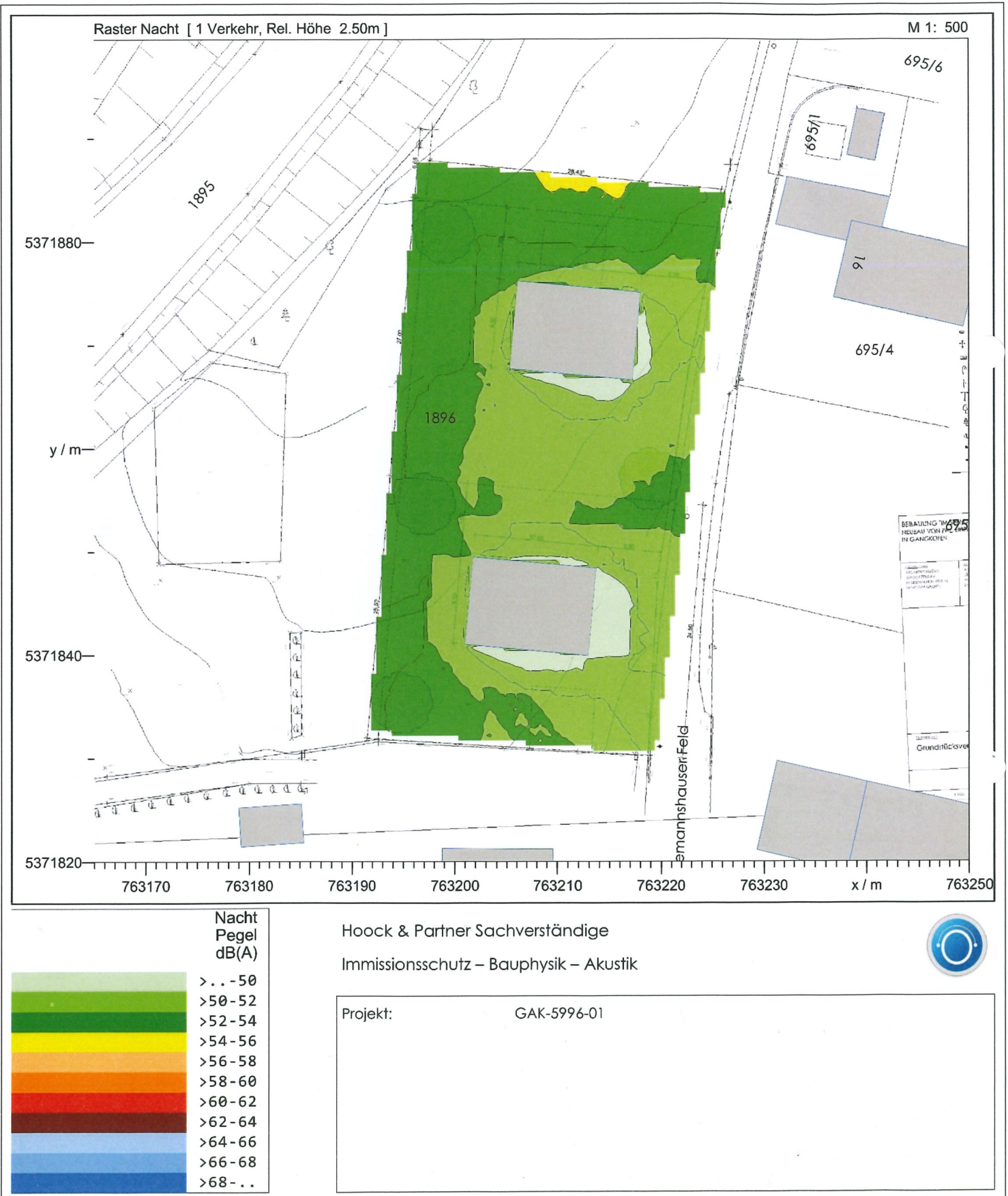


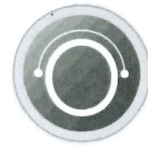
Plan 2 Prognostizierte Beurteilungspegel während der Tagzeit in 5,5 m Höhe





Plan 3 Prognostizierte Beurteilungspegel während der Nachtzeit in 2,5 m Höhe





Plan 4 Prognostizierte Beurteilungspegel während der Nachtzeit in 5,5 m Höhe

