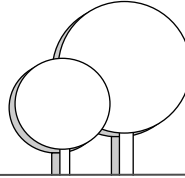




**GEMEINDE
AITERHOFEN**



**dipl.-ing. gerald eska
landschaftsarchitekt**

ELSA-BRÄNDSTRÖM-STR. 3, D-94327 BOGEN
FON 09422 / 805450, FAX -/805451
E-MAIL: info@eska-bogen.de
INTERNET: www.eska-bogen.de

**VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
SONDERGEBIET BIOGASANLAGE**

Gemeinde Aiterhofen
Landkreis Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk Niederbayern

**B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT
C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

1. Fassung gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 09.08.2007
2. Fassung gemäß Billigungsbeschluss vom 18.10.2007
3. Fassung vom 20.12.2007 (incl. Ausgleichsflächen)
Fassung des Satzungsbeschlusses vom 21.01.2008

Aufgestellt:

Gemeinde Aiterhofen
vertreten durch Herrn
1. BGM Manfred Krä
Straubinger Str. 4
D-94328 Aiterhofen
Fon 09421/9969-0
Fax 09421/9969-25

.....
Manfred Krä
1. Bürgermeister

Vorhabensträger:

EnergieFeld Bayern
GmbH & Co. KG
vertreten durch Herrn
Hermann Abel, Martin Heun
Ungsteiner Straße 31
D-81539 München

Bearbeitet:

Büro
Dipl.-Ing. Gerald Eska
Landschaftsarchitekt
Elsa-Brändström-Str. 3
D-94327 Bogen
Fon 09422/8054-50
Fax 09422/8054-51



.....
Gerald Eska
Landschaftsarchitekt



INHALTSVERZEICHNIS

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Seite

1.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB)	3
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	3
1.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 BauNVO)	3
1.4	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 23 BauNVO).....	3
1.5	Flächen zur Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB).....	3
2.	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB, ART. 91 BAYBO)	4
2.1	Gestaltung der baulichen Anlagen	4
2.2	Einfriedungen	4
2.3	Verkehrsflächen	4
2.4	Rückbau bei Nutzungseinstellung	4
3.	FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG	5
3.1	Private Grün- und Ausgleichsflächen	5
4.	FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLÄNE	7
5.	EXTERNE KOMPENSATIONSFLÄCHE	7
5.1	Übersichtslageplan M = 1:25.000	8
5.2	Lageplan M = 1:5.000/1:1.000.....	8
5.3	Geplante Einzelmaßnahmen	9

C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

8



B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT NACH § 9 BAUGB

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)

1.1.1 Sondergebiet Biogas nach § 11 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1.2.1 Größe des Geltungsbereiches: 6,0 ha

1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ): max. 0,8

1.2.3 Bauliche Anlagen: Zulässig sind ausschließlich bauliche Anlagen, die für die Errichtung und den Betrieb einer Biogasanlage funktionstechnisch erforderlich sind. Wohnräume sind unzulässig.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 BauNVO)

1.3.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

1.3.2 Eine Überschreitung der Länge von 50 m bei baulichen Anlagen (Fahrsilos) ist zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 23 BauNVO)

1.4.1 Soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt wurde, sind die Abstandsflächen und Grenzabstände gem. BayBO gültig.

1.5 Flächen zur Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

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

Ist dieser Mindestabstand in Teilbereichen ausnahmsweise nicht möglich (z.B. bei Leitungsquerungen durch die geschlossenen zu bepflanzenden Randstreifen), so sind geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen.

1.5.2 Es ist eine insektenschonende und energiesparende Beleuchtung - Leuchtentyp beispielsweise Natriumdampfhochdrucklampe mit geschlossenen Leuchtkörpern und möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe - zu errichten, damit die nächtliche Anlockwirkung auf Falter minimiert wird.



2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB, ART. 91 BAYBO)

2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

- 2.1.1 Gebäudehöhen: a) Max. zulässige, traufseitige Wandhöhe: 9,00 m
Als Wandhöhe gilt das Maß von der Fahrbahnoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Messpunkt ist die Mitte der straßenzugewandten Grundstückslänge.
b) Max. zulässige Gesamthöhe von Gebäuden, gebäudeähnlicher und sonstigen baulichen Anlagen: 10,00 m, punktuell 15,00 m
- 2.1.2 Dachform: Zulässig sind alle Dachformen
- 2.1.3 Fassadengestaltung: Die Fassadenflächen von baulichen Anlagen, Gebäuden und Behältern sind in Weiß oder in gedeckten Beige-, Grün- oder Grautönen zu halten. Grelle Farbgebungen sind unzulässig.

2.2 Einfriedungen

- 2.2.1 Zäune bis max. 2,00 m Höhe sind zulässig.
Material: Metall, verzinkt, ohne Farbbeschichtung
- 2.2.2 Betonsockel sind unzulässig; Zaunmontage nur mit Einzelfundamenten.
- 2.2.3 Zaunverlauf: Entlang der Innenseite der seitlichen Gehölzpflanzstreifen.
- 2.2.4 Die Einzäunung ist auf 10 % der Länge mit einem Bodenabstand von 10-15 cm einzubauen und mittels Baustahlgitter zu verschließen; damit ist langfristig ein Ein- und Auswechseln von Wildtieren (z.B. Hasen) möglich.
- 2.2.5 Die nach außen hin orientierten Gehölzpflanzungen sind auf die Dauer von 5 Jahren durch einen Wildschutzzaun vor Verbiss zu schützen.

2.3 Verkehrsflächen

- 2.3.1 Festsetzungen zu Fahrbereichen und zur Oberflächenbefestigung s. Festsetzungen durch Planzeichen!
- 2.3.2 Es sind bis zu drei Zufahrten, entlang der östlichen Gemeindeverbindungsstraße mit je max. 12,00 m Breite zulässig.

2.4 Rückbau bei Nutzungseinstellung

- 2.4.1 Bei Nutzungseinstellung sind sämtliche Anlagenteile zurückzubauen und gem. den dann geltenden Umweltrichtlinien fachgerecht zu entsorgen.
- 2.4.2 Die Fläche ist wieder landwirtschaftlich zu nutzen.



3. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

3.1 Private Grün- und Ausgleichsflächen

3.1.1 Umsetzung, Pflanzenqualität, Mindestpflanzgrößen

Die privaten Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Die Randeingrünung ist bis spätestens in der Pflanzperiode nach Beginn der Bauarbeiten, die innere Durchgrünung spätestens in der Pflanzperiode nach Inbetriebnahme der Anlage fertig zu stellen.

Die Pflanzenqualität für Pflanzungen im öffentlichen Bereich muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Die Mindestpflanzgrößen der im Plan dargestellten Einzelbäume sind im Folgenden angegeben; es bedeuten: H = Hochstamm, Sol. = Solitär, 3xv = 3 x verpflanzt, STU = Stammumfang, o. B./m. B. = ohne / mit Wurzelballen.

Falls in ausreichenden Stückzahlen vorhanden, ist standortgerechtes, autochthones Pflanzgut (= von ortsnahen Wildbeständen des Naturraumkomplexes „Donausar-Hügelland“ oder „Bayerischer Wald“ abstammende Gehölze) zu verwenden.

Vegetationsgebiet: Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (Galio-Carpinetum)

3.1.2 Auswahlliste zu verwendender großkroniger Einzelbäume

Acer platanoides	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Gem. Esche
Quercus robur	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Stiel-Eiche
Tilia cordata	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Winter-Linde
Ulmus glabra	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Bergulme

3.1.3 Auswahlliste zu verwendender kleinkroniger Einzelbäume

Acer campestre	H, 3xv, STU 14-16	- Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Sol., 3xv, 350-400	- Hainbuche
Prunus avium	H, 3xv, STU 14-16	- Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	H, 3xv, STU 14-16	- Eberesche
Sorbus torminalis	H, 3xv, STU 14-16	- Elsbeere

3.1.4 Sicherung der Baumstandorte auf dem Betriebsgelände

Die gemäß Festsetzungen durch Planzeichen vorzunehmenden Baumpflanzungen in den Grünflächen der Betriebsanlagen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren/Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen (Granitfindlinge, Poller o. ä.).



3.1.5 Auswahlliste für Gehölzgruppen aus Heistern und Sträuchern

Pflanzabstand: 1,50 x 1 m, Pflanzreihen diagonal versetzt, Pflanzung der Sträucher in Gruppen von 3-5 (7) Stück einer Art, Heister einzeln eingestreut.

Heister: Mindestpflanzgröße 2xv, o.B./m.B., 150-200 cm;
ca. 5 % Flächenanteil

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Malus sylvestris	-	Wild-Apfel
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Pyrus communis	-	Wild-Birne
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Sorbus torminalis	-	Elsbeere
Tilia cordata	-	Winter-Linde
Ulmus glabra	-	Berg-Ulme

Sträucher: verpflanzte Sträucher, Mindestpflanzgröße 60-100,
mind. 3 Triebe, ca. 95 % Flächenanteil

Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuss
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rhamnus cathartica	-	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Rosa arvensis	-	Ackerrose
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Wasser-Schneeball

3.1.6 Wiesenflächen

Alle nicht versiegelten Flächen sind als extensives Grünland zu bewirtschaften. Die Neuansaat sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil vorzunehmen.

3.1.7 Pflanzenbehandlungsmittel

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist unzulässig.



3.1.8 Pflege

- Sämtliche Pflanzungen sind mit Stroh oder Rinde zu mulchen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- Ausgefallene/abgestorbene Gehölze sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode durch Exemplare der gleichen Art und Größe zu ersetzen.
- Die Wiesenbereiche sind max. 2-3 x pro Jahr bei Entfernung des Mähgutes aus den Flächen zu mähen, um einen artenreichen Bestand zu fördern. Das Mähgut ist als Rohstoff der Biogasanlage zuzuführen.

4. FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLÄNE

- 4.1 Für sämtliche Grün- und Ausgleichsflächen sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne mit detaillierten Angaben zur Bepflanzung (mind. im Maßstab 1:500) im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde aufzustellen.
- 4.2 Diese sind Gegenstand des jeweiligen Bauantrages.

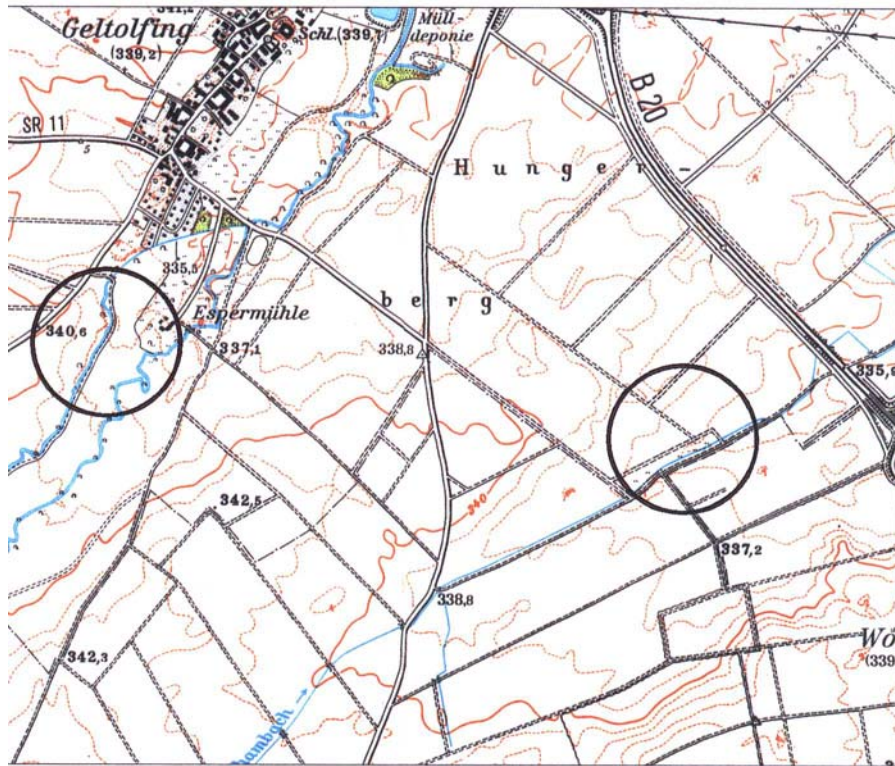
5. EXTERNE KOMPENSATIONSFLÄCHEN

Zum erforderlichen restlichen Ausgleich der durch den vorliegenden Bebauungsplan verbleibenden Eingriffe wird eine Zuordnung folgender ca. 16.000 m² großer Kompensationsflächen aus den Fl.Nr. 74/1, Gmkg. Niederharthausen sowie Fl.Nr. 233, Gmkg. Geltolfing festgesetzt.

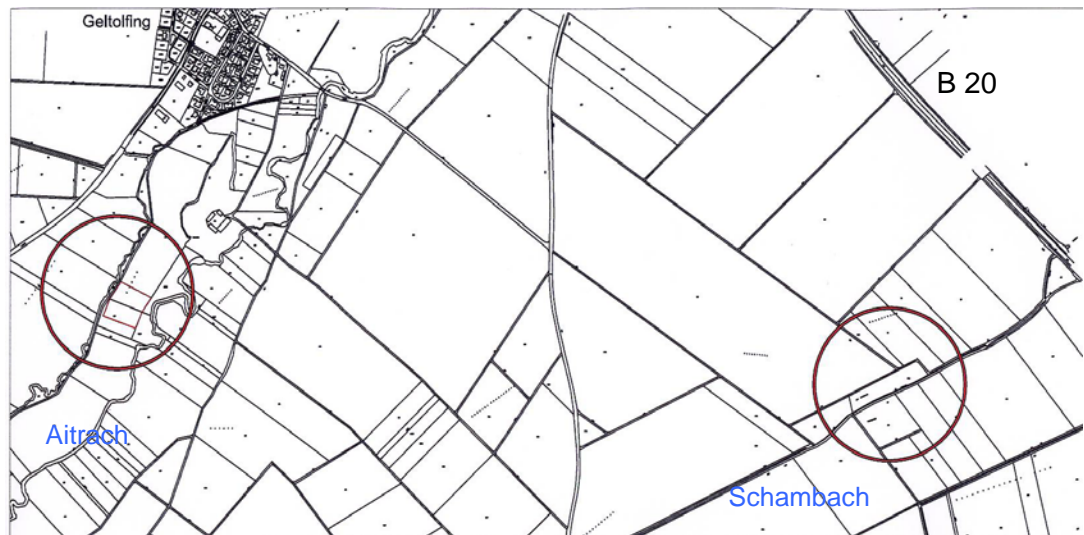
Die Grundstücke und die darauf vorgesehenen Maßnahmen sowie die erzielten Anerkennungsfaktoren wurden von den Büro´s KNOGLER und KLOSE-DICHTL im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Straubing-Bogen bereits abgestimmt (s. auch Original-Planbeilage im Anhang!).



5.1 Übersichtslageplan M = ca. 1:25.000

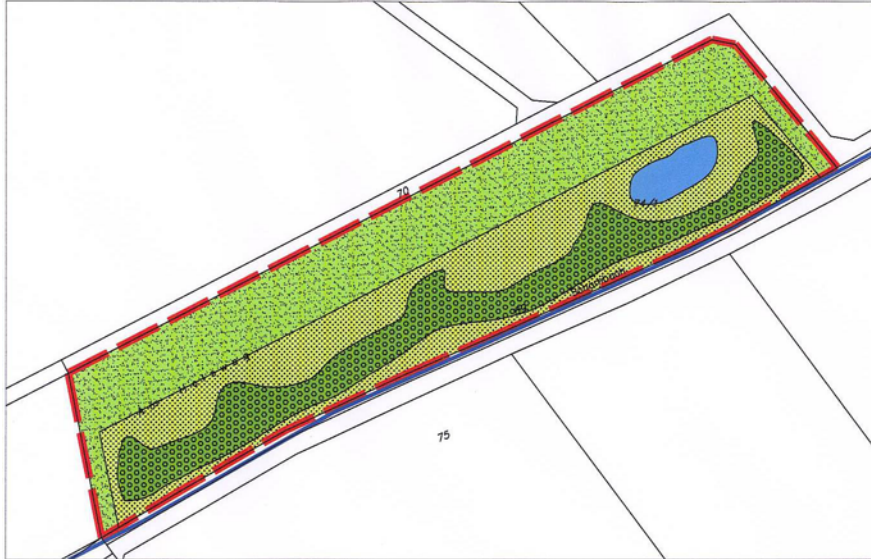


5.2 Lageplan M = ca. 1:20.000





5.3 Geplante Maßnahmen (M = ca. 1:10.000)








Ausgleichsfläche 1: FI.Nr. 74/1, Gmkg. Niederharthausen



Ausgleichsfläche 2: FI.Nr. 233, Gmkg. Geltolfing

Zeichenerklärung

-  Gehölzpflanzung
-  Sukzessionsfläche
-  Anlage eines Lachgewässers, Tiefe maximal 1,5 m.
-  Wiesenansaat, alternativ: Aufbringen von artenreichem Mähgut
-  Grenze des Flurstückes



C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

C.1 Bodendenkmäler

Gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes sind bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Dienststelle Regensburg - zu melden.

Dem Landesamt ist die Möglichkeit einzuräumen, auf Kosten des Antragstellers = Betreiberfirma so frühzeitig wie möglich vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten eine bauvorgreifende Sondagegrabung mit Bagger und Humusschaufel und ggf. Rettungsgrabungen vorzunehmen.

Sollten hierbei Bodendenkmäler größerer Bedeutung entdeckt und durch die geplanten Baumaßnahmen zerstört werden, kann eine Baugenehmigung erst erteilt werden, wenn der Antragsteller es ermöglicht, das Bodendenkmal auf seine Kosten bauvorgreifend freizulegen und zu dokumentieren.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: 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. 2 DSchG: 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.

C.2 Wandbegrünung

Fassadenbegrünungen mit Selbstklimmern oder Spalierpflanzen an Silowänden und Gebäuden sollten aus ökologischen und gestalterischen Gründen, wo immer möglich - ggf. auch nur teil- oder abschnittsweise - vorgesehen werden.

C.3 Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken

Die Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken gem. Art. 48 AGBGB von 4 m bei Einzelbäumen und Heistern und 2 m bei Sträuchern sind entlang beplanzter Grenzabschnitte des Geltungsbereiches einzuhalten.



C.4 Elektrische Erschließung

Auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen wird hingewiesen.

C.5 Unterbau von Straßen und Wegen

Gemäß dem Schreiben der Regierung von Niederbayern vom 07.10.1993 (Akt.Z. 230-1414-39) ist in die Ausschreibungen der Einsatz von umweltfreundlichen Recycling-Baustoffen aufzunehmen und soll, soweit technisch und wirtschaftlich vertretbar, zum Tragen kommen.

Es wird empfohlen, als Material für den Unter- und Oberbau von Straßen und Wegen anstatt Kies oder Schotter aufbereitetes und gereinigtes Bauschuttgranulat aus der Bauschuttverwertung zu verwenden.

Das zu verwendende Material muss den Anforderungen und Gütebestimmungen den „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.

C.6 Schutz des belebten Oberbodens

Bei Bautätigkeit sind Oberboden und Unterboden getrennt zu lagern. Folgende Maße sind für Oberboden-Mieten zur ausreichenden Sauerstoffversorgung einzuhalten:

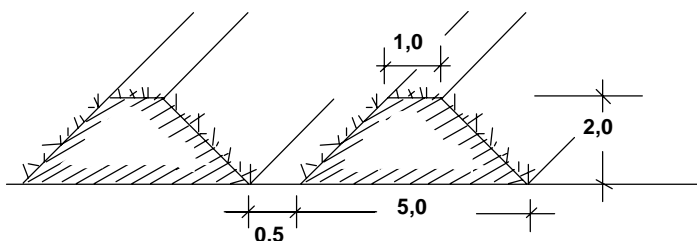


Abb.: Schemaschnitt Oberbodenmieten M 1:200

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. frosthartem Inkarnatklée oder Winterraps anzusäen. Bei sämtlichen Oberbodenarbeiten ist die jeweils gültige Fassung der DIN 18915 - Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke - zu beachten.

C.7 Pflege unbebauter Grundstücksteile

Ab dem Zeitpunkt des Grunderwerbs durch die Betreiberfirma der geplanten Anlage sind alle noch unbebauten Bereiche des Grundstück zu pflegen, solange keine Bebauung erfolgt. Eine 2-3-malige Mahd/Jahr soll Verunkrautung und Samenflug auf die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen einschränken.

C.8 Vermeidung von Streusalz u.ä.

Auf privaten Verkehrs- und Stellplatzflächen sollte der Einsatz von Streusalz und anderen ätzenden Streustoffen zum Schutz von Boden und Grundwasser, angrenzender Vegetation und von Tierpfoten unterbleiben.

C.9 Einsatz von Photovoltaik

Geeignete Dachflächen sollten in einer Neigung von 30-40° ausgebildet und zur Montage von Photovoltaikmodulen genutzt werden.