

BEGRÜNDUNG

ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN

DECKBLATT NR. 08

GEMEINDE

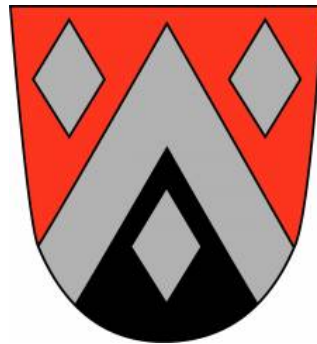
TRAIN

LANDKREIS

KELHEIM

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

VG Siegenburg
Gemeinde Train
Marienplatz 13
93354 Siegenburg

1. Bürgermeister

PLANUNG:

KomPlan
Ingenieurbüro für kommunale Planungen
Leukstraße 3 84028 Landshut
Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29
Mail: info@komplan-landshut.de

Stand: 16.07.2019 – Vorentwurf

Projekt Nr.:18-1085_FNP_D



INHALTSVERZEICHNIS

	SEITE
1	VORBEMERKUNG.....5
2	VERANLASSUNG6
3	PLANUNGSVORGABEN.....7
3.1	Landesentwicklungsprogramm7
3.2	Regionalplan8
3.3	Arten- und Biotopschutzprogramm8
3.4	Biotopkartierung9
3.5	Artenschutzkartierung9
3.6	Schutzgebiete.....9
4	VERKEHR.....10
5	IMMISSIONSSCHUTZ.....10
5.1	Straßenverkehrslärm10
5.2	Gewerbelärm.....10
5.3	Sport- und Freizeitlärm.....10
5.4	Geruchsimmissionen10
6	VER- UND ENTSORGUNG.....11
6.1	Wasserversorgung.....11
6.2	Schmutzwasserbeseitigung.....11
6.3	Niederschlagswasserbeseitigung11
6.4	Grundwasser12
6.5	Hochwasser12
6.6	Energieversorgung13
6.7	Abfallentsorgung.....14
6.8	Telekommunikation.....14
7	ATLASTEN.....14
8	DENKMALSCHUTZ.....15
8.1	Bodendenkmäler15
8.2	Baudenkmäler15
9	BRANDSCHUTZ16
10	NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE.....17
10.1	Bestandsbeschreibung.....17
10.2	Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.....17
11	UMWELTPRÜFUNG18
11.1	Umweltbericht.....18
12	VERFAHRENSVERMERKE19
13	Verwendete Unterlagen20

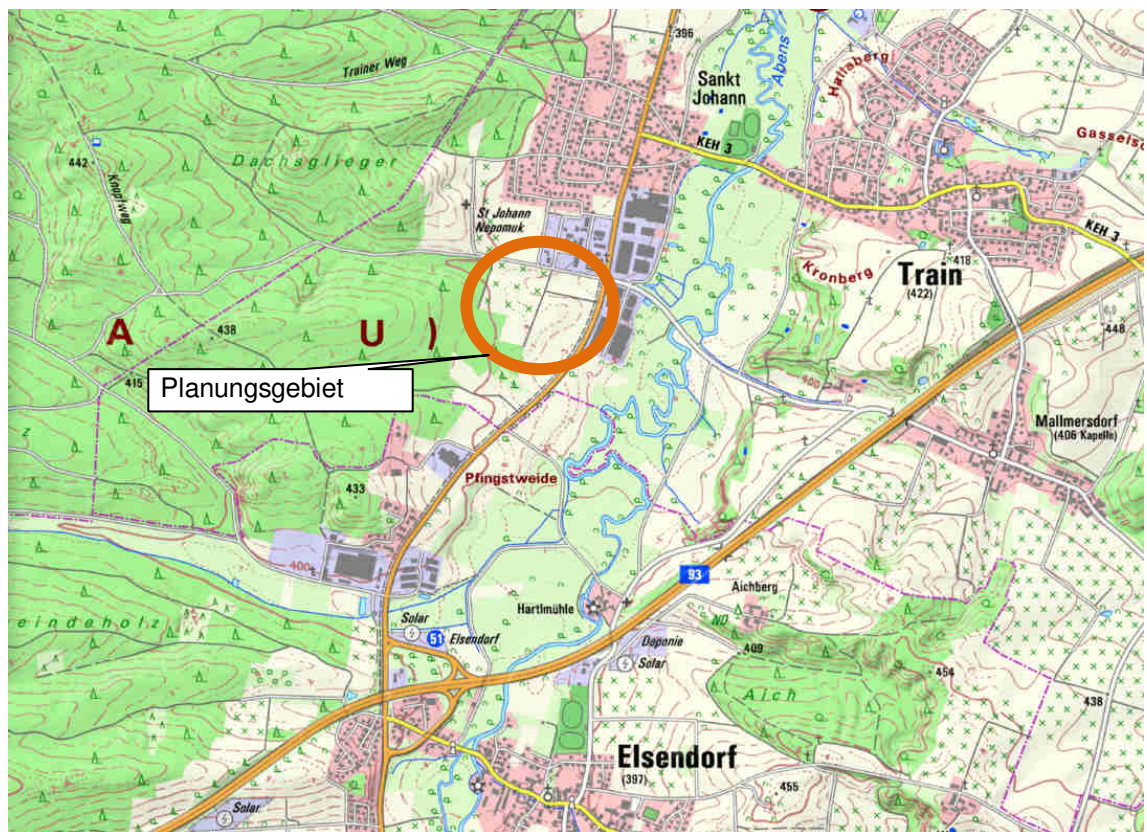
1 VORBEMERKUNG

Die Gemeinde Train hat am 13.02.2019 beschlossen, den rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan durch die Aufstellung des *Deckblattes Nr. 08* fortzuschreiben.

Die Gemeinde Train ist nach der Raumordnung der Region 11 – Regensburg zuzuordnen und befindet sich gleichzeitig im Einzugsbereich der Städte Abensberg und Mainburg, die nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern als Mittelzentrum eingestuft sind. Durch die vorhandene Infrastruktur (Bundesautobahn A 93 München – Regensburg mit Anschlussstelle *Elsendorf* und Bundesstraße B 301 als überregionale Verkehrswege) hat die Gemeinde Train innerhalb des Raumes Mainburg und Kelheim mit Entwicklungssteigerungen zu rechnen. Die Gemeinde ist dem Landkreis Kelheim zugeordnet, Siedlungsschwerpunkt innerhalb des Gemeindegebietes ist der Hauptort Train mit dem Ortsteil Sankt Johann. Zusammen mit den Gemeinden Biburg und Kirchdorf, dem Markt Siegenburg sowie der Gemeinde Wildenberg bildet die Gemeinde Train die Verwaltungsgemeinschaft Siegenburg.

Das Planungsgebiet liegt im Südwesten der Ortschaft Sankt Johann, direkt an der Bundesstraße B 301 im unmittelbaren Anschluss an bestehende Gewerbeflächen.

Lage im Raum



Quelle: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>; verändert KomPlan.

2 VERANLASSUNG

Anlass für die Erstellung des vorliegenden *Deckblattes Nr. 08* zum Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan ist der Antrag einer ortsansässigen Firma auf Erweiterung des bestehenden Betriebsgeländes als langfristige Entwicklungsperspektive. Zudem bestehen weitere konkrete Nachfragen nach bebaubaren Gewerbeflächen. Am gegebenen Standort konnte die Gemeinde nun Flächen in entsprechendem Umfang erwerben.

Durch die Fortschreibung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan der Gemeinde Train sollen hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen entsprechend den gesetzlichen Vorgaben geschaffen werden.

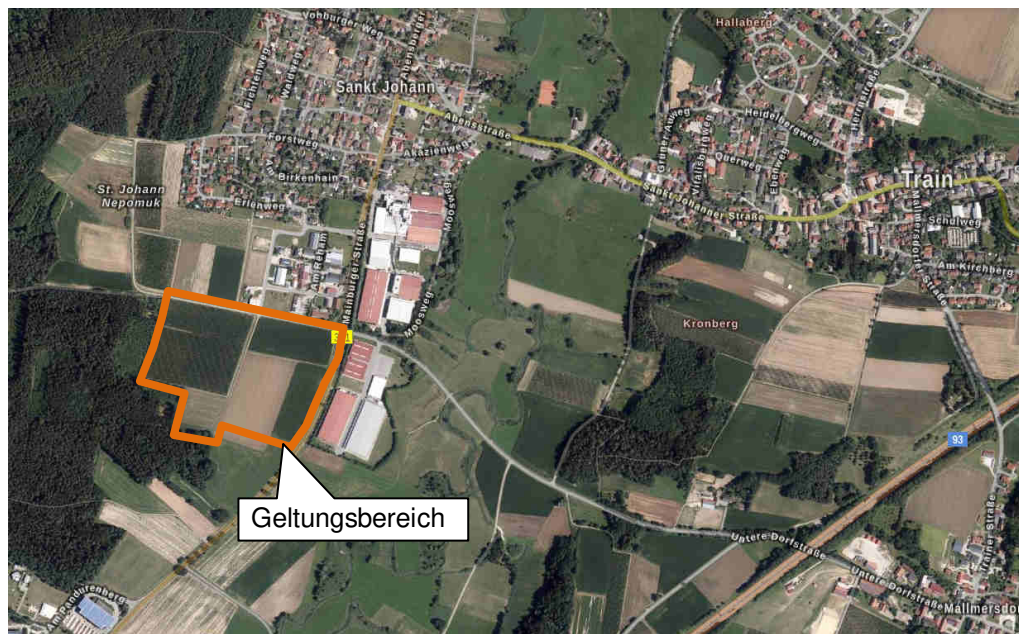
Im Parallelverfahren erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan *GE Ziegelstadt*, dem weitere Informationen und Details entnommen werden können.

Instruktionsgebiet

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke der Gemarkung Train (Tfl. = Teilfläche):

Flurnummern (Fl.-Nr.): 998, 999, 1000 (Tfl.), 1001, 1003/1, 1004, 1005, 1006, 1008 (Tfl.).

Geltungsbereich mit Orthophoto und digitaler Flurkarte



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; bearbeitet KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

3 PLANUNGSVORGABEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns konkretisieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im Zuge der Regionalplanung konkretisiert werden. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein. Das LEP mit Stand vom 01.01.2020 ordnet die Gemeinde Train nach den Gebietskategorien dem allgemeinen ländlichen Raum zu.

Der Gemeinde Train ist die gesetzliche Verpflichtung, Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen, bekannt. Da es sich bei diesen Zielen um verbindliche Vorgaben handelt, die eine abschließende Abwägung enthalten, sind sie somit üblicherweise einer weiteren Abwägung nicht zugänglich.

Konkret ist zielbezogen Folgendes anzumerken:

3.1 **Flächensparen**

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Im Zuge der Planung wird die Versiegelung auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt. Auf die Aussagen des grünordnerischen Konzeptes unter Ziffer 16 der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan *GE Ziegelstadl* wird hierzu im Detail verwiesen.

3.2 **Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Es sind keine ausreichenden innerörtlichen Potenziale für Gewerbeflächen entsprechend dem Bedarf in der Gemeinde Train vorhanden. Im Weiteren wird auf die Ausführungen unter Ziffer 3.1 der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan *GE Ziegelstadl* hingewiesen.

3.3 **Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot**

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Es handelt sich um einen angebundenen Standort, da sich im Norden und Osten weitere Gewerbeflächen anschließen.

5.1 **Wirtschaftsstruktur**

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft werden durch die Umsetzung der Planung verbessert. Die Intention der Planung ist es u. a. kleine und mittlere Handwerksbetriebe anzusiedeln. Hierzu wird auf den Inhalt unter Ziffer 3.3 der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan *GE Ziegelstadl* verwiesen.

5.4.1

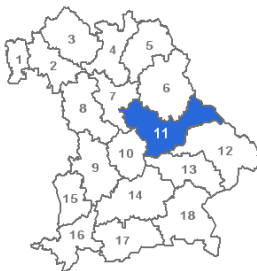
Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

(G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Bei den betroffenen Flächen handelt es sich um Böden mit Ackerzahlen zwischen 40 und 64, die somit teils unter, teils über dem Niveau des Durchschnittes im Landkreis Kelheim (51) liegen. Es handelt sich im Änderungsbereich überwiegend um Böden mittlerer, in geringem Umfang von hoher Bonität. Dies bedeutet eine Inanspruchnahme teilweise hochwertiger Böden im Hinblick auf ihre natürliche Ertragsfähigkeit. Auf Grund der städtebaulichen Notwendigkeit und fehlender Alternativstandorte jedoch, kann im vorliegenden Fall den landschaftsplanerischen Grundsätzen nicht entsprochen werden. Weitere Ausführungen zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen finden sich unter den Ziffern 3.1 und 4.3.3 der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan.

3.2 Regionalplan



Der Regionalplan der Region 11 – Regensburg ordnet nach der Raumstruktur die Gemeinde Train dem allgemeinen ländlichen Raum zu, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Ziele der Raumordnung und Landesplanung liegen für das Planungsgebiet weder hinsichtlich Siedlung und Versorgung noch hinsichtlich Landschaft und Erholung vor.

3.3 Arten- und Biotopschutzprogramm

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit D60 Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten nach Ssymank und hier wiederum in der Untereinheit 062-A Donau-Isar-Hügelland nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP).

Für den Änderungsbereich des vorliegenden *Deckblattes Nr. 08* werden im ABSP nachfolgende Ziele definiert:

Ziele Feuchtgebiete

Der Geltungsbereich liegt nach dem ABSP in einem Gebiet in welchem die Förderung des Weißstorches im Umfeld besetzter Horstplätze durch Optimierung bestehender und Neuschaffung potentieller Nahrungshabitate angestrebt werden soll. Da der Weißstorch auf ausgedehnte Feuchtwiesengebiete angewiesen ist, wo er den Hauptteil seiner Nahrung findet (Vgl. ABSP KEH 2.2.2 B), lassen sich die Zielsetzungen auf den Änderungsbereich nicht übertragen, da es sich hier um einen ackerbaulich geprägten Standort handelt (s. a. Ziffer 15.4 *Reale Vegetation der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan GE Zielstadt*).

Ziele Trockenstandorte

Es lassen sich für den Geltungsbereich die Aussagen zur allgemeinen Förderung von Trockenstandorten durch Neuschaffung von mageren Ranken und Rainen, Magerwiesen, Wald- und Heckensäumen in den strukturarmen Ackerlandschaften des Landkreises, ausgehend von den Restbeständen bestehender Mager- und Trockenstandorte ableiten.

Ziele Wälder und Gehölze

Ziel ist die Förderung von Hecken und Feldgehölzen zur Ergänzung, Optimierung und Neuschaffung von Biotopstrukturen in den strukturarmen Agrarlandschaften.

3.4 Biotopkartierung

Gemäß der Biotopkartierung Flachland (www.lfu.bayern.de) befinden sich innerhalb des Änderungsbereiches keine amtlich kartierten Biotope. Die nächsten befinden sich im östlich gelegenen Abenstal.

3.5 Artenschutzkartierung

Innerhalb des Änderungsbereiches und auch in der näheren Umgebung sind keine Fundpunkte der Artenschutzkartierung verzeichnet. Diese finden sich erst in der Talau der Abens.

3.6 Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

4 VERKEHR

Der Änderungsbereich grenzt unmittelbar an die überörtliche Verkehrsstrasse B 301 an. Über diese besteht eine Anbindung an die A 93 an der Anschlussstelle Elsendorf, die sich südlich, in ca. 1,1 km Luftlinie, befindet.

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes selbst erfolgt von Nordosten aus, über einen Anschluss an die B 301, welche das Gebiet an der östlichen Seite flankiert.

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) wird in der Gemeinde Train durch eine Buslinienverbindung repräsentiert. So ist sie über die Buslinie *6081 Kelheim – Mainburg* an das Busliniennetz des Landkreises Kelheim angeschlossen. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in der Ortslage *Sankt Johann*, in der *Mainburger Straße*, in ca. 450 m Entfernung.

5 IMMISSIONSSCHUTZ

5.1 Straßenverkehrslärm

Auswirkungen hinsichtlich Lärmbelastungen durch Verkehrslärm sind bei vorliegender Fortschreibung durch *Deckblatt Nr. 08* aufgrund der Lage des Änderungsbereiches an der B 301 und der beabsichtigten Nutzungen nicht zu erwarten.

5.2 Gewerbelärm

Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen wurde ein schalltechnisches Gutachten von IB Kottermair, Altomünster, Stand 06.03.2020, erstellt. Dieses ist Bestandteil der Verfahrensunterlagen zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan *GE Ziegelstadl*.

5.3 Sport- und Freizeitlärm

Es bestehen im weiteren Umfeld keine entsprechenden Anlagen, eine Beurteilungsrelevanz ist somit nicht gegeben.

5.4 Geruchsimmissionen

Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und die damit unter Umständen verbundenen zeitlich auftretenden Emissionen sind zu dulden bzw. spielen in einem Gewerbegebiet keine Rolle.

6 VER- UND ENTSORGUNG

6.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser in der Gemeinde Train erfolgt durch den *Zweckverband zur Wasserversorgung der Gruppe Siegenburg-Train* und ist sichergestellt.

6.2 Schmutzwasserbeseitigung

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über einen neuen Schmutzwasserkanal in den Erschließungsstraßen, welcher an den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Mainburger Straße anknüpft. Über diesen wird das Schmutzwasser dem Mischwasserkanal (Verbindungssammler Elsendorf – Train) zugeleitet, welcher westlich der Abens im Bereich der Flutmulde verläuft.

Eine Klärung der anfallenden Abwässer erfolgt schließlich in der mechanisch-biologischen Kläranlage nordwestlich der Gemeinde Train.

6.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Ableitung des Niederschlagswassers aus den öffentlichen Erschließungsflächen und den privaten Grundstücksflächen erfolgt über eine Kombination aus geschlossenem und offenem Regenwasserkanal und geplanten Rückhalteanlagen. Von diesen wird es letztlich gedrosselt, zum jenseits der Straße bereits vorhandenen RRB weitergeleitet, von wo es schließlich der *Abens* zugeführt wird.

Hierfür erforderliche wasserrechtliche Genehmigungen sind rechtzeitig vom Veranlasser zu beantragen.

Grundsätzlich ist eine breitflächige Versickerung von unbelastetem Regenwasser über die belebte Bodenzone zu begrüßen. Diese ist aber nur in Teilbereichen möglich. Vom jeweiligen Bauwerber ist die Versickerungsmöglichkeit im Einzelfall zu prüfen und sind ergänzende Bodengutachten einzuholen. Andernfalls ist auf den privaten Grundstücken auf Grund der Dimensionen der Gewerbeflächen zwingend eine dezentrale Puffer- und Rückhalteeinrichtung in Form von Regenwasserzisternen oder sonstigen Rückhaltevorrichtungen vorzusehen. Ein Überlauf in den öffentlichen RW-Kanal erfolgt dann über einen Drosselablauf. Somit wird eine notwendige Rückhaltung des Oberflächenwassers sichergestellt. Verschmutztes Regenwasser ist vor der Einleitung in den öffentlichen RW-Kanal entsprechend zu behandeln (Merkblatt DWA-M 153, Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser). Die Art der Entwässerung ist mit den einzelnen Bauanträgen aufzuzeigen.

Hinweise:

Die Grundstücksentwässerung hat grundsätzlich nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 zu erfolgen.

Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und privaten Verkehrsflächen sowie PKW-Stellflächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten (z. B. Rasengitterstein, rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, Porenpflaster, Betonpflaster mit Fuge u. ä.).

Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtfläche von 50 m² überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich.

Aufgrund der Geländeneigungen kann es zu wild abfließendem Wasser kommen, dies darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

6.4 Grundwasser

Nach dem vorliegenden Baugrundgutachten (siehe Anhang 1 der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan *GE Ziegelstadt*), kann der mittlere Grundwasserstand bei 388 m ü. NN abgeschätzt werden, das damit relativ hoch ansteht. Auf Grund der Nähe zur Abens korrespondiert der Grundwasserstand mutmaßlich mit deren Wasserstand. Da dieser zur Zeit der Bodenerkundung Niedrigwasser hatte, ist im Allgemeinen ein höherer Grundwasserstand anzunehmen (Vgl. Anhang 1 der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan *GE Ziegelstadt*, Geotechnischer Bericht, Ziffer 3.3 *Wasserverhältnisse*). Aufgrund der in der vorliegenden Begründung unter Ziffer 4.4 Gelände/ Topographie/ Bodenverhältnisse beschriebenen Geländeverhältnisse muss daher bei Erd- und Gründungsarbeiten im Zuge der Baumaßnahmen mit der Freilegung von Grundwasser gerechnet werden. Erforderliche Sicherungsmaßnahmen sind demzufolge im Zuge der Ausführung durch die Bauwerber zu treffen.

Der Vorhabenbereich liegt nicht innerhalb eines amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes. Westlich davon, in ca. 400 m Entfernung befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet Siegenburg-Train *Dürnbucher Forst*.

Bei der Freilegung von Grundwasser besteht eine Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG ist zu beachten. Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies ebenfalls anzuzeigen.

6.5 Hochwasser

Laut dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) wurden im Planungsgebiet keine Hochwassergefahrenflächen an Gewässern ermittelt. Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände können aber auch abseits von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss daher überall in Bayern mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im IÜG nicht flächendeckend abgebildet werden können.

Im Norden des Planungsgebietes (Siehe auch Ziffer 4.4 Gelände/ Topographie/ Bodenverhältnisse der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan *GE Ziegelstadt*), ist ein Wassersensibler Bereich ausgewiesen. Nach dem IÜG sind diese Gebiete durch den Einfluss von Wasser geprägt [...]. Hier kann es durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen. Im Unterschied zu den Hochwassergefahrenflächen kann bei diesen Flächen kein definiertes Risiko (Jährlichkeit des Abflusses) angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorschriften wie Verbote und Nutzungsbeschränkungen im Sinne des Hochwasserschutzes.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

Schädliche Auswirkungen auf den künftigen Betrieb sowie dessen angrenzende Flächen durch wild abfließendes Wasser bei Starkregenereignissen oder Schneeschmelze dürfen nicht zum Nachteil Dritter hervorgerufen werden.

6.6 Energieversorgung

Die elektrische Versorgung des Baugebietes erfolgt durch die *Bayernwerk AG, Netzservice Altdorf, Eugenbacher Straße 1, 84032 Altdorf*.

Inwiefern für die elektrische Erschließung des Gewerbegebietes die Errichtung einer neuen Trafostation erforderlich wird, ist mit dem Energieversorger im Laufe des Verfahrens abzustimmen. Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel, bei der Errichtung der Bauten sind entsprechende Kabeleinführungen vorzusehen.

Allgemeine Hinweise:

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das Versorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Strauchart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann.

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden.

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft *Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse (BG ETEM)* für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (*DGUV V3*) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

Die Unterbringung der zusätzlich notwendigen Versorgungsleitungen ist unterirdisch vorzunehmen. Auf § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

6.7 Abfallentsorgung

Die Müllabfuhr erfolgt regelmäßig durch ein privates Abfuhrunternehmen. Die Müllbeseitigung bzw. Verwertung erfolgt zentral auf Landkreisebene. Auf den einzelnen Bauquartieren sind ausreichende Flächen für Abfallbehälter bereitzustellen.

Zur Wahrung einer ordnungsgemäßen Müllentsorgung können bei Bedarf besondere Vereinbarungen mit dem Müllentsorgungsunternehmen getroffen werden.

6.8 Telekommunikation

Die Versorgung des Planungsbereiches mit Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom AG ist bis zu den angrenzend bebauten Bereichen bereits sichergestellt.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließung im Planungsbereich der

Deutschen Telekom AG, TI NL/ PTI22Süd, Siemensstraße 20, 84030 Landshut

so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.

Die Verlegung der erforderlichen Leitungstrassen hat dabei unterirdisch zu erfolgen, wobei zum entsprechenden Zeitpunkt Abstimmungen zwischen Gemeinde und Leitungsträger erfolgen und entsprechende Vereinbarungen getroffen werden.

Im Zuge der Planungen ist dabei zu berücksichtigen, dass in allen Straßen und Gehwegen gegebenenfalls geeignete und ausreichende Trassen für die Telekommunikationsanlagen vorzusehen sind.

7 ALTLASTEN

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Änderungsbereiches sind weder der Gemeinde Train noch dem Landratsamt Kelheim, staatliches Abfallrecht, bekannt. Dies bestätigt jedoch nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder Bodenverunreinigungen sind. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, staatliches Abfallrecht, Bodenschutzrecht zu melden.

8 DENKMALSCHUTZ

8.1 Bodendenkmäler

Die Erfassung der Bodendenkmäler hat zum Ziel, noch vorhandene Spuren und Objekte menschlichen Lebens und Handelns früherer Generationen in der Landschaft zu dokumentieren und zu erhalten. Eine Gefährdung der Bodendenkmäler liegt grundsätzlich in der baulichen Veränderung und den damit im Zuge der Gründungsmaßnahmen erforderlichen Bodenumlagerungen sowie der Überbauung.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, dokumentiert für den vorliegenden Änderungsbereich **keine** Bodendenkmäler.

Die nächstgelegenen, amtlich erfassten Bodendenkmäler befinden sich jenseits der B 301. Da jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich im Änderungsbereich oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, sind die Bauträger und die ausführenden Baufirmen ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG hinzuweisen:

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 die 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.

8.2 Baudenkmäler

Die Unterschutzstellung von Baudenkmälern ist erforderlich, um vielfältige, aus anderen Geschichtsquellen zum Teil nicht erschließbare Informationen über die Entstehungszeit des Denkmals und über die später auf es wirkenden Epochen zu erhalten. Baudenkmäler stellen auf Grund der Originalität ihrer Substanz, den unverkennbaren Merkmalen alter handwerklicher oder historischer Fertigung und den erkennbaren Altersspuren einer meist wechselvollen Biographie, aussagekräftige Geschichtszeugnisse dar, die ein öffentliches Interesse an der Erhaltung begründen.

Im Änderungsbereich des *Deckblattes Nr. 08* selbst sowie dessen Umgriff oder in direkter Sichtbeziehung sind **keine** Baudenkmäler registriert.

9 BRANDSCHUTZ

Bezüglich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den geltenden Vorschriften sowie der BayBO einzuhalten.

Insgesamt gesehen ist der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (BayFwG) sicherzustellen.

Der kommunalen Feuerwehr stehen insgesamt ausreichende Möglichkeiten zur Verfügung, um den Anforderungen der gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden.

Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:

- Bauliche Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein.
- Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken, sowie Aufstell- und Bewegungsflächen, einschließlich der Zufahrten müssen entsprechend ausgeführt werden. (DIN 14090, Flächen für die Feuerwehr).
- Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass der so genannte Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar ist. (Durchmesser 18 m).
- Jeder Aufenthaltsraum muss bei Gefahr auf zwei Wegen verlassen werden können. Wenn die Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8 m über dem Gelände liegt, müssen entweder mindestens zwei voneinander unabhängige Treppenräume oder ein Sicherheitstreppehaus vorgesehen werden.
- Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr anleiterbar sein. Bei liegenden Dachfenstern bestehen Bedenken.
- Hydranten sind nach DIN 3222 mit B-Abgängen zu versehen. Der Abstand der Hydranten soll im Bereich zwischen 100-200 m liegen.
- Die Wasserversorgung ist so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benutzung von zwei nächstliegenden Hydranten (Über- oder Unterflur) ein Förderstrom von mindestens 800 ltr/min über 2 Stunden bei einer Förderhöhe von 1,5 bar erreicht wird.
- Die Hydranten sind außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand zu errichten.
- Die Ausrüstung und Ausbildung der Feuerwehr muss jeweils den Erfordernissen angepasst sein.

Hinweis:

In Abstimmung mit der Gemeinde als zuständiger Planungsträger sind die Belange des Brandschutzes grundsätzlich zu Lasten des Vorhabenträgers zu tragen. Eine detaillierte Abstimmung hierüber hat im Zuge der Einzelgenehmigung zu erfolgen.

10 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

10.1 Bestandsbeschreibung

Naturraum

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands liegt die Gemeinde Train vollständig in der Gruppe 06 Unterbayerisches Hügelland, ist darin der naturräumlichen Haupteinheit 062 – *Donau-Isar-Hügelland* zugeordnet und innerhalb dieser Einheit wiederum der gleichnamigen Untereinheit 062 A *Donau-Isar-Hügelland*.

Der Naturraum stellt sich insgesamt als Landschaft mit sanft geschwungenen Hügelzügen im Wechsel mit asymmetrischen Tälern mit flachen süd- und südostexponierten Hängen dar. Die Grünlandstandorte sind auf die Täler und Waldbereiche auf die Kuppen beschränkt, die Hänge werden ackerbaulich genutzt. Vielerorts sind die landwirtschaftlichen Flächen und Forste sehr strukturarm.

Geologie/ Boden

Der Untergrund im Änderungsbereich wird laut der geologischen Karte von Bayern (M. 1:500.000) durch die Obere Süßwassermolasse geprägt. Aus diesem Ausgangsmaterial hat sich nach der Übersichtsbodenkarte (M. 1:25.000) überwiegend *fast ausschließlich Braunerde, unter Wald meist podsolig, aus Sand (Flugsand)* gebildet. Untergeordnet ist noch die Bodenart *fast ausschließlich Kolluvisol aus Sand (Kolluvium)* anzutreffen.

Das Rückhaltevermögen für sorbierbare Stoffe ist im Änderungsbereich überwiegend mittel. Es besteht keine Winderosionsgefahr sowie eine überwiegend geringe potentielle Erosionsgefährdung durch Wasser. Die Stoffeinträge durch die landwirtschaftliche Nutzung sind überwiegend hoch.

Die Böden sind in der Gesamtbetrachtung von geringer Bedeutung als Standort für seltene Lebensgemeinschaften sowie für die Sicherung empfindlicher Böden.

Vegetationsbestand

Der Vegetationsbestand wurde bei einer Geländebegehung im Herbst 2018 erfasst. Der Änderungsbereich wird danach fast ausschließlich landwirtschaftlich als Acker, in Form von Mais und Raps, genutzt. Im Nordwesten erfolgt Hopfenanbau. Diese ackerbaulichen Nutzungen setzen sich nach Nordwesten hin fort, während westlich und südwestlich überwiegend ein Fichtenforst angrenzt. Ein typischer, naturnaher Waldsaum fehlt. Nach Süden angrenzend ist intensiv genutztes Wirtschaftsgrünland ausgebildet.

10.2 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechend den gesetzlichen Vorgaben auszugleichen.

Dieses Kompensationserfordernis ergibt sich aus der Überlagerung der Wertigkeit der betroffenen Grundflächen mit der Eingriffsschwere. Durch diese Überlagerungen ergeben sich Teilbereiche unterschiedlicher Beeinträchtigungsintensität, die jeweils flächenmäßig zu ermitteln sind und die weitere Berechnungsgrundlage darstellen.

Der anzusetzende Kompensationsfaktor ergibt sich aus vorgegebenen Spannen, aus denen dieser in Abhängigkeit des Umfangs und der Qualität der am Eingriffsort durchgeführten Vermeidungsmaßnahmen für den vorliegenden Planungsfall bestimmt wird und bei Abschlägen vom Höchstfaktor einer Begründung bedarf.

Im vorliegenden Fall wird der erforderliche Kompensationsbedarf von 47.742 m² für die auszugleichenden Gewerbegebietsflächen von insgesamt 9,5 ha erforderlich.

Die Beschreibung der Kompensationsflächen und -maßnahmen für unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft hinsichtlich der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung erfolgt detailliert auf der Ebene des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan *GE Ziegelstadl*.

11 UMWELTPRÜFUNG

11.1 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ein Umweltbericht erforderlich, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes hängen von der jeweiligen Planungssituation ab und werden von der Kommune in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde festgelegt.

Im vorliegenden Fall erfolgt die Erarbeitung des Umweltberichtes parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan *GE Ziegelstadl* und des *Deckblattes Nr. 08* zum Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan und dient somit gleichzeitig als Planungsgrundlage für das laufende Bauleitplanverfahren.

Hinsichtlich der darin gewonnenen Erkenntnisse wird auf den gemeinsamen *Umweltbericht nach § 2a BauGB zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan GE Ziegelstadl und zum Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan Deckblatt Nr. 08* verwiesen, der den Verfahrensunterlagen beiliegt.

12 VERFAHRENSVERMERKE

Der Änderungsbeschluss zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Train durch Deckblatt Nr. 08 für den vorliegenden Planungsbereich erfolgte am 13.02.2019.

Für das Deckblatt Nr. 08 in der Fassung vom 16.07.2019 wird in der Zeit vom 23.04.2020 bis 28.05.2020 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurfsverfahren wurden durch den Gemeinderat Train in der Sitzung am __.__.____ vorgenommen.

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 08 zum Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Train in der Fassung vom __.__.____ wird gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ öffentlich ausgelegt.

Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen zum Entwurfsverfahren werden durch den Gemeinderat Train in der Sitzung am __.__.____ vorgenommen.

Der Feststellungsbeschluss erfolgt am __.__.____.

Im Zuge des Planaufstellungsverfahrens zur Fortschreibung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan der Gemeinde Train, werden folgende Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Abensberg,
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten,
- Amt für ländliche Entwicklung,
- Bayerische Staatsforsten,
- Bayerischer Bauernverband,
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege,
- Bund Naturschutz – Kreisgruppe Kelheim,
- Landesbund für Vogelschutz,
- Bayerisches Landesamt für Umwelt,
- Deutsche Post AG Bauen GmbH,
- Bayernets GmbH,
- Bayernwerk AG Altdorf,
- Bayernwerk AG Parsberg,
- Telekom Deutschland GmbH,
- Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH,
- Energienetze Bayern GmbH & Co.KG,
- Erdgas Südbayern GmbH,
- Handwerkskammer,
- Industrie- und Handelskammer,
- Kreishauptpfleger,
- Kreisjugendring,
- Landratsamt Kelheim:
 - Abteilung Bauplanungsrecht,
 - Abteilung Städtebau,
 - Abteilung Immissionsschutz,
 - Abteilung Naturschutz und Landschaftspflege,
 - Abteilung Wasserrecht,
 - Abteilung Gesundheitswesen,
 - Abteilung Feuerwehrwesen/ Kreisbrandrat,
 - Abteilung Abfallrecht – kommunal,
 - Abteilung Abfallrecht – staatlich,
 - Abteilung Straßenverkehrsrecht,
- Regierung von Niederbayern:
 - Höhere Landesplanung,
 - Gewerbeaufsicht,
- Regionaler Planungsverband Region 11 Regensburg,
- Staatliches Bauamt Landshut,
- Wasserwirtschaftsamt Landshut,
- Zweckverband zur Wasserversorgung der Gruppe Siegenburg-Train,
 - Nachbarkommunen: VG Mainburg – Gemeinde Elsendorf, VG Siegenburg – Markt Siegenburg.

In allen nicht angesprochenen Punkten bleibt der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan mit den Deckblättern Nr. 1 bis 7 unberührt.

13 VERWENDETE UNTERLAGEN

LITERATUR

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ: Artenschutzkartierung Bayern. Augsburg
BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leit-faden. Ergänzte Fassung. München
BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (1999): Arten- und Biotopschutzprogramm, Landkreis Kelheim. München

GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634)
BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist
GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737)
BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Art. 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist
GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR [Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG] vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Art. 11a Abs. 4 des Gesetzes vom 10.12.2019 (GVBl. S. 686) geändert worden ist
WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254) geändert worden ist
BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 5 Abs. 18 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737) geändert worden ist
GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-K) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 Abs. 255 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

SONSTIGE DATENQUELLEN / INTERNETQUELLEN

Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web): <http://fisnat.bayern.de/finweb/>
Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat - Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP): <http://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>
Bayern Atlas - Onlineangebot des Bayerischen Landesamtes für Umwelt und des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>
Rauminformationssystem Bayern: <http://wirtschaft-risby.bayern.de/>
Regionaler Planungsverband Regensburg – Regionalplan Region Regensburg: <http://www.region-regensburg.de>
Umwelatlas Bayern: <http://www.umweltatlas.bayern.de>