

## **D2. BEGRÜNDUNG**

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

**zum**

### **Bebauungsplan Nr. 135**

#### **Arbeitstitel:**

„Sondergebiet zur Errichtung  
eines Lager- und Brechplatzes“

#### **Markt Wolnzach im Landkreis Pfaffenhofen**

Entwurf gemäß §3 Abs. 2 i.V.m. §4 Abs. 2 und §4a Abs. 3 BauGB  
in der Fassung vom 25.04.2017

## **INHALTSVERZEICHNIS**

### **D2. BEGRÜNDUNG**

#### **1.0 Grundlagen des Bebauungsplanes**

- 1.1 Geltungsbereich
- 1.2 Übergeordnete Planungen
- 1.3 Flächennutzungsplan

#### **2.0 Planungsbedarf/Planungsziel**

#### **3.0 Vorhandene Situation/Bestand**

- 3.1 Eigentums-, Besitzverhältnisse
- 3.2 Nutzungsverhältnisse
- 3.3 Altlasten
- 3.4 Plangebende Lärmvorbelastung
- 3.5 Bodendenkmäler
- 3.6 Versickerung von Niederschlagswasser
- 3.7 Naturraum / Boden / Wasser / Klima
  - 3.7.1 Naturraum / Boden
  - 3.7.2 Wasser
  - 3.7.3 Klima/ Luft
- 3.8 Nutzungen / Biotoptypen
  - 3.8.1 Heutige potentielle natürliche Vegetation
  - 3.8.2 Historische Nutzung
  - 3.8.3 Heutige Nutzung / Biotoptypen

#### **4.0 Begründung der planerischen Festsetzungen**

- 4.1 Verkehrserschließung
- 4.2 Art der Nutzung
- 4.3 Maß der Nutzung
  - 4.3.1 Höhe der baulichen Anlagen
  - 4.3.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 4.3.3 Bauweise
  - 4.3.4 Überbaubare Grundstücksflächen
- 4.4 Vorkehrungen für die Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen
- 4.5 Flächen für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
- 4.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- 4.7 Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
  - 4.7.1 Gewerbegeräusche
  - 4.7.2 Baulicher Schallschutz
  - 4.7.3 Staubreduzierende Maßnahmen

#### **5.0 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen**

- 5.1 Private Grünflächen
- 5.2 Flächen für Wald
- 5.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen
- 5.4 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
- 5.5 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 5.6 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

#### **6.0 Örtliche Bauvorschriften**

**7.0 Planvollzug**

7.1 Bodenordnung

**8.0 Auswirkungen der Planung**

8.1 Rechtliche Grundlagen und Methodik der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen

8.2 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

8.3 Umweltbericht / Aussagen zur naturschutzrechtlichen Eingriffregelung

**9.0 Flächenberechnung**

**10.0 Anlagen**

## **1.0 Grundlagen des Bebauungsplanes**

### **1.1 Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt östlich der Staatsstraße ST2232 Geisenfeld-Pfaffenhofen, nördlich der Bundesautobahn A 9 und südwestlich des Bebauungsplanes Nr.1 „Gewerbegebiet Bruckbach“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 135 ist wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Teilflächen des Flurstück 278, Gemarkung Burgstall
- im Süden und Osten durch Teilflächen der Flurstücke 278 und 260, Gemarkung Burgstall
- im Westen durch die Flurstücke 260/6, 279, Gemarkung Burgstall und Teilfläche der Fl.Nr. 270, Gemarkung Burgstall

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage der vorgenannten Flurstücksnummern und Flurstücksgrenzen erstellt. Es wird darauf hingewiesen, dass sich aufgrund amtlicher Vermessungen während des Planverfahrens Änderungen der Flurstücksnummern und Flurstücksgrenzen ergeben haben.

Das Bebauungsplangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,34 ha.

### **1.2 Übergeordnete Planungen**

Der Markt Wolnzach ist nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013) als „allgemeiner ländlicher Teilraum“ gekennzeichnet. Ausgewiesen als „Unterzentrum“ mit 10.000 EW im Verflechtungsbereich<sup>1</sup> liegt Wolnzach östlich der Entwicklungsachsen: München-Ingolstadt im Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm<sup>2</sup>.

Der LEP 2013 sieht vor „die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe“ zu erhalten und zu verbessern. Zudem sollen „die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft erhalten und verbessert werden.“<sup>3</sup> Der Regionalplan RP 10 Ingolstadt unterstützt das v.g. Ziel des LEP 2013 mit dem Grundsatz „ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen“, um den „Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region“ zu sichern<sup>4</sup>.

### **1.3 Flächennutzungsplan**

Entsprechend dem gültigen Flächennutzungsplan (FNP) Stand 1998 mit Änderung vom 14.06.2012 sind die Flächen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 135 als Flächen mit wirksamer Kiesabbaugenehmigung und als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Durch die zukünftige Ausweisung als "Sonstiges Sondergebiet" ist eine Anpassung des FNP notwendig. Der FNP wird im Parallelverfahren geändert, es handelt sich um die 15. Änderung des FNP.

## **2.0 Planungsbedarf/Planungsziel**

Der Rat des Markt Wolnzach hat in seiner Sitzung am 04.12.2014 beschlossen, für das Plangebiet einen Bebauungsplan gemäß § 8 Absatz 3, Satz 1 BauGB aufzustellen.

Durch die Planung soll der Planungsabsicht nachgekommen werden ein sonstiges Sondergebiet zur Errichtung eines Lager- und Brechplatzes planungsrechtlich abzusichern. So

<sup>1</sup> LEP 2013, Zentralitätskriterien zu A II 2.1, siehe auch Regionalplan Ingolstadt Karte zu A IV 1.1, Zentrale Orte und Nahbereiche, Siedlungsschwerpunkte

<sup>2</sup> LEP 2013, Strukturkarte 3, September 2006, s.a. LEP 2003 siehe auch Regionalplan RP10, Karte 1, Raumstruktur

<sup>3</sup> LEP 2013 5.1 (G)

<sup>4</sup> RP 10 Ingolstadt, Siedlungswesen, B II 1.1 (G) Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung

wird beabsichtigt auf dem Gelände einer bereits verfüllten Kiesabbaugrube im Bereich des Bruckbach Hofes eine mobile Bauschuttbrechanlage mit Sortier- und Lagerplatz einzurichten. Auf Grund des besonderen Immissionsverhaltens bedarf eine solche Lager- und Brechanlage geeignete Standortfaktoren. Auf Grund seiner Lage eignet sich das ca. 2,34 ha große Grundstück für solch eine Nutzungsart und ist sehr gut erschlossen. Bei den positiv zu bewertenden Standortfaktoren handelt es sich im Einzelnen um:

- die Anschlussmöglichkeiten an das vorhandene Straßenverkehrsnetz ST2232 über das Gewerbegebiet Bruckbach;
- die räumliche Angliederung an das Gewerbegebiet Bruckbach BBP Nr.1;
- die Lage im Außenbereich;
- die günstige landschaftliche Einbettung und Abschirmung durch vorhandene Waldfläche im Norden, Süden und Osten;
- die Nutzung einer landschaftlichen Vorbelastung durch die Situierung der Anlage auf einer verfüllten Fläche des Kiesabbau;
- den ausreichenden Abstand zu vorhandenen Wohngebieten;

Zweck der Lager- und Brechanlage ist es, Baumaterial aus Abbruch zu recyceln. Hierzu ist das Bruchmaterial zu brechen und aufzuarbeiten. Danach soll dieses Material z.B. für den Straßenbau und das Baugewerbe verwendet werden. Die Wieder- bzw. Weiterverwendung von Baumaterial ist auch aus ökologischer Sicht einer Deponierung vorzuziehen und entspricht den Zielen einer nachhaltigen Kreislaufwirtschaft.

Entsprechend § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuches ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Entwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Da es sich hier um einen bereits anthropogen geprägten und somit vorbelasteten Standort (C2-Grube und ehemalige Bauschuttdeponie) sowie um z.T. versiegelte Flächen handelt und da aufgrund der Besonderheiten so einer Anlage nur ein Standort außerhalb der Ortslagen bzw. im Zusammenhang mit gewerblichen Nutzungen in Frage kommt, entspricht die Inanspruchnahme einer verfüllten Abbaufäche für das Vorhaben „Lager- und Brechanlage“ den o. g. Zielen.

Darüber hinaus wird der Arbeits- und Wirtschaftsstandort Wolnzach weiterhin gestärkt.

### **3.0 Vorhandene Situation/Bestand**

#### **3.1 Eigentums-,/ Besitzverhältnisse**

Die Grundstücksflächen innerhalb des Planbereiches des Bebauungsplanes befinden sich im Privateigentum.

#### **3.2 Nutzungsverhältnisse**

Das Grundstück ist unbebaut und war ursprünglich Teil ausgedehnter landwirtschaftlicher Flächen (Hopfenanbau), wurde dann für den Kiesabbau ausgeschürft und wurde später im Osten zu einer Bauschuttdeponie sowie im Westen zu einer Typ C2 – Verfüllung. Die Renaturierung der Flächen gemäß Renaturierungsplan ist für Teilflächen noch nicht abgeschlossen.

Direkt bzw. im unmittelbaren Nahbereich grenzen an das Plangebiet folgende vorhandene Nutzungen an:

- im Norden Flächen der noch im Betrieb befindlichen Verfüllung und des Kiesbaues und davon weiter nördlich der Kreithof, eine ehemals landwirtschaftliche genutzte Hofstelle, die heute gewerblich genutzt wird. Zudem befinden sich auf dem Gelände des Kreithofes Wohnungen;
- im Osten landwirtschaftliche Flächen mit bewaldeten Teilflächen;
- im Süden landwirtschaftliche Flächen mit bewaldeten Teilflächen;
- im Westen das Gewerbegebiet Bruckbach;

#### **3.3 Altlasten**

Die östliche Fläche des Geltungsbereiches wurde als Bauschutt-Deponie genutzt und ist heute zum größten Teil (bis auf den vorhandenen Containerstellplatz) bereits zur landwirtschaftlichen Fläche rekultiviert. Der westliche Teil wurde mit Material Typ C2 verfüllt und wird auch derzeit noch im Norden verfüllt. (s. die nachrichtliche Kennzeichnung in der Planzeichnung dieses Bebauungsplanes)

#### **3.4 Plangebende Lärmvorbelastung**

Als plangebende Lärmvorbelastung sind vorhanden die Autobahn A9 und die Staatsstraße ST 2232 mit den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräuschmissionen und das angrenzende Gewerbegebiet Bruckbach mit seinen gewerblichen Geräuschmissionen.

Nach Aussagen der gutachterlichen Stellungnahme des Büro Steger & Partner GmbH (Bericht 4624/B2/hu vom 12.03.2015) werden durch baulichen Schallschutz und Maßnahmen der Kontingentierung die Richtwerte im Plangebiet eingehalten und innerhalb des Baubauungsplanes Nr. 135 abgehandelt.

#### **3.5 Bodendenkmäler**

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler vorhanden. Bestehende Bodendenkmäler in der Umgebung des Plangebietes wie z.B. im Geltungsbereich des Gewerbegebietes Bruckbach BBP Nr. 1 bleiben vom Vorhaben unberührt.

### 3.6 Versickerung von Niederschlagswasser

Alle Niederschlagswässer werden gesammelt und innerhalb des Geltungsbereiches auf natürlich gewachsenen Boden und auf eigenem Grund nach wasserwirtschaftlichen Anforderungen versickert. Zugleich kann sich diese Maßnahme positiv auf Flora und Fauna auswirken.

Niederschlagswasser aus angrenzenden Flächen kann aufgrund von vorgesehenen Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches nicht auf die Lager- und Brechplatzfläche gelangen.

### 3.7 Naturraum / Boden / Wasser / Klima

#### 3.7.1 Naturraum / Boden

Bruckbach ist ein Ortsteil von Wolnzach, das im fruchtbaren Tertiärhügelland der Hallertau, (dem größten zusammenhängenden Hopfenanbauggebiet der Welt) liegt (*Quelle Wikipedia*).

Die Topographie ist durch das Tertiärhügelland geprägt.

Das Planungsgebiet liegt nach Naturräumlicher Gliederung Deutschlands im Alpenvorland und ist Teil des Naturraums-Haupteinheit „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten (D65) sowie der Naturraum-Untereinheit 062-A der „Donau-Isar-Hügellandes“. (*Quelle Fis*)

Laut der geologischen Karte Bayern, befindet sich das Planungsgebiet auf der oberen Süßwassermolasse, kiesführend, älterer Teil – Ton, Schluff, Mergel, Sand, Kies (*Quelle Bayernviewer*). Vorherrschende Bodentypen sind fast ausschließlich Braunerde aus (kiesführendem) Lehmsand bis Sandlehm (Molasse), verbreitet mit Kryolehm (Lösslehm, Molasse) (*Quelle: BIS Bayern, Übersichtsbodenkarte 1:25.000*).

#### 3.7.2 Wasser

Natürliche Oberflächengewässer, sowie Wasserschutzgebiete sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Die durchschnittlichen Niederschlagswerte liegen bei 650 mm - 750 mm/a. (*Quelle: Geofachdatenatlas des Bayerischen Landesamt für Umwelt, Boden-Informationssystem Bayern, www.bis.bayern.de*).

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Das oberer Grundwasser liegt bei ca. 407 m über NHN<sup>5</sup> (*Quelle Plan: Kiesgrube Rieder Wiederverfüllung mit Typ „C2“ nach Eckpunktepapier, Dr. Radlinger, v. 25.11.2004*).

#### 3.7.3 Klima / Luft

Im Plangebiet befinden sich z.T. versiegelte Flächen sowie nur wenige Gehölzstrukturen. Das Gelände ist aufgrund der unterschiedlichen Verfüllstadien und Halden stark „bewegt“ und durch mehrere Höhenunterschiede geprägt. Zum anderen grenzen an das Planungsgebiet im Osten landwirtschaftliche Flächen an (Rekultivierungsfläche auf ehemaligen Bauschuttdeponie), die als Kaltluftproduzent wirkt sowie im Anschluss ein Gehölzstreifen. Im Nordosten und Süden grenzt Wald an und im Westen wird zukünftig ein großes Gewerbegebiet anschließen, das sich derzeit in Realisierung befindet. Im Norden schließt direkt die Verfüllung (Typ C2) an, in der ganz nördlich auch noch Kies abgebaut wird.

Bedingt durch die derzeitige Nutzung sind im Geltungsbereich kaum klimarelevante Strukturen vorhanden. Der Standort ist durch den Restkiesabbau und die Verfüllarbeiten kleinklimatisch vorbelastet.

Das Planungsgebiet liegt im einen leichten Hang, der von Südwest nach Nordost ansteigt.

---

<sup>5</sup> Die Abkürzung NHN steht für die „Normalhöhennull“ in Deutschland. Es handelt sich um die aktuelle Bezeichnung der Bezugsfläche für das Nullniveau der Höhen in Metern über dem Meeresspiegel im Deutschen Haupthöhennetz.

Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 7° C (Quelle: Geofachdatenatlas des Bayerischen Landesamt für Umwelt, Boden-Informationssystem Bayern, [www.bis.bayern.de](http://www.bis.bayern.de)). Die Hauptwindrichtung verläuft von Westen nach Osten. Typisch sind auch hohe Niederschläge in den Sommermonaten und dafür geringe Niederschläge im Monat Februar. Die Sommer sind oft feuchtwarm und die Winter kühl (subozeanisch) (Quelle wikipedia).

### **3.8 Nutzungen / Biotypen**

#### **3.8.1 Heutige potentielle natürliche Vegetation**

Die heutige potentiell natürliche Vegetation im Planungsgebiet würde sich als Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald; örtlich Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald (pnV lt. LfU Fin Web) darstellen.

#### **3.8.2 Historische Nutzung**

Das Gebiet wurde früher landwirtschaftlich v.a. zum Hopfenanbau genutzt.

#### **3.8.3 Heutige Nutzung / Biotoptypen**

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich auf der ehemaligen Bauschuttdeponie (Ostteil) und des ehemaligen Kiesabbaus, der sich derzeit in Verfüllung mit Typ C2 befindet (Westteil), Unter der Verfüllung (Typ C2) befindet sich eine technische Sorptionsschicht.

Zusammengefasst befinden sich im Geltungsbereich Sondergebiet folgende Bereich mit den derzeitigen Nutzungsarten und Biotoptypen:

- 1) Bereich Ost: ehemalige Bauschuttdeponie  
Aktuelle Nutzung:
  - Ackerfläche intensiv genutzt (ausgeräumte Landschaft)
  - Containerstellplatz auf zum Teil versiegelten Flächen
  - Spontanvegetation (Gehölze < 10 Jahren) und Brachfläche < 5 Jahren
  
- 2) Bereich West: ehemalige Kiesabbau und Wiederverfüllung mit Typ C2 (Verfüllung abgeschlossen)  
Aktuelle Nutzung:
  - Lagerung Halden
  - Spontanvegetation (Gehölze < 10 Jahren) und Brachfläche < 5 Jahren
  - Fahrwege
  
- 3) Zufahrtsweg



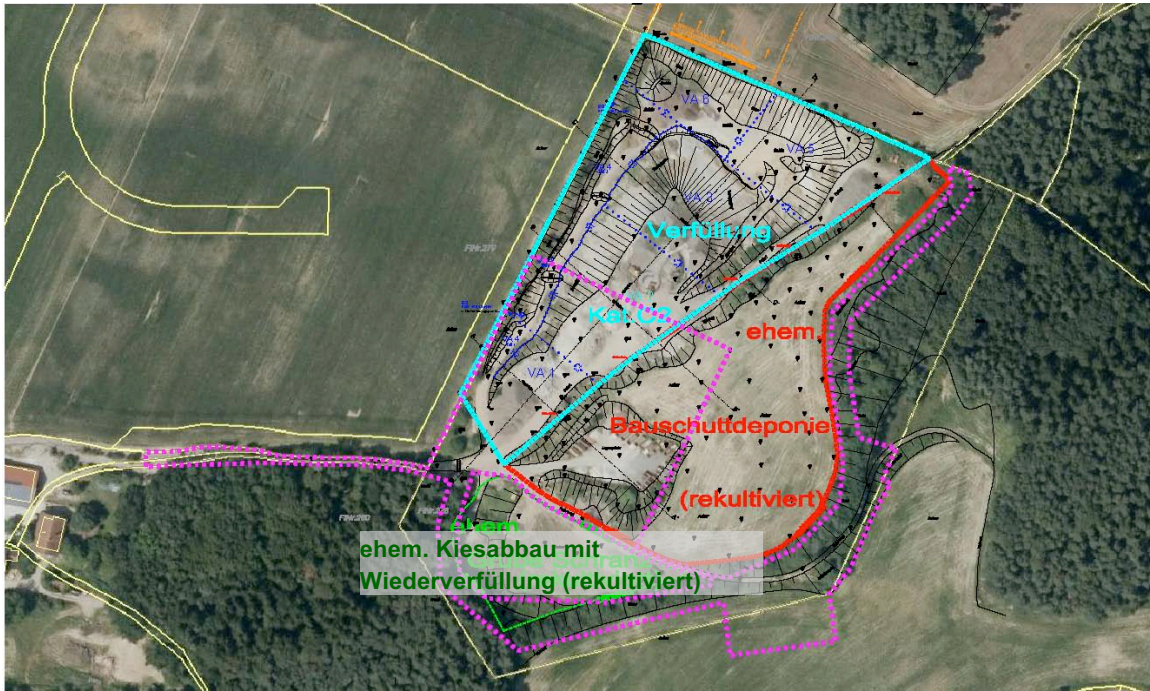
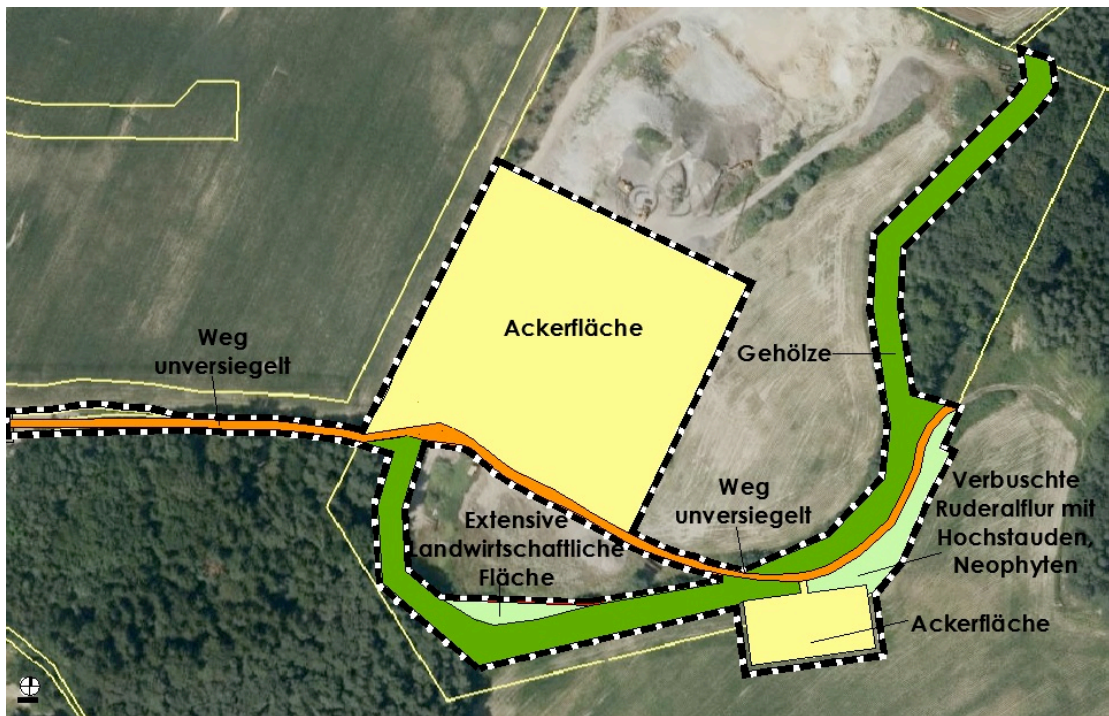


Abb. Übersicht Bestandssituation

Durch die laufenden Abbauarbeiten, Verfülltätigkeiten, Halden sowie durch den Containerstellplatz wird die Fläche permanent befahren und unterliegt dauerhafter Bewegung. Somit ist die gesamte Fläche aus naturschutzfachlicher Sicht allgemein nicht als hochwertig zu bewerten, sondern unterliegt einer hohen Vorbelastung sowohl durch laufende Arbeiten, als auch durch den vorhandenen Untergrund.

Gesetzlich geschützte Biotope oder sonstige Schutzgebiete befinden sich nicht im Planungsgebiet bzw. sind von der Planung nicht betroffen oder beeinträchtigt.

#### Übersicht Lage Geltungsbereich auf Soll-Zustand lt. Rekultivierungsplan von 1997



### **Bestandsvegetation**

Aufgrund der Abbau- und Verfülltätigkeiten hat sich derzeit eine ruderale Spontanvegetation entwickelt.

Als Berechnungsgrundlage für die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wird jedoch der Rekultivierungsplan von 1997 zugrunde gelegt, wie die Flächen nach Fertigstellung der Deponie und der C2-Verfüllung rekultiviert worden wären (=Soll-Zustand).

## 4.0 Begründung der planerischen Festsetzungen

### 4.1 Verkehrserschließung

Das geplante sonstige Sondergebiet wird zukünftig erschlossen über die Planstraße des Gewerbegebietes Bruckbach BBP Nr.1 sowie über die Staatsstraße ST 2232 mit den angrenzenden Stadtteilen und dem übergeordneten Straßenverkehrsnetz (B54-A9-A93).

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt im Zweirichtungsverkehr über eine Privatstraße auf der Nordseite des Bruckbach-Hofes. Im Havariefall kann direkt über die ST 2232 erschlossen werden.

Derzeit ist die Erschließung bis zum öffentliche Grund rechtlich nicht gesichert, da ein Teil der Erschließung im Umgriff des Bebauungsplanes Bruckbach Nr.1 liegt und mit Grünfestsetzungen belegt ist. Zwar genießt der vorhandene Privatweg Bestandsschutz, um jedoch eine ausreichende Erschließung für die Zukunft sicherzustellen, soll im Zug einer Änderung des Bebauungsplanes Bruckbach Nr.1 die grünplanerische Festsetzung in „private Verkehrsfläche“ umgewandelt werden. Bis zur Änderung des v.g. Bebauungsplanes wird festgesetzt, dass eine Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern eingetragen wird. Diese Dienstbarkeit erlischt mit Satzungsbeschluss des Änderungsverfahrens des Bebauungsplans Bruckbach Nr.1.

### 4.2 Art der Nutzung

Entsprechend der Zielrichtung der Planung wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung *-Lager- und Brechplatz-* gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt:

#### **Sonstiges Sondergebiet (SO) Lager- und Brechplatz (§ 11 Abs. 2 BauNVO)**

Das sonstige Sondergebiet (SO) dient ausschließlich als Lager- und Brechplatz zur Wieder- und Weiterverwertung von Baumaterial. Zweck der Lager- und Brechanlage ist es, Baumaterial aus Abbruch zu recyceln. Hierzu ist das Bruchmaterial zu brechen und aufzuarbeiten. Danach soll dieses Material z.B. für den Straßenbau und das Baugewerbe verwendet werden. Die Wieder- bzw. Weiterverwendung von Baumaterial ist auch aus ökologischer Sicht einer Deponierung vorzuziehen und entspricht den Zielen einer nachhaltigen Kreislaufwirtschaft.

Die Betriebsabläufe des Lager- und Brechplatzes stellen sich wie folgt dar:

Das o.g. Material wird per LKW angeliefert und auf einer LKW-Waage gewogen. Bevor das Material durch einen mobilen Brecher gebrochen wird, wird das Material vorsortiert und von nicht brechbaren Materialien getrennt. Diese Materialien, wie z.B. Eisenreste, werden in Sammelcontainer oder Lagerboxen unter einer Dachkonstruktion von Regenwasser geschützt, vorschriftsmäßig deponiert und entsorgt. Die zu brechenden diversen Schuttgüter werden dann durch einen Lader auf getrennte Halden geschüttet und bis zum Brechvorgang gelagert. Der eigentliche Brechvorgang findet ganzjährig, an bis zu 10 Tagen eines Kalenderjahres statt, dabei ist die Haupt-Brechzeit von März - Oktober, von 6:00 Uhr bis 20:00 Uhr mit einem max. Brechvolumen von 700 Tonnen pro Tag.

Betriebszeiten allgemein werden ganzjährig von Montag - Samstag von 6:00 Uhr bis 20:00 Uhr definiert.

Für den Brechvorgang wird temporär ein mobiler Brecher aufgestellt, der diverse Schuttgüter in unterschiedlicher Körnigkeit bricht und sortiert. Die gebrochenen Schuttgüter werden durch einen Lader getrennt nach Körnigkeit und Materialart auf Halden bis zum Abtransport zwischengelagert. Der Abtransport erfolgt wie bei der Anlieferung durch LKW, die vorher und nachher gewogen werden. Die Beladung der LKW erfolgt durch einen Lader. Vor Verlassen des Geländes werden die LKW-Reifen mit Wasser auf einem Waschplatz gereinigt / berieselt, um die Verunreinigung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen zu vermeiden. Rückstände aus dem überschüssigen Reinigungswasser, aber auch aus dem Niederschlagswasser werden in einem Sickerwasserbecken gesammelt und gereinigt.

Aus dem vorgenannten Arbeits- und Produktionsabläufen begründet sich die Zulässigkeit folgender Betriebsanlagen:

- Lager- und Brechplatz mit Siebanlage
- Betrieb von Radladern
- Errichtung von Hallen und Überdachungen im Zusammenhang mit den o.g. Tätigkeiten
- Lagerung von Abfällen und Schuttgütern in Containern oder Lagerboxen
- befestigte und unbefestigte Lagerplätze für diverse Schuttgüter
- LKW-Waage
- Reifenbecken / Waschplatz mit Berieselung,
- bauliche Anlagen und Stellplätze für die Beschäftigten, die in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Betrieb der Lager- und Brechanlage stehen
- Sammelbauwerk für Rückstände aus Abwasser und Niederschlagswasser
- Verarbeitung von RW1 Materialien

Die Verarbeitung von RW 2 Materialien ist nicht vorgesehen.

Die aufgeführten zulässigen Nutzungen sind Voraussetzung für ein wirtschaftliches Betreiben der Lager- und Brechanlage. Sämtliche Nutzungen, die nicht in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Lager- und Brechanlage stehen, sind unzulässig. Somit soll verhindert werden, dass aus dem Sondergebiet unter Umständen ein Gewerbegebiet entstehen könnte, einer möglichen Zweckentfremdung soll damit entgegengewirkt werden.

### **4.3 Maß der Nutzung**

#### **4.3.1 Höhe der baulichen Anlagen**

Die geplante Bebauung orientiert sich in ihrer Höhenentwicklung, mit einer festgesetzten max. Wandhöhe von 12 m, an der umgebenden baulichen Struktur und dient der Realisierung von kostengünstigem und bedarfsgerechtem Gewerbebau. Vorgesehen sind bauliche Anlagen, die der Überdachung von Containern oder Lagerboxen dienen.

#### **4.3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung, d.h. die Wandhöhen, Grundflächenzahl und Geschosflächenzahl, orientiert sich im wesentlichen an den Erfordernissen des Gewerbebetriebes an baulichen Anlagen, so dass in dem ausgewiesenen Sondergebiet die maximalen Grundflächenzahlen (GRZ 0,8) und Geschosflächenzahlen (GFZ 2,4) gem. § 17 BauNVO festgesetzt werden.

#### **4.3.3 Bauweise**

Im sonstigen Sondergebiet (SO) wird aus funktionalen Gründen gemäß §22 Abs. 4 BauNVO die „abweichende Bauweise“ (-a-) festgesetzt. Aus Gründen der Gebäude- und Grundstücksfunktion wird als „abweichende“ Bauweise die offene Bauweise mit Gebäudelängen über 50,00m festgesetzt, da hierfür weder die offene noch die geschlossene Bauweise als zutreffend erachtet werden können. Ziel soll die weitest gehende Flexibilität für gewerbliche Strukturen sein, d.h. den Gewerbetreibenden die Freizügigkeit der zweckmäßigen Baukörperanordnung zu überlassen.

#### **4.3.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Entsprechend der zukünftig zu erwartenden Nutzung sind die überbaubaren Grundstücksflächen im sonstigen Sondergebiet großzügig durch Baugrenzen gemäß § 23 ( 3) BauNVO bestimmt um einer flexible bauliche Anordnung der Betriebsanlagen und Lagerflächen Rechnung zu tragen.

### **4.4 Vorkehrungen für die Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen**

Die baulichen Anlagen sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.  
Versorgungsleitungen sind zur flexiblen Baukörperanordnung gewerblicher Nutzungen grundsätzlich unterirdisch zu führen.

### **4.5 Flächen für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**

Entsprechend den technischen und umwelttechnischen Standards des Marktes Wolnzach wurden Festsetzungen zur **öffentlichen Abwasserbeseitigung** getroffen. Die Festlegungen betreffen die Versickerung von Oberflächenwasser sowie den Umgang und die Lagerung mit wassergefährdenden Stoffen.

#### **4.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Zur Sicherung der Erschließung landwirtschaftlicher Flächen im östlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der geordneten unterirdischen Leitungsführung (Regenentwässerung des Lager- und Brechplatz und deren Zuführung in das Regerückhaltebecken) werden gemäß § 9 Nr. 21 Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger festgesetzt.

#### **4.7 Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Im Zuge der Aufstellung der Bebauungsplanes "Sondergebiet zur Errichtung eines Lager- und Brechplatzes" des Marktes Wolnzach wurde bzgl. der Geräuschemissionen und -immissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 4624/B2/hu vom 12.03.2015 erstellt. Zudem wurden Maßnahmen zur Reduzierung eines potentiellen Staubaufkommens vorgenommen.

##### **4.7.1 Gewerbegeräusche**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO entsprechend seiner Zweckbestimmung und der Art der Nutzungen im Sinne von §1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nach den Eigenschaften von Betrieben und Anlagen hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Dazu wurde in den Gebieten die zulässige Geräuschemission in Form von Emissionskontingenten gemäß DIN 45691 festgesetzt.

Dies war notwendig, um an den maßgebenden Immissionsorten der jeweils nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 im Zusammenwirken aller gewerblichen Geräuschquellen sicherzustellen.

Die Einhaltung der maximal zulässigen Geräuschemissionskontingente kann beim Bau oder bei immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bei Neu- oder Umplanungen von der Genehmigungsbehörde überprüft und umgesetzt als Immissionsanteile in die entsprechenden Bau- und Betriebsgenehmigungen aufgenommen werden.

Dadurch ist langfristig sichergestellt, dass im Zusammenwirken aller gewerblichen Geräuschemittenten keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche an schützenswerter Bebauung eintreten.

#### 4.7.2 Baulicher Schallschutz

Um einwirkenden Verkehrsgeräuschmissionen zusammen mit den in Gewerbegebieten allgemein zulässigen gewerblichen Geräuschmissionen bis 65 dB(A) tagsüber Rechnung zu tragen, wurden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB ferner Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt, die für Aufenthaltsräume ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

Die Kenntnis der in der vorliegenden Begründung des Bebauungsplanes genannten DIN-Normblätter, ISO-Normen oder VDI-Richtlinien ist für den Vollzug des Bebauungsplanes nicht erforderlich, da alle relevanten Vorgaben hieraus in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen wurden. Für weiterführende Informationen sind die genannten Normen und Richtlinien bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen und bei dem Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.

#### 4.7.3 Staubreduzierende Maßnahmen

Zur Reduzierung potentieller Staubentwicklung durch den Brech- und Siebvorgang sowie und an- und abfahrende LKW werden folgenden Maßnahmen getroffen:

Die Zufahrtstraße zum Sondergebiet wird ab der Planstraße des Gewerbegebietes Bruckbach BBP Nr.1 bis zum eigentlichen Lager- und Brechplatz asphaltiert. Vor Verlassen des Lager- und Brechplatzes werden die LKW-Reifen auf einer asphaltierten Fläche mechanisch berieselt oder von Hand mit Wasser gereinigt.

Zudem ist die Fläche des Lager- und Brechplatzes im Falle möglicher Staubentwicklung, z.B. während trockenen Wetterlagen mit Wasser zu berieseln. Die anfallenden Wässer sind entsprechend den wasserwirtschaftlichen Belangen aufzufangen und abzuführen. Dies betrifft ebenfalls die Herstellung eines dafür geeigneten Unterbaus, der mit den wasserwirtschaftlichen Belangen konform geht.

Des Weiteren wird ein bepflanzter Schutzwall in einer Breite von 21m, einer Länge von 107 m und einer max. Höhe 445,50 m ü. NHN (s. Schnitte Planzeichnung) errichtet, der das Sondergebiet von dem benachbarten Gewerbegebiet abschirmt. Die Bepflanzung mit heimischen Gehölzen, mit einer durchschnittlichen Wuchshöhe von 15 m, soll neben der optischen Abschirmung, den anfallender Staub des Brech- und Lagerplatzes filtern.

## **5.0 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen**

### **5.1 Private Grünflächen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 Bau GB werden im Plangebiet Flächen als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung -Sichtschutz- festgesetzt.

Die als private Grünflächen festgesetzten Flächen befinden sich im Süden und Süd-Osten des Plangebietes. Es handelt sich um einen mind. 10 m breiten Streifen, worin sich die bestehenden Baum-Strauch-Strukturen einer Ausgleichsfläche befinden. Die zu erhaltenden Bestandsgehölze (siehe auch Punkt 5.5) dienen der Einbindung des Planvorhabens in das Landschaftsbild und gewährleisten i.V.m. Pkt 5.2 zugleich dauerhaft den erforderlichen Sichtschutz des Sondergebietes.

### **5.2 Flächen für Wald**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 Bau GB werden im Plangebiet Flächen für Wald mit der Zweckbestimmung -Sichtschutz- festgesetzt.

Die als Flächen für Wald festgesetzten Flächen befinden sich im Nord-Osten und Süd-Westen des Plangebietes. Es handelt sich um einen mind. 10 m breiten Streifen, worin sich ein Teilbereich des bestehenden Waldes befindet. Die Bestandsgehölze dienen der Einbindung des Planvorhabens in das Landschaftsbild und gewährleisten i.V.m. Pkt 5.1 zugleich dauerhaft den erforderlichen Sichtschutz des Sondergebietes.

### **5.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen Nr. 1 bis 3**

Für den Eingriff durch den Lager- und Brechplatz sind Ausgleichflächen in einer Größe von insgesamt 3.266 m<sup>2</sup> erforderlich, welche innerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen werden. Insgesamt werden im gesamten Geltungsbereich jedoch 3.896 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche (Nr. 1 - 3) erstellt. Die restliche Ausgleichsfläche von 630 m<sup>2</sup> wird als noch zur Verfügung stehende Ausgleichsfläche in einem privaten Ökokonto aufgenommen und vom Vorhabensträger dokumentiert.

#### **Ausgleichsfläche Nr. 1:**

##### Entwicklungsziel

Gehölzbiotop aus heimischen Bäumen und Sträuchern auf der westlichen Schutzwallseite zur Schaffung und Entwicklung von Lebensräumen für Vögel, Insekten und Kleinsäuger

##### Maßnahmen zur Anlage und Pflege

- Pflanzung flächig von autochthonen Laubgehölzen bestehend aus heimischen Bäumen der 1., 2. und 3. Wuchsordnung sowie heimischen Sträuchern gem. Pflanzliste A, Verwendung von Vogelnährgehölzen
- Pflege- und Erhaltungsschnitt in regelmäßigen Abständen (Pflegeintervall alle 3-5 Jahre)
- Entfernung von Neophyten (Goldrute)



## **Ausgleichsfläche Nr. 2**

### Entwicklungsziel

Anlage einer offenen, besonnten, wechsel-feuchten Fläche mit flachen Mulden und Einbringen von Strukturen (Steine, Wurzelstöcke etc.) als Unterschlupf und Winterquartier für Gelbbauchunke

### Maßnahmen zur Anlage und Pflege

- Schaffung einer freien, offenen und besonnten Fläche auf Bestandsboden
- Herstellung von 6 flachen Mulden mit einer Größe von je ca. 5 m<sup>2</sup>, durchschnittliche Tiefe ca. 20 cm zur Erreichung einer Wassertiefe von mind. 15 cm bis max. 40 cm mind. 8 Wochen durchgehend zwischen den Monaten April - August, inkl. Einbringen von Lehm als Abdichtung punktuell
- Entfernung von Neophyten vor Aussamung (Ind. Springkraut) und fachgerechte Entsorgung
- Offenhaltung durch Entbuschung ca. alle 5 Jahre in Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und Abfuhr Schnitt- bzw. Mahdgut
- Entschlammung der Mulden in Wintermonaten außerhalb der Laichzeit ca. alle 3-5 Jahre

## **Ausgleichsfläche Nr.3**

### Entwicklungsziel

Anlage einer offenen, besonnten, Trockenfläche bestehend aus unterschiedlichen Strukturen mosaikartig, wie niedrige punktuelle Strauchpflanzung, Einbringen von grabfähigem Material zur Eiablage sowie punktueller Strukturen (Totholz, Wurzelstöcke und Findlinge) und Entwicklung artenreicher, niedriger Gras-Krautfluren für Reptilien, spez. Zauneidechse

### Maßnahmen zur Anlage und Pflege

- Schaffung vegetationsfreier Bereiche durch punktuellen Abtrag von Oberboden und Auffüllen von grabbaren Rohbodenmaterial kiesig-sandig (2x ≥ 10 m<sup>2</sup>, durchschnittliche Tiefe 50 cm, jedoch mind. 30 cm)
- Einbringen vereinzelter kleiner und punktueller Stein- und Holzhaufen sowie Wurzelstöcke
- Entwicklung in Teilbereichen einer artenreichen, niedrigen Gras-Kraut-Flur durch Ausbringen von autochthonem Saatgut (z.B. Rieger & Hofmann Nr. 08 Schmetterlings- und Wildbienensaum – mehrjährig)
- punktuelle Gehölzpflanzung (z.B. Wildrosen)
- Entfernung von Neophyten (Goldrute)



Abb.: Lageplan Geltungsbereich und Ausgleichsflächen Nr. 1 bis 3

Die Ausgleichsflächen Nr. 1 - 3 sind bis Satzungsbeschluss dinglich zu sichern.

#### 5.4 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge der Maßnahmen- und Ausgleichsflächenermittlung wurde parallel ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung durchgeführt.

Um eine Schädigung, Tötung oder Störung im Sinne des § 44 BNatschG ausschließen zu können, sind nachfolgende artenschutzrechtliche Maßnahmen durchzuführen:

##### Vermeidungsmaßnahmen:

- **VM 1 – Entfernung der spärlichen Vegetation außerhalb der Vogelbrutzeit**

Zielart: Vögel

Eine Entfernung der spärlichen Vegetation darf nur außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März – 31. September) stattfinden, um Störungen und Beeinträchtigungen zu vermeiden.

- **VM 2 – Einleitung der Abwanderung durch Entfernung der spärlichen Vegetation im Bereich der pot. Lebensräume der Zauneidechse**

Zielart: Zauneidechse

Die spärliche oberflächliche Vegetation soll im Randbereich des geplanten Lager- und Brechplatz während der Ruhezeit der Zauneidechse (Mitte November) Dezember bis Februar, je nach Witterung, entfernt werden, ohne in den Boden einzugreifen. Dadurch wird ein Abwandern in neue Lebensräume im Frühjahr eingeleitet und begünstigt, da die fehlende Vegetation der Zauneidechse keinen Schutz mehr bietet. Durch das natürliche Fluchtverhalten der Zauneidechse ist ein Abwandern zur nächsten Deckung, die sich außerhalb der Eingriffsfläche befindet, zu erwarten. Somit können Störungen und Beeinträchtigungen durch den Bau bzw. für die Baufeldfreimachung vermieden werden.

**Hinweis:** Diese Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme steht im Zusammenhang mit der CEF- Maßnahme CEF 1 und 2. Dabei muss die Wirksamkeit der beiden CEF-Maßnahmen noch vor Entfernung der spärlichen Vegetation gewährleistet sein. Der beschriebene Korridor muss dabei direkt an den erwähnten Randbereich des Lager- und Brechplatzes anschließen, um die nächstmögliche und einzige „Deckung“ zu bieten.

- **VM 3 –Baubedingte Eingriffe in potentielle Lebensräume der Gelbbauchunke nur außerhalb der Laichzeit**

Zielart: Gelbbauchunke

Eine baubedingte Entfernung eines kleinen Teilbereiches des potentiellen Lebensraums der Gelbbauchunke, welcher, laut Frau Faltin, im Randbereich des geplanten Lager- und Brechplatz liegt, soll außerhalb der Laichzeit (Ende September) Oktober - Februar (Anfang März), je nach Witterung, entfernt werden, um eine Störung oder Beeinträchtigung durch den Bau bzw. für die Baufeldfreimachung zu vermeiden.

**Hinweis:** Diese Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme steht im Zusammenhang mit CEF- Maßnahme CEF 3. Dabei muss die Wirksamkeit der CEF-Maßnahme noch vor dem baubedingten Eingriff in den pot. Lebensraum der Gelbbauchunke gewährleistet sein.

CEF-Maßnahmen (= vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen):

**CEF-Maßnahmen sind Maßnahmen, die vorab und für diesen Bebauungsplan spätestens bis vor Entfernung der Bestandsvegetation bzw. vor dem baubedingten Eingriff in den pot. Lebensraum der Gelbbauchunke durchzuführen ist, um die kontinuierliche ökologische Funktionalität im räumlichen Zusammenhang zu wahren.**

- **CEF 1- Schaffung eines Wanderkorridors mit Trittsteinbiotopen**

Zielart: Zauneidechse

Der Wanderkorridor soll vom Randbereich des geplanten Lager- und Brechplatzes entlang des Weges (im Südosten) zum Ersatzlebensraum (CEF-Maßnahme CEF 2) im Osten für die Zauneidechse führen. Die Abwanderung in den Ersatzlebensraum wird durch die Vermeidungsmaßnahme VM 2 eingeleitet.

Der zum Teil sonnig gelegene Wanderkorridor soll verschiedene Trittsteinbiotopie enthalten, um das Wandern entsprechend zu begünstigen und zu lenken. Dabei werden entlang des bestehenden Weges in erreichbaren Abständen (ca. alle 3 m) Holz- oder Steinhäufen angelegt (alternativ: Anlage einer lückigen Benjeshecke mit vereinzelt kleinen Steinhäufen). Die noch verschatteten Stellen werden außerhalb der Vogelbrutzeit ausgelichtet. Die erwähnten Trittsteinbiotopie entlang des Korridors werden gebildet durch vegetationsfreie Flächen, mit grabbaren Material ( $\geq 10 \text{ m}^2$ ). Verbuschte Flächen und Kleinstrukturen aus Holz- und Steinhäufen bilden dabei ein abwechslungsreiches Mosaik.

Der Wanderkorridor führt außerdem zu einem Waldsaum (Externe Ausgleichsfläche für Kiesabbau Neu, nördlich der C2-Grube, Antragssteller ebenfalls Fa. Rieder GmbH & Co. KG), der aufgrund baldiger Aufwertung gestuft und besonnt ausgebildet wird und ebenfalls für die Zauneidechse einen zusätzlichen neuen Lebensraum bieten wird und direkt an die CEF-Maßnahmenfläche CEF 2 anschließt. Somit sind alle naturschutzfachlichen Flächen optimal miteinander verbunden.

- **CEF 2- Schaffung eines Ersatzlebensraums**

Zielart: Zauneidechse

Für die Zauneidechse wird als CEF-Maßnahme ein Ersatzlebensraum südöstlich des Lager- und Brechplatzes geschaffen, der noch vor Entfernung des potenziell geeigneten Lebensraums wirksam sein muss und direkt an den Wanderkorridor (CEF-Maßnahme CEF 1) anschließt. Die Ersatzfläche bildet gleichzeitig eine Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 135 (Ausgleichsflächen Nr. 3) und wird dinglich gesichert.

Die Ausgleichsfläche Nr. 3 besteht derzeit u.a. aus Hochstauden wie Brennnesseln, die zuvor entfernt werden müssen (außerhalb Vogelbrutzeit), um dann eine Fläche mit abwechslungsreichen sonnig gelegenen Kleinstrukturen, wie vegetationsfreien Fläche mit grabbarem Material (Sand  $\geq 10 \text{ m}^2$ ), vereinzelt Stein- und Holzhaufen und grasig-krautigen Flächen mit Gehölzen, zu schaffen. Die Fläche ist südexponiert mit einem leichten Gefälle in Richtung Süden. Der neue Lebensraum wird somit von einer reich strukturierten, zum Teil offenen Fläche mit einem kleinräumigen Mosaik aus vegetationsfreien und grasigen Fläche, Gehölzen, verbuschten Bereich und krautige Hochstaudenfluren gebildet. Um die Fläche langfristig zu erhalten, wird eine Pflege festgelegt, die regelmäßige Rückschnitte außerhalb der Eiablagezeit (Eiablagezeit Ende Mai bis Anfang Juli) vorsieht, mit dem Ziel, die kleinräumigen Mosaik aus vegetationsfreien und grasig-krautigen Flächen und verbuschten Bereichen / Gehölzen zu erhalten. Auf dem Oberboden soll punktuell ein autochthoner Magerrasen (z. B. Mager- und Sandrasen PR 8, der Firma Rieger-Hofmann GmbH) angesät werden, um eine grasig-krautige Fläche zu schaffen. Der Magerrasen wird mit einer ein- bis zweimalige Mahd (im Juli/September) gepflegt, um ein Verdrängen durch dominanteren Pflanzen zu verhindern muss ein regelmäßiger Rückschnitt jener Pflanzen erfolgen. Das Mahdgut ist abzufahren.

Dieser Zeitraum ist auch beim Anlegen des grabbaren Materials (Sand) zu berücksichtigen.

- **CEF 3- Flächen-Aufwertung als Ersatz von potenziellen Lebensräumen**

Zielart: Gelbbauchunke

Die Fläche befindet sich oberhalb des südwestlich gelegenen Waldes (ehemalige Ausgleichsfläche) und soll mit ca. 6 flachen, wechselfeuchten Mulden, auf bestehenden Boden, mit einer Größe jeweils von  $<5 \text{ m}^2$  aufgewertet und dinglich gesichert werden. Diese stellt gleichzeitig eine weitere Ausgleichsfläche für den BBP Nr. 135 (Ausgleichsfläche Nr. 2) dar. Die oben genannten Gewässer müssen sonnenexponiert liegen, dass zum Teil eine Entfernung von Vegetation, die sich bisher darauf entwickelt hat, erfordert. Laut der Biologin Frau Faltin, sind bereits Teilflächen des gewählten Standortes als pot. Lebensräume einzustufen und für eine Aufwertung und Sicherung sehr gut geeignet.

Ein Anlegen der Gewässer sowie die Wirksamkeit als neuer Lebensraum müssen vor der Entfernung des pot. Lebensraums (Randbereich des geplanten Lager- und Brechplatzes), sowie außerhalb der Laichzeit (September- März) umgesetzt werden. Zusätzlich werden vereinzelt Stein- und Holzhaufen für die Gelbbauchunke auf der aufgewerteten Fläche geschaffen, um sie als Winterquartier nutzen zu können.

## **5.5 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Im Süden, Süd-Osten und Osten des Plangebietes erweitert sich der Geltungsbereich um einen mind. 10 m breiten Streifen, worin die bestehenden Baum-Strauch-Strukturen einer Ausgleichsfläche zur dauerhaften Erhaltung und Pflege festgesetzt werden.

Die zu erhaltenden Bestandsgehölze dienen der Einbindung des Planvorhabens in das Landschaftsbild und gewährleisten zugleich dauerhaft den erforderlichen Sichtschutz im Süden, Süd-Osten und Osten i.V.m. Pkt 5.1 und 5.2.

## **5.6 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Nicht überbaubare Grundstücksflächen befinden sich im Randbereich des Plangebietes. Da diese als Übergangsbereich vom Lager- und Brechplatz bzw. vom Sickerwasserbecken zur landwirtschaftlichen Nutzfläche fungieren, dürfen diese nicht versiegelt bzw. als Lagerfläche verwendet werden.

## **6.0 Örtliche Bauvorschriften**

Damit sich die Betriebsanlagen in den landschaftlichen und städtebaulichen Kontext harmonisch einfügen, werden örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan auf der Grundlage von § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 (2) der BayBO festgelegt. Sie betreffen die Festlegung, zulässige Höhen baulicher Anlagen, Dächer, Werbeanlagen und Einfriedungen.

## **7.0 Planvollzug**

### **7.1 Bodenordnung**

Es wird davon ausgegangen, dass zur Neuregelung der Grundstücksgrenzen kein formelles Umlegungsverfahren eingeleitet werden muss, sondern dass dies auf dem Wege der freiwilligen Umlegung durch die Eigentümer geschehen kann.

Die Bildung der neuen Grundstücke soll durch Teilung und Zusammenlegung nach § 19 BauGB und in Einzelfällen durch Grenzregelung nach § 80-84 BauGB erfolgen.

## **8.0 Auswirkungen der Planung (Eingriffsregelung)**

### **8.1 Rechtliche Grundlagen und Methodik der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung**

Mit der Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 01.01.1998 wurde die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in das Bauplanungsrecht aufgenommen.

In der gemeindlichen Bauleitplanung ist demnach auf der Grundlage von

- § 15 Abs. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes und
- Art. 8 des Bayerischen Naturschutzgesetzes als länderbezogene Regelung
- in Verbindung mit § 1a des Baugesetzbuches

für notwendige Eingriffe in Natur und Landschaft die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB ist die naturschutzfachliche Eingriffsregelung mit Ermittlung der möglichen Vermeidung und Minimierung von Eingriffen und Ableitung der notwendigen Aus-

gleichs- und Ersatzmaßnahmen durch die Gemeinde in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

## 8.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Zur Abarbeitung der Eingriffsregelung wird der vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung herausgegebenen Leitfaden 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft' in der Fassung vom Januar 2003 ergänzte Fassung angewandt.

Entsprechend dieses Leitfadens wird die Behandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in vier Arbeitsschritten durchgeführt (*Leitfaden S. 8*):

Schritt 1	Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)
Schritt 2	Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Schritt 3	Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen
Schritt 4	Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abwägung
Abwägen mit allen öffentlichen und privaten Belangen (§ 1 Abs. 6 BauGB)	

### Schritt 1: Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

Nach den Bedeutungen der Schutzgüter ist der Zustand des Plangebietes entsprechend den Festlegungen im 'Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung' in

- Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I)
- Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II)
- Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie III)

zuzuordnen, wobei in Kategorie I und II je nach Wertigkeit der einzelnen Faktoren ein unterer und oberer Beurteilungswert festgelegt werden kann (Leitfaden S. 28 - 30).

Das Plangebiet wird in folgende Bereiche eingeteilt:

1. Spontanvegetation (Gehölze < 10 Jahre) und Brachfläche < 5 Jahre
2. Fahrflächen
3. Ackerfläche
4. Lagerflächen (Containerstellplatz + Lagerung Halden)
5. Zufahrtsweg

### Ergebnis der Bestandsaufnahme

In der Summe der Bewertung nach den unterschiedlichen Bedeutungen der Schutzgüter wird für das gesamte Plangebiet die Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild wie folgt festgelegt. Dabei wird nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde nicht der „IST“-Zustand sondern der „SOLL“-Zustand (Rekultivierungsplan von 2007) bewertet.

<b>Geltungsbereich gesamt</b>	<b>23.405,00 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>	
<b>Flächenzusammen- setzung</b>	<b>Größe in m<sup>2</sup></b>	<b>Prozent- Anteil</b>	<b>Gebiet mit unter- schiedlicher Bedeu- tung</b>
Ackerfläche („Sollzustand“)	9.255	39,54 %	<b>Kategorie I, oberer Wert</b>
Ackerfläche für Si- ckerwasserbecken	990	4,23 %	<b>Kategorie I, oberer Wert</b>
Zufahrtsweg	640	2,73 %	<b>Kategorie I, mittlerer Wert</b>
<b>Gesamtsumme Flä- chen mit Ausgleichs- flächenbedarf</b>	<b>10.885</b>	<b>46,50 %</b>	
Restfläche ohne Ein- griff / kein Ausgleichs- flächenbedarf	12.520	<b>53,5 %</b>	<b>Kategorieeinstufung nicht erforderlich</b>
<b>GESAMTFLÄCHE</b>	<b>23.405</b>	<b>100 %</b>	

Schritt 2: Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung (Er-  
mittlung der Eingriffsschwere)

Als wesentlicher Bearbeitungsfaktor für die Ermittlung des Ausgleichsumfanges sind Art und Maß der geplanten baulichen Nutzung festzulegen. Entsprechend dem 'Leitfaden zur natur-  
schutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung' sind dabei 'Flächen mit hohem Ver-  
siegelungs- und Nutzungsgrad (Grundflächenzahl GRZ > 0,35) und Flächen mit niedrigem bis  
mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (GRZ ≤ 0,35)' zu unterscheiden und voneinander  
abzugrenzen. Flächen die keiner Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung unterliegen,  
werden in die Betrachtung grundsätzlich nicht mit einbezogen.

Für den vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan ergibt sich daraus folgende Zuord-  
nung:

Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (GRZ > 0,35) = **Typ A**

Schritt 3: Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen (Bilanzierung)

Im 'Leitfaden zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung' ist zu dieser Überlagerung eine 'Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren' dargestellt (Leitfaden S. 13 verkürzt dargestellt).

Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren		
	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	
Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad  Festgesetzte GRZ > 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere	Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad  Festgesetzte GRZ ≤ 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere
Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung	Feld A I 0,3 - 0,6	Feld B I 0,2 - 0,5
Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung	Feld A II 0,8 - 1,0	Feld B II 0,5 - 0,8
Kategorie III Gebiete hoher Bedeutung	Feld A III (1,0) - 3,0	Feld B III 1,0 - (3,0)

Zur Festlegung des anzusetzenden Kompensationsfaktors innerhalb der vorgegebenen Spannen sind die im jeweiligen Planungsfall möglichen Vermeidungsmaßnahmen aufzuzeigen. Für das geplante Baugebiet sind als Grundlage des Bebauungs- und Grünordnungsplanes folgende anrechenbare Vermeidungsmaßnahmen geplant, die teilweise zur Verwendung eines niedrigeren Kompensationsfaktors aus dem zutreffenden Matrixfeld führen (angelehnt an Leitfaden S. 31/32):

**Allgemein:**

**Der bereits vorbelastete Standort aufgrund des ehemaliger Kiesabbaus mit jetziger Verfüllung Typ C2 + ehemalige Bauschuttdeponie, stellt einen anthropogen veränderten Standort dar. Zum Teil befinden sich bereits technische Sorption- und Schutzschichten unter- und oberhalb der Verfüllungen.**

**Es sind somit keine natürlichen Bodenverhältnisse vorhanden.**



#### **Vermeidungsmaßnahmen: Arten und Lebensräume:**

- Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation oder Zerschneidung
- Anlage eines Schutzwalls mit Bepflanzung im Westen zum Gewerbegebiet
- Verbot tiergruppenschädlicher Bauteile, wie z.B. Zaunsockel
- Beschränkung von Versiegelungen auf das Minimum

#### **Vermeidungsmaßnahmen: Boden**

- Vermeidung Schadstoff-Eintrag in verfüllten Bereich aufgrund schützender Asphaltfläche

#### **Vermeidungsmaßnahmen: Wasser**

- Sammlung des Niederschlagswassers sowie Versickerung auf natürlich gewachsenen Böden
- Beschränkung von Versiegelungen auf das Minimum
- Verhinderung vom Eindringen von Niederschlagswasser von Außen
- Vermeidung Schadstoff-Eintrag in verfüllten Bereich aufgrund schützender Asphaltfläche

#### **Vermeidungsmaßnahmen: Klima/Luft**

- Reduzierung der kleinklimatischen Erwärmung durch Überdeckung der Asphaltsschicht z.T. mit Schotter
- Reduzierung Staubemission durch Berieselung in Trockenperioden
- Schaffung eines Schutzwalls mit Bepflanzung

#### **Vermeidungsmaßnahmen: Landschaftsbild**

- Schaffung eines Schutzwalls mit Bepflanzung
- Festsetzung des Bestandswaldes bzw. Bestandsgehölze im Süden, Süd-Osten und Osten in einer Breite von 10 m als Sichtschutzstreifen

## Ergebnis: Festlegung des Kompensationsbedarfs

Der Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Verschneidung der Eingriffsschwere durch die geplanten Maßnahmen mit der Bedeutung der Fläche für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Durch die festgesetzten Vermeidungs- und Grünordnungsmaßnahmen können die dabei entsprechend der oben dargestellten Matrix festgeschriebenen Kompensationsfaktoren reduziert werden.

### Darstellung Eingriffsfläche (vgl. Pkt B1.):

**Gesamtgeltungsbereich** **23.405 m<sup>2</sup>**

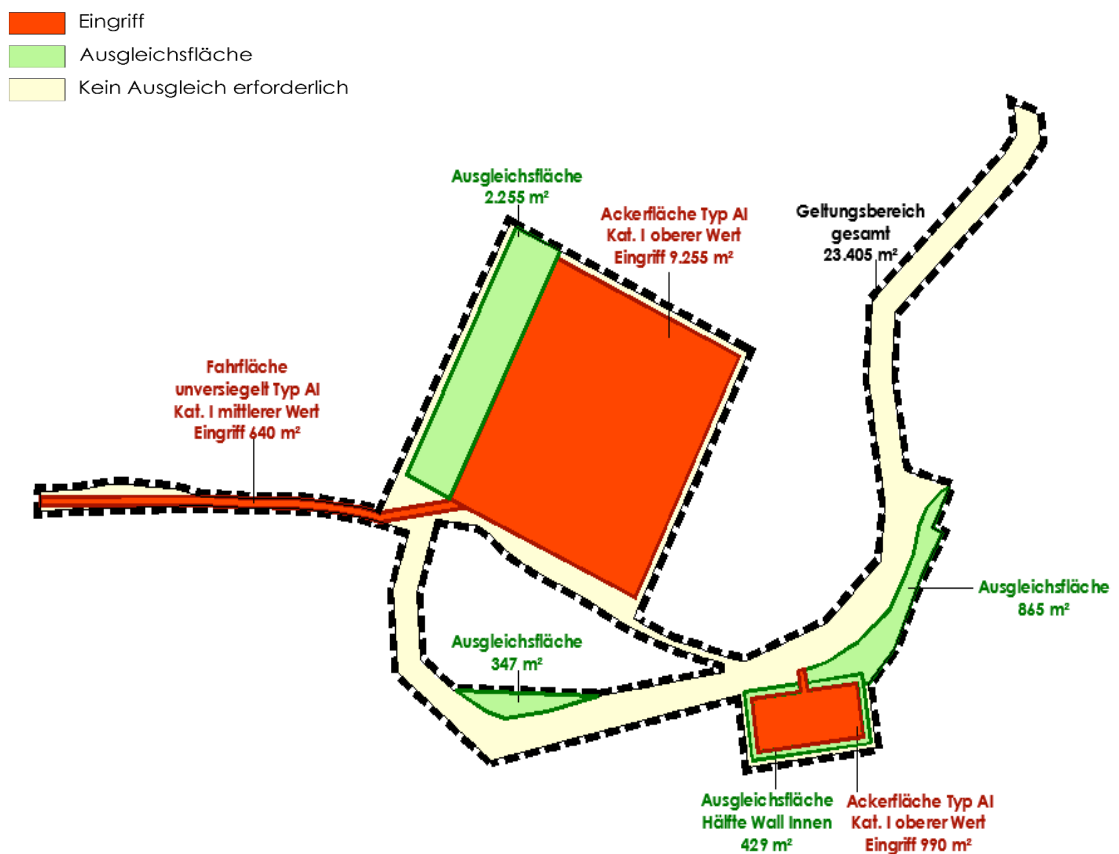
#### Überbaubare Grundstücksfläche

- Lager- und Brechplatz	9.255 m <sup>2</sup>
- Zufahrt	640 m <sup>2</sup>
- Sickerwasserbecken mit Umfahrt	990 m <sup>2</sup>

#### Kein Ausgleich erforderlich

Schutzwall, Ausgleichsflächen, Pflanzflächen/Sichtschutz, Restflächen	12.520 m <sup>2</sup>
--	-----------------------

**Ergebnis auszugleichende Fläche:** **10.885 m<sup>2</sup>**



### Übersicht Eingriffs- und Ausgleichsflächen

Somit ergibt sich aufgrund der Eingriffsschwere und der Bewertung der Bestandsflächen folgender Kompensationsbedarf:

<i>Allgemeine Informationen zum Bebauungsplan:</i>				
GRZ: 0,8 GFZ: 2,4 WH 12,00 m				
<i>Typ</i>	<i>Beschreibung des Standortes</i>	<i>Fläche in m<sup>2</sup></i>	<i>Faktor</i>	<i>Kompensationsbedarf in m<sup>2</sup></i>
A I	Bestand „SOLL“-Zustand: Ackerflächen <b>Kat. I oberer Wert</b> Planung: Lager- und Brechplatz Asphaltfahrflächen (100% Versiegelung)  Eingriffsschwere Planung: mittel + Vermeidungsmaßnahmen	9.255	0,3	2.776,50
A I	Bestand Ackerflächen <b>Kat. I oberer Wert</b> Planung: Sickerwasserbecken mit Umfahrt  Eingriffsschwere Planung: mittel + Vermeidungsmaßnahmen	990	0,3	297,00
A I	Bestand: Fahrfläche Zufahrt unversiegelt <b>Kat. I mittlerer Wert</b> Planung: Zufahrt Asphaltfahrfläche (100% Versiegelung)  Eingriffsschwere Planung: mittel + Vermeidungsmaßnahmen	640	0,3	192,00
<b>Summe auszugleichende Fläche</b>		<b>10.885 m<sup>2</sup></b>		<b>3.265,50 m<sup>2</sup> gerundet</b> <b><u>3.266,00 m<sup>2</sup></u></b>

Schritt 4: Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleichsbedarf von 3.266 m<sup>2</sup> wird innerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen:

**Ausgleichsfläche Nr. 1 „Schutzwall“:**

**Fl.Nr. 278 (T) Gmk Burgstall** mit einer nutzbaren Ausgleichsfläche von **2.255 m<sup>2</sup>**

**Ausgleichsfläche Nr. 2 „Wechsel-feuchte Fläche“:**

**Fl.Nr. 260(T), 278 (T), Gmk Burgstall** mit einer nutzbaren Ausgleichsfläche von **347 m<sup>2</sup>**

**Ausgleichsfläche Nr. 3 „Trockenlebensraum“:**  
**Fl.Nr. 260(T), 278(T) Gmk Burgstall mit einer nutzbaren Ausgleichsfläche von 1.294 m<sup>2</sup>**

<b>Ausgleichsfläche gesamt</b>	<b>3.896,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Ausgleichsflächenbedarf</b>	<b>3.266,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Überschuss Ausgleichsfläche (Ökokonto)</b>	<b>630,00 m<sup>2</sup></b>

Entwicklungsziele für die Ausgleichsflächen Nr. 1 bis 3:

- Schaffung von Lebensräumen (Ausgleichsfläche Nr. 1) für Vögel, Insekten und Kleinsäuger
- Schaffung von wechsel-feuchtem Lebensraum (Ausgleichsfläche Nr. 2) für Gelbbauchunke
- Anlage von Lebensräumen für Reptilien, spez. Zauneidechse (Ausgleichsfläche Nr. 3)

### 8.3 Umweltbericht, Aussagen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Bestandteil dieser Begründung ist der Umweltbericht Fassung vom 25.04.2017, der die Aussagen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie Maßnahmen und Ausgleichsflächenbeschreibung enthält.

### 9.0 Flächenberechnung

Grunddaten:

Überbaubare Grundstücksfläche inkl. Sickerwasserbecken mit Umfahrt	qm 10.245
Nicht überbaubare Grundstücksfläche	qm 1.485
Umgrenzung von zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung und als Ausgleichflächen von Natur und Landschaft	qm 3.896
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	qm 3.658
Flächen für Wald	qm 2.013
private Verkehrsfläche	qm 803
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	qm 1.305

---

<b>Gesamt</b>	<b>qm 23.405</b>
---------------	------------------

### 10.0 Anlagen

Anlage 1: Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtliche Prüfung (saP) in der Fassung vom 29.09.2015 inkl. Abschichtungslisten, Landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) und Artenschutzbeitrag Büro ÖfA, Diplom-Biologin Ingrid Faltin vom 24.08.2015

Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung Steger+Partner GmbH Nr.4624/B2/hu vom 12.03.2015

Anlage 3: Grundriss Funktionskizze in der Fassung vom 10.02.2015