

B E G R Ü N D U N G M I T U M W E L T B E R I C H T Z U R

ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG GE "BETRIEBSERWEITERUNG KUSSER" DURCH DECKBLATT NR. 1

**Gemarkung Aicha vorm Wald
Gemeinde Aicha vorm Wald**



**Landkreis:
Regierungsbezirk:**

**Passau
Niederbayern**

Inhaltsverzeichnis

1.	ALLGEMEINES.....	6
2.	BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES	6
2.1	Lage	6
2.2	Räumliche Ausdehnung des Baugebietes	6
2.3	Derzeitige Nutzung	7
2.4	Topographie	12
2.5	Kultur- und Sachgüter	12
3.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	13
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern / Regionalplan	13
3.2	Flächennutzungsplan	17
4.	PLANUNGSANLASS	18
4.1	Aufstellungsbeschluss.....	18
4.2	Ziel und Zweck der Planung.....	18
5.	STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG	19
5.1	Städtebauliches Ziel	19
5.2	Art der baulichen Nutzung.....	21
5.3	Maß der baulichen Nutzung	21
5.4	Gestalterische Festsetzungen.....	23
5.5	Sonstige Festsetzungen	24
5.6	Grünordnung	24
6.	ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)	25
6.1	Straßen- und Wegeverbindungen	25
6.2	Wasserversorgung	26
6.3	Vorbeugender Brandschutz / Löschwasserversorgung	26
6.4	Abwasserentsorgung	27
6.4.1	Schmutzwasser.....	27
6.4.2	Niederschlagswasser (Oberflächenwasser).....	27
6.5	Stromversorgung.....	28
6.6	Gasversorgung.....	28
6.7	Telekommunikation.....	28
6.8	Abfallentsorgung	28
6.9	Altlasten	28
7.	IMMISSIONSSCHUTZ	29
7.1	Lärm	29
7.2	Staub / Geruch.....	30
7.3	Lichtemissionen.....	31
7.4	Elektromagnetische Felder	31
8.	KLIMASCHUTZ	31
9.	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	32
10.	ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAU-FLÄCHEN.....	32
11.	UMWELTBERICHT	33
11.1	Einleitung	33
11.1.1	Grundlagen	33
11.1.1.1	Rechtliche Grundlagen	33
11.1.1.2	Fachliche Grundlagen.....	33
11.1.2	Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung	34
11.1.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	37

11.1.3.1	Ziele der Raumordnung/Regionalplanung	38
11.1.3.2	Potentielle Natürliche Vegetation.....	40
11.1.3.3	Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplanes	41
11.1.3.4	Schutzgebiete.....	42
11.1.3.5	Überschwemmungsgebiete	45
11.1.3.6	Wassersensibler Bereich	47
11.1.3.7	Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht	48
11.1.4	Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP).....	50
11.2	Bestandsaufnahme (Basisszenario).....	50
11.2.1	Beschreibung der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	52
11.2.1.1	Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)	52
11.2.1.2	Schutzgut Boden	59
11.2.1.3	Schutzgut Wasser.....	59
11.2.1.4	Schutzgut Klima / Luft	59
11.2.1.5	Schutzgut Landschaftsbild	59
11.2.1.6	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	60
11.2.1.7	Schutzgut Fläche.....	60
11.2.1.8	Kultur- und Sachgüter.....	60
11.2.1.9	Natura 2000-Gebiete	60
11.2.1.10	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern ..	61
11.2.1.11	Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	61
11.2.1.12	Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen 61	
11.2.1.13	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie.....	62
11.2.1.14	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität	62
11.2.1.15	Zusammenfassende Betrachtung	63
11.2.2	Entwicklung des Basisszenario bei Nichtdurchführung der Planung	65
11.3	Bewertung der Schutzgüter bezüglich des Eingriffes bei Durchführung der Planung.....	65
11.3.1	Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)	65
11.3.2	Schutzgut Boden.....	67
11.3.3	Schutzgut Wasser	67
11.3.4	Schutzgut Klima / Luft	67
11.3.5	Schutzgut Landschaftsbild	68
11.3.6	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	68
11.3.7	Schutzgut Fläche	69
11.3.8	Kultur- und Sachgüter	69
11.3.9	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.....	70
11.4	Eingriffsberechnung	70
11.4.1	Methodik	70
11.4.2	Berechnung	70
11.5	Ausgleichsbedarf	74
11.6	Nachweis der Ausgleichsflächen	75
11.6.1	Naturschutzfachliche und allgemeine Grundlagen	75
11.6.2	Bestand.....	78
11.6.3	Maßnahmen	80

11.6.4	Kompensationsumfang.....	82
11.7	Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung, Maßnahmenbeschreibung und Prognose bei Null-Fall.....	83
11.8	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	90
11.9	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Maßnahmen	91
11.10	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	91
11.11	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	91
11.12	Zusammenfassung.....	92
	Literaturverzeichnis	95
	Abbildungsverzeichnis	96

Abb. 1: Luftbild mit Lage der Planungsfläche (roter Kreis); (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich

**Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes
mit integrierter Grünordnung
GE "Betriebserweiterung Kusser"
durch Deckblatt Nr. 1**

1. ALLGEMEINES

Der Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung GE „Betriebserweiterung Kusser“ teilt sich in die Bereiche der Änderung A und Erweiterung sowie den Bereich der Änderung B auf. Im Bereich der Änderung B, dem Bereich des bestehenden Betriebsgeländes der Fa. Kusser (Verwaltung), werden lediglich die Emissionskontingente festgesetzt. Somit bleiben im Geltungsbereich der Änderung B bis auf die Festsetzungen zum Lärmschutz die planlichen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung GE „Betriebserweiterung Kusser“ rechtsverbindlich. Diese Änderung bleibt bei der Eingriffsermittlung unberücksichtigt.

Die planlichen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung GE „Betriebserweiterung Kusser“ werden für den Geltungsbereich der Änderung A und der Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes durch die neuen Festsetzungen vollständig ersetzt.

2. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

2.1 Lage

Die Planungsfläche der Änderung A befindet sich im westlichen Anschluss an das Gewerbe- und Industriegebiet „Am Pfarrhof“ im Gemeindegebiet von Aicha vorm Wald, nördlich des Hauptortes, in der Gemarkung Aicha vorm Wald. Dabei handelt es sich um eine Betriebsfläche des bestehenden Granitwerks „Kusser“. Im Norden schließt das bereits bestehende Gewerbe- und Industriegebiet „Am Pfarrhof“ an. Im Osten befindet sich das Granitwerk, welches erweitert werden soll. Westlich des Geltungsbereiches befindet sich ein genehmigtes Absetzbecken für die Abwässer aus dem Granitwerk.

Die Planungsfläche der Änderung B liegt südlich des bestehenden Granitwerks und umfasst in etwa die Geltungsbereichsfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung GE „Betriebserweiterung Kusser“. Hier befinden sich die Mitarbeiterstellplätze und ein Betriebsgebäude mit Verwaltung, Büros und Ausstellung.

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Gemeinde Aicha vorm Wald in der Region 12 – Donau-Wald. Aicha vorm Wald ist als ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, dargestellt.¹

2.2 Räumliche Ausdehnung des Baugebietes

Der Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung GE "Betriebserweiterung Kusser" durch Deckblatt Nr. 1 umfasst insgesamt eine Größe von ca. 33.286 m². Der Bereich der Änderung A mit Erweiterung umfasst dabei gesamt ca. 12.407 m². Davon entfallen ca. 577 m² auf den Änderungsbereich und ca. 11.830 m² auf den Erweiterungsbereich.

¹ (Regionalplan 12 - Donau-Wald, 2019)

Der Änderungsbereich B im Südosten umfasst annähernd den Umfang des rechtskräftigen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung GE "Betriebserweiterung Kusser" in einer Größe von ca. 20.879 m².

Folgende Flur-Nummern bzw. Teilflächen (TF) der Gemarkung Aicha vorm Wald werden dabei überplant:

Änderung A und Erweiterung:

138/6 (TF), 139/1 (TF Straße „Grieshof“), 159/2 (TF), 191 (TF) und 192.

Änderung B:

128/63 (TF), 138/6 (TF), 134/2 (TF Straße), 139 (TF Straße „Dreiburgenstraße“), 139/1 (TF Straße „Grieshof“), 154 (TF), 154/3 (TF).

2.3 Derzeitige Nutzung

Im Süden des Geltungsbereiches des Änderungsbereiches A mit Erweiterung wird der angrenzende Straßenabschnitt der Gemeindestraße „Grieshof“, eine asphaltierte Straße mit Straßenbegleitgrün, in den Geltungsbereich einbezogen. Die straßenbegleitenden Bäume müssen auf Grund der Geländeanpassung gerodet werden.

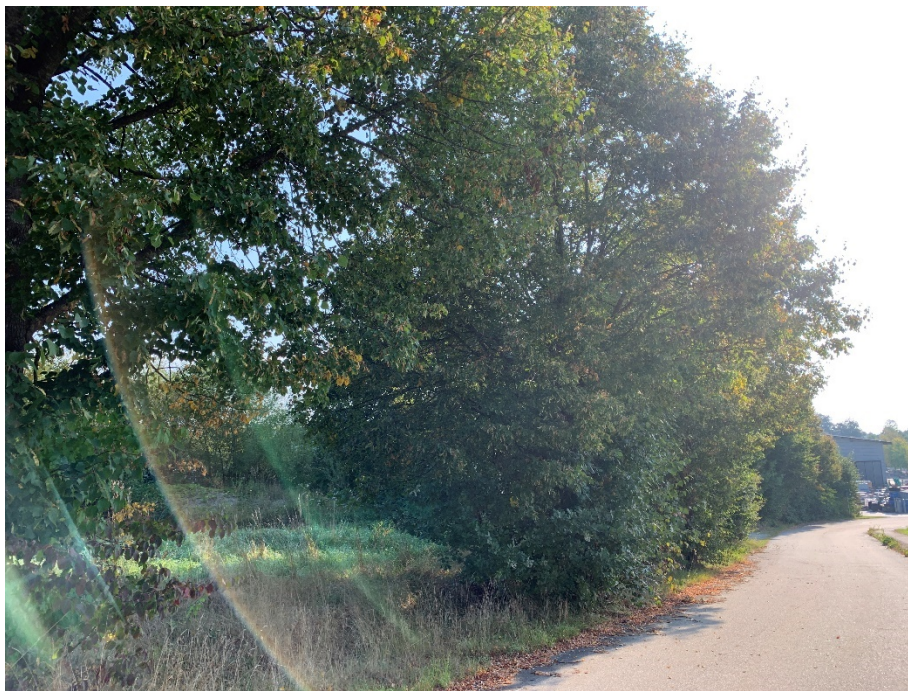


Abb. 2: Ansicht von Westen – Straße „Grieshof“ mit Einzelbäumen, Foto Jocham + Kellhuber (Sept. 2021)

Die Planungsfläche selbst gehört zum Betriebsgelände. Hier befindet sich eine Ackerbrache, die für Wildäsung genutzt wird und in regelmäßigen Abständen umgebrochen wird.



Abb. 3: Ansicht von Süden – Ackerbrache, Foto Jocham + Kellhuber (Sept. 2021)



Abb. 4: Ansicht von Norden – Ackerbrache, Foto Jocham + Kellhuber (Sept. 2021)



Abb. 5: Ansicht von Süden – Ackerbrache, Foto Jocham + Kellhuber (Sept. 2021)

Am westlichen und östlichen Rand der Planungsfläche befinden sich Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten junger Ausprägung. Auch das eingrünende Gehölz im Nordosten auf Flur-Nr. 191 wird durch die Planung tangiert. Die zentrale Gehölzfläche wird gem. Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 06.07.2023 als Wald gem. BayWaldG eingestuft. Gem. Schreiben vom 08.02.2024 vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten besteht aus forstfachlicher Sicht Einverständnis mit der Rodung.



Abb. 6: Ansicht von Südosten – Straße und Feldgehölze, Foto Jocham + Kellhuber (Sept. 2021)



Abb. 7: Ansicht von Nordosten – Ackerbrache und Feldgehölze, Foto Jocham + Kellhuber (Sept. 2021)

Die zwei Habitatbäume, die Eiche am südöstlichen und die Pappel am südwestlichen Eck der geplanten Erweiterung, können im Rahmen der Erweiterung nicht erhalten werden.



Abb. 8: Habitatbaum, Foto Ökon GmbH (Juni 2022)



Abb. 9: Habitatbaum, Foto Ökon GmbH (Juni 2022)

Im Osten befinden sich unversiegelte Lagerflächen des bestehenden Betriebsgeländes des Granitwerks.



Abb. 10: Ansicht von Nordosten – Lagerfläche, Foto Jocham + Kellhuber (Sept. 2021)

Im Bereich der Änderung B befindet sich ein Betriebsgebäude mit Verwaltung, Büros und Ausstellung in einem 2-geschossigem Gebäude mit Satteldach. Im Südwesten befindet sich auch der eingegründete Mitarbeiterstellplatz. Auf der Änderungsfläche B erfolgt lediglich eine Neukontingentierung des Lärmschutzes.

Umgebende Bebauung

Im Norden und Osten schließt das Gewerbe- und Industriegebiet „Am Pfarrhof“ mit seinen großflächigen Gewerbebauten an. Hier überwiegen Flachdachbauten.

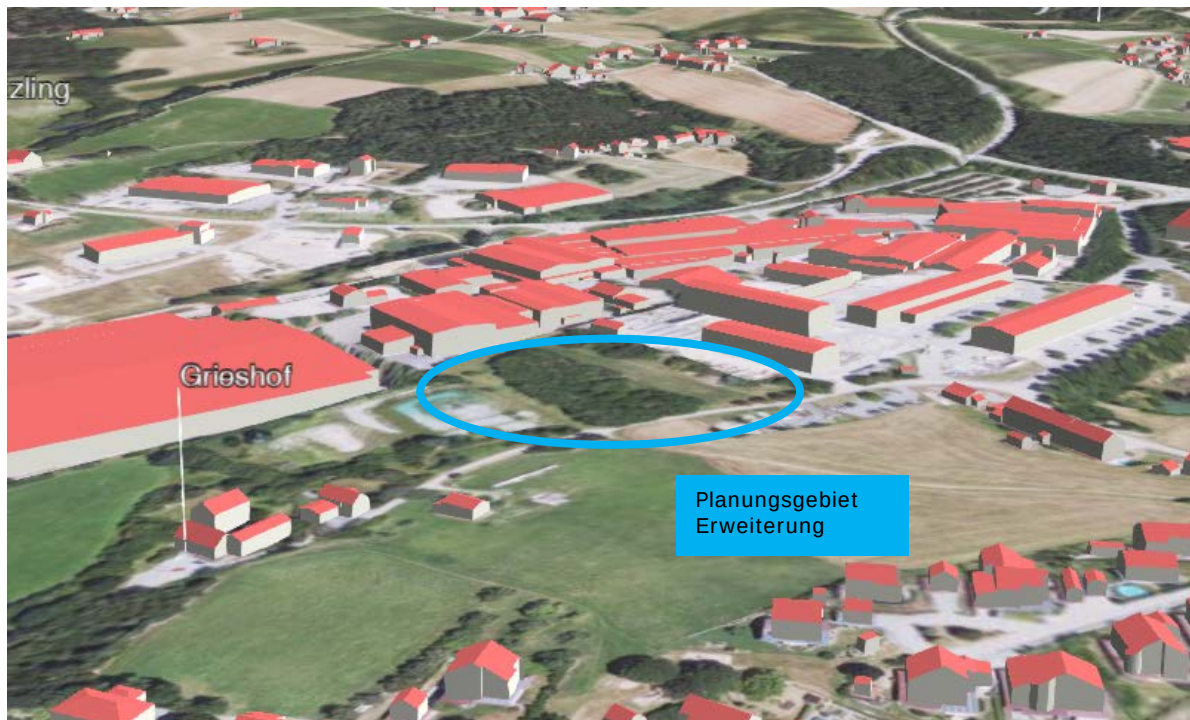


Abb. 11: 3D-Luftbild mit Gebäudekubaturen und Lage der Planungsfläche; (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich

2.4 Topographie

Das Planungsgebiet der Änderung A mit Erweiterung der Gewerbegebietsfläche fällt von ca. 395 m ü.NN. im Süden nach ca. 391 m ü.NN. im Norden.

2.5 Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung GE "Betriebserweiterung Kusser" sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.²

Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Genauere Angaben hierzu sind dem Punkt 10.1.3.8 zu entnehmen.

² (BayernAtlas, 2022)

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern / Regionalplan

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern wird die Gemeinde Aicha vorm Wald als allgemeiner ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Kreisregion) eingestuft. Das sind Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen, bzw. Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist. Sie sind vorrangig zu entwickeln.³

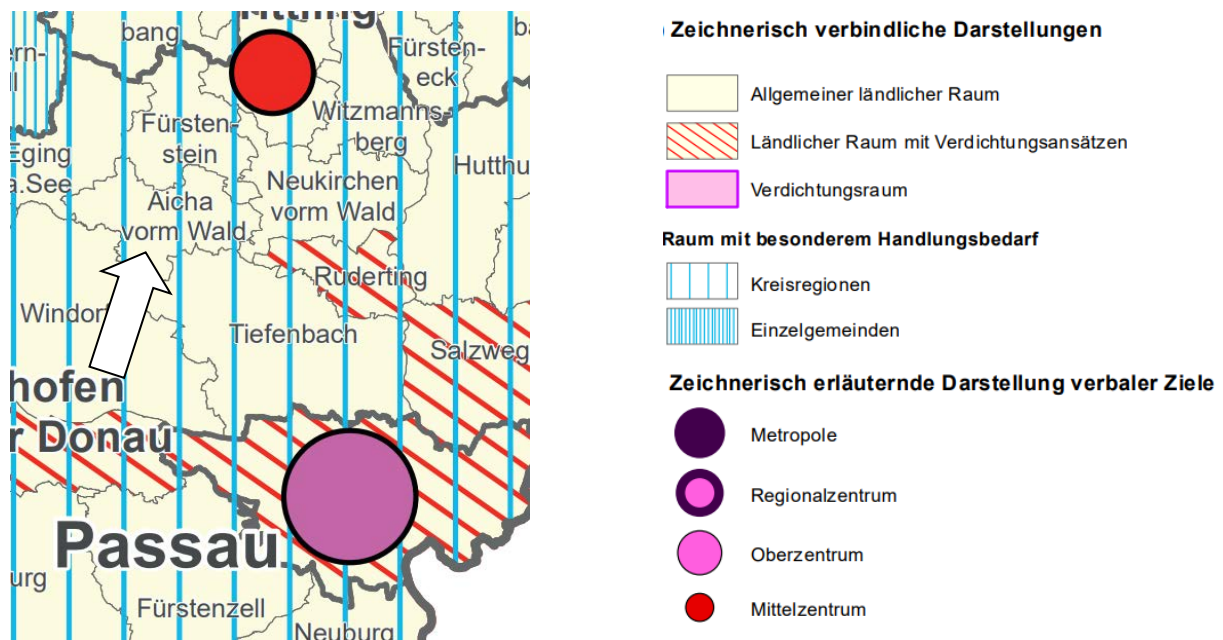


Abb. 12: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Anhang 2 Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich

Zur Schaffung von gleichwertigen und gesunden Lebens- und Arbeitsbedingungen hat das Landesentwicklungsprogramm folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zur raumstrukturellen Entwicklung Bayerns und seiner Teilräume formuliert:

1. 1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

1.1.1(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

1.1.2(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

³ (Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2023)

2. Raumstruktur**2.2** Gebietskategorien**2.2.5** *Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums*

- (G) *Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann.*

3. Siedlungsentwicklung**3.1** *Flächensparen*

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

3.3 *Vermeidung von Zersiedlung*

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

5 Wirtschaft**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.*

Diese Vorgaben der Landesplanung berühren und begründen das Planungsinteresse der Gemeinde Aicha vorm Wald für den hier überplanten Raum eine entsprechende Bauleitplanung zu verfolgen, um Gewerbeflächen im Anschluss an einen bereits bestehenden Betrieb im Gewerbe- und Industriegebiet „Am Pfarrhof“ bereitzustellen. Dabei handelt es sich um die notwendigen Erweiterungsflächen für das bestehende Granitwerk „Kusser“, welches diese zur Erhaltung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit dringend benötigt. Durch diese zusätzliche Fläche kann dies ermöglicht werden. Somit ist diese Erweiterung der Gewerbefläche für die wirtschaftliche Weiterentwicklung der Region und der Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen in dem strukturschwachen Raum dringend erforderlich. Auf der Änderungsfläche B erfolgt lediglich eine Neukontingentierung des Lärmschutzes.

Zusammenfassend kann man sagen, dass unter Beachtung der Vorgaben die Ziele und Grundsätze der Landesplanung durch diese Planung erfüllt werden können.

Regionalplan

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Gemeinde Aicha vorm Wald in der Region 12 – Donau-Wald. Aicha vorm Wald ist als ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, dargestellt.⁴

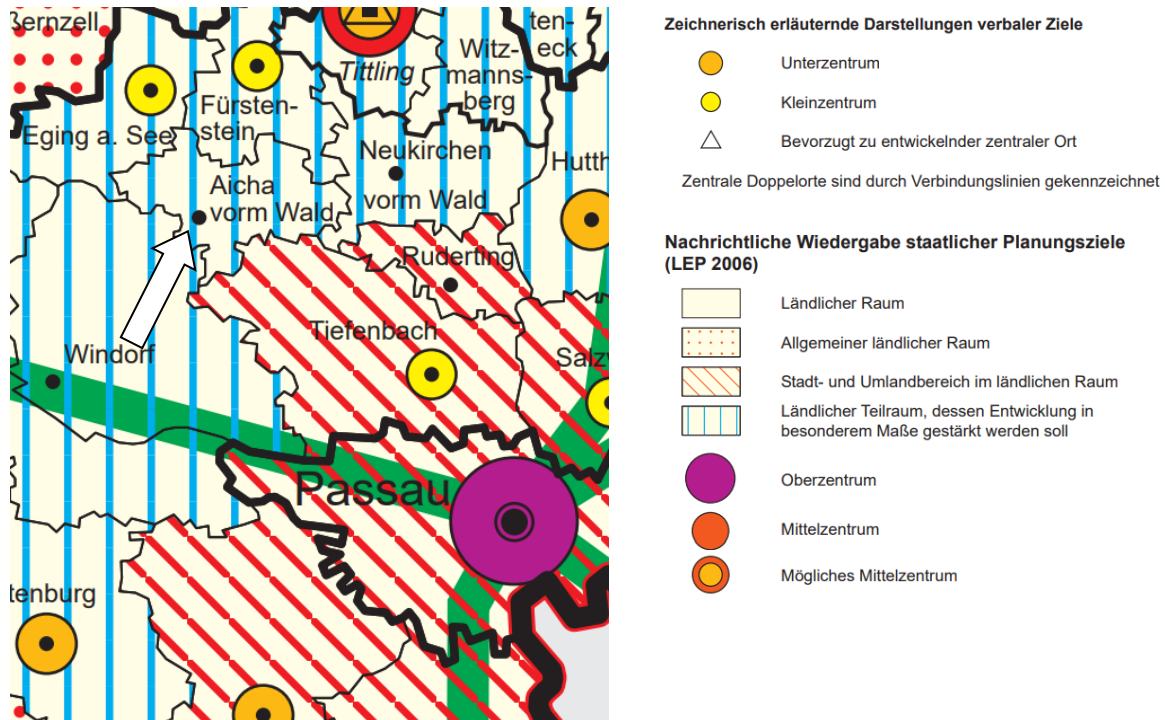


Abb. 13: Auszug aus dem Regionalplan 12 – Donau-Wald, Karte 1 – Raumstruktur; Darstellung unmaßstäblich

Gemäß Regionalplan 12 sind für das Plangebiet folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zu berücksichtigen:

- Erhalt und Schaffung von gleichwertigen Lebens- und Arbeitsbedingungen (Z)
- Erhaltung bestehender und verstärkte Schaffung von Erwerbsmöglichkeiten (Z)
- Ausbau und Nutzung standortspezifischer Stärken (Z)
- Entwicklung des Umlandbereichs Passau als regionaler Wirtschaftsschwerpunkt der ländlichen Region (G)
- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch nachhaltige Siedlungsentwicklung (G)
- Erhalt und Weiterentwicklung der Leistungsfähigkeit von Industrie und Handwerk, besondere Bedeutung: Ausbau der wirtschaftsnahen Infrastruktur, zur Verfügung stellen von Gewerbe- und Industriegebieten an geeigneten Standorten (G)

Die Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans betreffen und begründen das Planungsinteresse der Gemeinde Aicha vorm Wald für den hier in Frage stehenden Raum, das als nötig erachtete Angebot an Gewerbegebietsflächen bereit zu stellen. Sowohl im Landesentwicklungsprogramm als auch

⁴ (Regionalplan 12 - Donau-Wald, 2019)

im Regionalplan werden klare Zielvorgaben zur raumstrukturellen und wirtschaftlichen Weiterentwicklung des ländlichen Raums getroffen.

So sind in allen Teilräumen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten und die Wirtschaftskraft und Wettbewerbsfähigkeit zu sichern. Diese Stärkung und Sicherung des Wirtschaftsraums kann nur durch Bestandspflege und Neuansiedlung von Betrieben an wirtschaftlich attraktiven und verkehrstechnisch leistungsstarken Standorten im Gemeindebereich Aicha vorm Wald erfolgen.

3.2 Flächennutzungsplan

Der derzeit geltende, rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Aicha vorm Wald stellt das Planungsgebiet der Änderung A mit Erweiterung derzeit als gewerbliche Baufläche G mit einer Eingrünung im Westen und Süden dar. Der Änderungsbereich B ist ebenfalls bereits als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Somit entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan und eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

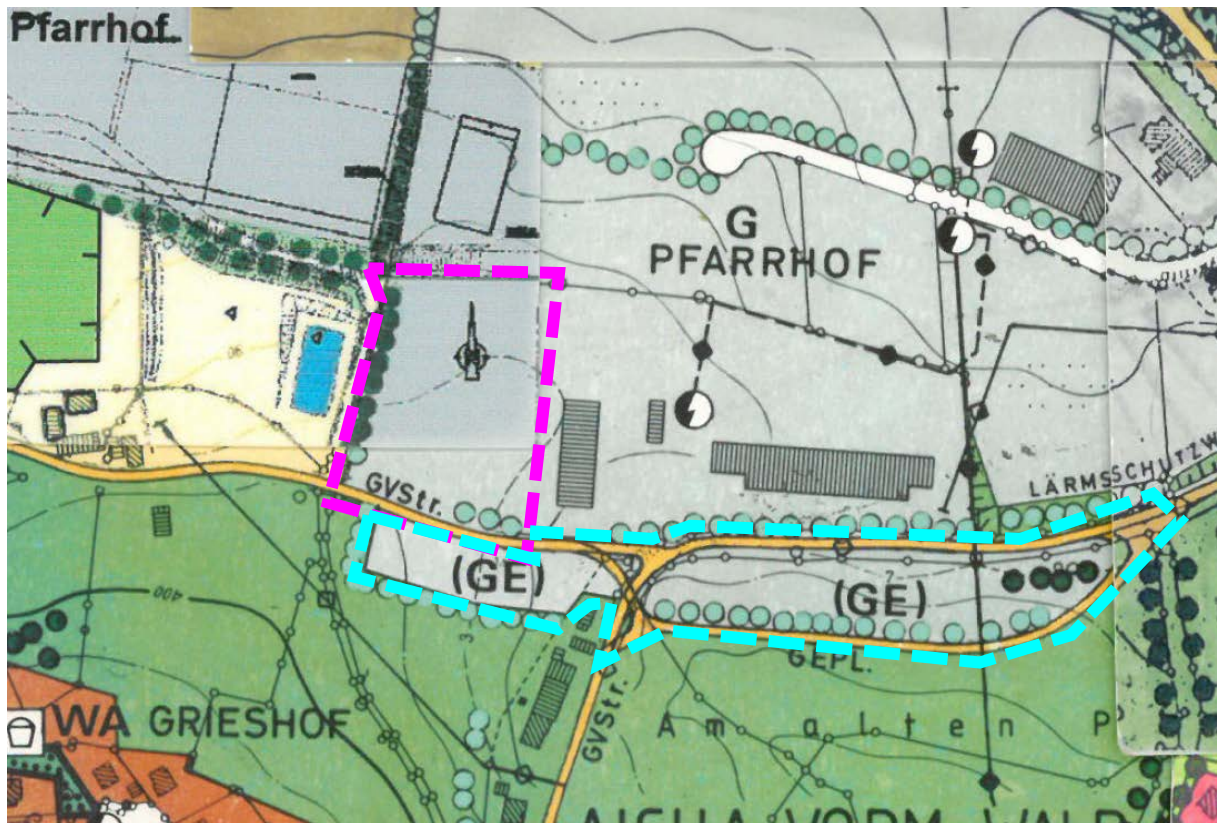


Abb. 14: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Aicha vorm Wald; (Planungsbereich Änderung A mit Erweiterung magenta, Änderung B cyan), Darstellung unmaßstäblich

4. PLANUNGSANLASS

4.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat von Aicha vorm Wald hat am 01.06.2023 die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung GE "Betriebserweiterung Kusser" durch Deckblatt Nr. 1 in Aicha vorm Wald beschlossen.

4.2 Ziel und Zweck der Planung

Ziel dieser Deckblattänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Erweiterung einer bestehenden Gewerbegebietsfläche (GE) im Bereich der Änderung A mit Erweiterung auf einer Fläche im Anschluss an das bestehende Betriebsgelände der Firma Kusser im Osten und das Gewerbe- und Industriegebiet „Am Pfarrhof“ im Norden. Für das ursprüngliche Betriebsgelände des Granitwerkes „Kusser“ besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan, nachdem dieser in einem Gerichtsverfahren aufgehoben wurde. Das Baurecht für die Erweiterung des Betriebsgeländes nach Süden mit den Mitarbeiter-Stellplätze süd-östlich des ursprünglichen Betriebsgeländes wurde durch den rechtskräftigen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung GE "Betriebserweiterung Kusser" geschaffen. Nachdem alle Flächen dieses Bebauungsplanes bereits bebaut sind, soll dieser um eine weitere Erweiterungsfläche im Norden der Mitarbeiter-Stellplätze erweitert werden. Im Westen befindet sich ein genehmigtes Absetzbecken für die Abwässer aus dem Granitwerk.

Im Bereich der Änderung B befindet sich ein Betriebsgebäude mit Verwaltung, Büros und Ausstellung in einem 2-geschossigem Gebäude mit Satteldach. Im Südwesten befindet sich auch der eingegrünte Mitarbeiterstellplatz. Auf der Änderungsfläche B erfolgt lediglich eine Neukontingentierung des Lärmschutzes.

Der bestehende Betriebsstandort soll gestärkt und vor dem Hintergrund der überregional bedeutsamen Bearbeitung von Granit ausgebaut werden. In diesem Fall handelt es sich um die notwendigen Erweiterungsflächen des an diesem Standort ansässigen Betriebes, der zum Erhalt der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit dringend diese Erweiterungsflächen benötigt. Somit ist diese Erweiterung der gewerblichen Flächen für die wirtschaftliche Weiterentwicklung der Region und der Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen in dem ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf dringend erforderlich.

Die Planungsfläche befindet sich bereits im Besitz des Gewerbebetriebes, ist jedoch nicht bebaut bzw. versiegelt. Hier befindet sich eine Ackerbrache, die für Wildäsung genutzt wird und in regelmäßigen Abständen umgebrochen wird. In der Planungsfläche und im Osten des Geltungsbereiches befinden sich Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten junger Ausprägung. Auch das eingrünende Gehölz im Nordosten auf Flur-Nr. 191 wird durch die Planung tangiert. Die straßenbegleitenden Bäume müssen auf Grund der Geländeanpassung gerodet werden. Die beiden vorhandenen Habitatbäume (Eiche und Pappel) an der südlichen Grundstücksgrenze müssen ebenfalls gefällt werden.

Da es sich um eine Betriebserweiterung handelt, wurden keine Standortalternativen in Betracht gezogen und auf ihre Eignung hin geprüft.

Die Erweiterungsfläche soll im Rahmen der Baugebietsausweisung zukünftig als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO dargestellt werden. Die bestehende Gemeindestraße mit dem Straßenbegleitgrün wird in das Deckblatt Nr. 1 mit einbezogen und wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Diese Planungsfläche wird im verbindlichen Bauleitplanverfahren mit den städtebaulich notwendigen Planaussagen versehen, um Konflikte in der Nutzung zu den umgrenzenden Gebieten zu vermeiden.

Die umweltbezogenen Auswirkungen und deren Bewertung auf die Schutzgüter werden zusammenfassend im Umweltbericht dargelegt. Soweit erforderlich, werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan gesichert.

5. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG

5.1 Städtebauliches Ziel

Die städtebauliche Konzeption für die Erweiterung des Betriebsgeländes sieht im Bereich der Änderung A mit Erweiterung eine Änderung einer unbebauten Freifläche in ein Gewerbegebiet vor.

Die Erweiterungsfläche befindet sich bereits im Besitz des Gewerbebetriebes, ist jedoch nicht bebaut bzw. versiegelt.

Mit dieser Ausweisung wird in angebundener Lage eine sinnvolle Erweiterung an dieser Stelle erreicht. Die Fläche bietet sich städtebaulich als gewerbliche Fläche an, da der Geltungsbereich direkt an die bestehenden Betriebsflächen (Lager- und Produktionshallen, Bürogebäude) anschließt und im Süden die bestehende Gemeindestraße angrenzt.

Die vorliegende Planung sieht ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für eine Gewerbegebietserweiterung entsprechend dem örtlichen Bedarf (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) mit Anbindung an bestehende gewerbliche Bebauung als geeignete Siedlungseinheit (angebundene Lage) vor. Eine Zersiedelung wird somit vermieden. Zudem erfolgt eine ressourcenschonende Umsetzung mit wirtschaftlicher Erschließungsplanung unter Einbeziehung der vorhandenen Straße.

Es werden unter anderem Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Höhenentwicklung, Gebäudegestaltung und Gestaltung der Außenanlagen getroffen. Damit wird der Eingriff in das Landschaftsbild reduziert und die Einbindung in die umgebende Landschaft gefördert.

Ziel des städtebaulichen Konzeptes ist, die räumliche Anordnung des Baufters für den Hochbau so zu gestalten, dass sie wirtschaftlich sinnvoll sind.

Grundsätzlich soll auch der Eingriff in das Landschaftsbild so gering wie möglich gehalten, und die Einbindung in die umgebende Landschaft gefördert werden.

Die maximale Kubatur der Gewerbebauten wird über die Grundflächenzahl (GRZ), die traufseitige Wandhöhe und die Firsthöhe an den bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung GE „Betriebserweiterung Kusser“ angepasst und ausreichend begrenzt.

Um das Gewerbegebiet ausreichend einzugrünen, wird im Süden entlang der Gemeindestraße die im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits festgesetzte Baumreihe durch weitere Großbäume ergänzt. Die beiden vorhandenen Habitatbäume (Eiche und Pappel) an der südlichen Grundstücksgrenze müssen gefällt werden.

Die HAUPTerschließung der Erweiterungsfläche soll über das östlich gelegene Betriebsgelände erfolgen. Daher muss sich auch das Gelände auf dem Niveau der angrenzenden Fläche befinden. Für die gewerbliche Nutzung und den Betriebsablauf ist eine ebene Fläche zwingend erforderlich. Dadurch muss durch eine Abgrabung von max. 5 m das Gelände verändert werden. Hierbei ergeben sich im Westen und Süden Böschungen zum angrenzenden Gelände bzw. zu den angrenzenden bestehenden und geplanten Straßen, die durch Festsetzungen zur Bepflanzung die Eingrünung der Erweiterungsfläche nach Westen und Süden sicherstellen.

Durch die Bepflanzung der Böschungen wird die Ortsrandeingrünung aufgebaut. So wird die Ortsrandeingrünung im Westen als 5-reihige Gehölzpflanzung in einer Breite von 8,0 m mit Sträuchern (80 %) und Bäumen I. und II. Ordnung (20 %) auf der gesamten Länge ausgebildet. Die Eingrünung nach Süden erfolgt als 3-5-reihige Gehölzpflanzung in einer Breite von 8,0 m bis 6,0 m mit Sträuchern auf der gesamten Länge. Entlang der Gemeindestraße „Grieshof“ werden analog zum rechtskräftigen Bebauungsplan 8 straßenbegleitende Einzelbäume I. Ordnung festgesetzt.

Dadurch und durch weitere grünordnerische Festsetzungen wird eine optimale Einbindung des Gewerbegebietes in die umgebende Landschaft erreicht und der Eingriff minimiert.

Im Bereich der Änderung B befindet sich ein Betriebsgebäude mit Verwaltung, Büros und Ausstellung. Im Südwesten befindet sich auch der eingegrünte Mitarbeiterstellplatz. Auf der Änderungsfläche B erfolgt lediglich eine Neukontingentierung des Lärmschutzes.

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung des Baurechtes für ein Gewerbegebiet um eine Betriebserweiterung realisieren zu können.

Insgesamt werden folgenden Aspekte berücksichtigt:

- städtebauliche Einbindung der Bebauung durch Festsetzung von maximalen Wand- und Firsthöhen, sowie Auffüllungen und Abgrabungen
- die Regelung des Oberflächenwasserabflusses
- die Lärmkontingentierung
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden und damit den Anliegen der Raumordnung und Landesplanung

- der Naturschutz und der Landschaftspflege durch die Vielzahl an grünordnerischen Maßnahmen
- das Landschaftsbild

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung GE "Betriebserweiterung Kusser" durch Deckblatt Nr. 1 stellt innerhalb ihres Geltungsbereichs eine geordnete bauliche Entwicklung des Gebietes sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung sicher.

Aufteilung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung GE „Betriebserweiterung Kusser“ teilt sich in die Bereiche der Änderung A und Erweiterung sowie den Bereich der Änderung B auf. Im Bereich der Änderung B, dem Bereich des bestehenden Betriebsgeländes der Fa. Kusser (Verwaltung), werden lediglich die Emissionskontingente festgesetzt. Somit bleiben im Geltungsbereich der Änderung B bis auf die Festsetzungen zum Lärmschutz die planlichen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung GE „Betriebserweiterung Kusser“ rechtsverbindlich. Diese Änderung bleibt bei der Eingriffsermittlung unberücksichtigt.

Die planlichen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung GE „Betriebserweiterung Kusser“ werden für den Geltungsbereich der Änderung A und der Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes durch die neuen Festsetzungen vollständig ersetzt.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Vorgesehen ist im Bereich der Änderung A mit Erweiterung ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO. Die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO sind für den Bebauungsplan unzulässig.

Der Ausschluss verschiedener Nutzungen ist bedingt durch die bereits bestehende Art der baulichen Anlagen des ansässigen Betriebes. Auf keinen Fall ist die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und von Anlagen für sportliche oder kirchlich, kulturell, sozial oder gesundheitliche Zwecke geplant, da hier der Bestandsbetrieb weiterentwickelt werden sollen. Betriebsleiterwohnungen werden ausgeschlossen, um einen Konflikt mit dem Lärmschutz zu vermeiden.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Ausweisung einer Grundflächenzahl (GRZ)

Damit wird das rechtliche Minimum desjenigen bebauungsfreien Flächenanteiles sichergestellt, der im Rahmen einer gerechten Abwägung die naturschutzfachlichen Interessen an einer möglichst geringen Flächenversiegelung gegenüber den Belangen einer möglichst optimalen wirtschaftlichen Nutzung (und somit eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden durch die optimale Ausnutzung) notwendig ist.

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung wurden unter Anwendung der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO getroffen. Dabei wurde das Maß

der baulichen Nutzung auf eine höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,75 festgesetzt.

Generell ist eine verdichtete Bauweise im Gewerbegebiet erwünscht, auch um dem übergeordneten Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gerecht zu werden. Somit soll die neu geplante Betriebsfläche möglichst effektiv ausgenutzt werden können. Durch die zu pflanzenden Einzelbäume und Hecken wird das Gewerbegebiet zur freien Landschaft hin, ausreichend eingegrünt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 16 Abs. 1, 2 und 4 BauNVO durch die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen ausreichend bestimmt. Die maximale Kubatur der Gebäude wird über die GRZ, die Baugrenzen, die traufseitige Wandhöhe (WH), die Firsthöhe (FH), die Dachformen und die maximal erlaubte Dachneigung ausreichend begrenzt.

maximale Wand- und Firsthöhe

Um eine wirtschaftliche Planung der gewerblichen Bauten zu ermöglichen und einen ausreichenden Planungsspielraum zu ermöglichen, werden im Gewerbegebiet in Anlehnung an die Bestandsgebäude und die vorliegenden Planungsabsichten die Wand- und Firsthöhen definiert. Dabei wird die maximal zulässige Wandhöhe (WH) und die Firsthöhe (FH) auf 15,0 m begrenzt. Diese bezieht sich auf den Höhenbezugspunkt, der sich an der bestehenden Geländehöhe der angrenzenden Betriebsfläche orientiert. Für die Wandhöhe gilt somit das Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Baugrenzen

Durch die Festsetzung der Baugrenze wird die überbaubare Grundstücksfläche definiert, innerhalb derer die Gebäude zu errichten sind.

Nebenanlagen

Außerhalb der Baugrenzen sind nur folgende Anlagen zulässig:

- Zufahrten zum Gebäude und zu den Stellplätzen,
- Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß den Festsetzungen dieser Satzung,
- Einfriedungen und Stützmauern gemäß den Festsetzungen dieser Satzung.

Ebenso dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die der offenen entspricht, jedoch darf die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO bezeichneten Hausformen über 50 m betragen. Somit können Gewerbebauten in einer wirtschaftlich notwendigen Länge errichtet werden.

Abstandsflächen - Zweckbestimmung der Einhaltung der Abstandsflächen

Das Abstandsflächenrecht sichert Freiflächen zwischen den Gebäuden, die grundsätzlich nicht überbaut werden dürfen. Abstandsflächen entsprechen den neuzeitlichen Forderungen an

- ein gesundes Wohnen und Arbeiten in gut belichteten, besonnten und belüfteten Gebäuden und sichern so im öffentlichen, wie im privaten Interesse gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- ein sozial verträgliches Wohnen mit einem ausreichenden Abstand zu den Nachbarn,
- den notwendigen Brandschutz.

Die Abstandsflächenregelungen sind daher nach der grundlegenden Bestimmung des Art. 6 BayBO notwendig.⁵ Für das Gewerbegebiet wird das Abstandsflächenrecht der BayBO festgesetzt. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.

Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe maßgebend. Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

5.4 Gestalterische Festsetzungen

Dachform und -neigung

Gestalterische Festsetzungen werden insbesondere für die Dächer getroffen. Damit soll sichergestellt werden, dass der neuen Bauform in ihrem Erscheinungsbild durch die Dachform und Dachneigung Grenzen gesetzt werden.

Um eine wirtschaftliche Planung der gewerblichen Bauten zu ermöglichen und einen ausreichenden Planungsspielraum zu ermöglichen, werden im Gewerbegebiet in Anlehnung an die Bestandsgebäude geneigte Dächer in Form eines Satteldachs (First parallel zur längeren Gebäudeseite) mit Dachneigungen von 8° - 25°, als Pultdach oder versetztes Pultdach mit Dachneigungen von 7° - 12° und Flachdächer mit Dachneigungen 0° - 5° ermöglicht.

Dachflächen von Flachdächern sind auf mindestens 80% der gesamten Dachflächen als Gründächer mit einer mindestens extensiven Begrünung mit artenreicher Samenmischung auszuführen.

Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind bei beabsichtigter Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sind ausdrücklich auch in aufgeständerter Form zulässig.

Fassadengestaltung

Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind unzulässig.

Werbeanlagen

Werbeanlagen mit einer Gesamtwerbefläche von maximal 15 m² an den Fassadenflächen sind flächig erlaubt. Dachwerbeanlagen sind nicht zulässig. Bewegliche und blinkende Lichtwerbung ist unzulässig.

⁵ (BayBO, 2021)

5.5 Sonstige Festsetzungen

Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Haupteerschließung der Planungsfläche soll über das östlich gelegene Betriebsgelände erfolgen. Daher muss sich auch das Gelände auf dem Niveau der angrenzenden Fläche befinden. Für die gewerbliche Nutzung und den Betriebsablauf ist eine ebene Fläche zwingend erforderlich. Dadurch muss durch eine Abgrabung von max. 5 m das Gelände verändert werden. Hierbei ergeben sich im Westen und Süden Böschungen zum angrenzenden Gelände bzw. zu den angrenzenden bestehenden und geplanten Straßen, die begrünt werden.

Auf dem Baugrundstück sind daher Aufschüttungen von max. 1,0 m und Abgrabungen von max. 5,0 m, ausgehend vom natürlichen/bestehenden Gelände, zulässig. Die randlichen Geländemodellierungen dürfen nur in Form von zu bepflanzenden Böschungen (nicht steiler als 1 : 1,5) erfolgen.

Stützmauern

Zur Terrassierung/ Modellierung des Geländes dürfen im Übergang zur freien Landschaft keine Stützmauern verwendet werden.

Einfriedung / Zaunsockel

Für Einfriedungen sind Industriezäune, feuerverzinkt oder Maschendrahtzäune in einer Höhe von max. 2,0 m ab OK fertigem Gelände zulässig. Die Zaunanlage ist von öffentlichen Erschließungsflächen (Fahrbahnen etc.) mind. 50 cm von den Grundstücksgrenzen abzurücken (Zaunlinie), der verbleibende Bankettstreifen ist als Wiese zu gestalten und zu pflegen.

Zaunsockel sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen zulässig. Zwischen Boden und Zaununterkante ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.

PKW-Stellplätze und Lagerflächen

PKW-Stellplätze und untergeordnete Lagerflächen, auf welchen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind zwingend mit wasserdurchlässiger Befestigung zu gestalten (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster oder andere wasserdurchlässige Belagsarten).

Genehmigungsfreistellung

Die Genehmigungsfreistellung gem. Art 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO wird ausgeschlossen, um insbesondere die Nachweise für die Beurteilung der durch ein Vorhaben verursachten Schallimmissionen durch das Landratsamt überprüfen lassen zu können.

5.6 Grünordnung

Um das Gewerbegebiet ausreichend einzugrünen, wird im Westen die Böschung als 5-reihige Gehölzpflanzung in einer Breite von 8,0 m mit Sträuchern (80 %) und Bäumen I. und II. Ordnung (20 %) auf der gesamten Länge ausgebildet. Die Eingrünung nach Süden erfolgt als 3-5-reihige Gehölzpflanzung in einer Breite von 8,0 m bis 6,0 m mit Sträuchern auf der gesamten Länge. Entlang der Gemeindestraße „Grieshof“ werden analog zum rechtskräftigen Bebauungsplan 8 straßenbegleitende Einzelbäume I. Ordnung festgesetzt.

Dadurch wird eine optimale Einbindung des Gewerbegebietes in die umgebende Landschaft erreicht und der Eingriff minimiert.

Zusätzlich wird zur Ein- und Durchgrünung des Baugrundstückes festgesetzt, dass je angefangene 300 m² nicht überbauter bzw. nicht befestigter Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum I. Ordnung oder zwei Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen ist. Die nicht überbauten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft als Wiese, Rasen oder mit Bepflanzung (Deckung mindestens 95 %) anzulegen. Kiesdeckungen sind nur bis maximal 5 % der nicht überbauten Flächen zulässig.

Für PKW-Parkplätze innerhalb von Stellplatzflächen ist je 5 in der Reihe (längs oder quer) zusammenhängender Stellplätze 1 Großbaum / Hochstamm (bei gegenüberliegender Stellplatzanordnung je 10 Stellplätze = 2 x 5 Parkplätze) zu pflanzen. Stellplätze in einem Abstand von bis zu 6 m gemessen von der Außenwand eines Gebäudes sind davon ausgenommen. Die Baumpflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren/Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen (Poller, Granitfindlinge, Hochbord o.ä.). Die im Parkplatzbereich vorgesehenen Bäume sind mit einer Baumscheibe von mindestens 2,5 m x 2,5 m zu versehen.

Durch die Festsetzung zur Verwendung ausschließlich heimischen Pflanzenarten sowie im Umkehrschluss durch das Verbot bestimmter Pflanzenarten wird besonders auf die Entwicklung von Natur und Landschaft Rücksicht genommen und der Erweiterung eines Gewerbegebietes in Übergang zur freien Landschaft Rechnung getragen. Als Maßnahme zum Schutz von Boden wird der Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln untersagt.

Durch die Festsetzung der eingrünenden Pflanzgebote, der Durchgrünung und die Begrünung der Stellplätze werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) ausreichend berücksichtigt.

6. ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)

Die Erschließung (Ver- und Entsorgung) im Bereich der Änderung B bleibt unverändert. Folgende Beschreibungen betreffen den Bereich der Änderung A mit Erweiterung.

6.1 Straßen- und Wegeverbindungen

Verkehr

Die Haupteerschließung der Erweiterungsfläche (Änderung A mit Erweiterung) soll über das östlich gelegene Betriebsgelände erfolgen. Daher muss sich auch das Gelände auf dem Niveau der angrenzenden Fläche befinden. Zusätzlich kann für Feuerwehr und Rettungsdienst und sonstige Zufahrten tags der Geltungsbereich über die Gemeindestraße von Süden her und über eine geplante private Erschließungsstraße im Westen des Geltungsbereiches erschlossen werden. Die konkrete Erschließung wird im Rahmen des Einzelbauvorhabens und dem dazu erforderlichen Lärmschutzgutachten festgelegt.

PKW-Stellplätze

PKW-Stellplätze bzw. Mitarbeiter-Stellplätze werden innerhalb bzw. außerhalb der Planungsfläche nachgewiesen. Öffentliche Stellplätze sind innerhalb des Geltungsbereichs Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung GE "Betriebserweiterung Kusser" durch Deckblatt Nr. 1 nicht geplant.

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind Nebenflächen wie PKW-Stellplätze und untergeordnete Lagerflächen, auf welchen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, zwingend mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster oder andere wasserdurchlässige Belagsarten) zu befestigen.

Wirtschaftswege

Bestehende Wirtschaftswege im Umfeld werden durch die Planung nicht betroffen. Eine Bewirtschaftung der umliegenden Felder ist gegeben.

Eine ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung angrenzender und benachbarter landwirtschaftlicher Flächen muss uneingeschränkt möglich sein, was vor allem auch eine uneingeschränkte Zu- und Abfahrt landwirtschaftlicher Maschinen zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen beinhaltet. In diesem Zusammenhang ist insbesondere die für landwirtschaftliche Maschinen oft zutreffende Überbreite zu beachten.

6.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist als gesichert anzusehen und erfolgt durch Anbindung an das bestehende Trinkwassernetz der Gemeinde Aicha vorm Wald.

Bei der Zulassung von Brauchwassernutzungsanlagen im Gebäude sind die Vorgaben der jeweils gültigen Trinkwasserverordnung sowie der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten. Brauchwassernutzungsanlagen sind dem Gesundheitsamt unaufgefordert anzuzeigen. Eine Bestätigung des Fachbetriebes zum Einbau der Anlagen nach dem Stand der Technik und der Wirksamkeit der notwendigen Sicherungseinrichtungen ist dem Gesundheitsamt vorzulegen.

6.3 Vorbeugender Brandschutz / Löschwasserversorgung

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art. 31 BayBO und DIN 14090 entsprechen.

Die Löschwassergrundversorgung von 96 m³/h (1.600 l/min) für die Dauer von 2 Stunden wird durch das gemeindliche Wassernetz sichergestellt. Die bestehenden Hydranten im Umkreis von 300 m zur Bebauungsplangebiet liefern nach einer Messung vom 21.12.2021 1.913 l/min.

Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der Bauwillige den Löschwasserbedarf im Rahmen des Brandschutznachweises ermitteln und die notwendigen Mengen, sofern und soweit sie über das vom öffentlichen Netz oder auf sonstige Weise von der Gemeinde oder anderen Versorgungsträgern bereitgestellte Maß von 96 m³/h über mind. 2 Stunden (= insgesamt mind. 192 m³ in 2 Stunden)

gemäß DVGW-Merkblatt W 405 hinausgehen, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserteich).

Die Löschwasserversorgung ist im Einzelfall zu prüfen.

6.4 Abwasserentsorgung

Die Beseitigung des Wassers erfolgt im Trennsystem.

6.4.1 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über Anschlüsse an das bestehende gemeindliche Kanalnetz. Betriebe, die spezifische Abwässer produzieren, die über das normale Maß hinausgehen, müssen diese Abwässer auf dem eigenen Baugrundstück einer Reinigung unterziehen.

6.4.2 Niederschlagswasser (Oberflächenwasser)

Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind auf dem Grundstück möglichst breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone, zu versickern. Nicht versickerbares Wasser ist über den bestehenden Regenwasserkanal dem bestehenden Regenrückhaltebecken auf Fl.Nr. 128/64 zuzuführen.

Gem. dem bestehenden Wasserrechtsbescheid vom 13.05.2025 ist die gedroselte Einleitung von Regenwasser aus dem bestehenden Gewerbegebiet GE „Betriebserweiterung Kusser“ über das bestehende Regenrückhaltebecken im Süden in einen namenlosen Wiesengraben gestattet. Gem. beiliegendem Lageplan Einzugsflächen Regenwasser M 1:1.000 vom 04.06.2024 des Ingenieurbüros Wagmann Ingenieure GmbH, Fürstentzell, dem Entwässerungskonzept und der Ermittlung der abflusswirksamen Teilfläche wurde die abflusswirksame Fläche der Erweiterung mit einbezogen. Das bestehende Regenrückhaltebecken ist gem. der aktuellen Vermessung und dem Bestandslageplan für die Rückhaltung ausreichend bemessen. Es wird auf die beiliegenden Unterlagen zur Entwässerung (Anlage 3) verwiesen.

Niederschlagswasser ist gem. DWA-A 102 zu behandeln. Die Wahl und Bemessung der Behandlungsanlage kann jedoch erst nach Festlegung der konkreten Bebauung erfolgen und ist daher als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Generell sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TRENOG, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“, DWA-A 138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu beachten.

Lagerung wassergefährdender Stoffe

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes - WHG - und des Bayerischen Wassergesetzes - BayWG - mit der dazugehörigen ergangenen Anlagenverordnung – AwSV - maßgebend.

6.5 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Gebietes ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH gewährleistet.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Leitungen der Bayernwerk Netz GmbH. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu unseren Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z. B. mit einem Minibagger, möglich sind. Die Spartenpläne sind vor Baubeginn einzuholen.

6.6 Gasversorgung

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Gasleitungen der Bayernwerk Netz GmbH. Der Schutzstreifen der Erdgasleitung beträgt in der Regel je 3,0 m beiderseits der Leitungsachse. Die Trasse muss jederzeit für regelmäßige Kontrollen durch Streckenbegehung zugänglich und für Fahrzeuge und Arbeitsmaschinen befahrbar sein. Die Spartenpläne sind vor Baubeginn einzuholen.

6.7 Telekommunikation

Die Telekommunikationsversorgung ist durch die Telekom Deutschland GmbH gesichert.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Leitungen der Telekom Deutschland GmbH. Die Spartenpläne sind vor Baubeginn einzuholen.

6.8 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung kann als gesichert eingestuft werden. Besondere, über den allgemein zu erwartenden Rahmen hinausgehende Anforderungen an die Abfallwirtschaft zeichnen sich durch das Plangebiet nicht ab. Die Abholung von spezifischem Abfall, der ggf. durch den Betreiber beauftragt wird, wird durch die angrenzende Gemeindestraße sichergestellt.

Die Bauherren werden dazu angehalten (auch bereits während der Bauphase) anfallende Abfälle, wo dieses möglich ist, zu sortieren und dem Recyclingsystem zuzuführen.

6.9 Altlasten

Auf den hier überplanten Flächen sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Altlasten vorhanden oder bekannt und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen.

Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

7. IMMISSIONSSCHUTZ

7.1 Lärm

Das Planungsgebiet ist von der Lärmausbreitung des im Norden liegenden Gewerbe- und Industriegebiet „Am Pfarrhof“ vorbelastet. Ebenso gehen vom bestehenden Granitwerk Lärmemissionen aus.

Im Rahmen der Deckblattänderung wurde eine Schalltechnische Untersuchung „Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „GE Betriebserweiterung Kusser“ der Gemeinde Aicha vorm Wald durch Deckblatt Nr. 1“ der ACCON GmbH, Greifenberg, Bericht Nr. ACB-0623-226240/04 Rev. 1 vom 14.09.2023 (sh. Anlage 1) erstellt. Auf die darin enthaltenen Ausführungen und Berechnungen wird verwiesen.

Der Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung GE „Betriebserweiterung Kusser“ durch Deckblatt Nr. 1 teilt sich in die Bereiche der Änderung A und Erweiterung sowie den Bereich der Änderung B auf. Im Bereich der Änderung B, dem Bereich des bestehenden Betriebsgeländes der Fa. Kusser (Verwaltung), werden lediglich zusätzlich Emissionskontingente festgesetzt.

Es wurde eine Geräuschkontingentierung der Gewerbegebietsflächen ermittelt, bei deren Anwendung die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung sowie der Richtwerte der TA Lärm in der Umgebung des Plangebiets gewährleistet wird. Die ermittelte Geräuschkontingentierung der neuen Plangebietsfläche ermöglicht eine Nutzung des Gebiets durch nicht erheblich belastende Gewerbebetriebe. Im Bestandsgebiet sind die Geräusche auf ein Maß zu begrenzen, dass nur von nicht wesentlich störenden Gewerbetätigkeiten eingehalten werden kann.

Eine Gliederung dieses neuen Plangebiets im Sinne der Baunutzungsverordnung erfolgt auf Grund der geringen nur in drei Teilflächen. Da eine Gliederung des gesamten Gewerbegebiets im Zusammenhang mit den unmittelbar angrenzenden Plangebiets und somit eine baugebietsübergreifenden Gliederung vorliegt, sollten die diesbezüglichen Anforderungen der Baunutzungsverordnung erfüllt sein.

Zum Schutz der Nachbarschaft und auf Grundlage dieser schalltechnischen Untersuchung werden die zulässigen Emissionskontingente tags und nachts mit der Grenze der kontingentierten Fläche in den Bebauungsplan eingetragen sowie die folgenden Texte zum Schallimmissionsschutz für die Festsetzungen und die Begründung im Bebauungsplan übernommen.

Im Plangebiet m Plangebiet sind Betriebe, Anlagen und Nutzungen nur zulässig, wenn deren, von dem jeweiligen gesamten Betriebsgrundstück abgestrahlten Schallemissionen die nachfolgend genannten Emissionskontingente LEK gemäß DIN 45691:2006-12 weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingente tags und nachts in dB	
	L _{EK} , tags	L _{EK} , nachts
GE Betriebserweiterung Kusser Teilfläche 1	65	50
GE Betriebserweiterung Kusser Teilfläche 2	60	45
GE Betriebserweiterung Kusser Teilfläche 3	58	43

Die Emissionskontingente L_{EK} geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der Grundstücksfläche an. Die Ermittlung der sich aus den maximal zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegeln ergebenden Immissionskontingente L_{IK} hat auf Basis der Emissionskontingente L_{EK} und des Abstandsmaßes gemäß DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, unter Ansatz einer Vollkugelausbreitung zu erfolgen.

Die Einschätzung, ob für ein Vorhaben eine schalltechnische Untersuchung zum Nachweis der Einhaltung der Emissionskontingente erforderlich ist, obliegt der Genehmigungsbehörde. Sofern im Genehmigungsverfahren Nachweise für die Beurteilung der durch ein Vorhaben verursachten Schallimmissionen erforderlich sind, sind die entsprechenden Berechnungen nach den Regelungen der zum Zeitpunkt des Genehmigungsverfahrens gültigen Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) durchzuführen. Dabei sind alle Zu- und Abschläge gemäß den Normen und den Vorschriften der TA Lärm, wie z. B. Ruhezeiten-, Ton- oder Impulzus schläge, Abschirmungen und Bodendämpfung, zu berücksichtigen.

Bei Errichtung von Gebäuden mit gemäß DIN 4109 schutzbedürftigen Räumen sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für einen maßgeblichen Außenlärmpegel von 68 dB(A) zu erfüllen.

7.2 Staub / Geruch

Durch die geplante Betriebserweiterung ist von einer überschaubaren geringen Zunahme des PKW- und LKW-Verkehrs auszugehen. Die HAUPTerschließung der Planungsfläche erfolgt über die östlich gelegene Betriebsfläche. Gegebenenfalls kommt es temporär zu einer vermehrten Staubbildung durch die Produktion, die jedoch durch die intensive Eingrünung minimiert werden kann.

Als Granitwerk ist von dem bestehenden Gewerbebetrieb nur mit einer sehr geringen Geruchsbelastung auszugehen. Von zusätzlichen Geruchsbelastungen durch die Erweiterung ist demnach nicht auszugehen.

Es muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen wie z.B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen gerechnet werden. Im Rahmen der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung sind diese Immissionen insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend, an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, zu dulden.

7.3 Lichtemissionen

Die Beleuchtung des geplanten Gebietes ist möglichst „insektenfreundlich“ und umweltschonend in Bezug auf Art und Intensität der verwendeten Beleuchtung mit einer möglichst geringen Abstrahlung in die Umgebung zu gestalten sowie auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken. Daher werden für die Außenbeleuchtung des geplanten Gebietes, einschließlich der eventuellen Werbeträger, LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin) festgesetzt. Ebenso muss das Lampengehäuse zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein. Dadurch sollen die Störwirkungen auf die angrenzenden Grünflächen und Gehölze minimiert werden. Mit diesen Festsetzungen wird auf die Tierwelt im Übergang zu dem angrenzenden Wald und zu den bestehenden Gehölze Rücksicht genommen und die Störwirkung durch die Beleuchtung deutlich minimiert.

7.4 Elektromagnetische Felder

Der nächstgelegene Funkmast befindet sich angrenzend an die Planungsfläche.⁶ Da es sich um ein Gewerbegebiet handelt und keine Wohnungen vorgesehen sind, dürfte eine Beeinträchtigung durch elektromagnetische Felder ausgeschlossen sein.

8. KLIMASCHUTZ

Die Städte und Gemeinden und ihre Bürger sind vom Klimawandel unmittelbar betroffen. In den Jahren von 1901 bis 2012 ist die globale mittlere Oberflächentemperatur um rund 0,8 Grad Celsius angestiegen. Im 20. und bisherigen Verlauf des 21. Jahrhunderts trat auf der Nordhalbkugel die stärkste Erwärmung der letzten 1.300 Jahre auf. Die Niederschläge stiegen im Mittel in Europa um sechs bis acht Prozent an. Während die Niederschläge in überwiegenden Teilen West- und Nordeuropas um 20 bis 40 Prozent zunahmen, wurden die Winter in Südeuropa und Teilen Mitteleuropas trockener.⁷ Risiken durch Extremereignisse wie Starkniederschläge, Hitze- oder Trockenperioden nehmen zu und stellen auch die Kommunen vor große Herausforderungen. Diese machen sich insbesondere beim Hochwasser- und Naturschutz bemerkbar. Für die Kommunen essentiell, die Bedürfnisse des Klimaschutzes bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

2021 wurde die Novelle des Bundes-Klimaschutzgesetzes beschlossen. Mit dem Gesetz wird das Ziel der Klimaneutralität auf 2045 vorgezogen.⁸ Im Klimaschutzgesetz haben Klimaschutz und Klimaanpassung ausdrücklich in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB Eingang gefunden. In § 1a Abs. 5 BauGB findet sich eine Klimaschutzklausel. Der Klimaschutz und auch die Klimaanpassung sind damit festgelegte Planungsziele, die in der kommunalen Bauleitplanung neben den bisher bekannten Punkten berücksichtigt werden müssen.

Konkret wurden folgende Maßnahmen zum Klimaschutz beim Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung GE "Betriebserweiterung Kusser" angewandt:

⁶ (EMF-Karte Bundesnetzagentur, 2021)

⁷ (Umwelt-Bundesamt - Klima/Energie - Klimawandel - beobachteter Klimawandel, 2021)

⁸ (Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) - Novelle, 2021)

- Ein- und Durchgrünung des Planungsgebietes durch CO₂-absorbierende Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern etc. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Durchgrünung der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen
- Eingrünung nach Westen und Süden
- Überstellung der PKW-Parkplätze mit Großbäumen
- Vorgabe von Dachformen und Neigungen, die die Installation von Solaranlagen erleichtern bzw. eine Dachbegrünung erlauben bzw. festsetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Festsetzung von versickerungsfähiger Befestigung der PKW-Stellplätze und untergeordneten Lagerflächen
- Versickerung des Niederschlagswassers und Ableitung im Trennsystem
- Verwendung von energiesparender LED-Beleuchtung im Außenbereich

Durch diese vielfältigen Maßnahmen werden die Ziele des Klimaschutzes unterstützt. Auch der politischen Vorgabe, die Nutzung erneuerbare Energien weiter voranzutreiben, kann damit Rechnung getragen werden, ebenso den Vorgaben der Energieeinsparung.

9. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Gewerbegebiet (GE)

Festgesetzte Grundflächenzahl:

GRZ = 0,75

10. ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAUFLÄCHEN

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches ca. 33.286 m²

Davon für

Fläche Änderung A mit Erweiterung ca. 12.407 m²

Abzüglich:

Private Erschließungsstraße ca. 1.045 m²

Öffentliche Straßenverkehrsfläche ca. 879 m²

Nettobaufläche GE Bereich Änderung A mit Erweiterung ca. 10.483 m²

11. UMWELTBERICHT

11.1 Einleitung

11.1.1 Grundlagen

11.1.1.1 Rechtliche Grundlagen

Die bauliche Nutzung von Freiflächen führt durch ihren Flächenverbrauch, durch die Veränderung von Oberflächengestalt und Bodenstruktur, sowie durch Versiegelung und Änderung des Kleinklimas im geplanten Baugebiet zu einer Veränderung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Sinne des § 14 BNatSchG⁹.

Rechtliche Grundlage für die Umweltprüfung bildet das Baugesetzbuch (BauGB). Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung zu berücksichtigen.¹⁰ In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Gemäß § 50 Abs. 1 UVPG wird bei Bebauungsplänen, die im Sinne des § 2 Absatz 6 Nummer 3 UVPG, insbesondere bei Vorhaben nach Anlage 1 Nummer 18.1 bis 18.9, aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung, sowie die Überwachung, nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt. Dieser Umweltbericht gemäß BauGB ersetzt eine eventuell nach dem UVPG vorgeschriebene Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. Vorprüfung.

Somit ist mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes der, seit der Novellierung des BauGB vom 20.07.2004 erforderliche Umweltbericht zu erstellen.

Neben dem Umweltbericht ist mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die seit dem 01.01.2001 geltende Eingriffsregelung in der Bauleitplanung abzuhandeln.

11.1.1.2 Fachliche Grundlagen

Die fachlichen Ziele leiten sich als Erfordernisse aus den vorhandenen landschaftlichen Werten, den geplanten Eingriffen sowie aus den gesetzlichen Oberzielen gemäß § 1 Abs. 1 BNatSchG ab.

Die Eingriffe in den Landschafts- und Naturhaushalt sind, angelehnt an den Leitfaden der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“¹¹ (herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit, Stand 2021), bewertet worden. Die Erfordernisse, die sich daraus ergeben, sind im Grünordnungsplan berücksichtigt. Für eine qualifizierte Grünordnung werden in der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit

⁹ (BNatSchG, 2020)

¹⁰ (BauGB, 2020)

¹¹ (Leitfaden StMWBV, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021)

integrierter Grünordnung GE "Betriebserweiterung Kusser" durch Deckblatt Nr. 1 die notwendigen planlichen und textlichen Festsetzungen getroffen.

Der Grünordnungsplan wurde parallel zum Bebauungsplan erarbeitet und inhaltlich in diesen integriert. Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingearbeitet. Weitere Bestandteile der Begründung sind der Umweltbericht, der Plan Bestand + Eingriff M 1:1.000, die Abhandlung der Eingriffsregelung und die Ausgleichsflächenberechnung.

In das Bauleitplanverfahren können zudem andere Umweltprüfarten (FFH-Verträglichkeitsprüfung, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung), wenn nötig, integriert werden.

11.1.2 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung

Aufteilung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung GE „Betriebserweiterung Kusser“ teilt sich in die Bereiche der Änderung A und Erweiterung sowie den Bereich der Änderung B auf. Im Bereich der Änderung B, dem Bereich des bestehenden Betriebsgeländes der Fa. Kusser (Verwaltung), werden lediglich die Emissionskontingente festgesetzt. Somit bleiben im Geltungsbereich der Änderung B bis auf die Festsetzungen zum Lärmschutz die planlichen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung GE „Betriebserweiterung Kusser“ rechtsverbindlich. **Diese Änderung bleibt im Umweltbericht und bei der Eingriffsermittlung unberücksichtigt.**

Die planlichen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung GE „Betriebserweiterung Kusser“ werden für den Geltungsbereich der Änderung A und der Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes durch die neuen Festsetzungen vollständig ersetzt.

Inhalt und Ziele

Ziel dieser Deckblattänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Erweiterung einer bestehenden Gewerbegebietsfläche (GE) im Bereich der Änderung A mit Erweiterung auf einer Fläche im Anschluss an das bestehende Betriebsgelände der Firma Kusser im Osten und das Gewerbe- und Industriegebiet „Am Pfarrhof“ im Norden. Für das ursprüngliche Betriebsgelände des Granitwerkes „Kusser“ besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan, nachdem dieser in einem Gerichtsverfahren aufgehoben wurde. Das Baurecht für die Erweiterung des Betriebsgeländes nach Süden mit den Mitarbeiter-Stellplätze südöstlich des ursprünglichen Betriebsgeländes wurde durch den rechtskräftigen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung GE "Betriebserweiterung Kusser" geschaffen. Nachdem alle Flächen dieses Bebauungsplanes bereits bebaut sind, soll dieser um eine weitere Erweiterungsfläche im Norden der Mitarbeiter-

Stellplätze erweitert werden. Im Westen befindet sich ein genehmigtes Absetzbecken für die Abwässer aus dem Granitwerk.

Im Bereich der Änderung B befindet sich ein Betriebsgebäude mit Verwaltung, Büros und Ausstellung in einem 2-geschossigem Gebäude mit Satteldach. Im Südwesten befindet sich auch der eingegrünte Mitarbeiterstellplatz. Auf der Änderungsfläche B erfolgt lediglich eine Neukontingentierung des Lärmschutzes.

Der bestehende Betriebsstandort soll gestärkt und vor dem Hintergrund der überregional bedeutsamen Bearbeitung von Granit ausgebaut werden. In diesem Fall handelt es sich um die notwendigen Erweiterungsflächen des an diesem Standort ansässigen Betriebes, der zum Erhalt der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit dringend diese Erweiterungsflächen benötigt. Somit ist diese Erweiterung der gewerblichen Flächen für die wirtschaftliche Weiterentwicklung der Region und der Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen in dem ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf dringend erforderlich.

Die städtebauliche Konzeption für die Erweiterung des Betriebsgeländes sieht eine Änderung einer unbebauten Freifläche in ein Gewerbegebiet vor.

Da es sich um eine Betriebserweiterung handelt, wurden keine Standortalternativen in Betracht gezogen und auf ihre Eignung hin geprüft.

Die Planungsfläche befindet sich bereits im Besitz des Gewerbebetriebes, ist jedoch nicht bebaut bzw. versiegelt. Hier befindet sich eine Ackerbrache, die für Wildäsung genutzt wird und in regelmäßigen Abständen umgebrochen wird. In der Planungsfläche und im Osten des Geltungsbereiches befinden sich Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten junger Ausprägung. Auch das eingrünende Gehölz im Nordosten auf Flur-Nr. 191 wird durch die Planung tangiert. Die straßenbegleitenden Bäume müssen auf Grund der Geländeanpassung gerodet werden. Die beiden vorhandenen Habitatbäume (Eiche und Pappel) an der südlichen Grundstücksgrenze müssen ebenfalls gefällt werden.

Im Norden schließt das bereits bestehende Gewerbe- und Industriegebiet „Am Pfarrhof“ an. Im Osten befindet sich das Granitwerk, welches erweitert werden soll. Im Süden liegen Mitarbeiterstellplätze. Im Westen befindet sich ein genehmigtes Absetzbecken für die Abwässer aus dem Granitwerk.

Mit dieser Ausweisung wird in angebundener Lage eine sinnvolle Erweiterung an dieser Stelle erreicht. Die Fläche bietet sich städtebaulich als gewerbliche Fläche an, da der Geltungsbereich direkt an die bestehenden Betriebsflächen (Lager- und Produktionshallen, Bürogebäude) anschließt und im Süden die bestehende Gemeindestraße angrenzt.

Die vorliegende Planung sieht ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für eine Gewerbegebietserweiterung entsprechend dem örtlichen Bedarf (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) mit Anbindung an bestehende gewerbliche Bebauung als geeignete Siedlungseinheit (angebundene Lage) vor. Eine Zersiedelung wird somit vermieden. Zudem erfolgt eine ressourcenschonende Umsetzung mit wirtschaftlicher Erschließungsplanung unter

Einbeziehung der vorhandenen Straße. Damit wird dem wichtigen Ziel der Landesplanung und damit dem Grundsatz mit sparsamen Umgang von Grund und Boden entsprochen.

Die Erweiterungsfläche soll im Rahmen der Baugebietsausweisung zukünftig als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO dargestellt werden. Die bestehende Gemeindestraße mit dem Straßenbegleitgrün wird in das Deckblatt Nr. 1 mit einbezogen und wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Es werden unter anderem Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Höhenentwicklung, Gebäudegestaltung und Gestaltung der Außenanlagen getroffen. Damit wird der Eingriff in das Landschaftsbild reduziert und die Einbindung in die umgebende Landschaft gefördert.

Der Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung GE "Betriebserweiterung Kusser" durch Deckblatt Nr. 1 umfasst insgesamt eine Größe von ca. 33.286 m². Der Bereich der Änderung A mit Erweiterung umfasst dabei gesamt ca. 12.407 m². Davon entfallen ca. 577 m² auf den Änderungsbereich und ca. 11.830 m² auf den Erweiterungsbereich. Der Änderungsbereich B im Südosten umfasst annähernd den Umfang des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung GE "Betriebserweiterung Kusser" in einer Größe von ca. 20.879 m².

Folgende Flur-Nummern bzw. Teilflächen (TF) der Gemarkung Aicha vorm Wald werden dabei überplant:

Änderung A und Erweiterung:

138/6 (TF), 139/1 (TF Straße „Grieshof“), 159/2 (TF), 191 (TF) und 192.

Änderung B:

128/63 (TF), 138/6 (TF), 134/2 (TF Straße), 139 (TF Straße „Dreiburgenstraße“), 139/1 (TF Straße „Grieshof“), 154 (TF), 154/3 (TF).

Die Planungsfläche der Änderung A mit Erweiterung wird im verbindlichen Bauleitplanverfahren mit den städtebaulich notwendigen Planaussagen versehen, um Konflikte in der Nutzung zu den umgrenzenden Gebieten zu vermeiden.

Die Ziele des Bebauungsplanes sind:

- städtebauliche Ordnung des geplanten Gewerbegebietes
- Ein- und Durchgrünung des Gebietes mit Bäumen und Sträuchern
- sinnvolle und flächensparende Erschließung
- Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die Vielzahl an grünordnerischen Maßnahmen
- Regelungen zum Artenschutz
- Immissionsschutz

11.1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Zusammenfassende Übersicht der relevanten einschlägigen Fachgesetze:

	Ziele	nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
1	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	§ 1 a) Abs. 2 BauGB	Ausweisung einer Gewerbegebietsfläche im direkten Anschluss an bestehende Bebauung (Gewerbe- und Industriegebiet). Anschluss an eine bestehende Gemeindestraße und bestehende Infrastruktur. Somit wird dem übergeordneten Grundsatz „nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden“ entsprochen.
2	Retention betreffenden Oberflächenwasserabfluss	Wasserhaushaltsrecht	Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind auf dem Grundstück möglichst breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone, zu versickern. Nicht versickerbares Wasser ist über den bestehenden Regenwasserkanal dem bestehenden Regenrückhaltebecken auf Fl.Nr. 128/64 zuzuführen.
3	Luftreinhaltung	Immissionsschutzrecht	Beeinträchtigungen bezüglich der Luftreinhaltung im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen sind durch die Gewerbegebietsfläche nicht zu erwarten. Die geplante betriebliche Erweiterung wird nach den gesetzlichen Bestimmungen errichtet.
4	Vermeidung von Lärm	Immissionsschutzrecht	Das Planungsgebiet ist von der Lärmausbreitung der im Süden vorbeiführenden Gemeindestraße vorbelastet. Vom bestehenden genehmigten Betrieb des produzierenden Gewerbes gehen Lärmemissionen aus. Festsetzungen zum Schutz der Nachbarschaft werden durch eine Kontingentierung im Bebauungsplan getroffen.
5	Vermeidung von Abfällen bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abfällen	Abfallrecht	Auf der Fläche ist nicht mit Altlasten zu rechnen. Eine zusätzliche bauleitplanerische Berücksichtigung ist hier neben den geltenden fachgesetzlichen Regelungen nicht notwendig. Bei der Beseitigung der Gewerbeabfälle, die im Zusammenhang mit der zeitweiligen Lagerung und Aufbereitung von Bauschutt und Aushub entstehen, sind die geltenden abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
GE "Betriebserweiterung Kusser" durch Deckblatt Nr. 1

	Ziele	nach Fachge- setz, Fach- plan	Berücksichtigung bei Aufstellung des Bebau- ungsplanes mit integrierter Grünordnung
			Die Abfallentsorgung kann als gesichert eingestuft werden.
6	Vermeidung bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abwässern	Wasserhaus-haltsrecht	Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über Anschlüsse an das bestehende gemeindliche Kanalnetz. Betriebe, die spezifische Abwässer produzieren, die über das normale Maß hinausgehen, müssen diese Abwässer auf dem eigenen Baugrundstück einer Reinigung unterziehen. Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind auf dem Grundstück möglichst breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone, zu versickern. Nicht versickerbares Wasser ist über den bestehenden Regenwasserkanal dem bestehenden Regenrückhaltebecken auf Fl.Nr. 128/64 zuzuführen.
7	Erhalt schützenswerter Vegetationsbestände	Amtliche Biotopkartierung	Der bestehende Gehölzbestand jüngerer Ausprägung und die straßenbegleitenden Bäume müssen gerodet werden. Die beiden vorhandenen Habitatbäume (Eiche und Pappel) an der südlichen Grundstücksgrenze müssen ebenfalls gefällt werden. Es sind jedoch keine amtlich kartierten Biotope vorhanden.
8	Schutz des Landschaftsbilds	Flächennutzungsplan	Die Planungsfläche befindet sich im direkten Anschluss an bestehende Bebauung (Gewerbe- und Industriegebiet). Entlang der westlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze werden zur Eingrünung 3- bis 5-reihige Gehölzpflanzungen festgesetzt.

11.1.3.1 Ziele der Raumordnung / Regionalplanung

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Gemeinde Aicha vorm Wald in der Region 12 – Donau-Wald. Aicha vorm Wald ist als ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, dargestellt.¹²

Gemäß Regionalplan 12 sind für das Plangebiet folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zu berücksichtigen:

- Erhalt und Schaffung von gleichwertigen Lebens- und Arbeitsbedingungen (Z)
- Erhaltung bestehender und verstärkte Schaffung von Erwerbsmöglichkeiten (Z)

¹² (Regionalplan 12 - Donau-Wald, 2019)

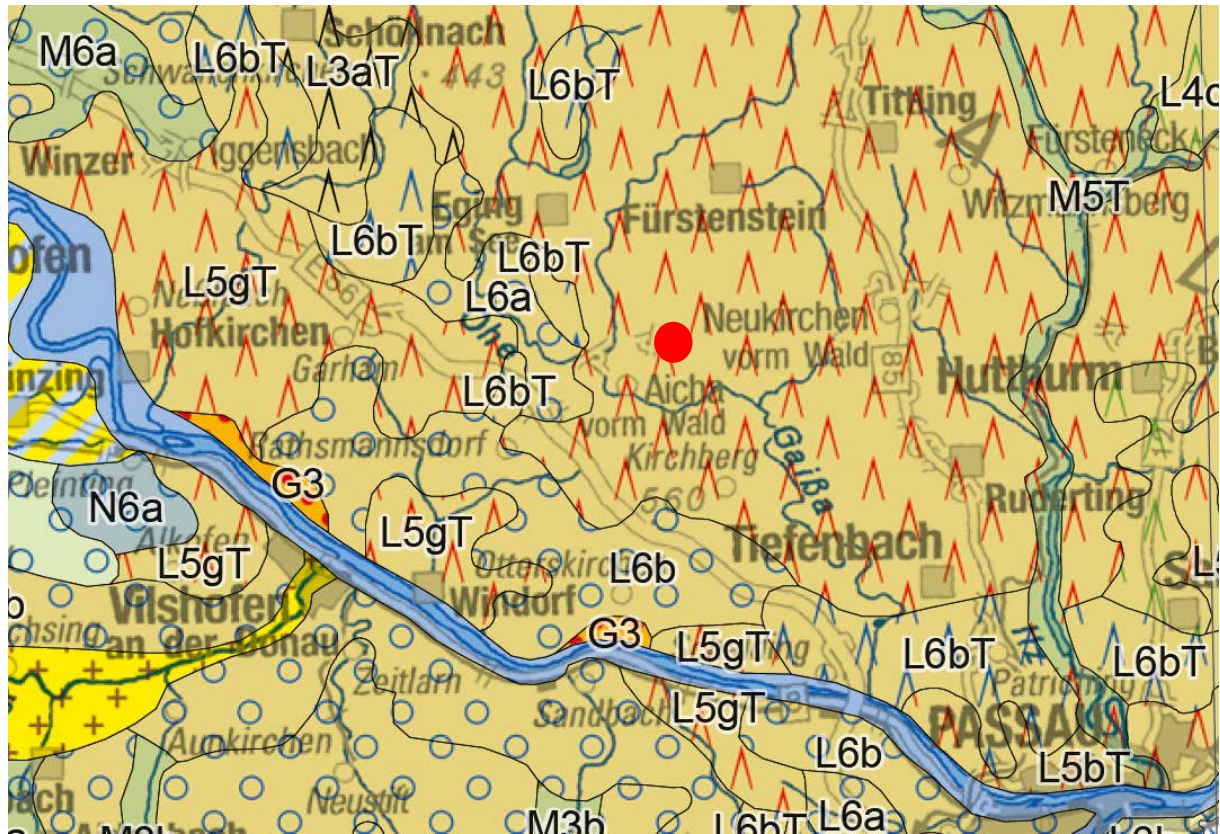
BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
GE "Betriebserweiterung Kusser" durch Deckblatt Nr. 1

- Ausbau und Nutzung standortspezifischer Stärken (Z)
- Entwicklung des Umlandbereichs Passau als regionaler Wirtschaftsschwerpunkt der ländlichen Region (G)
- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch nachhaltige Siedlungsentwicklung (G)
- Erhalt und Weiterentwicklung der Leistungsfähigkeit von Industrie und Handwerk, besondere Bedeutung: Ausbau der wirtschaftsnahen Infrastruktur, zur Verfügung stellen von Gewerbe- und Industriegebieten an geeigneten Standorten (G)

Diese Zielvorgaben berühren und begründen die Planungsinteressen der Gemeinde Aicha vorm Wald für den hier in Frage stehenden Raum, die notwendige Gewerbegebietsfläche zu schaffen, zumal sich hier bereits der Betriebssitz und das angrenzende Gewerbe- und Industriegebiet „Am Pfarrhof“ befindet.

Als potentielle natürliche Vegetation im Untersuchungsgebiet tritt überwiegend der Hainsimsen-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Tannen-Buchenwald; örtlich Schwalbenwurz-Sommerlinden-Blockwald, Habichtskraut-Traubeneichenwald und Leimkraut-Traubeneichen-Hainbuchenwald in Erscheinung.¹³



¹³ (pnV Bayern, 2017)

11.1.3.3 Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplanes

Der derzeit geltende, rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Aicha vorm Wald stellt das Planungsgebiet für die Änderung A mit Erweiterung derzeit als gewerbliche Baufläche (G) mit einer Eingrünung im Westen und Süden dar. Somit entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan und eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

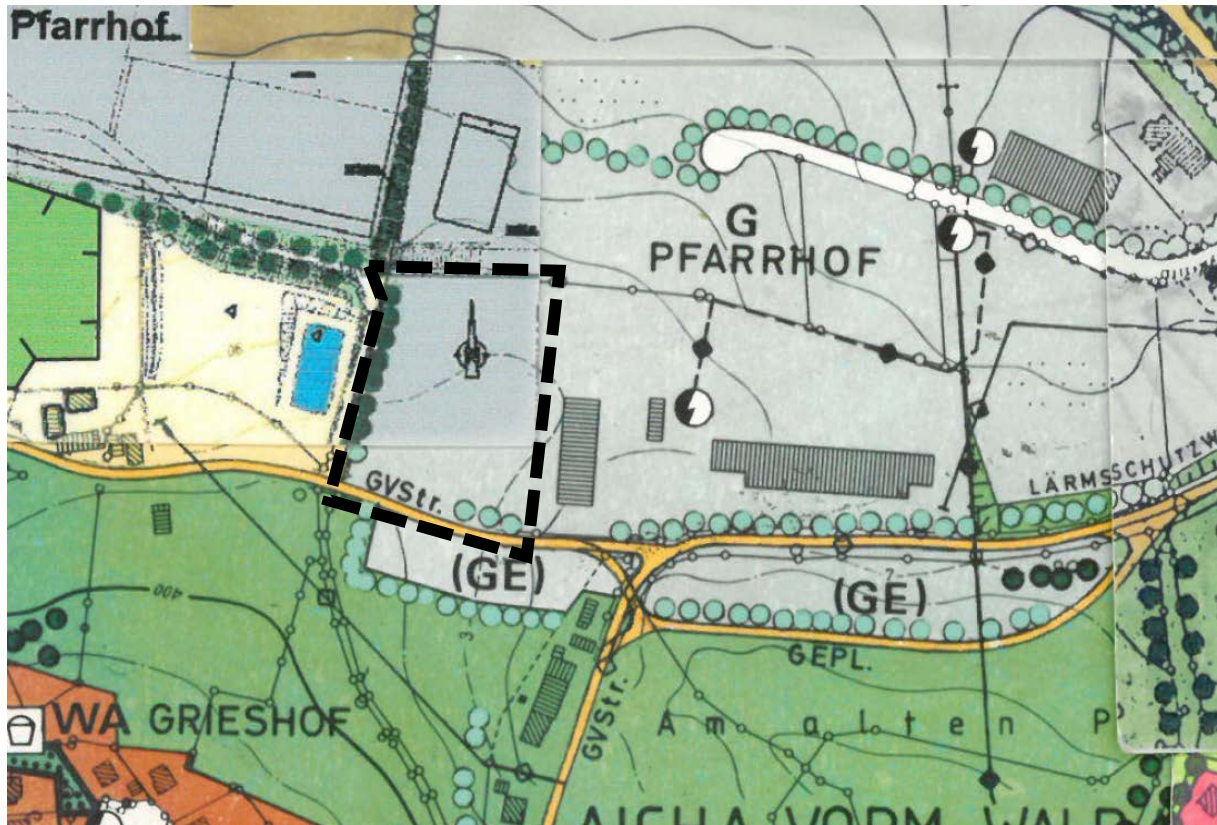


Abb. 16: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Aicha vorm Wald; (Planungsbereich schwarz), Darstellung unmaßstäblich

11.1.3.4 Schutzgebiete

11.1.3.4.1 Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)

Im Planungsgebiet für die Änderung A mit Erweiterung befinden sich weder Schutzgebiete der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet) noch der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiet)¹⁴.

Da keine Schutzgebiete gemäß Europarecht direkt betroffen sind, kann eine Beeinflussung der durch die einzelnen Schutzgebiete geschützten Arten, sowie der Wechselwirkung der Schutzgebiete untereinander, ausgeschlossen werden.



Abb. 17: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht; (FINWeb 2022), Darstellung unmaßstäblich

Rosa: FFH-Gebiet „Bayerwaldbäche um Schöllnach und Eging am See“

11.1.3.4.2 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht

Das Planungsgebiet befindet sich weder in einem Naturpark, einem Nationalpark, einem Landschaftsschutzgebiet noch einem Naturschutzgebiet¹⁵. Auch in direkter Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete. Weitere Schutzgebiete z.B. Wasserschutzgebiete befinden sich nicht im Bereich des Planungsgebiets.

¹⁴ (FINWeb, 2022)

¹⁵ (FINWeb, 2022)

Eine Beeinflussung von Schutzgebieten gemäß nationalem Recht durch das Bauvorhaben kann ausgeschlossen werden.

11.1.3.4.3 Biotopkartierung Bayern

Im Planungsgebiet für die Änderung A mit Erweiterung sowie in direkt angrenzender Umgebung befinden sich keine amtlich kartierten Biotope.¹⁶

Das Biotop 7345-0246-001 „Waldsimen-Naßwiese und Hochstaudenbestände südöstlich Grieshof“ liegt in ca. 130 m Entfernung und sind durch die bestehende gewerbliche Bebauung und die Gemeindestraßen getrennt. Die Ökofläche 94338 befindet sich ca. 110 m westlich. Diese Biotope und Ökoflächen werden von der Planung nicht berührt, und somit ist von keinen Auswirkungen auf diese Biotope auszugehen.

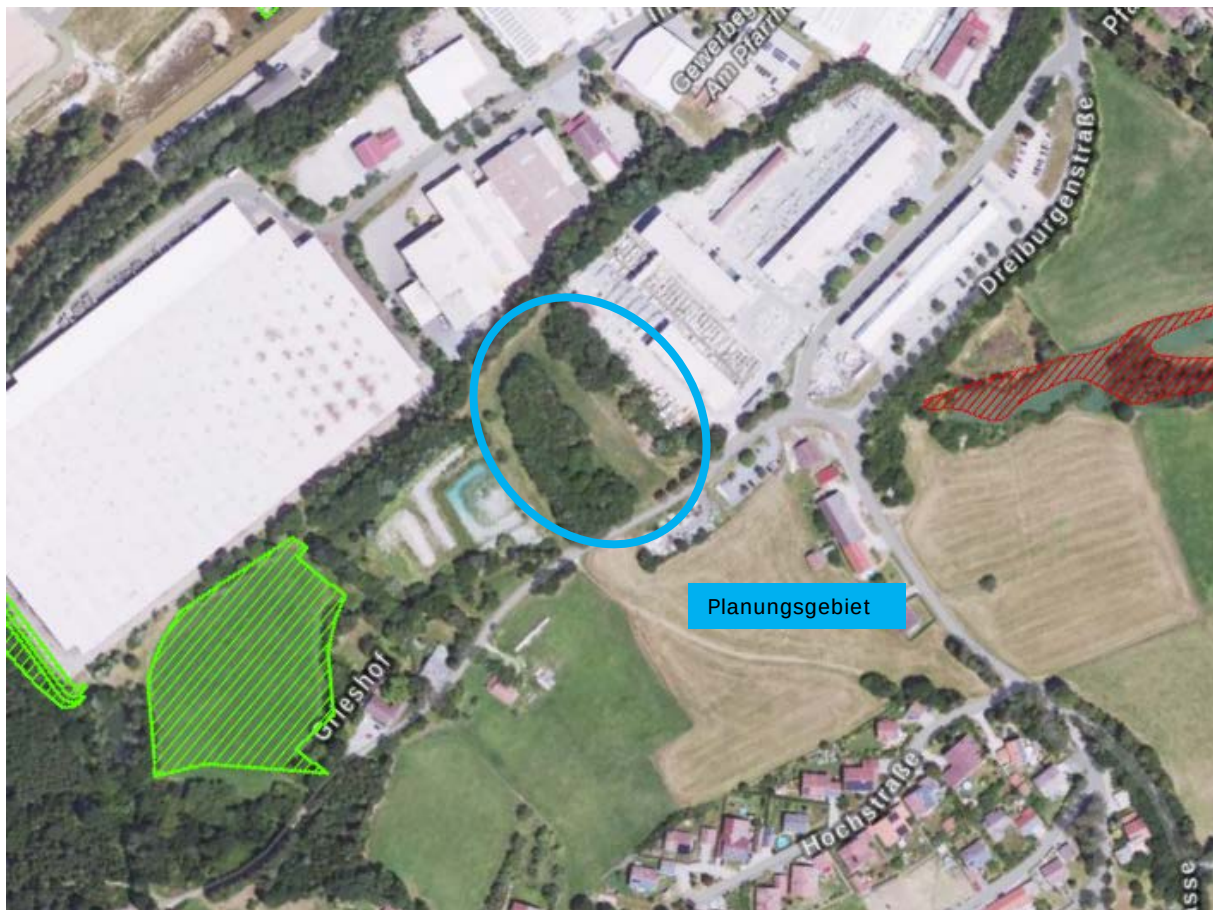


Abb. 18: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope; (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich

Rot schraffiert:
Grün schraffiert:

amtlich kartierte Biotope
Ökotoflächen

¹⁶ (BayernAtlas, 2022)

11.1.3.4.4 Bindung BNatSchG und BayNatSchG

Zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen zählen¹⁷:

1. natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer
2. einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche,
3. Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen,
4. offene Binnendünen, offene natürliche Block-, Schutt- und Geröllhalden, Lehm und Lösswände, Zwergstrauch-, Ginster- und Wacholderheiden, Borstgrasrasen, Trockenrasen, Schwermetallrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte,
5. Bruch-, Sumpf- und Auenwälder, Schlucht-, Blockhalden- und Hangschuttwälder, subalpine Lärchen- und Lärchen-Arvenwälder,
6. offene Felsbildungen, Höhlen sowie naturnahe Stollen, alpine Rasen sowie Schneetälchen und Krummholzgebüsche,
7. Fels- und Steilküsten, Küstendünen und Strandwälle, Strandseen, Bodden- gewässer mit Verlandungsbereichen, Salzwiesen und Wattflächen im Küstenbereich, Seegraswiesen und sonstige marine Makrophytenbestände, Riffe, sublitorale Sandbänke, Schlickgründe mit bohrender Bodenme- gafauna sowie artenreiche Kies-, Grobsand- und Schillgründe im Meeres- und Küstenbereich.

Im Bereich der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung GE "Betriebserweiterung Kusser" durch Deckblatt Nr. 1 sind keine Biotope, die gemäß BNatSchG § 30 bzw. Art. 16 BayNatSchG i. V. m. § 39 BNatSchG unter Schutz stehen, vorhanden.

Ergänzend zu den im § 30 BNatSchG genannten Biotopen sind noch folgende gesetzlich geschützten Biotope in Verbindung mit BayNatSchG gem. Art. 23 Abs.

1BayNatSchG zu betrachten¹⁸:

1. Landröhrichte, Pfeifengraswiesen,
2. Moorwälder,
3. wärmeliebende Säume,
4. Magerrasen, Felsheiden,
5. alpine Hochstaudenfluren,
6. extensiv genutzte Obstbaumwiesen oder -weiden aus hochstämmigen Obstbäumen mit einer Fläche ab 2.500 Quadratmetern (Streuobstbestände) mit Ausnahme von Bäumen, die weniger als 50 Meter vom nächstgelegenen Wohngebäude oder Hofgebäude entfernt sind und
7. arten- und strukturreiches Dauergrünland.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Strukturen vorhanden, die als Biotop im Sinne des Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG eingeordnet werden können.

¹⁷ (BNatSchG, 2020)

¹⁸ (BayNatSchG, 2020)

11.1.3.5 Überschwemmungsgebiete

An Hand der Karte des UmweltAtlas Bayern ist die Lage und Ausdehnung der Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebiete entlang der Gaisa im Gemeindegebiet von Aicha vorm Wald erkennbar.¹⁹ Das Bauvorhaben im Bereich für die Änderung A mit Erweiterung tangiert weder festgesetzte Überschwemmungsgebiete noch Hochwassergefahrenflächen und ist somit frei von deren Restriktionen.

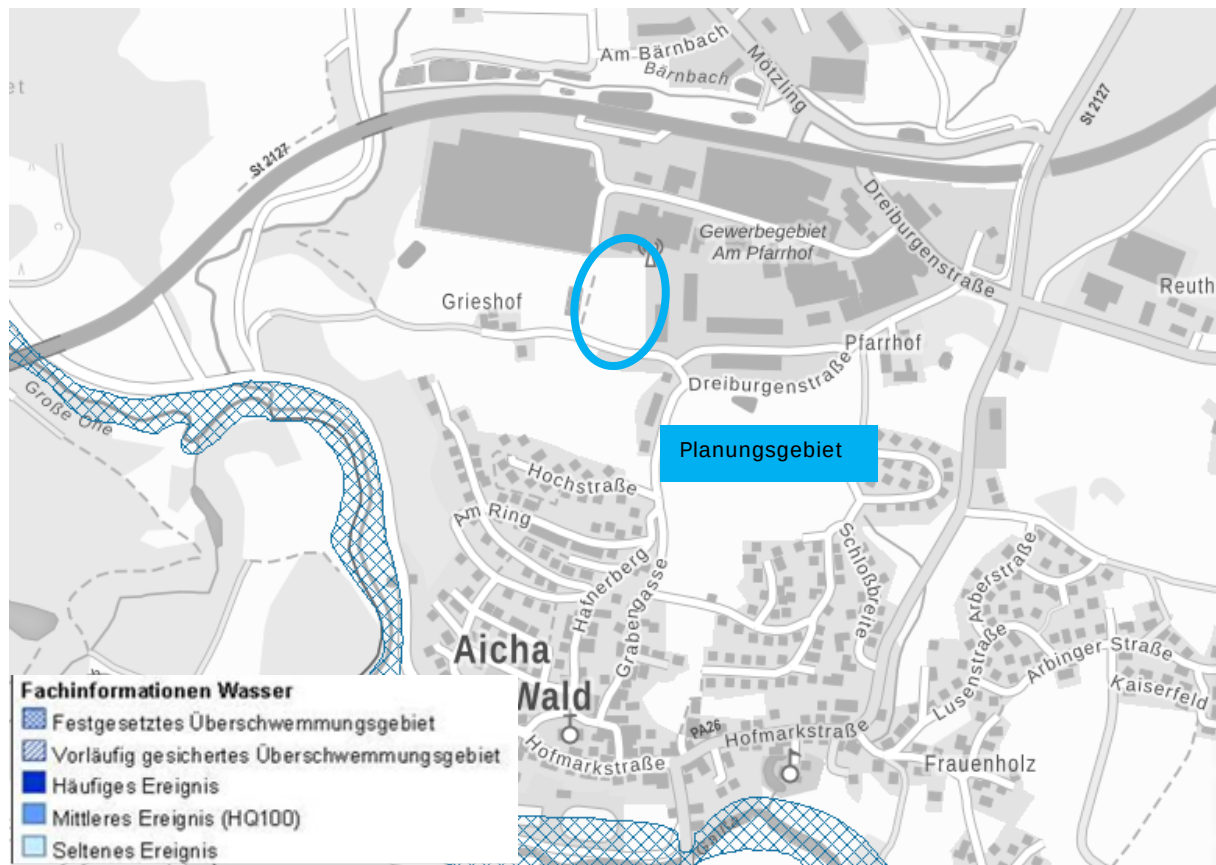


Abb. 19: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete bzw. geschützten Gebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2022), Darstellung unmaßstäblich

Ein grundsätzliches Risiko für Hochwasser (Starkregenereignisse, Hochwasser, Kanalrückstau, Grundhochwasser) kann nicht ausgeschlossen werden.

Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet oder wassersensiblen Bereich. Eine Wahrscheinlichkeit von Überschwemmungen kann nicht angegeben werden.

Entsprechend den Informationen durch das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe werden u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten und Überschwemmungen empfohlen:

- Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 25 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.

¹⁹ (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2022)

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
GE "Betriebserweiterung Kusser" durch Deckblatt Nr. 1

- Alle möglichen Wassereindringwege in geplante Gebäude sind bis zu den relevanten Höhen zu verschließen.
- Unterkellerungen sollten wasserdicht ausgeführt werden.
- Es sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

Hierzu ist die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums zu beachten (www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Bau- und / oder Niederschlagswasser ist im Zuge der Errichtung und des Betriebs des Vorhabens nicht auf öffentliche Flächen oder Nachbargrundstücke zu leiten.

Wassersensible Bereiche sind Standorte, die vom Wasser beeinflusst werden. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

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

An Hand der Karte des BayernAtlas ist die Lage und Ausdehnung des wassersensiblen Bereiches im Gemeindegebiet von Aicha vorm Wald erkennbar.²⁰ Daraus ist ersichtlich, dass sich der geplante Standort im Bereich für die Änderung A mit Erweiterung nicht in einem wassersensiblen Bereich befindet. Daher kann von einem hohen intakten Grundwasserflurabstand ausgegangen werden.

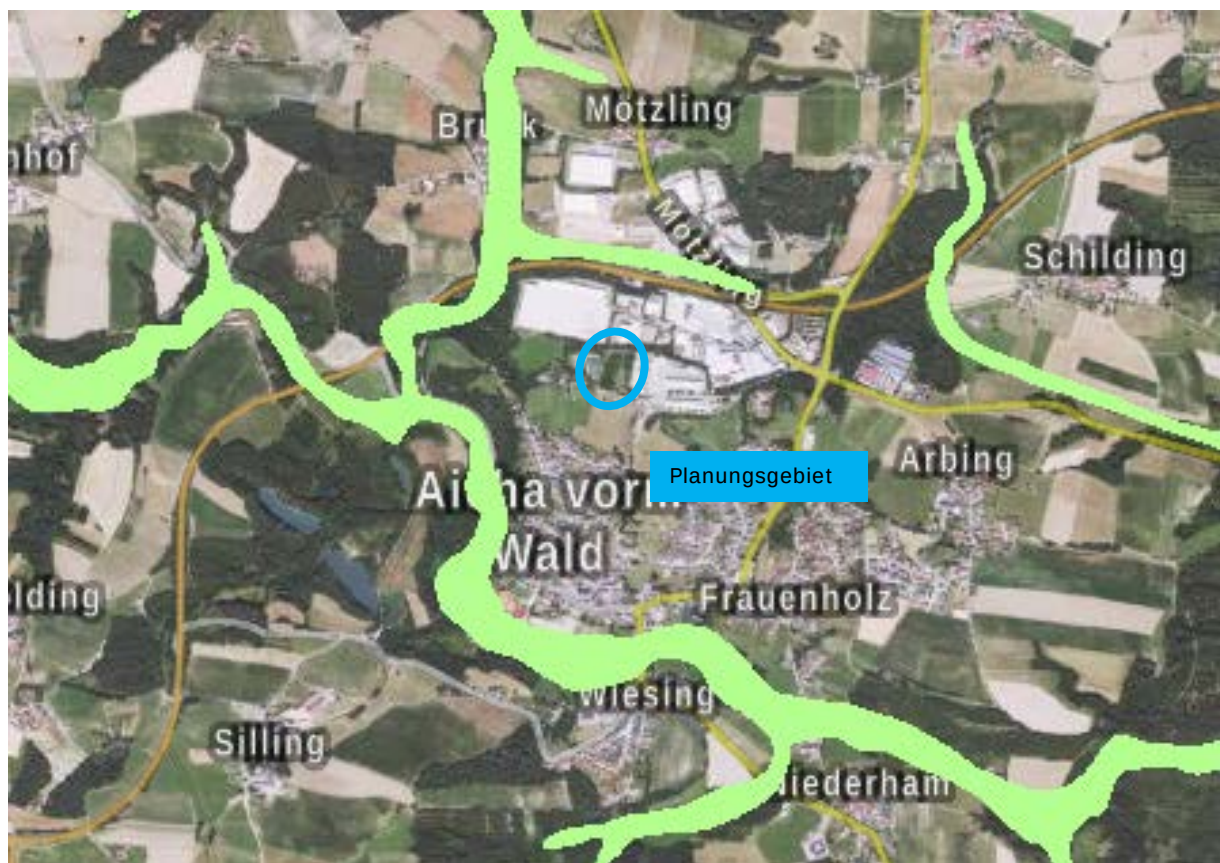


Abb. 20: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich

Hellgrün: wassersensibler Bereich

²⁰ (BayernAtlas, 2022)

11.1.3.7 Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht

Innerhalb des Geltungsbereiches der Planung für die Änderung A mit Erweiterung liegen gem. BayernAtlas²¹ keine Bodendenkmäler. Im näheren Umfeld befinden sich ebenfalls keine Bodendenkmäler.

Das Bodendenkmal D-2-7345-0038 („Siedlung des Neolithikums. Mesolithische Station.“) liegt ca. 470 m südwestlich und das Bodendenkmal D-2-7345-0153 („Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Einöde Pfarrhof, dem ehem. Adelssitz „Pühel“ und dem alten Pfarrhof von Aicha vorm Wald mit frühneuzeitlicher Kapelle und deren Vorgängerbauten.“) ca. 370 m östlich der Planungsfläche. Durch die ausreichende Entfernung der Planungsfläche zu den Bodendenkmälern ist eine Beeinträchtigung durch die geplante Bebauung mit den getroffenen Festsetzungen nicht zu erwarten.

Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

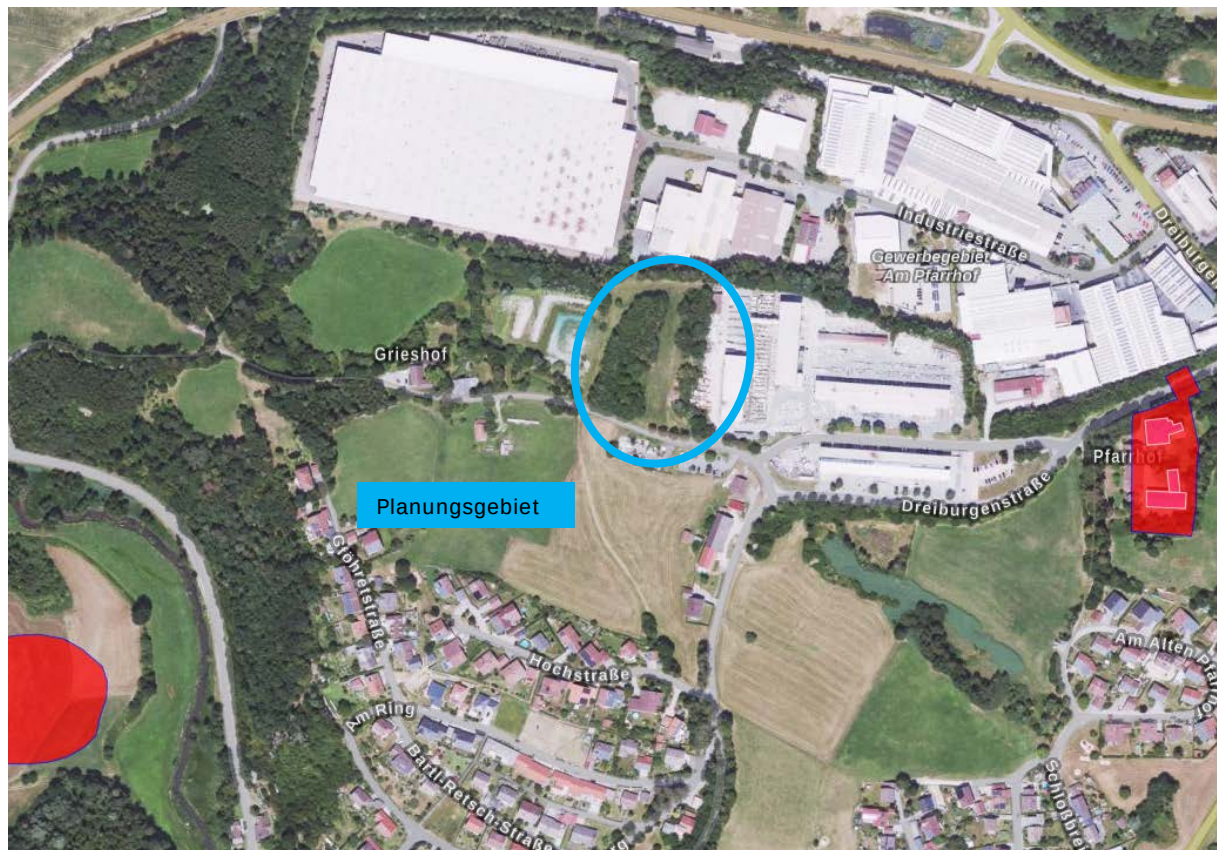


Abb. 21: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich

Rot: Bodendenkmal (im Bildausschnitt nicht vorhanden)

Pink: Baudenkmal

²¹ (BayernAtlas, 2022)

Denkmalgeschützte Gebäude liegen nicht innerhalb der Planungsfläche.²²

Der ehemalige Pfarrhof (D-2-75-111-20: „*Ehem. Pfarrhof von Aicha vorm Wald; Wohnhaus, schlossartiger zweigeschossiger Bau mit gestuftem Zeltdach, überkuppelter Laterne, vier Eckkaminen, Sala Terrena und gemalter Sonnenuhr, bez. 1730, von Jakob Pawagner, Dach nach Brand 1925 erneuert; Hauskapelle an der Ostseite, älter; mit Ausstattung; Stadel, stattlicher Ständerbau mit Satteldach, bez. 1803; Stall mit Heuboden, zweigeschossiger Satteldachbau, 18./19. Jh.*“) liegt ca. 370 m östlich der Planungsfläche.

Für Baudenkmäler / Ensemble gibt es besondere Schutzbestimmungen gemäß der Artikel 4 – 6 DSchG²³. In diesem Fall ist zu beurteilen, ob sich die geplante Bebauung auf das Erscheinungsbild der Baudenkmäler / Ensemble auswirkt. Dabei spielt es laut Gesetz eine Rolle, ob das geplante Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbildes oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmals führen würde und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen (Art. 6 Abs. 2 DSchG).

In dem hier vorliegenden Fall wird das bezüglich der Baudenkmäler / Ensemble folgendermaßen beurteilt:

Der denkmalgeschützte ehemalige Pfarrhof liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum Gewerbe- und Industriegebiet „Am Pfarrhof“. Auf Grund der Entfernung von ca. 370 m und der dazwischenliegenden dichten Gehölzstrukturen besteht keine direkte Blick- oder Sichtbeziehung zu dem Baudenkmal.

Bei den Einzelbaudenkmälern ist somit eine Beeinträchtigung durch die geplante Bebauung mit den getroffenen Festsetzungen nicht zu erwarten.

²² (BayernAtlas, 2022)

²³ (DSchG, 2019)

11.1.4 Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)

Im Rahmen der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes GE „Betriebserweiterung Kusser“ durch Deckblatt Nr. 1 wurde vom Büro ÖKON GmbH aus Maxhütte-Haidhof ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Oktober 2023) auf der Grundlage einer Ortsbegehung am 30.04.2024 für die Änderung A mit Erweiterung erstellt. Die detaillierten Ergebnisse sind beiliegendem Gutachten zu entnehmen (sh. Anlage 2).

„Gutachterliches Fazit

Im Zuge der Erschließung der westlich von der Firma Kusser Granitwerke GmbH befindlichen Flurstücke wird in Lebensräume von Vögeln und Fledermäusen sowie potenziell in Teillebensräume/Biotopverbundstrukturen von Reptilien, Amphibien und Haselmäusen direkt eingegriffen. Infolgedessen ist eine Betroffenheit für i.d.R. weniger störungsanfällige, Gehölz und Baumhöhlen brütende Vögel und Baumquartier bewohnende Fledermäuse sowie eine potenzielle Betroffenheit von Reptilien, Amphibien und Haselmäusen gegeben. Die ökologische Funktion der beeinträchtigten Lebensräume bleibt für die Tiergruppen im räumlich-funktionalen Zusammenhang aber noch erhalten, wenn die entfallenden Strukturen im Vorfeld (Fledermausersatzquartiere, Vogelnisthilfen) bzw. kurz- bis mittelfristig (Gehölzanpflanzungen, Totholzhecken/-strukturen, naturnahe Gestaltung der Außenflächen) ausgeglichen bzw. kompensiert werden. Durch die Erschließung und Bebauung der Fläche können Tiere jedoch über das normale Risiko hinaus gestört, geschädigt oder getötet werden, was aber durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen abgewendet oder auf ein nicht erheblich erhöhtes Risiko minimiert werden kann. Gleiches gilt für betriebsbedingte Störungen. Ein betriebsbedingt signifikant erhöhtes Tötungs- und Verletzungsrisiko ist zum jetzigen Planungsstand nicht zu erwarten bzw. kann durch entsprechende Planung/Maßnahmen minimiert werden.

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Maßnahmen V1 bis V7 und CEF1 werden im Hinblick auf die betroffenen artenschutzrechtlich relevanten Vogel-, Amphibien-, Reptilien- und Säugetierarten keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m Abs. 5 BNatSchG ausgelöst. Zudem wird davon ausgegangen, dass die Entwässerung der Erweiterungsfläche so konzipiert wird, dass es zu keiner zusätzlichen Belastung des Vorfluters (namenloser Graben) und damit auch insbesondere nicht für die Gaißa kommt (V8). Indirekte Beeinträchtigungen dort (potenziell) vorkommender artenschutzrechtlich / planungsrelevanter Arten (u.a. Grüne Flussjungfer, Bachmuschel, Flussperlmuschel) durch zusätzlichen Eintrag von Feinsedimenten und gelösten Stoffen können dadurch vermieden werden.“

Unter Berücksichtigung der in der saP beschriebenen Maßnahmen V1 bis V8 und CEF1 werden im Hinblick auf die betroffenen artenschutzrechtlich relevanten Vogel-, Amphibien-, Reptilien- und Säugetierarten keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m Abs. 5 BNatSchG ausgelöst.

11.2 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Der Geltungsbereich für die Änderung A mit Erweiterung im Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung GE "Betriebserweiterung Kusser"

umfasst insgesamt eine Größe von ca. 12.407 m². Davon entfallen ca. 577 m² auf den Änderungsbereich und ca. 11.830 m² auf den Erweiterungsbereich.

Im Bereich der Änderung B, dem Bereich des bestehenden Betriebsgeländes der Fa. Kusser (Verwaltung), werden lediglich die Emissionskontingente festgesetzt. Somit bleiben im Geltungsbereich der Änderung B bis auf die Festsetzungen zum Lärmschutz die planlichen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung GE „Betriebserweiterung Kusser“ rechtsverbindlich.

Diese Änderung bleibt im Umweltbericht und bei der Eingriffsermittlung unberücksichtigt.

Der Änderungsbereich A des Deckblatts betrifft einen Teilbereich der Gemeindestraße „Grieshof“ mit dem Straßenbegleitgrün. Hier besteht bereits der rechtskräftige Bebauungsplan. Der Eingriff für diese Teilfläche wurde daher bereits abgehandelt. Ein Ausgleich hierfür ist nicht mehr erforderlich.

Die Erweiterungsfläche des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung GE "Betriebserweiterung Kusser" durch Deckblatt Nr. 1 betrifft außerdem noch die Ackerbrache, die Feldgehölze junger Ausprägung und ein Bereich einer wasser gebundenen Lagerfläche.

Die weiterführende Straße „Grieshof“ ist Bestand und befestigt. Hier entsteht kein Eingriff.

Der Eingriff erfolgt im Bereich des Straßenbegleitgrün, der Ackerbrache, der Feldgehölze junger Ausprägung und einem Bereich einer wasser gebundenen Lagerfläche. Die straßenbegleitenden Einzelbäume müssen gerodet werden. Diese sind junger Ausprägung und weisen auf Grund ihres Alters und einer Ortsbegehung 2022 augenscheinlich keine Höhlen- und Spaltstrukturen auf. Diese werden durch Neupflanzungen entlang der Straße ersetzt. Die beiden vorhandenen Habitatbäume (Eiche und Pappel) an der südlichen Grundstücksgrenze müssen ebenfalls gefällt werden. Dafür werden Ersatzmaßnahmen definiert.

Die o.a. Flächen werden gem. Darstellung im nachfolgenden Plan „Bestand + Eingriff“ als Eingriffsfläche betrachtet.

Für diese oben beschriebenen Flächen der Erweiterung des Bebauungsplanes wurde die Bestandsaufnahme durchgeführt. Dieser Zustand ist somit die Nullvariante, von der auszugehen ist.

Für die Eingriffsregelung wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ **in der Fassung von 2021** in Verbindung mit der **Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV** angewandt.

11.2.1 Beschreibung der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

11.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)

Nachfolgend sind die kartierten Einheiten beschrieben, die entsprechenden Abgrenzungen sind dem nachfolgenden Plan „Bestand + Eingriff“ zu entnehmen.

Die Bewertung erfolgt nach dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ in der Fassung vom Dezember 2021 in Verbindung mit der Biotopwertliste zur Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV).

Die im Eingriffsbereich liegenden Flächen wurden nach der BayKompV bewertet. Aus der Einstufung des Zustandes und der Bewertung mit Wertpunkten nach BayKompV wurde der Ausgleichsbedarf ermittelt.

Ackerbrache (Wildäsung) (A2)

Gemäß BayKompV wird die unten dargestellte Eingriffsfläche des Planungsgebietes als **Ackerbrache (Wildäsung) (A2)** eingestuft und mit 5 Wertpunkten bewertet.

Auch gemäß Leitfaden wird diese Fläche in Liste 1a für das Schutzgut Arten und Lebensräume als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.



Abb. 22: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Ackerbrache (rote Umrandung); (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich

**Feldgehölz mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten,
junge Ausprägung (B211)**

Gemäß BayKompV wird die unten dargestellte Eingriffsfläche des Planungsgebietes als **Feldgehölz mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, junge Ausprägung (B211)** eingestuft und mit 6 Wertpunkten bewertet.

Gemäß Leitfaden wird diese Fläche als standortgerechte Feldgehölze junger Ausprägung in Liste 1b für das Schutzgut Arten und Lebensräume als Gebiet mit **mittlerer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.



Abb. 23: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Feldgehölz (rote Umrandung); (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich

Vorwälder auf urban-industriellen Standorten (W22)

Die zentrale Gehölzfläche wird gem. Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 06.07.2023 als Wald gem. BayWaldG eingestuft. Gem. Schreiben vom 08.02.2024 vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten besteht aus forstfachlicher Sicht Einverständnis mit der Rodung. Gemäß BayKompV wird die unten dargestellte Eingriffsfläche des Planungsgebietes als **Vorwald auf urban-industriellen Standorten (W22)** eingestuft und mit 6 Wertpunkten bewertet.

Gemäß Leitfaden wird diese Fläche als Vorwald auf urban-industriellen Standort in Liste 1b für das Schutzgut Arten und Lebensräume als Gebiet mit **mittlerer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.



Abb. 24: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Vorwald (rote Umrandung); (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich

Grünflächen junger Ausprägung entlang von Verkehrsflächen (V51)

Gemäß BayKompV wird die unten dargestellte Eingriffsfläche des Planungsgebietes als **Grünflächen junger Ausprägung entlang von Verkehrsflächen (V51)** eingestuft und mit 3 Wertpunkten erfasst.

Auch gemäß Leitfaden wird diese Fläche in Liste 1a für das Schutzgut Arten und Lebensräume als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.



Abb. 25: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Straßenbegleitgrün (rote Umrandung); (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich

Siedlungsbereich Gewerbegebiet (wassergebundene Lagerfläche) (X2)

Gemäß BayKompV wird die unten dargestellte Eingriffsfläche des Planungsgebietes als **Siedlungsbereich Gewerbegebiet (wassergebundene Lagerfläche) (X2)** eingestuft und mit 1 Wertpunkt erfasst.

Auch gemäß Leitfaden wird diese Fläche in Liste 1a für das Schutzgut Arten und Lebensräume als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild bewertet.



Abb. 26: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Lagerfläche (rote Umrandung); (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich



Legende

- Grenze des räumliche Geltungsbereichs der Erweiterung des Bebauungsplanes
- Grenze des räumliche Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplanes
- Eingriffsfläche
- 138/6 Amtliche Flurgrenze mit Flurnummer
- Bestandsgebäude
- 392.00 Höhenlinien Bestand
- ✕ Rodung bestehender Einzelbäume

Bestands- und Eingriffsberechnung innerhalb der Eingriffsfläche						
Die Bestandsbewertung findet gem. der Biotopwertliste zur Bayerischem Kompensationsverordnung statt.						
Legende	Code	Bezeichnung	Bewertung nach BayKompV	Fläche m²	GRZ / Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf WP
	A2	Ackerbrache (Wildäsung)	5	4.883 m²	GRZ 0,75	18.311 WP
	B211	Feldgehölz mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, junge Ausprägung	6	2.291 m²	GRZ 0,75	10.310 WP
	W22	Vorwälder auf urban-industriellen Standorten	6	4.101 m²	GRZ 0,75	18.455 WP
	V51	Grünflächen junger Ausprägung entlang von Verkehrsflächen (Straßenbegleitgrün)	3	85 m²	GRZ 0,75	191 WP
	X2	Siedlungsbereich Gewerbegebiet (wassergebundene Lagerfläche)	1	299 m²	GRZ 0,75	224 WP
		Straßenfläche Asphalt	0	170 m²	GRZ 0,75	0 WP
Summe				11.829 m²		47.491 WP
abzgl. 10 % Planungsfaktor						- 4.749 WP
errechneter Kompensationsbedarf						42.742 WP

Plan: Bestand + Eingriff
M 1 : 1.000

Änderung und Erweiterung des
Bebauungsplanes mit integrierter
Grünordnung
GE "Betriebsverweiterung Kusser"
durch Deckblatt Nr. 1

Gemeinde Aicha vorm Wald
Landkreis Passau
Regierungsbezirk Niederbayern

11.2.1.2 Schutzgut Boden

Im Bestand handelt es sich um Flächen mit anthropogen überprägtem Boden ohne kulturhistorische Bedeutung.

Aus dem UmweltAtlas - Boden Bayern (M 1 : 200.000) geht hervor, dass im Untersuchungsgebiet eine Wechselfolge von metablastischem Biotit-Plagioklas-Gneis, metatektischem Cordierit-Sillimanit-Kalifeldspat-Gneis, diatektischem Gneis und Diatexit; Gefügevariation zwischen lagig, schlierig und massig, vorherrschen.²⁴

Es sind keine altlastverdächtigen Flächen bekannt und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen.

Bodendenkmäler sind nicht kartiert und nicht zu erwarten.

Gemäß Leitfaden sind diese Flächen in Liste 1b als Gebiet mit **mittlerer Bedeutung** für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfasst.

11.2.1.3 Schutzgut Wasser

Das Gelände liegt nicht innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes. Die Planungsfläche liegt in keinem wassersensiblen Bereich.

Es ist in der Fläche von einem Gebiet mit hohem, intakten Grundwasserflurabstand auszugehen.

Gemäß Leitfaden sind diese Flächen in Liste 1b als Gebiet mit **mittlerer Bedeutung** für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfasst.

11.2.1.4 Schutzgut Klima / Luft

Hier ist davon auszugehen, dass es sich bei diesen Flächen um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt.

Gemäß Leitfaden ist das Schutzgut Klima in Liste 1a als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.

11.2.1.5 Schutzgut Landschaftsbild

Die Planungsfläche befindet sich im direkten Anschluss an bestehende Bebauung (Gewerbe- und Industriegebiet). Die Fläche ist mit Feldgehölzen junger Ausprägung bewachsen.

Im Bestand der Eingriffsfläche handelt es sich gemäß Leitfaden überwiegend um einen bisherigen Ortsrandbereich mit bestehenden eingewachsenen Strukturen.

Daher ist gemäß Leitfaden in Liste 1b das Gebiet mit **mittlerer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzuordnen.

²⁴ (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2022)

11.2.1.6 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Erholung

Das Gebiet befindet sich im Anschluss an das Gewerbe- und Industriegebiet „Am Pfarrhof“ und im Anschluss an den Bestandsbetrieb. Somit weist die Planungsfläche nur geringe Erholungsfunktion auf.

Lärm/ Schadstoffimmissionen

Das Planungsgebiet ist von der Lärmausbreitung der im Süden vorbeiführenden Gemeindestraße und den umgebenden Gewerbe- und Industriebetrieben vorbelastet. Vom bestehenden genehmigten Betrieb des produzierenden Gewerbes gehen Lärmemissionen aus.

Im Rahmen der Deckblattänderung wurde eine Schalltechnische Untersuchung „Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „GE Betriebserweiterung Kusser“ der Gemeinde Aicha vorm Wald durch Deckblatt Nr. 1“ der ACCON GmbH, Greifenberg, Bericht Nr. ACB-0623-226240/04 Rev. 1 vom 14.09.2023 (sh. Anlage 1) erstellt. Auf die darin enthaltenen Ausführungen und Berechnungen zur Bestandsvorbelastung wird verwiesen.

Bioklima

Hinweise auf eine Änderung des Bioklimas liegen nicht vor.

Strahlung

Hinweise auf eine Belastung durch Strahlung liegen nicht vor.

11.2.1.7 Schutzgut Fläche

Das Planungsgebietes ist unmittelbar an die bestehende Bebauung und Infrastruktur angeschlossen. Daher kann ein sparsamer Flächenverbrauch nachgewiesen werden. Die Bestandsfläche der Erweiterung ist unversiegelt. Die Gemeindestraße ist asphaltiert.

11.2.1.8 Kultur- und Sachgüter

Schutzwürdige Kulturgüter sind nach aktuellem Kenntnisstand auf der Fläche nicht vorhanden.

Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Eine umfangreichere Behandlung der Denkmalpflege bezüglich der Bau- und Bodendenkmäler ist dem Punkt 10.1.3.7 des Umweltberichts zu entnehmen.

11.2.1.9 Natura 2000-Gebiete

Im Geltungsbereich und der näheren Umgebung liegen keine Natura 2000-Gebiete.

11.2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.

11.2.1.11 Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Bei der Beseitigung der Gewerbeabfälle, die im Zusammenhang mit der zeitweiligen Lagerung und Aufbereitung von Bauschutt und Aushub entstehen, sind die geltenden abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten. Die Abfallentsorgung kann als gesichert eingestuft werden.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über Anschlüsse an das bestehende gemeindliche Kanalnetz. Betriebe, die spezifische Abwässer produzieren, die über das normale Maß hinausgehen, müssen diese Abwässer auf dem eigenen Baugrundstück einer Reinigung unterziehen.

Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind auf dem Grundstück möglichst breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone, zu versickern. Nicht versickerbares Wasser ist über den bestehenden Regenwasserkanal dem bestehenden Regenrückhaltebecken auf Fl.Nr. 128/64 zuzuführen. Auf die Ausführungen unter Punkt 6.4.2 wird verwiesen.

Generell sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TRENOG, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“, DWA-A 138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu beachten.

11.2.1.12 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und KatastrophenEinwirkungen von außen auf das Gebiet

Im Planungsgebiet sowie in dessen näherem Umfeld gibt es keine Störfallbetriebe, so dass hier nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen ist. Aufgrund der im Bebauungsplan geplanten zulässigen Vorhaben besteht keine besondere oder überdurchschnittliche Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen. Damit ist auch nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe a - d und i BauGB aufgeführten Umweltbelange zu rechnen. Es sind demnach keine Anhaltspunkte für Risiken oder potenzielle Gefährdungen erkennbar.

Auswirkungen des Gebiets auf die Umgebung

Von Nutzungen im Planungsgebiet gehen keine Risiken für die Umgebung aus.

Ingenieurgeologische Gefahren

Aicha vorm Wald befindet sich in keiner Erdbebenzone und somit ist keine zusätzliche Beschleunigung zu berücksichtigen.

Auch ein grundsätzliches Risiko für Felsabbrüche kann aufgrund der topographischen Lage des Planungsgebietes ausgeschlossen werden.
Das Planungsgebiet selbst liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Eine Gefahr für Hochwasser und ein damit verbundener Grundwasseranstieg ist ebenfalls nicht anzunehmen.

Gefahr durch Starkregenereignisse

Es wird darauf verwiesen, dass Starkregenniederschläge vor allem auf Grund der prognostizierten Klimaänderungen an ihrer Häufigkeit und Intensität zunehmen. Auch im Planungsgebiet kann bei sogenannten Sturzfluten der flächenhafte Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion auftreten. Dabei ist auch das von außen zufließende Wasser zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen. Auch §37 WHG bezüglich des Wasserabflusses sollte berücksichtigt werden.

11.2.1.13 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die energetischen Anforderungen für Neubauten bezüglich Wärme-, Kälte- und Energiebedarf werden über die entsprechenden Fachgesetze geregelt.

Durch die Vorgabe von Dachformen und Neigungen, die die Installation von Solaranlagen erleichtern, werden in der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung GE "Betriebserweiterung Kusser" durch Deckblatt Nr. 1 Maßnahmen zum Klimaschutz angewandt. Dazu zählt ebenso die Festsetzung zur zwingenden extensiven Dachbegrünung bei Flachdächern.

11.2.1.14 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

Für die Gemeinde Aicha vorm Wald liegt kein Luftreinhalteplan vor. Beeinträchtigungen bezüglich der Luftreinhaltung im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen sind durch die Gewerbegebietsnutzung nicht zu erwarten. Durch das geplante Vorhaben ist nur von einer sehr geringfügigen Erhöhung der Luftbelastung auszugehen.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
GE "Betriebserweiterung Kusser" durch Deckblatt Nr. 1

11.2.1.15 Zusammenfassende Betrachtung

Die einzelnen 5 Schutzgüter werden wie folgt bewertet:

Einstufung des Bestandes	Arten und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima / Luft	Landschaftsbild	Gesamtbewertung
Ackerbrache (Wild- äsung)	Ackerbrache → Gebiet geringer Bedeutung	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs → Gebiet mittlerer Bedeutung	Gebiet mit hohem, intaktem Grund- wasserflurabstand → Gebiet mittlerer Bedeutung	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaus- tauschbahnen → Gebiet geringer Bedeutung	Bisherige Orts- randbereiche mit bestehenden ein- gewachsenen Eingrünungsstruk- turen → Gebiet mittle- rer Bedeutung	Gebiet mit mittlerer Bedeu- tung für Natur- haushalt und das Landschaftsbild
Feldgehölz mit über- wiegend einheimi- schen, standortge- rechten Ar- ten, junge Ausprä- gung	Feldgehölz jung → Gebiet mittel Be- deutung	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs → Gebiet mittlerer Bedeutung	Gebiet mit hohem, intaktem Grund- wasserflurabstand → Gebiet mittlerer Bedeutung	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaus- tauschbahnen → Gebiet geringer Bedeutung	Bisherige Orts- randbereiche mit bestehenden ein- gewachsenen Eingrünungsstruk- turen → Gebiet mittle- rer Bedeutung	Gebiet mit mittlerer Bedeu- tung für Natur- haushalt und das Landschaftsbild
Grünflä- chen jun- ger Ausprä- gung	Straßenbegleitgrün	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs	Gebiet mit hohem, intaktem Grund- wasserflurabstand	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaus- tauschbahnen	Bisherige Orts- randbereiche mit bestehenden ein- gewachsenen Eingrünungsstruk- turen	Gebiet mit mittlerer Bedeu- tung für Natur- haushalt und das Landschaftsbild

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
GE "Betriebserweiterung Kusser" durch Deckblatt Nr. 1

entlang von Verkehrsflächen (Straßenbegleitgrün)	→ Gebiet gering Bedeutung	→ Gebiet mittlerer Bedeutung	→ Gebiet mittlerer Bedeutung	→ Gebiet geringer Bedeutung	→ Gebiet mittlerer Bedeutung	
Siedlungsbereich Gewerbegebiet (wassergebundene Lagerfläche)	Wassergeb. Lagerfläche → Gebiet geringer Bedeutung	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs → Gebiet mittlerer Bedeutung	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand → Gebiet mittlerer Bedeutung	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen → Gebiet geringer Bedeutung	Bisherige Ortsrandbereiche mit bestehenden eingewachsenen Eingrünungsstrukturen → Gebiet mittlerer Bedeutung	Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild

11.2.2 Entwicklung des Basisszenario bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin überwiegend als Ackerbrache, Feldgehölze junger Ausprägung, Straßenbegleitgrün und wassergebundene Lagerfläche erhalten bleiben. Auch die straßenbegleitenden Einzelbäume blieben erhalten. Die mittleren Eingriffe in den Naturhaushalt würden zwar an dieser Stelle nicht stattfinden, würden aber an anderer Stelle erfolgen.

11.3 Bewertung der Schutzgüter bezüglich des Eingriffes bei Durchführung der Planung

Im Folgenden wird auf die Betrachtung des Eingriffs auf die einzelnen Schutzgüter eingegangen. Die Beurteilung der Schutzgüter bezieht sich nur auf die vorbeschriebene Eingriffsfläche im Erweiterungsbereich des Geltungsbereiches.

Diese beinhaltet nicht die durch die Änderungen A und B des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung GE "Betriebserweiterung Kusser" durch Deckblatt Nr. 1 betroffene Fläche. Hierfür besteht durch den rechtskräftigen Bebauungsplan bereits Baurecht. Ein Ausgleich hierfür ist nicht mehr erforderlich.

11.3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)

Die Erweiterungsfläche befindet sich bereits im Besitz des Gewerbebetriebes, ist jedoch nicht bebaut bzw. versiegelt. Hier befindet sich eine Ackerbrache, die für Wildäsung genutzt wird und in regelmäßigen Abständen umgebrochen wird. Am westlichen und östlichen Rand der Planungsfläche befinden sich Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten junger Ausprägung. Auch das eingrünende Gehölz im Nordosten auf Flur-Nr. 191 wird durch die Planung tangiert. Die zentrale Gehölzfläche wird gem. Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 06.07.2023 als Wald gem. BayWaldG eingestuft. Gem. Schreiben vom 08.02.2024 vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten besteht aus forstfachlicher Sicht Einverständnis mit der Rodung. Die straßenbegleitenden Bäume müssen auf Grund der Geländeanpassung gerodet werden. Auch die beiden vorhandenen Habitatbäume (Eiche und Pappel) an der südlichen Grundstücksgrenze müssen gefällt werden.

Auf Grund der Kartierung des Büros Ökon ist davon auszugehen, dass sich bis auf die o.a. beiden Bäume keine Höhlen- oder Spaltstruktur in den restlichen Bäumen befinden. Dadurch sind sie als Fledermausquartiere nicht geeignet. Diese Bäume gehen somit lediglich als Bruthabitat für Vögel verloren. Durch die angrenzenden Wald- und Gehölzflächen und dem damit noch vorhandenen Angebot an Lebensraum für Vögel führt der Verlust der Gehölze nicht zu einem wesentlichen Eingriff in den Lebensraum der Vögel. Da aber in der anschließenden Flur ausreichend Lebensraum für die Vogelarten vorhanden ist, dürfte der Verlust der Gehölze den potentiellen Lebensraum für Vögel in der Umgebung nicht so verkleinern, dass die Arten in ihrer Population bedroht sind. Dies ist auch für Vogelarten zu konstatieren, die den Wirkraum ausschließlich als Nahrungs- bzw.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
GE "Betriebserweiterung Kusser" durch Deckblatt Nr. 1

Verbundhabitat nutzen. Auf den Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (sh. Anlage 2) und die Bestandsaufnahme unter Punkt 11.1.4 und 11.2.1.1 wird verwiesen.

Ebenso kann davon ausgegangen werden, dass durch die Bebauung keine weiteren europarechtlich und national geschützten Arten betroffen sind, wenn die vorgegebenen CEF-Maßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen eingehalten werden, somit ist für diese ebenso von keinem Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG auszugehen.

Insgesamt sind die Lebensgrundlagen für sämtliche Tiergruppen in diesem Lebensraum als relativ günstig zu bezeichnen. Somit findet der Eingriff auf den Flächen statt, die eine mittlere Qualität als Lebensraum für Tiere aufweisen. Als Lebensraum für Pflanzen haben diese Planungsflächen ebenfalls eine mittlere Qualität.

Durch die Planung wird in diesen qualitativ mittleren Lebensbereich eingegriffen bzw. werden diese Flächen zerstört. Bis auf 2 Bäume mit Höhlenstruktur sind faunistisch bedeutsame Arten oder weitere Habitate in diesem Bereich aber nicht zu erwarten. Die beiden vorhandenen Habitatbäume (Eiche und Pappel) an der südlichen Grundstücksgrenze müssen jedoch gefällt werden.

Baubedingt wird ein Teil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verändert, der Oberboden wird großflächig abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Damit wird die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert. Es wird ein Großteil der Flächen versiegelt. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen vermindern. Hierzu gehört eine Begrenzung der Versiegelung, das Verbot von Zaunsockeln, sowie Pflanzauflagen zur Eingrünung nach Westen und Süden hin.

Um Verluste von besetzten Brutplätzen zu verhindern, werden zeitliche Vorgaben zur Gehölzentfernung vorgegeben, so dass Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für die Arten vermieden werden können.

Zur Vermeidung von Verlusten an saisonalen Nestern, Gelegen und Individuen gemeinschaftsrechtlich geschützter Vogel- und Fledermaus-Arten werden für die Fällung von Gehölzen die gesetzlich vorgeschriebenen Zeiten gem. § 39 BNatSchG um zwei Monate verkürzt (01.12. bis 28./29.02). Die Baumhöhlen müssen vor der Fällung auf Besatz kontrolliert werden (V0).

Zum Schutz der heimischen Tier- und Insektenwelt ist die Beleuchtung der Fläche so zu gestalten, dass möglichst wenig Licht in die Umgebung abgestrahlt wird. Im Außenbereich ist zudem eine Lichtfarbe zu wählen, die Insekten möglichst wenig anzieht (Lichtfarbe unter 3000 K, am besten um 2300 K, s. Schroer et al. 2019).

Unter Berücksichtigung der unter Punkt 11.1.4 beschriebenen Miniermierungs- und CEF-Maßnahmen V1 bis V8 und CEF1 werden im Hinblick auf die betroffenen

artenschutzrechtlich relevanten Vogel-, Amphibien-, Reptilien- und Säugetierarten keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m Abs. 5 BNatSchG ausgelöst. Der Ausgleich für die nicht vermeidbaren Eingriffe in dieses Schutzgut erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

11.3.2 Schutzgut Boden

Die Flächen im überbaubaren Bereich der Baufläche werden verändert, der Oberboden wird dort großflächig abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Damit wird die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert. Durch die Bau- maßnahmen sind Erdbewegungen unvermeidbar. Nach erfolgter Modellierung wird der Oberboden in den unversiegelten Bereichen weitgehend wieder ange- deckt, somit wird zumindest teilweise der Eingriff minimiert. Im Bereich des Bau- fensters wird ein Großteil der Flächen versiegelt. Vermeidungsmaßnahmen, wie die Auflagen bezüglich des Versiegelungsgrades bei den PKW-Stellflächen und untergeordneten Lagerflächen können die Auswirkungen weiter vermindern. Der Ausgleich für den nicht zu vermeidenden Eingriff erfolgt im Rahmen der na- turschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

11.3.3 Schutzgut Wasser

Das Gelände liegt nicht innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungs- gebietes. Die Erweiterungsfläche liegt in keinem wassersensiblen Bereich. Es ist in der Fläche von einem Gebiet mit hohem, intakten Grundwasserflurabstand auszugehen.

Durch die Bodenversiegelung wird das bestehende Rückhaltevolumen des beleb- ten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildung wird beeinträchtigt.

Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind auf dem Grundstück mög- lichst breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone, zu versickern. Nicht versickerbares Wasser ist über den bestehenden Regenwasserkanal dem bestehenden Regenrückhaltebecken auf Fl.Nr. 128/64 zuzuführen. Auf die Ausführungen unter Punkt 6.4.2 wird verwiesen

Generell sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TREN OG, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Re- genwasser“, DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“, DWA-A 138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu beachten.

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vor- schriften des Wasserhaushaltsgesetzes - WHG - und des Bayerischen Wasserge- setzes - BayWG - mit der dazugehörigen ergangenen Anlagenverordnung - VAWS- maßgebend.

11.3.4 Schutzgut Klima / Luft

Hier ist davon auszugehen, dass es sich bei diesen Flächen um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt. Durch die zusätzliche Versiegelung im Planungsbereich wird sich kleinklimatisch im Bereich der

Planungsfläche nicht viel verändern. Von der Bebauung dürften keine klimatisch relevanten Emissionen ausgehen. Größere Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse im Umfeld sind nicht zu erwarten.

11.3.5 Schutzgut Landschaftsbild

Die Erweiterungsfläche befindet sich im direkten Anschluss an bestehende Bebauung (Gewerbe- und Industriegebiet). Durch die bereits bestehende Bebauung besteht bereits eine Veränderung des Landschaftsbildes.

Das Landschaftsbild erfährt durch die Ausweisung der Gewerbegebietsfläche nur eine geringe zusätzliche Beeinträchtigung des bereits durch die bestehende gewerbliche Bebauung veränderten Landschaftsbildes. Die nähere Umgebung wird zum einen durch das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet und zum anderen von landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägt. Durch den Bau von neuen Gebäuden im Bereich des Gewerbegebietes kommt es auf Grund des Gebäudebestandes nur zu einer geringen zusätzlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Entlang der westlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze werden zur Eingrünung 3- bis 5-reihige Gehölzpflanzungen festgesetzt. Entlang der Gemeindestraße sollen Baumpflanzungen I. Ordnung zusätzlich den Eingriff in das Landschaftsbild abmildern. Im Westen und Norden befinden sich Gehölzflächen, die die geplante Bebauung aus diesen Richtungen bereits abschirmen.

Durch die geplante Eingrünung des Baugebietes werden die mittleren Auswirkungen auf das Landschaftsbild zusätzlich minimiert.

11.3.6 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Erholung

Das Erweiterungsgebiet befindet sich im Anschluss an das Gewerbe- und Industriegebiet „Am Pfarrhof“ und im Anschluss an das bestehende Betriebsgelände. Somit weist die Planungsfläche nur geringe Erholungsfunktion auf. Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes ändert sich an diesem Zustand nichts.

Lärm/ Schadstoffimmissionen

Das Planungsgebiet ist von der Lärmausbreitung der im Süden vorbeiführenden Gemeindestraße und den umgebenden Gewerbe- und Industriebetrieben vorbelastet. Vom bestehenden genehmigten Betrieb des produzierenden Gewerbes gehen Lärmemissionen aus.

Im Rahmen der Deckblattänderung wurde eine Schalltechnische Untersuchung „Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „GE Betriebserweiterung Kusser“ der Gemeinde Aicha vorm Wald durch Deckblatt Nr. 1“ der ACCON GmbH, Greifenberg, Bericht Nr. ACB-0623-226240/04 Rev. 1 vom 14.09.2023 (sh. Anlage 1) erstellt. Auf die darin enthaltenen Ausführungen und Berechnungen wird verwiesen.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
GE "Betriebserweiterung Kusser" durch Deckblatt Nr. 1

Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich ca. 150 m westlich der Planungsfläche in Grieshof. Zum Schutz der Nachbarschaft und auf Grundlage dieser schalltechnischen Untersuchung werden die zulässigen Emissionskontingente tags und nachts mit der Grenze der kontingentierten Fläche im Bebauungsplan festgesetzt.

Staub / Geruch

Durch die geplante Betriebserweiterung ist von einer überschaubaren geringen Zunahme des PKW- und LKW-Verkehrs auszugehen. Die HAUPTerschließung der Planungsfläche erfolgt über die östlich gelegene Betriebsfläche. Gegebenenfalls kommt es temporär zu einer vermehrten Staubbildung durch die Produktion, die jedoch durch die intensive Eingrünung minimiert werden kann.

Als Granitwerk ist von dem bestehenden Gewerbebetrieb nur mit einer sehr geringen Geruchsbelastung auszugehen. Von zusätzlichen Geruchsbelastungen durch die Erweiterung ist demnach nicht auszugehen.

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch über das übliche Maß hinausgehend, sind zu dulden.

Bioklima

Hinweise auf eine Änderung des Bioklimas liegen nicht vor.

Strahlung

Hinweise auf eine Belastung durch Strahlung liegen nicht vor.

11.3.7 Schutzgut Fläche

Die Erweiterungsplanung stellt eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung der Gewerbegebietsfläche im Spannungsfeld bereits bestehender Gebäude im Gewerbe- und Industriegebiet „Am Pfarrhof“ und dem angrenzenden Granitwerk dar. Die Nutzung der vorhandenen Erschließung und Infrastruktur ermöglicht einen sehr sparsamen Flächenverbrauch. Somit wird dem übergeordneten Grundsatz „Sparsamer Umgang mit Grund und Boden“ entsprochen und Flächen beansprucht, die sich für dieses Vorhaben gut eignen.

11.3.8 Kultur- und Sachgüter

Schutzwürdige Kulturgüter sind nach aktuellem Kenntnisstand auf der Fläche nicht vorhanden.

Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Eine umfangreichere Behandlung der Denkmalpflege bezüglich der Bau- und Bodendenkmäler ist dem Punkt 10.1.3.7 des Umweltberichts zu entnehmen.

11.3.9 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.

11.4 Eingriffsberechnung

11.4.1 Methodik

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs (=Eingriff) erfolgt auf Grundlage des Bayerischen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ in der Fassung vom Dezember 2021. Die Berechnung orientiert sich dabei an der seit 2014 geltenden Bayerischen Kompensationsverordnung, in der der Eingriff und Ausgleich in Wertpunkten ausgedrückt wird.

Die Berechnung des Kompensationsbedarfs bezieht sich dabei nur auf flächenbezogen bewertbare Merkmale des Schutzgutes Arten und Lebensräume. Alle anderen Schutzgüter werden verbal-argumentativ behandelt und bei Bedarf durch zusätzliche Maßnahmen ausgeglichen.

Zur Ermittlung des benötigten Kompensationsbedarfs wird zuerst der Bestand beurteilt, **dem entsprechenden Biotoptyp der „Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung“ zugeordnet und gemäß der Biotopwertliste mit Wertpunkten bewertet.**

Als nächstes wird ein **Beeinträchtigungsfaktor (F)** festgelegt. Dieser wird in der Regel durch die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ bestimmt. Nur bei Eingriffen in hochwertige Biototypen ($\geq 11\text{WP}$) muss ein Faktor von 1,0 angesetzt werden.

Als Produkt der Fläche [m^2], dem Beeinträchtigungsfaktor und den Wertpunkten des Bestandes errechnet sich der benötigte Kompensationsbedarf:
 $\text{Fläche } [\text{m}^2] \times F \times \text{WP} = \text{benötigter Kompensationsbedarf } [\text{WP}]$

Soweit rechtlich gesicherte Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen sind, die Beeinträchtigungen nur teilweise vermeiden, können sie über einen Planungsfaktor durch Abschläge (max. bis 20 %) beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden.

11.4.2 Berechnung

Die Einstufung der Ausgangsbestände erfolgte auf Grundlage einer Ortsbegehung und der o.a. Bestandserfassung. Die Einstufung der Ausgangszustände für die Erweiterungsfläche ist im Plan „Bestand + Eingriff“ Punkt 10.2.1.1 zur Begründung „Eingriff“ grafisch dargestellt.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
GE "Betriebserweiterung Kusser" durch Deckblatt Nr. 1

Wertpunkte Bestand

A2	Ackerbrache (Wildäsung)	5 WP
B211	Feldgehölz mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, junge Ausprägung	6 WP
W22	Vorwälder auf urban-industriellen Standorten	6 WP
V51	Grünflächen junger Ausprägung entlang von Verkehrsflächen (Straßenbegleitgrün)	3 WP
X2	Siedlungsbereich Gewerbegebiet (wassergebundene Lagerfläche)	1 WP
	Straßenfläche Asphalt	0 WP

Somit ist hier kein hochwertiger Biotoptyp betroffen.

Beeinträchtigungsfaktor

Die Beeinträchtigungsfaktoren werden entsprechend der Eingriffsschwere festgelegt. Der Leitfaden zieht dazu für Biotoptypen (BNT) geringer und mittlerer Bedeutung die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) heran.

BNT geringer und mittlerer Bedeutung (1 – 10 WP):	
Festgesetzte GRZ	0,75

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
GE "Betriebserweiterung Kusser" durch Deckblatt Nr. 1

Bestand und Eingriffsberechnung

Die Bestandsbewertung findet gem. der Biotopwertliste zur Bayerischem Kompensationsverordnung statt.

	Code	Bezeichnung	Bewertung nach BayKompV	Fläche (m ²)	GRZ / Eingriffs- faktor	Ausgleichs- bedarf (WP)
	A2	Ackerbrache (Wildäsung)	5	4.883 m ²	0,75	18.311 WP
	B211	Feldgehölz mit über- wiegend einheimi- schen, standortgerechten Ar- ten, junge Ausprägung	6	2.291 m ²	0,75	10.310 WP
	W22	Vorwälder auf urban- industriellen Standor- ten	6	4.101 m ²	0,75	18.455 WP
	V51	Grünflächen junger Ausprägung entlang von Verkehrsflächen (Straßenbegleitgrün)	3	85 m ²	0,75	191 WP
	X2	Siedlungsbereich Ge- werbegebiet (wasser- gebundene Lagerfläche)	1	299 m ²	0,75	224 WP
		Straßenfläche Asphalt	0	170 m ²	0,75	0 WP
Summe				11.829 m²		47.491 WP

Ein Abschlag beim ermittelten Ausgleichsbedarf durch rechtlich gesicherte Vermeidungsmaßnahmen wird auf Grund folgender Maßnahmen mit **10 %** angesetzt:

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Erhöhung der Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft	Eingrünung nach Westen und Süden hin. Erhalt bzw. Wiederherstellung einer Grünverbindung entlang der Gemeindestraße.	Festsetzung in BP auf Grund § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge für PKW-Stellplätze und untergeordnete Lagerflächen.	Festsetzung in BP auf Grund § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
GE "Betriebserweiterung Kusser" durch Deckblatt Nr. 1

naturnahe Gestaltung der privaten Grünflächen, der Wohngärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke durch Mindestanzahl von Bäumen	Festsetzung der Durchgrünung des Baugrundstückes mit Bäumen nach Planzeichen. Festsetzung zur Durchgrünung: Je angefangene 300 m ² nicht überbauter und nicht befestigter Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Baugrundstückes mindestens ein Laubbaum I. Ordnung oder zwei Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen. Festsetzung von Gehölzpflanzungen	Festsetzung in BP auf Grund § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Eingrünung von offenen Stellplätzen durch Mindestanzahl von Bäumen pro Stellplatz	Für PKW-Parkplätze innerhalb von Stellplatzflächen ist je 5 in der Reihe (längs oder quer) zusammenhängender Stellplätze 1 Großbaum / Hochstamm (bei gegenüberliegender Stellplatzanordnung je 10 Stellplätze = 2 x 5 Parkplätze) zu pflanzen. Stellplätze in einem Abstand von bis zu 6 m gemessen von der Außenwand eines Gebäudes sind davon ausgenommen.	Festsetzung in BP auf Grund § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Beleuchtung im Außenbereich	Für die Außenbeleuchtung des geplanten Gebietes, einschließlich der eventuellen Werbeträger, werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin) festgesetzt. Ebenso muss das Lampengehäuse zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.	Festsetzung in BP auf Grund § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Eingrünung des Siedlungsgebietes (Ortsrandeingrünung)	Pflanzgebot mit Einzelbäumen I. Ordnung für Ortsrandeingrünung des Gewerbegebietes.	Festsetzung in BP auf Grund § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Summe Abzug (max. 20 %)		- 10 %
Abzug		- 4.749 WP
Summe Ausgleichsbedarf (WP)		42.742 WP

Durch planliche und textliche Festsetzungen werden für das Gewerbegebiet weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen getroffen. So wird das Abwasser im Trennsystem behandelt, das Niederschlagswasser wird versickert, Zaunsockel sind unzulässig und Festsetzungen zu Abgrabungen- und Aufschüttungen etc. werden getroffen.

Nach der o.a. Tabelle ist somit für den Ausgleich des Eingriffes für das Gewerbegebiet in den Naturhaushalt ein Ausgleichsbedarf von 42.742 Wertpunkten erforderlich.

11.5 Ausgleichsbedarf

Laut der Bilanzierung sind zum Ausgleich des Eingriffes mit einer Größe von ca. 11.830 m² in den Naturhaushalt eine Kompensation von 42.742 Wertpunkten zu erbringen.

Um eine optimale Ausnutzung des Baugebiets zu erreichen, können innerhalb des Geltungsbereichs der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung GE "Betriebserweiterung Kusser" durch Deckblatt Nr. 1 keine internen Ausgleichsflächen festgesetzt werden.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
GE "Betriebserweiterung Kusser" durch Deckblatt Nr. 1

11.6 Nachweis der Ausgleichsflächen

Der zu erbringende Kompensationsbedarf in Höhe von 42.742 Wertpunkten wird auf einer externen Ausgleichsfläche erbracht:

Fl.Nr. 1853/2, Gemarkung Rathsmannsdorf, Gemeinde Windorf.

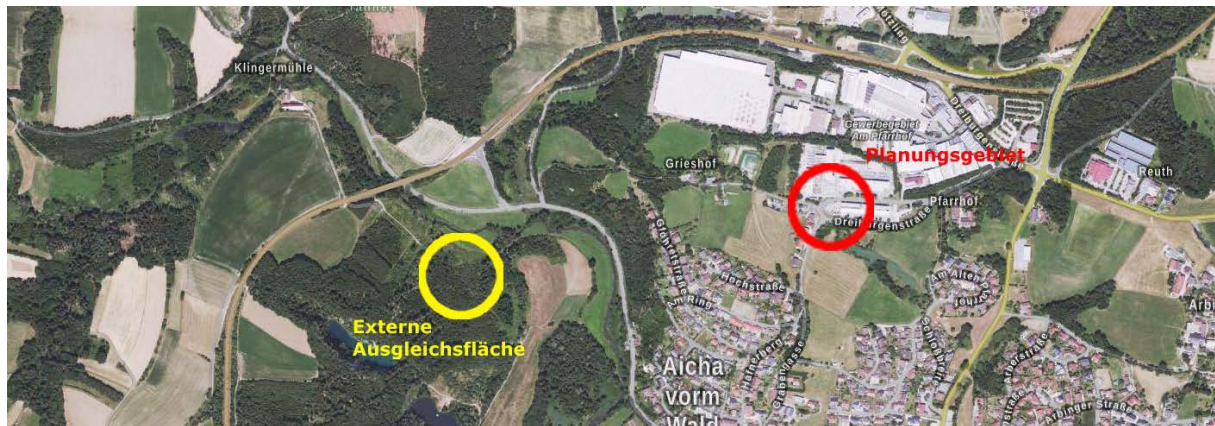


Abb. 27: Lage des Planungsgebietes und der externen Ausgleichsfläche

Der beiliegende Plan "Externe Ausgleichsfläche zum Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan "GE Betriebserweiterung Kusser" mit der darin festgesetzten Ausgleichsfläche und den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ist Bestandteil des Deckblattes 1 zum Bebauungsplan.

11.6.1 Naturschutzfachliche und allgemeine Grundlagen

Lage	Fl.Nr. 1853/2, Gemarkung Rathsmannsdorf Gemeinde Windorf, Landkreis Passau
Großlandschaft	östliche Mittelgebirge
biogeographische Region	kontinental
naturräumliche Einheiten	D63 „Oberpfälzer und Bayerischer Wald 408 „Passauer Abteiland und Neuburger Wald“ 408-A „Nördliche Donaurandhöhen“
Ursprungsgebiet gebietseigenes Saatgut	19 „Bayerischer und Oberpfälzer Wald“
Europäischen Schutzgebiete	FFH-Gebiet 7245-301 "Bayerwaldbäche um Schöllnach und Eging a. See" nordwestlich nicht direkt angrenzend, keine Betroffenheit durch die Planung
Nationale Schutzgebiete (Naturpark, Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Nationalpark)	Nein
Biotopkartierung Bayern	Nördlich: 7345-0175-001 Gehölzsaum und Hochstaudenbestand entlang der Gaißa von Aicha bis Preßfurtmühle (§30: 20%; potentiell §30: 80%)

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
GE "Betriebserweiterung Kusser" durch Deckblatt Nr. 1

	Südlich: 7345-0216-001 Biotopkomplex im ehemaligen Abbaugelände westlich von Aicha (§30: 20%) Keines der Biotope ist direkt betroffen
potentiellen natürlichen Vegetation	L5gT - Hainsimsen-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald, Schwalbenwurz-Sommerlinden-Blockwald oder Habichtskraut-Traubeneichenwald
wassersensiblen Bereich	Ausgleichsfläche liegt nicht im wassersensiblen Bereich
Überschwemmungsgebiet	Ausgleichsfläche liegt nicht direkt im Überschwemmungsgebiet
Bau-/Bodendenkmäler	Nein Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde gemäß Art. 8 DSchG sind meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde



Abb. 28: Lage der amtlich kartierten Biotope (hell- und dunkelrosa)

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
GE "Betriebserweiterung Kusser" durch Deckblatt Nr. 1



Abb. 29: Lage des FFH-Gebietes (rot)



Abb. 30: Lage des festgesetzten Überschwemmungsgebietes (blau schraffiert)

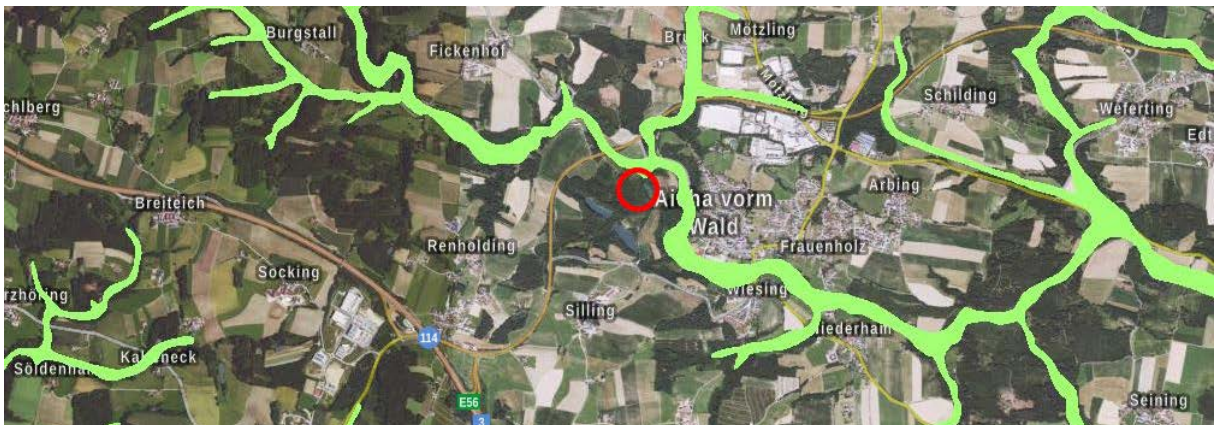


Abb. 31: Lage der wassersensiblen Bereiche (grün)

11.6.2 Bestand

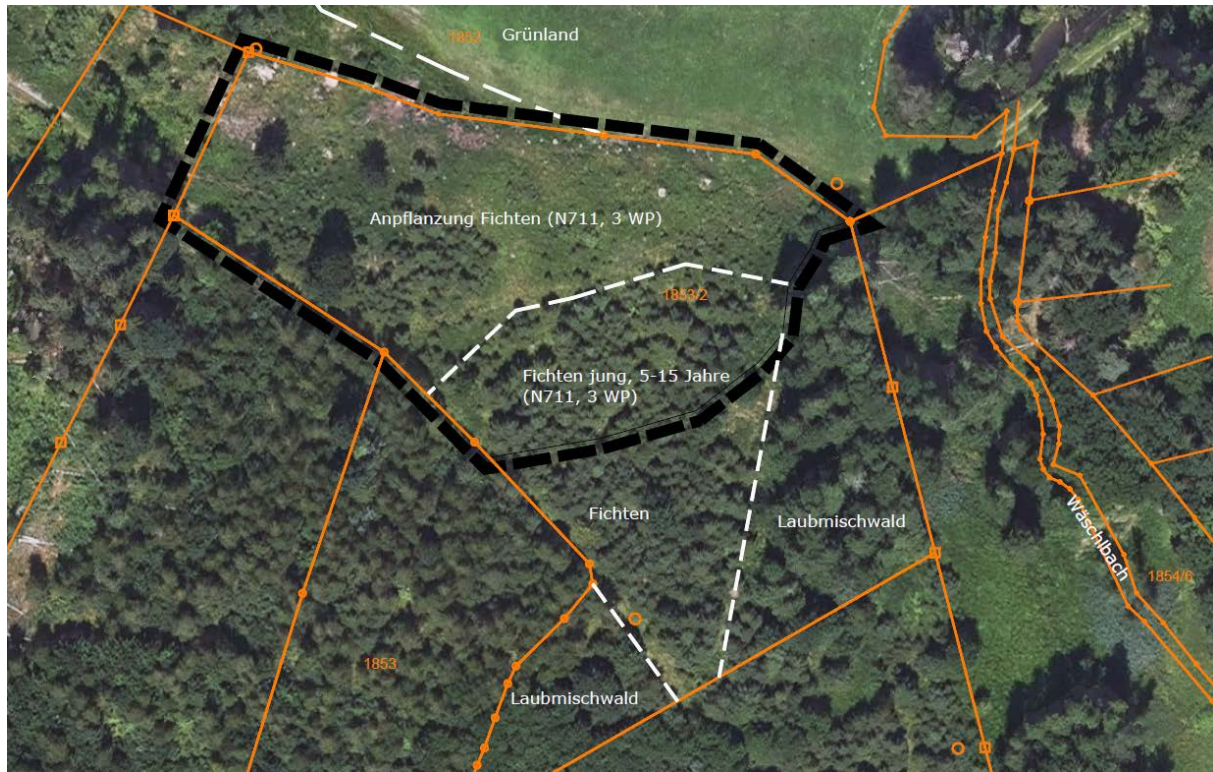


Abb. 32: Lageplan Bestand der externen Ausgleichsfläche, ohne Maßstab

Bei der Ortsbegehung im September 2023 zeigte sich, dass der überplante Bereich größtenteils aus Anpflanzungen von Fichten, mit wenigen Bestandsbäumen dazwischen, besteht. Die Anpflanzung ist nicht älter als 5 Jahre.

Im südlichen Bereich handelt es sich um einen Bestandsforst mit ca. 5-15 Jahre alten Fichten. Hierbei handelt es sich um eine Altersklassen-Monokultur mit einem sehr dichten Stand der Bäume. Laubgehölze sind hier kaum zu finden.

Die gesamte Fläche liegt an einem nach Norden ausgerichteten Hang, der an der Nordgrenze zum Teil in eine Wiese übergeht.

Beide Bereiche, sowohl die Anpflanzung als auch der Bestandsbereich sind gem. der Biotopwertliste zur Bayerischen Kompensationsverordnung als „N711, Nadelholzforst, strukturarm, jung“ einzustufen (3 WP)

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
GE "Betriebserweiterung Kusser" durch Deckblatt Nr. 1



Abb. 33: Fichtenanpflanzen mit angrenzender Wiese im Norden (links im Bild); Blick Richtung Osten



Abb. 34: Übergang der Anpflanzung zum jungen Bestandsforst; Blick Richtung Süden

11.6.3 Maßnahmen



Abb. 35: Lageplan Maßnahmen der externen Ausgleichsfläche, ohne Maßstab

BUCHENWALD - Buchen-Tannendominiert

Entwicklungsziel:

Buchenwälder basenarmer Standorte, alte Ausprägung (L233; 14-3=11 WP)

Zielzusammensetzung in diesem Bereich (bestehend aus zu pflanzenden und bestehenden Gehölzen):

40% Buche, 15% Tanne, 10% Fichte, 35% sonstige Laubgehölze: Hainbuche, Stiel-Eiche, Trauben-Eiche

Entwicklungsziel ist ein klassischer Buchen-Tannenwald (FFH-LRT 9110), mit Buche und Tanne als dominierende Hauptbaumart.

Entwicklungsmaßnahmen allgemein:

- Jungwuchs und Dickungspflege
- Die notwendigen Pflegemaßnahmen müssen so erfolgen, dass die oben genannte Artenzusammensetzung erhalten bleibt
- Vorhandene + entstehende Biotopbäume (10 Stück pro Hektar Wald) sind zu erhalten
- mit den notwendigen Pflegearbeiten im Wald ist entstehendes Totholz (60 fm pro Hektar Wald) im Wald zu belassen
- initial Einbringen von Totholz (60 fm pro Hektar Wald) bei Herstellung der Ausgleichsfläche- kein Käferholz / besser Laubholz
- Anwuchspflege in den ersten 3 - 5 Jahren
- In östlicher Richtung, zum Wäschlbach hin, sollen mehr Stiel-Eichen gepflanzt werden
- In Richtung des Waldes sollen mehr Buchen und Tannen gepflanzt werden

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
GE "Betriebserweiterung Kusser" durch Deckblatt Nr. 1

- ausgefallene Pflanzen müssen spätestens in der nächsten Vegetationsperiode in der angegebenen Qualität ersetzt werden
- Schutz der Pflanzung durch einen Verbisschutzzaun bis zum Erreichen des Bestandsschutzes

Entwicklungsmaßnahmen im Bereich 1 (Fichte < 5 Jahre):

- Entfernen der jungen Fichten (Erhalt einzelner Jungfichten, so dass 10% der Gesamtanzahl erhalten bleibt)
- Pflanzung gem. Artenverteilung (Anzahl abhängig von Ort)

Entwicklungsmaßnahmen im Bereich 2 (Fichte 5-15 Jahre):

- Entfernen der Fichten, Erhalt von insgesamt 10% der Fichten
- Vorhandene oder entstehende Biotopbäume (10 Stück pro Hektar Wald) sind zu erhalten
- Erhalt der einzelnen Laubgehölze, sofern vorhanden
- Pflanzung gem. Artenverteilung

Pflanzqualität: Forstware (2+0 oder 1+2),
zugelassene Herkunft für die Region
Pflanzhinweise: Pflanzabstand Buche und Eiche 1 x 1,5 m, Tanne 2 x 2m;
Pflanzung in Trupps einer Art (15x15m oder 20x20m)
sonstige Pflanzungen sind unterzumischen

WALDMANTEL

Entwicklungsziel:

Waldmäntel, frischer bis mäßig trockener Standort (W12; 9 WP)

Der Waldmantel besteht aus zwei verschiedenen Teilbereichen:

- 5,0m - 10,0m Bäume II. Ordnung (40%) und Sträucher (60%), 3-6-reihig
- 5,0m - 15,0m Sträucher, 3-9-reihig

Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen:

- Rodung der jungen Fichten
- Pflanzung der angegebenen Gehölze
- Schutz der Pflanzung durch einen Verbisschutzzaun bis zum Erreichen des Bestandsschutzes
- Anwuchspflege der Gehölze in den ersten 3 - 5 Jahren
- ausgefallene Pflanzen müssen spätestens in der nächsten Vegetationsperiode in der angegebenen Qualität ersetzt werden.

Pflanzenauswahl

<i>Pflanzgröße</i>	Sträucher:	Str. 2xv, 60 - 100 cm;
	Bäume II. Ordnung:	Heister 2xv., 150 - 200 cm

Pflanzhinweise

- Die gesetzlichen Grenzabstände von 2,0m von Sträuchern und 4,0m von Bäumen zu landwirtschaftlichen Nutzflächen werden eingehalten.
- Pflanzabstand im Gehölz: 1,5m in der Reihe, 1,0m zwischen den Reihen
- auf Lücke gepflanzt, in Gruppen von 3-7 Stück einer Art

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
GE "Betriebserweiterung Kusser" durch Deckblatt Nr. 1

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche	25
Cornus sanguinea	Hartriegel	20
Corylus avellana	Gew. Hasel	20
Crataegus monogyna	Weißdorn	20
Euonymus europaeus	Gew. Paffenhütchen	25
Ligustrum vulgare	Liguster	25
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	25
Prunus spinosa	Schlehe	15
Rosa canina	Hunds-Rose	15
Sambucus nigra	Holunder	20
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	20
Viburnum opulus	Gew. Schneeball	20
Gesamt		250 St

Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn	10
Juglans regia	Walnuss	5
Prunus avium	Vogel-Kirsche	10
Sorbus aucuparia	Eberesche	15
<u>Sorbus aria</u>	<u>Echte Mehlbeere</u>	<u>10</u>
Gesamt		50 St

11.6.4 Kompensationsumfang

Ausgangszustand

N711 Strukturarmer Nadelholzforste, junge Ausprägung 3 WP

Prognosezustand

L233 Buchenwälder basenarmer Standort, alt
timelag²⁵ => Abschlag: 14WP – 3WP = 11 WP 11 WP

W12 Waldmantel, frischer bis mäßig trockener Standort 9 WP

Prognosezustand	WP	Ausgangszustand	WP	Aufwer- tungs- faktor	Fläche in m ²	WP
L233 Buchenwald, alt	11	N711 Forst, jung	3	8	4.819 m ²	38.552 WP
W12 Waldmantel	9	N711 Forst, jung	3	6	699 m ²	4.1949 WP
Gesamter Kompensationsumfang der Fläche					5.518 m²	42.746 WP

Der Eingriff in die Natur und Landschaft ist somit ausgeglichen.

²⁵ Da sich Gehölzstrukturen (vor allem Bäume) nicht innerhalb von 25 Jahren bis zum "alten Zustand" vollständig entwickeln können, wird die längere Entwicklungszeit ("timelag") durch einen Abschlag vom Grundwert (WP) berücksichtigt. Der "timelag" ist abhängig vom Ausgangszustand der Fläche und der damit verbundenen Entwicklungszeit bis zur "alten Ausprägung".

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
GE "Betriebserweiterung Kusser" durch Deckblatt Nr. 1

11.7 Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung, Maßnahmenbeschreibung und Prognose bei Null-Fall

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)	<u>Pflanzen</u> Verlust an Vegetationsbeständen, Rodung von 2 Habitatbäumen	<u>Pflanzen</u> Keine Auswirkungen	<u>Pflanzen</u> straßenbegleitende Bäume I. Ordnung im Süden, Eingrünung im Westen und Süden, Festsetzung zur Durchgrünung, Überstellung der PKW-Stellplätze mit Einzelbäumen	<u>Pflanzen</u> Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin Ackerbrache, Feldgehölze junger Ausprägung, Straßenbegleitgrün und wassergebundene Lagerfläche.
	<u>Biotope</u> Keine Auswirkungen, da keine geschützten Biotope von der Planung betroffen	<u>Biotope</u> Keine Auswirkungen, da keine geschützten Biotope von der Planung betroffen	<u>Biotope</u> -----	<u>Biotope</u> Keine Auswirkungen, da keine geschützten Biotope im Bestand vorhanden sind.
	<u>Tiere/Artenschutz</u> Verlust von Lebensstätten durch Versiegelung und Überbauung	<u>Tiere/Artenschutz</u> Beeinträchtigung durch Anlagenlärm	<u>Tiere/Artenschutz</u> straßenbegleitende Bäume I. Ordnung im Süden, Eingrünung im Westen und Süden, Festsetzung zur Durchgrünung, Überstellung	<u>Tiere/Artenschutz</u> Keine Auswirkungen, weiterhin Ackerbrache, Feldgehölze junger Ausprägung, Straßenbegleitgrün und wassergebundene Lagerfläche.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
GE "Betriebserweiterung Kusser" durch Deckblatt Nr. 1

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
			der PKW-Stellplätze mit Einzelbäumen; LED-Beleuchtung zum Insektenschutz, zeitliche Festsetzung zur Entnahme von Gehölzen zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen. Umfangreiche Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen.	
	<u>Biologische Vielfalt</u> Auswirkungen, da Gehölzstrukturen betroffen sind	<u>Biologische Vielfalt</u> Mittlere Auswirkungen	<u>Biologische Vielfalt</u> straßenbegleitende Bäume I. Ordnung im Süden, Eingrünung im Westen und Süden, Festsetzung zur Durchgrünung, Überstellung der PKW-Stellplätze mit Einzelbäumen; LED-Beleuchtung zum Insektenschutz, zeitliche Festsetzung zur Entnahme von Gehölzen zum Schutz von	<u>Biologische Vielfalt</u> -----

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
GE "Betriebserweiterung Kusser" durch Deckblatt Nr. 1

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
			Vögeln und Fledermäusen.	
Boden	- Abtrag des Oberbodens und Auftrag andernorts, somit vermehrte Veränderung der Bodenstruktur - Abtrag, Aushub und Umlagerung von Boden - Versiegelung von Flächen	Keine Auswirkungen	- Andeckung des Oberbodens nach erfolgter Modellierung - Eingrünung im Westen und Süden, Festsetzung zur Durchgrünung - Verbot des Einsatzes von Pflanzenbehandlungsmitteln	Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin Ackerbrache, Feldgehölze junger Ausprägung, Straßenbegleitgrün und wassergebundene Lagerfläche.
Wasser	- Verminderung des bestehenden Rückhaltevolumen durch Versiegelung	Keine Auswirkungen	- Festsetzungen zur Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück bzw. gedrosselte Ableitung in einen namenlosen Graben - Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen im Bereich der PKW-Stellplätze und untergeordneten Lagerflächen	Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin Ackerbrache, Feldgehölze junger Ausprägung, Straßenbegleitgrün und wassergebundene Lagerfläche.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
GE "Betriebserweiterung Kusser" durch Deckblatt Nr. 1

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
Klima / Luft	geringfügige Erhöhung der Luft- und Staubbelastung durch Verkehr und Betrieb	geringfügige Erhöhung der Luft- und Staubbelastung durch Verkehr und Betrieb	Straßenbegleitende Bäume I. Ordnung im Süden, Eingrünung im Westen und Süden, Festsetzung zur Durchgrünung, Überstellung der PKW-Stellplätze mit Einzelbäumen.	Keine Auswirkungen, weiterhin Ackerbrache, Feldgehölze junger Ausprägung, Straßenbegleitgrün und wassergebundene Lagerfläche.
Land-schafts-bild	punktuell mit optischen Störungen durch den Baubetrieb	Geringe dauerhafte Veränderung durch den Bau der geplanten Gebäude	- Straßenbegleitende Bäume I. Ordnung im Süden, Eingrünung im Westen und Süden, Festsetzung zur Durchgrünung, Überstellung der PKW-Stellplätze mit Einzelbäumen. - Festsetzung von maximal zulässigen Wandhöhen - Festsetzungen von Abgrabungen und Aufschüttungen	Keine Auswirkungen, weiterhin Ackerbrache, Feldgehölze junger Ausprägung, Straßenbegleitgrün und wassergebundene Lagerfläche.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
GE "Betriebserweiterung Kusser" durch Deckblatt Nr. 1

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	<u>Lärm- und Schadstoffimmissionen</u> - baubedingter Lärm- und Staubentwicklung - geringfügige Luftbelastung durch zusätzlichen Verkehr	<u>Lärm- und Schadstoffimmissionen</u> - Emissionen aus dem Gewerbegebiet und der umgebenden Straßen - temporäre Staubentwicklung	<u>Lärm- und Schadstoffimmissionen</u> - Festsetzung von Emissionskontingenten - umlaufende Eingrünung	Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, Ackerbrache, Feldgehölze junger Ausprägung, Straßenbegleitgrün und wassergebundene Lagerfläche.
	<u>Erholung</u> - kurzzeitig optische Störungen und Lärm durch den Baubetrieb	<u>Erholung</u> - keine	<u>Erholung</u> - keine	
	<u>Gesundheit/Strahlung</u> Keine Gefahr für die Gesundheit der Bevölkerung durch die Gewerbegebietsausweisung.	<u>Gesundheit/Strahlung</u> Keine Gefahr für die Gesundheit der Bevölkerung durch die Gewerbegebietsausweisung.	<u>Gesundheit/Strahlung</u> keine Festsetzung erforderlich	
Fläche	äußerst sparsame Erschließung		Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Schaffung von kompakten Bauflächen, Festsetzung der max. GRZ mit maximaler Ausnutzung der Gewerbeflächen	Keine Auswirkungen, weiterhin Ackerbrache, Feldgehölze junger Ausprägung, Straßenbegleitgrün und wassergebundene Lagerfläche.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
GE "Betriebserweiterung Kusser" durch Deckblatt Nr. 1

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
Kultur- und Sachgüter	Schutzwürdige Kulturgüter sind nach aktuellem Kenntnisstand auf der Fläche nicht vorhanden. Vorhandene Wasser- und Stromleitungen werden nicht beeinflusst. Verlegung neuer Leitungen erforderlich.		---	Keine Auswirkungen, weiterhin Ackerbrache, Feldgehölze junger Ausprägung, Straßenbegleitgrün und wassergebundene Lagerfläche.
Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	Die Abfallentsorgung kann als gesichert eingestuft werden. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über Anschlüsse an das bestehende gemeindliche Kanalnetz. Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind auf dem Grundstück möglichst breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone, zu versickern. Nicht versickerbares Wasser ist über den bestehenden Regenwasserkanal dem bestehenden Regenrückhaltebecken auf Fl.Nr. 128/64 zuzuführen.		- Festsetzung der Versickerung des Oberflächenwassers mit Rückhaltung in einem bestehenden Rückhaltbecken und gedrosselte Ableitung	Keine Auswirkungen, weiterhin Ackerbrache, Feldgehölze junger Ausprägung, Straßenbegleitgrün und wassergebundene Lagerfläche.
Schwere Unfälle und Katastrophen	Hier ist nicht davon auszugehen, dass es zu einem schweren Unfall im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU kommt, da im Rahmen der Planung alle erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen für den Innen- und Außenbereich berücksichtigt werden.		---	Keine Auswirkungen, weiterhin Ackerbrache, Feldgehölze junger Ausprägung, Straßenbegleitgrün und wassergebundene Lagerfläche.
Wechselwirkungen	Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den			Keine Auswirkungen, weiterhin Ackerbrache, Feldgehölze junger Ausprägung,

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
GE "Betriebserweiterung Kusser" durch Deckblatt Nr. 1

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
	einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.			Straßenbegleitgrün und wassergebundene Lagerfläche.

11.8 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut **Arten und Lebensräume** durchgeführt:

- Ersatz der zu rodenden Bäume durch Bäume I. Ordnung
- Eingrünung des Grundstücks nach Westen und Süden
- Durchgrünung des Grundstücks
- Durchgrünung des Grundstücks durch Überstellung der PKW-Stellplätze mit Großbäumen
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen
- Verbot von landschaftsfremden Baumarten
- Verbot von Pflanzenschutzmitteln
- Festsetzung von warmweißen LED-Leuchten mit Kapselung und Abschirmung
- Festsetzung zur zeitlichen Rodung von Gehölzen
- Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen

Für das Schutzgut **Wasser** werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück bzw. gedrosselte Ableitung in einen namenlosen Graben
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der PKW-Stellplätze und untergeordneten Lagerflächen
- Verbot von Pflanzenschutzmitteln

Nachfolgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut **Boden** durchgeführt:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Anschluss an bestehende gewerbliche Bebauung
- Festsetzung der zulässigen Abgrabung/ Aufschüttung
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der PKW-Stellplätze und untergeordneten Lagerflächen

Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Landschaftsbild** werden minimiert durch:

- Ersatz der zu rodenden Bäume durch Bäume I. Ordnung
- Eingrünung des Grundstücks nach Westen und Süden
- Durchgrünung des Grundstücks
- Durchgrünung des Grundstücks durch Überstellung der PKW-Stellplätze mit Großbäumen
- Verbot von landschaftsfremden Baumarten
- Festsetzung von zulässigen Gebäudehöhen
- Festsetzung der zulässigen Abgrabung/ Aufschüttung

Grünordnerische Maßnahmen zur Umfeldgestaltung der geplanten Gebäude:

- Festlegung der Lage von Bäumen
- textliche grünordnerische Festsetzungen auf den Baugrundstücken
- Festsetzung zu verwendender Baum- bzw. Straucharten, sowie deren Pflanzqualitäten

- Festsetzung des Pflanzraumes für Groß-, Kleinbäume und Sträucher

Durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung GE "Betriebserweiterung Kusser" durch Deckblatt Nr. 1 werden keine erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgen.

11.9 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Maßnahmen

Bei dieser Neuplanung ist folgendes zu überwachen:

- Gehölzpflanzungen: Die Anwuchspflege und der Gehölzausfall sind jährlich im Frühjahr zu kontrollieren, die ausgefallenen Gehölze spätestens im darauffolgenden Frühjahr zu ersetzen.

11.10 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten für die Erschließung innerhalb des Geltungsbereiches der Erweiterung sind auf Grund der Entwicklung der Gesamtanlage auf einer sehr kompakten Fläche nicht gegeben. Zudem ist die Haupteerschließung des Erweiterungsgebietes vom bestehenden Betriebsgelände aus vorgesehen. Daher muss sich auch das Gelände auf dem Niveau der angrenzenden Fläche befinden. Zusätzlich kann für Feuerwehr und Rettungsdienst und sonstige Zufahrten tags der Geltungsbereich über die Gemeindestraße von Süden her und über eine geplante private Erschließungsstraße im Westen des Geltungsbereiches erschlossen werden. Die konkrete Erschließung wird im Rahmen des Einzelbauvorhabens und dem dazu erforderlichen Lärmschutzgutachten festgelegt.

Die Nutzung der vorhandenen Erschließung und Infrastruktur ermöglicht einen relativ sparsamen Flächenverbrauch.

11.11 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgten verbal argumentativ.

Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Verwertung der Erheblichkeit ist die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird als mittel eingestuft. Für die Eingriffsbeurteilung wurde als Grundlage der Bayerische Leitfaden 2021 und die Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) verwendet.

Bei den Schutzgütern Erholung und Mensch konnte auf keine vorliegenden Erhebungen bzw. Gutachten zurückgegriffen werden. Zum Schutzgut Boden und Wasser liegen ebenfalls keine Gutachten vor. Zu den möglichen betriebsbedingten kleinklimatischen Auswirkungen waren keine Prognosen möglich. Zum Schutzgut Lärm liegt ein Lärmschutzgutachten vor. Für das Schutzgut Arten und Lebensraum liegt eine saP vor.

11.12 Zusammenfassung

Ziel dieser Deckblattänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Erweiterung einer bestehenden Gewerbegebietsfläche (GE) im Bereich der Änderung A mit Erweiterung auf einer Fläche im Anschluss an das bestehende Betriebsgelände der Firma Kusser im Osten und das Gewerbe- und Industriegebiet „Am Pfarrhof“ im Norden. Für das ursprüngliche Betriebsgelände des Granitwerkes „Kusser“ besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan, nachdem dieser in einem Gerichtsverfahren aufgehoben wurde. Das Baurecht für die Erweiterung des Betriebsgeländes nach Süden mit den Mitarbeiter-Stellplätze süd-östlich des ursprünglichen Betriebsgeländes wurde durch den rechtskräftigen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung GE "Betriebserweiterung Kusser" geschaffen. Nachdem alle Flächen dieses Bebauungsplanes bereits bebaut sind, soll dieser um eine weitere Erweiterungsfläche im Norden der Mitarbeiter-Stellplätze erweitert werden.

Im Bereich der Änderung B befindet sich ein Betriebsgebäude mit Verwaltung, Büros und Ausstellung in einem 2-geschossigem Gebäude mit Satteldach. Im Südwesten befindet sich auch der eingegrünte Mitarbeiterstellplatz. Auf der Änderungsfläche B erfolgt lediglich eine Neukontingentierung des Lärmschutzes.

Der bestehende Betriebsstandort soll gestärkt und vor dem Hintergrund der überregional bedeutsamen Bearbeitung von Granit ausgebaut werden. In diesem Fall handelt es sich um die notwendigen Erweiterungsflächen des an diesem Standort ansässigen Betriebes, der zum Erhalt der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit dringend diese Erweiterungsflächen benötigt. Somit ist diese Erweiterung der gewerblichen Flächen für die wirtschaftliche Weiterentwicklung der Region und der Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen in dem ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf dringend erforderlich.

Die städtebauliche Konzeption für die Erweiterung des Betriebsgeländes sieht eine Änderung einer unbebauten Freifläche in ein Gewerbegebiet vor.

Da es sich um eine Betriebserweiterung handelt, wurden keine Standortalternativen in Betracht gezogen und auf ihre Eignung hin geprüft.

Die Planungsfläche befindet sich bereits im Besitz des Gewerbebetriebes, ist jedoch nicht bebaut bzw. versiegelt. Hier befindet sich eine Ackerbrache, die für Wildäsung genutzt wird und in regelmäßigen Abständen umgebrochen wird. In der Planungsfläche und im Osten des Geltungsbereiches befinden sich Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten junger Ausprägung. Auch das eingrünende Gehölz im Nordosten auf Flur-Nr. 191 wird durch die Planung tangiert. Die straßenbegleitenden Bäume müssen auf Grund der Geländeanpassung gerodet werden. Die beiden vorhandenen Habitatbäume (Eiche und Pappel) an der südlichen Grundstücksgrenze müssen ebenfalls gefällt werden.

Im Norden schließt das bereits bestehende Gewerbe- und Industriegebiet „Am Pfarrhof“ an. Im Osten befindet sich das Granitwerk, welches erweitert werden

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
GE "Betriebserweiterung Kusser" durch Deckblatt Nr. 1

soll. Im Süden liegen Mitarbeiterstellplätze. Im Westen befindet sich ein genehmigtes Absetzbecken für die Abwässer aus dem Granitwerk.

Mit dieser Ausweisung wird in angebundener Lage eine sinnvolle Erweiterung an dieser Stelle erreicht. Die Fläche bietet sich städtebaulich als gewerbliche Fläche an, da der Geltungsbereich direkt an die bestehenden Betriebsflächen (Lager- und Produktionshallen, Bürogebäude) anschließt und im Süden die bestehende Gemeindestraße angrenzt.

Die vorliegende Planung sieht ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für eine Gewerbegebietserweiterung entsprechend dem örtlichen Bedarf (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) mit Anbindung an bestehende gewerbliche Bebauung als geeignete Siedlungseinheit (angebundene Lage) vor. Eine Zersiedelung wird somit vermieden. Zudem erfolgt eine ressourcenschonende Umsetzung mit wirtschaftlicher Erschließungsplanung unter Einbeziehung der vorhandenen Straße. Damit wird dem wichtigen Ziel der Landesplanung und damit dem Grundsatz mit sparsamen Umgang von Grund und Boden entsprochen.

Die Erweiterungsfläche soll im Rahmen der Baugebietsausweisung zukünftig als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO dargestellt werden. Die bestehende Gemeindestraße mit dem Straßenbegleitgrün wird in das Deckblatt Nr. 1 mit einbezogen und wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Es werden unter anderem Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Höhenentwicklung, Gebäudegestaltung und Gestaltung der Außenanlagen getroffen. Damit wird der Eingriff in das Landschaftsbild reduziert und die Einbindung in die umgebende Landschaft gefördert.

Der Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung GE "Betriebserweiterung Kusser" durch Deckblatt Nr. 1 umfasst insgesamt eine Größe von ca. 33.286 m². Der Bereich der Änderung A mit Erweiterung umfasst dabei gesamt ca. 12.407 m². Davon entfallen ca. 577 m² auf den Änderungsbereich und ca. 11.830 m² auf den Erweiterungsbereich. Der Änderungsbereich B im Südosten umfasst annähernd den Umfang des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung GE "Betriebserweiterung Kusser" in einer Größe von ca. 20.879 m².

Diese Planungsfläche wird im verbindlichen Bauleitplanverfahren mit den städtebaulich notwendigen Planaussagen versehen, um Konflikte in der Nutzung zu den umgrenzenden Gebieten zu vermeiden.

Die Neuplanung verursacht dauerhaft anlagebedingte Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter. Die Auswirkungen auf den Lebensraum für Tiere und Pflanzen werden als gering - mittel eingestuft. Auf Grund der bereits bestehenden Vorbelastung, sind die Auswirkungen für das Schutzgut Mensch als gering einzustufen. Für die Erholungseignung, sowie für die kleinklimatischen Effekte, ist mit sehr geringen Auswirkungen zu rechnen. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser werden als mittel eingestuft.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
GE "Betriebserweiterung Kusser" durch Deckblatt Nr. 1

Bei der Eingriffsbeurteilung musste nur die Erweiterungsfläche des Geltungsbe-
reiches herangezogen werden. Die restliche Änderungsfläche ist bereits als Stra-
ßenverkehrsfläche im Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung GE
"Betriebserweiterung Kusser" ausgewiesen.

Trotz der Vorbelastung durch das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet und
das bestehende Granitwerk wird das Landschaftsbild durch die geplanten Baukör-
per zusätzlich verändert. Durch eine Eingrünung des Gewerbegebietes können
diese Auswirkungen minimiert werden.

Der zu erbringende Ausgleichsbedarf wurde mit 42.742 Wertpunkten nach Leitfa-
den "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" in der Fassung von 2021 in
Verbindung mit der Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensati-
onsverordnung berechnet. Der zu erbringende Kompensationsbedarf in Höhe von
42.742 Wertpunkten wird auf der externen Ausgleichsfläche Flur-Nr. 1853/2, Ge-
markung Rathsmannsdorf, Gemeinde Windorf erbracht.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde in dem Bebauungsplan auf maximal 0,8 fest-
gesetzt, die Baufenster auf das notwendige Maß begrenzt.

Iggensbach, den 01.06.2023, 01.02.2024, 04.07.2024, 03.07.2025



Ursula Jocham
Landschaftsarchitektin
Stadtplanerin

Literaturverzeichnis

- BauGB, B. (27. März 2020). Baugesetzbuch BauGB.
- BayBO, B. B. (Februar 2021). Bayerische Bauordnung BayBO.
- BayernAtlas, B. S. (2022). *BayernAtlas*. Von <https://geoportal.bayern.de:www.geoportal.bayern.de/bayernatlas>; Bayerische Vermessungsverwaltung abgerufen
- BayNatSchG. (2020). Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG).
- BNatSchG. (2020). Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz).
- Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) - Novelle. (18. 08 2021).
- DSchG. (2019). Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Denkmalschutzgesetz).
- EMF-Karte Bundesnetzagentur. (2021).
- FINWeb. (2022). Von FIN-Web - FIS-Natur Online: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm abgerufen
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). (1. Juni 2023). Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).
- Leitfaden StMWBV, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr. (Dezember 2021). Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. München, Bayern.
- pnV Bayern, L. (2017). pnV Bayern (Potentielle Natürliche Vegetation Bayerns).
- Regionalplan 12 - Donau-Wald. (2019). Regionlanplan Donau-Wald - Region 12.
- UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat. (2022). *UmweltAtlas Bayern*. Von <https://www.umweltatlas.bayern.de> abgerufen
- Umwelt-Bundesamt - Klima/Energie - Klimawandel - beobachteter Klimawandel. (2021). <https://www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/klimawandel/beobachteter-klimawandel>.

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Luftbild mit Lage der Planungsfläche (roter Kreis); (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich	5
Abb. 2: Ansicht von Westen – Straße „Grieshof“ mit Einzelbäumen, Foto Jocham + Kellhuber (Sept. 2021)	7
Abb. 3: Ansicht von Süden – Ackerbrache, Foto Jocham + Kellhuber (Sept. 2021)	8
Abb. 4: Ansicht von Norden – Ackerbrache, Foto Jocham + Kellhuber (Sept. 2021)	8
Abb. 5: Ansicht von Süden – Ackerbrache, Foto Jocham + Kellhuber (Sept. 2021)	9
Abb. 6: Ansicht von Südosten – Straße und Feldgehölze, Foto Jocham + Kellhuber (Sept. 2021)	9
Abb. 7: Ansicht von Nordosten – Ackerbrache und Feldgehölze, Foto Jocham + Kellhuber (Sept. 2021)	10
Abb. 8: Habitatbaum, Foto Ökon GmbH (Juni 2022)	10
Abb. 9: Habitatbaum, Foto Ökon GmbH (Juni 2022)	11
Abb. 10: Ansicht von Nordosten – Lagerfläche, Foto Jocham + Kellhuber (Sept. 2021)	11
Abb. 11: 3D-Luftbild mit Gebäudekubaturen und Lage der Planungsfläche; (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich	12
Abb. 12: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Anhang 2 Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich	13
Abb. 13: Auszug aus dem Regionalplan 12 – Donau-Wald, Karte 1 – Raumstruktur; Darstellung unmaßstäblich	15
Abb. 14: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Aicha vorm Wald; (Planungsbereich Änderung A mit Erweiterung magenta, Änderung B cyan), Darstellung unmaßstäblich	17
Abb. 15: Auszug aus der Übersichtskarte Potentielle Natürliche Vegetation; (pnV Bayern 2017), Darstellung unmaßstäblich	40
Abb. 16: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Aicha vorm Wald; (Planungsbereich schwarz), Darstellung unmaßstäblich	41
Abb. 17: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht; (FINWeb 2022), Darstellung unmaßstäblich	42
Abb. 18: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope; (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich	43
Abb. 19: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete bzw. geschützten Gebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2022), Darstellung unmaßstäblich	45
Abb. 20: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich	47
Abb. 21: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich	48
Abb. 22: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Ackerbrache (rote Umrandung); (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich	53
Abb. 23: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Feldgehölz (rote Umrandung); (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich	54
Abb. 24: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Vorwald (rote Umrandung); (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich	55
Abb. 25: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Straßenbegleitgrün (rote Umrandung); (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich	56
Abb. 26: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Lagerfläche (rote Umrandung); (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich	57
Abb. 27: Lage des Planungsgebietes und der externen Ausgleichsfläche	75
Abb. 28: Lage der amtlich kartierten Biotope (hell- und dunkelrosa)	76
Abb. 29: Lage des FFH-Gebietes (rot)	77
Abb. 30: Lage des festgesetzten Überschwemmungsgebietes (blau schraffiert)	77
Abb. 31: Lage der wassersensiblen Bereiche (grün)	77

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
GE "Betriebserweiterung Kusser" durch Deckblatt Nr. 1

<i>Abb. 32: Lageplan Bestand der externen Ausgleichsfläche, ohne Maßstab</i>	78
<i>Abb. 33: Fichtenanpflanzen mit angrenzender Wiese im Norden (links im Bild); Blick Richtung Osten</i>	79
<i>Abb. 34: Übergang der Anpflanzung zum jungen Bestandsforst; Blick Richtung Süden</i>	79
<i>Abb. 35: Lageplan Maßnahmen der externen Ausgleichsfläche, ohne Maßstab</i>	80