

### FESTSETZUNGEN MIT ZEICHEN IN KURZFORM

(auf die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen im Geheft einschl. Begründung wird verwiesen)

#### Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

#### Maß der baulichen Nutzung

Typ A: max. Grundflächenzahl = 0,8  
max. Traufwandhöhe = 11,0 m, gemessen ab natürlicher Geländeoberkante traufseitig gemessen abweichende Bauweise

Typ B: max. Grundflächenzahl = 0,8  
max. Traufwandhöhe = 9,0 m, gemessen ab natürlicher Geländeoberkante traufseitig gemessen abweichende Bauweise  
Wohnungen für Betriebsleiter und Aufsichtspersonal sind zulässig

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung sowie des Maßes der Nutzungen innerhalb eines Baugebietes
- Baugrenze
- Flächen für Stellplätze / Parkplätze

#### Dach- und Gebäudeform

1,3: 1 Mindest-Seitenverhältnis von Länge zu Breite

Dachform Sattel-, Pultdächer und Flachdächer

Dachneigung Satteldach 5 - 30 °  
Pultdach 5 - 15 °  
Flachdach 0 - 5 °

Dacheindeckung Tondachziegel naturrot, braun oder anthrazit  
Blecheindeckungen  
Folienabdichtung, Kiesdach, Gründach

#### Erhaltung und Pflanzung von Gehölzen

- Baum zu erhalten
- Baum zu pflanzen
- Neuanlage eines Feldgehölzes

#### Erschließungsflächen

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
1 privater Feld- und Waldweg  
2 privater Weg zum Regenrückhaltebecken
- Mögliche Einfahrtsbereiche
- Anbauverbotszone:  
- Abstand für bauliche Anlagen 20 m vom bituminösen Fahrbahnrand  
- Abstand für Baumpflanzungen 10 m vom bituminösen Fahrbahnrand

#### Grünflächen

- Flächen für besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Entwicklung von Extensivgrünland (öffentliche Grünfläche)
- Private Grünflächen

#### Wasserfläche und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, hier: Flächen für Regenrückhaltung und Überschwemmungsbereiche. Die Überschwemmungsbereiche sind von jeglicher Bebauung und Auffüllungen freizuhalten.

#### NACHRICHTLICH

- bestehende Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches
- Flurgrenzen und Flurnummern
- Höhenlinien Bestand mit NN-Höhen
- Die erforderlichen Sichtdreiecke bei öffentlichen Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen, bei Privatzufahrten sind von sich behindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. reizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberkante der Staatsstraße ragen.
- Ablagerungsbereich, siehe Punkt 6 der Begründung

### VERFAHRENSVERMERKE

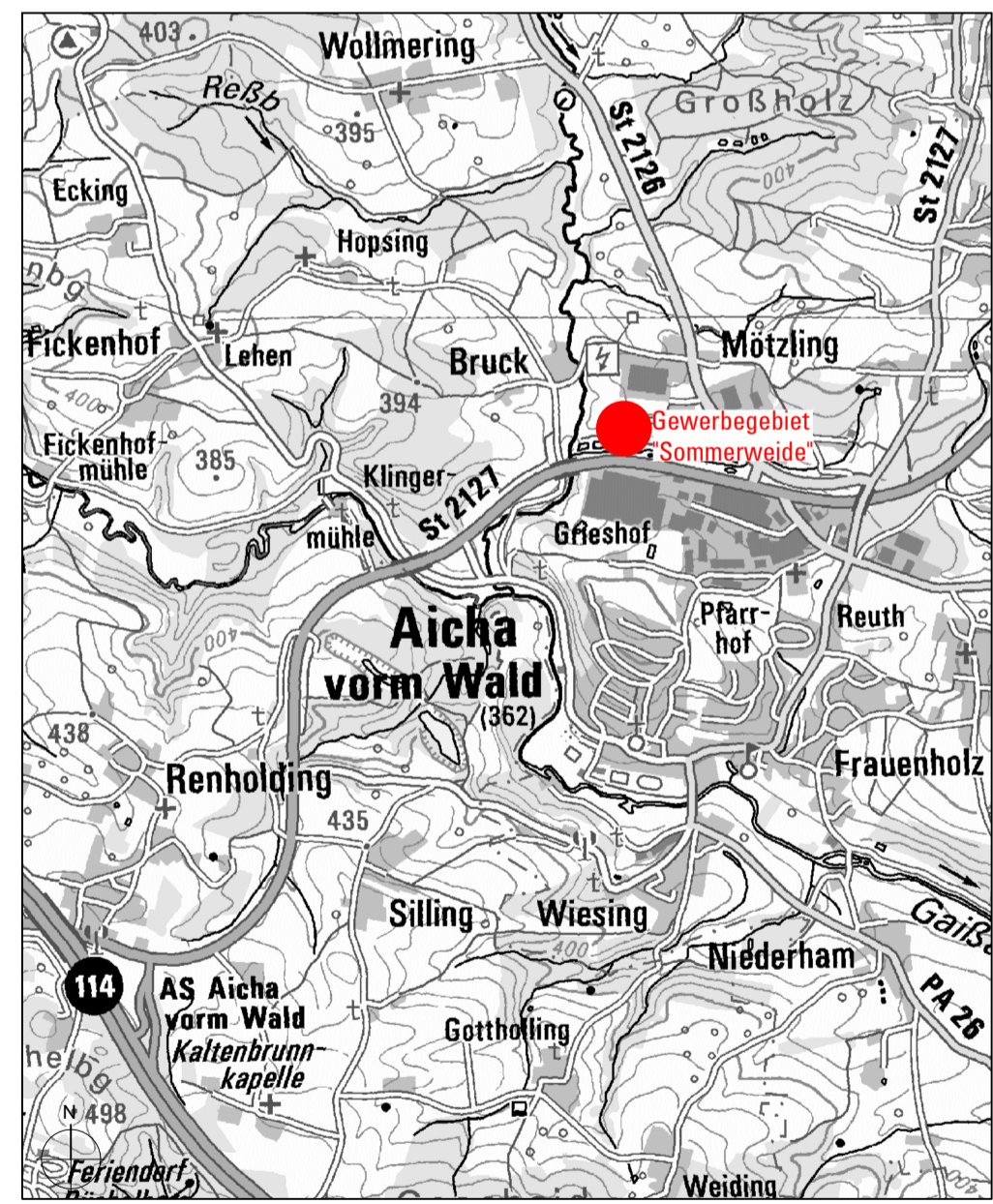
1. Der Gemeinderat Aicha vorm Wald hat in der Sitzung vom 03.05.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.08.2018 ortsüblich bekanntgemacht.
  2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.05.2018 hat in der Zeit vom 17.08.2018 bis 17.09.2018 stattgefunden.
  3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.05.2018 hat in der Zeit vom 07.08.2018 bis 17.09.2018 stattgefunden.
  4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.11.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit der Begründung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.11.2018 bis 02.01.2019 beteiligt.
  5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.11.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.11.2018 bis 02.01.2019 öffentlich ausgelegt.
  6. Die Gemeinde Aicha vorm Wald hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 04.07.2019 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04.07.2019 als Satzung beschlossen.
- Aicha vorm Wald, den 05.07.2019  
Georg Hatzesberger (1. Bürgermeister) (Siegel)
- Aicha vorm Wald, den 05.07.2019  
Georg Hatzesberger (1. Bürgermeister) (Siegel)
- Aicha vorm Wald, den .....  
Georg Hatzesberger (1. Bürgermeister) (Siegel)

**BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET AICHA VORM WALD - SOMMERWEIDE" MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG**

GEMEINDE AICHA VORM WALD  
LKRS. PASSAU  
NIEDERBAYERN

SATZUNGSFASSUNG VOM 04.07.2019  
ENTWURF VOM 08.11.2018  
VORENTWURF VOM 03.05.2018

**ÜBERSICHT**  
M 1:50.000



**PLANINHALT**

**SATZUNGSFASSUNG**

PLANUNG  
maier + maier architekten  
schillerstraße 29  
94474 vilshofen  
TEL. 08541/96410 FAX 964110  
MAIL: info@arch-maier.de

**PLANUNG**

PROJ.-NR.	428
PLAN.-NR.	1101
MAßSTAB	1:1.000
DATUM	04.07.2019

Unterschrift, Stempel

SO+ ANDREAS ORTNER  
LANDSCHAFTSARCHITEKT  
VORSTADT 25  
94486 OSTERHOFEN

# BEBAUUNGSPLAN

MIT

# GRÜNORDNUNGSPLAN

## Aicha v. Wald – Sommerweide BA IV Gewerbegebiet - §8 Bau NVO

Gemeinde: Aicha vorm Wald

Landkreis: Passau

Regierungsbezirk: Niederbayern

Fl.Nr. i. Geltungsbereich: 1247; 1247/1; 1247/2; 1247/5; 1247/6; 1247/7; 1247/8; 1248; 1249;  
1254; 1257 Gemarkung Aicha vorm Wald

Planfassung :  
Vilshofen, 04.07.2019

Architekt:

.....  
.....

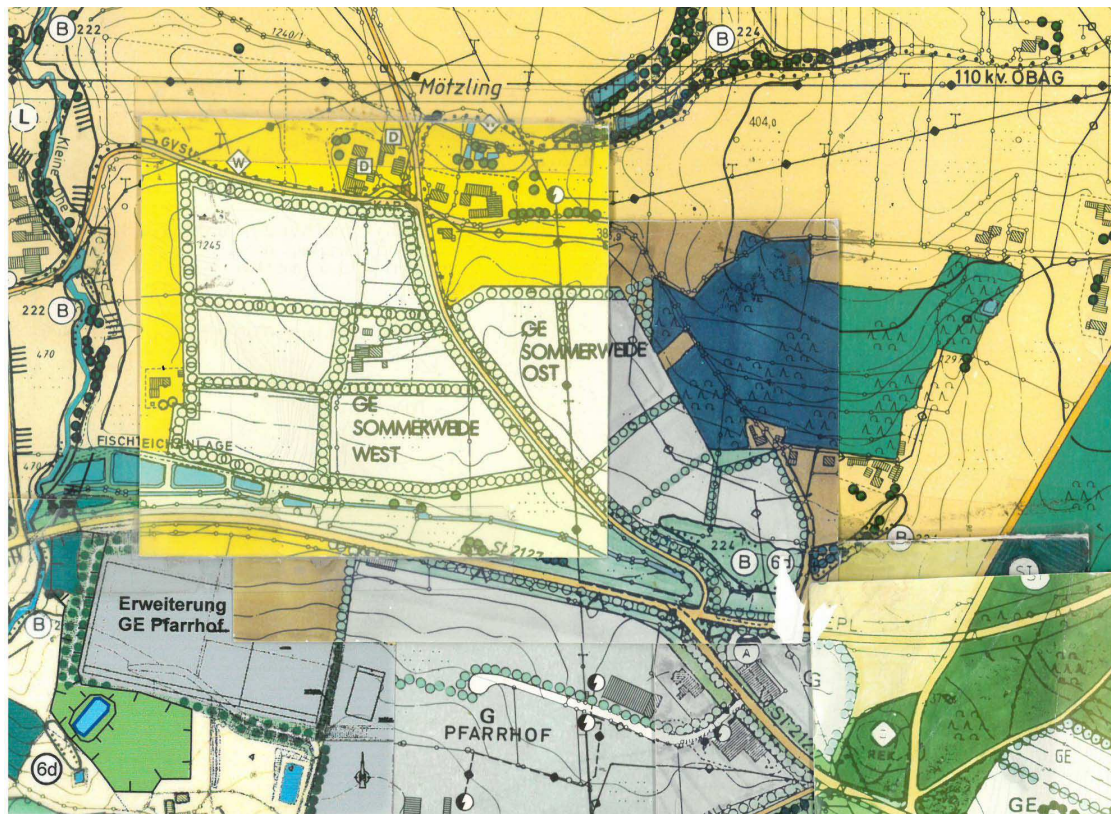
**maier + maier architekten**  
schillerstrasse 29  
94474 vilshofen  
Tel. 08541 – 96410  
[www.arch-maier.de](http://www.arch-maier.de)

**SO+ Landschaftsarchitektur**  
**Andreas Ortner**  
Vorstadt 25  
94486 Osterhofen  
Tel. 09932 - 9099752

## Begründung zum Bebauungsplan „GE Sommerweide IV“

### 1.) Planungsgrundlage

Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan weist den Geltungsbereich als Gewerbegebiet nach §8 BauNVO aus.



### 2.) Zweck und Ziel der Planung

Durch die Nähe zur BAB 3 besteht im Gemeindebereich Aicha v. Wald eine hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen. Derzeit gibt es im Bereich der Gemeinde keine freien Gewerbegrundstücke. Allerdings ist die Ausweisung der Flächen auch erforderlich, um den bereits ansässigen Betrieben eine Erweiterungsmöglichkeit zu geben und so die Firmen und damit die Arbeitsplätze in der Gemeinde halten und sichern zu können.

Durch die unterschiedlichen Grundstücksgrößen soll es auch gelingen, sowohl größere Betriebe als auch kleinere, mittelständische Betriebe anzusiedeln.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Aicha v. Wald befinden sich derzeit keine weiteren Flächen, welche als GE dargestellt und noch unbeplant sind.

Nach RP Donau-Wald BIIV 4.3 (Grundsatz) sind die historisch gewachsenen Geschäfts- und Dienstleistungszentren in den Innenstädten und Ortskernen als Standort der Versorgungseinrichtungen von besonderer Bedeutung. Von Seiten der Gemeinde Aicha v. Wald wird angestrebt, sie in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten und auszubauen bzw. wiederzubeleben.

Der Ausschluss von Einzelhandel für das Plangebiet wird demnach damit begründet, um den Einzelhandel im Ortskern weiter zu stärken und dass Leerstandsimmobilien in der Ortsmitte vorsorglich vermieden werden.

### 3.) Planungserläuterung

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan soll eine geordnete Entwicklung der Gemeinde Aicha vorm Wald gewährleistet werden.

Erschlossen wird der Geltungsbereich durch die Weiterführung der bestehenden Straße „Am Bärnbach“ die bereits den 3. Bauabschnitt des GE Sommerweide an die Staatsstraße anbindet. Über diese Straße

mit einem Wendehammer am Ende werden alle Parzellen des geplanten Gewerbegebietes erschlossen, so dass eine sparsame Erschließung gegeben ist.

Das Gewerbegebiet ist in zwei Bereiche geteilt. Im Bereich der Parzelle 3 und 4 sind bestandsbedingt auch Betriebsleiterwohnungen allgemein zulässig in den übrigen Parzellen nicht.

Zur bestehenden Hofstelle im Westen wird ein 20m breiter Grünzug als Puffer und Schutz errichtet. Als Übergang zur freien Landschaft entsteht eine ca. 8m breite Ortsrandeingrünung.

Durch die textlichen Festsetzungen wird eine möglichst harmonische Einfügung in die vorhandene Topographie und Landschaft des vorderen Bayerischen Waldes angestrebt. Dem soll mittels unterschiedlicher Festsetzungen von Geländeaufschüttungen und –abgrabungen Rechnung getragen werden.

#### 4.) Erschließung

##### 4.1 Wasserversorgung

Ein mengen- u. druckmäßig ausreichendes Wasserdargebot kann über das örtliche Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Aicha v.W. sichergestellt werden. Das örtliche Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Aicha v.W. wird über die Wasserversorgung Bayerischer Wald gespeist, so dass jederzeit ein ausreichendes Wasserdargebot zur Verfügung steht.

##### 4.2 Abwasserentsorgung

Die Entwässerung des geplanten Gewerbegebietes „Sommerweide IV“ erfolgt im qualifizierten Trennsystem, d.h., dass das Schmutzwasser und das Oberflächenwasser getrennt abgeleitet wird. wofür zwei parallel liegende Abwassernetze errichtet werden. Das Schmutzwasser wird über eine öffentliche Abwasseranlage erfasst und zur Kläranlage Aicha vorm Wald abgeleitet. Die Kläranlage Aicha vorm Wald weist hierfür ausreichend Reserven auf.

##### 4.3 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser, das auf den versiegelten privaten und öffentlichen Flächen anfällt, wird über eine Regenwasserkanalisation erfasst und unter Zwischenschaltung eines Regenrückhalteweiher in den Bärnbach eingeleitet.

##### 4.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch das Leitungsnetz der Bayernwerk AG.

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche mind. 1bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

Hinsichtlich Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“ der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen zu beachten.

##### 4.5 Löschwasserversorgung

Es werden Überflurhydranten verwendet. Dabei ist zu beachten, dass der Abstand der Hydranten untereinander 150m nicht überschreitet.

##### 4.6 Straßen

Das Bebauungsplangebiet wird über die bestehende Einmündung der Gemeindestraße „Am Bärnbach“ bei Station 2,335 erschlossen. Diese zweigt von der Staatsstraße 2126 ab. Diese Straße wird verlängert und endet mit einem Wendehammer.

Die bestehende Erschließungsstraße zum Anwesen Bruck 1 bleibt unverändert erhalten.

Die derzeit bestehende Ausfahrt direkt auf den Autobahnzubringer ist künftig nicht mehr möglich.

Bestehende Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Feld- und Waldwegen sind im Bereich der Bauflächen aufzulassen.

Einzelne Privatzufahrten (§8a FStrG, Art. 19 BayStrWG) entlang der freien Strecke der Staatsstraße können aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des überörtlichen Verkehrs nicht zugelassen werden. Bestehende Zufahrten im Bereich der Bauflächen sind aufzulassen.

4.6.1 Abstände zur Staatsstraße/Anbaubeschränkungen gem. §9 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG  
Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstraße sind folgende Abstände einzuhalten:

Bis zu allen baulichen Anlagen, wie Hochbauten, Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern etc.	mindestens	20m
bis zu Verkehrsflächen und Stellplätzen	mindestens	15m
bis zum Regenrückhaltebecken	mindestens	6m
bis zu Einzäunungen	mindestens	6m
bis zu Bäumen	mindestens	10m
bis zu Sträuchern mit einem Stammdurchmesser < 0,1m	mindestens	7,50m

Aus Gründen des Anprallschutzes und der Absturzsicherung sind in Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung die erforderlichen Schutzmaßnahmen gemäß Richtlinie für passive Schutzeinrichtungen zu erreichen, sofern erforderlich.

#### 4.6.2 Sichtdreiecke (§4 FStrG bzw. Art. 10 BayStrWG)

Die erforderlichen Sichtdreiecke bei öffentlichen Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen, bei Privatzufahrten sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80cm über die Fahrbahnoberkante der Staatsstraße ragen. Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

#### 5.) Lärmimmissionen

Betriebe, Anlagen und Nutzungen sind nur zulässig, wenn deren von dem jeweiligen gesamten Betriebsgrundstück abgestrahlten Schallemissionen die nachfolgend genannten Emissionskontingent  $L_{EK}$  nach DIN 45691 vom Dezember 2006 weder tags (06.00-22.00 Uhr) noch nachts (22.00-06.00 Uhr) überschreiten.

$L_{EK}$ : **60 dB(A)** am Tag und **45 dB(A)** in der Nacht

Die Emissionskontingente  $L_{EK}$  geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der Grundstücksfläche an. Die Emissionskontingente  $L_{EK}$  beziehen sich auf die gesamte Grundstücksfläche. Ausgenommen sind Flächen, für die eine gewerbliche Nutzung ausgeschlossen ist (z. B. Verkehrsflächen, Grünflächen).

Die Prüfung der maximal zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel erfolgt gemäß DIN 45691 (2006-12), Abschnitt 5, auf Basis der  $L_{WA}$  und des Abstandsmaßes von  $10 \log(4\pi r^2)$ .

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze DIN 45691:2006-12).

Der Nachweis der Einhaltung der sich aus den Emissionskontingenten  $L_{EK}$  ergebenden zulässigen Immissionskontingente  $L_{IK}$  der einzelnen Betriebe ist für Immissionsorte im Sinne von Nr. 2.3 der TA Lärm an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Gebäudefassaden der außerhalb des Gewerbegebietes liegenden Nutzungen, in denen sich Fenster von Aufenthaltsräumen befinden oder auf Grund von Planungsrecht entstehen können, zu führen.

Die Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm von 1998 (TA Lärm) sind zu beachten.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind ausnahmsweise innerhalb des Planungsgebietes nur auf den Parzellen 3 und 4 zulässig, wenn nachgewiesen werden kann, dass vor den Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die maßgeblichen Immissionsrichtwerte und das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm durch den Gewerbe- und Anlagenlärm aus der Nachbarschaft eingehalten werden.

An Fassaden und Dachflächen an denen die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden und hinter denen sich schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 befinden sind Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.

## 6.) Altlastenfläche

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1247/8, Gemarkung Aicha v. Wald, Gemeinde Aicha v. Wald, befindet sich die Altablagerung Mötzing / Aicha v. Wald (Altlastenkataster-Nr. AK 27500689).

Durch das Baugebiet „GE Sommerweide BA IV“ sollte nunmehr eine gewerbliche Nutzung in diesem Bereich ermöglicht werden. Damit ändert sich die bauplanungsrechtlich zulässige Nutzung in diesem Bereich und das sich gemäß § 4 Abs. 4 BBodSchG daraus ergebende Schutzbedürfnis.

Vor dem Erlass des Bebauungsplanes war daher der vorhandene Altlastverdacht zu erkunden und die Gefährdungssituation zu ermitteln. Dies ermöglicht eine ordnungsgemäße Abwägung, insbesondere im Hinblick auf die Belange der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) und die Auswirkungen auf den Boden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB).

Daher erfolgte im Februar 2019 eine orientierende Untersuchung der Altlastverdachtsfläche, um Klarheit über die Gefährdungssituation zu erhalten und eine Bewertung der relevanten Wirkungspfade zu erhalten. Das Gutachten mit dem Ergebnis der orientierenden Untersuchung wurde mit Schreiben vom 11. März 2019 beim Landratsamt Passau vorgelegt. Daraufhin wurden die Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser sowie des Gesundheitsamtes für den Wirkungspfad Boden-Mensch beteiligt. Der Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze ist bei der beabsichtigten gewerblichen Nutzung irrelevant.

In deren Stellungnahmen kamen beide Fachstellen zu dem Ergebnis, dass sie sich der Einschätzung der Gutachterin anschließen und für die jeweiligen Wirkungspfade keine Gefährdung sehen. Die Durchführung weiterer Maßnahmen, etwa einer Detailuntersuchung, wird übereinstimmend nicht für erforderlich erachtet. Damit wäre der Altlastverdacht für diese

Fläche bezogen auf die Nutzung als Gewerbefläche ausgeräumt. Einer nutzungsorientierten Entlassung aus dem Altlastenkataster wurde von beiden zugestimmt. Diese Einschätzung ist jedoch mit der Einschränkung verbunden, dass bei einer Umnutzung des Grundstücks bzw. des betroffenen Bereichs eine neue Betrachtung zu erfolgen hat. Ebenfalls ist bei Baumaßnahmen oder Erdarbeiten in diesem Abschnitt eine Überwachung und Begleitung des ganzen Vorgangs durch einen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG erforderlich.

Um die Forderung der Überwachung und Begleitung von Baumaßnahmen sicherzustellen, ist die Gemeinde in der Pflicht entsprechende Regelungen zu treffen. Um hier mögliche abfallrechtlich notwendige Schritte im Hinblick auf Entsorgung oder Verwertung zu vermeiden, wurde der betroffene Bereich als Grünfläche und damit als nicht überbaubaren Bereich im Bebauungsplan festgesetzt. Zudem ist in den textlichen Festsetzungen der Satzung die Möglichkeit der Genehmigungsfreistellung gem. Art. 58 BayBO ausgeschlossen, es ist daher nur das Baugenehmigungsverfahren unter Beteiligung der Unteren Bodenschutzbehörde möglich.

Der Ablagerungsbereich wird im Lageplan des Bebauungsplanes mit dem entsprechenden Zeichen gemäß der PlanZV gekennzeichnet.

## A.) Textliche Festsetzungen:

### 1.) Art der baulichen Nutzung:

#### 1.1 Gewerbegebiet (GE) - §8 BauNVO

Unzulässig sind:

- im Bereich A in allen Baufeldern Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber
- Vergnügungsstätten nach §8 Abs.3 Nr.3
- Einzelhandel, außer untergeordnete Verkaufsflächen, die in einem unmittelbaren, räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder warenproduzierenden Gewerbebetrieben stehen, und in Bezug auf den Gesamtbetrieb von nur untergeordneter Bedeutung sind.

### 2.) Maß der baulichen Nutzung:

#### 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs.1 und 2 Bau NVO wie folgt festgesetzt:

	GRZ	Wandhöhe	
Gewerbegebiet GE Typ A	max. 0,80	Max. 11,00m	
Gewerbegebiet GE Typ B	max. 0,80	Max. 9,00m	

Das Maß der Wandhöhe ist nach Art.6 Abs.4BayBO festgesetzt.

Sie ist das Maß von der bestehenden natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Wandhöhe wird senkrecht zur Wand gemessen.

### 3.) Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise:

#### 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 9 Abs. 1 Bau GB i.V. mit § 23 Abs. 1 Bau NVO durch Baugrenzen festgesetzt.

#### 3.2 Gem. § 22 Bau NVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäude zulässig, die Länger als 50m sind. Die seitlichen Grenzabstände müssen jedoch eingehalten werden.

### 4.) Bauliche Gestaltung:

#### 4.1 Dachform: Satteldach, Pultdach, Flachdach

#### 4.2 Dachneigung:

Satteldach	5 – 30°
Pultdach	5 – 15°
Flachdach	0 – 5 °

#### 4.3 Eindeckung:

Tondachziegel naturrot, braun, anthrazit  
Blecheindeckungen  
Flachdächer: Folienabdichtung, Kiesdach, Gründach

Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleibedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die vorgenannten Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleifläche über 50m<sup>2</sup> dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten und im Bauantrag nachzuweisen.

- 4.4 Dachgaube: unzulässig
- 4.5 Zwerchgiebel: unzulässig
- 4.6 Firstrichtung: Die Firstrichtung verläuft parallel zur Längsseite des Gebäudes
- 4.7 Gelände-nivellierung: Geländeaufschüttungen und Geländeabgrabungen sind jeweils in folgendem Umfang ab OK Urgelände maximal zulässig.  
Parzelle 1; 5; 6: max. 4,00m  
Parzelle 2: max. 5,00m  
Parzelle 3; 4: max. 3,00m  
Böschungen sind mit einer Neigung von max. 1 : 1,5 zulässig. Die Böschungen sind als bewachsene Böschungen auszubilden. Aus Gründen der Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück muss der Böschungsfuß einen Abstand von mindestens 1m zur Grundstücksgrenze aufweisen.
- 4.8 Böschungsmauern: bis max. 2,00 m zulässig, Ausführungen in Sichtbeton, als Bruchsteinmauer oder Gabionenwand.  
Pflanzringe jeglicher Art sind unzulässig.  
Böschungsmauern sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, zu den Straßen ist ein Abstand von mindestens 1m einzuhalten.
- 4.9 Gestaltung des Baukörpers Als Baukörper wird eine einfache Form im Verhältnis 1,3 : 1 festgeschrieben.  
zulässig sind folgende Wandoberflächen
- Scheibenputz, Rieselputz, Glattputz in gedeckten Farben
  - Verkleidungen in Holz- oder Holzwerkstoffen
  - Profil- oder Blechbahnenverkleidungen grau oder anthrazit
  - Natursteinverkleidungen
- 4.10 Einfriedung: zulässig sind Maschendrahtzäune und Metallzäune mit einer max. Höhe von 2,0m. Zwischen Gelände und UK Zaun ist ein lichter Abstand von mind. 10cm festgeschrieben. Durchlaufende Sockel sind unzulässig.
- 4.11 Stellplätze Stellplätze sind zwingend wasserdurchlässig mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen.  
Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig
- 4.12 Solarnutzung zulässig auf Dachflächen, Aufständereien sind unzulässig.  
Eine Gefährdung der Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße muss entweder ausgeschlossen werden, oder aber es ist in geeigneter Weise Sorge zu tragen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße nicht geblendet oder irritiert werden.
- 4.13 Werbeanlagen zulässig sind Werbetafeln nur an der Fassade mit einer max. Höhe von 1,20m. Werbeanlagen auf Dachflächen sind unzulässig
- 4.14 Flächenversiegelung/Versickerung von Niederschlagswasser: Die Versiegelung von nicht überbauten Fläche ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.  
Untergeordnete Verkehrsflächen, wie Stellplätze und Hofflächen sind mit



versickerungsfähigen Belägen auszubilden.  
 Entwässerungseinrichtungen sind naturnah auszubilden  
 Das Niederschlagswasser ist in offenen Mulden, Rinnen und Gräben abzuleiten

#### 4.14 Immissionsschutz

Betriebe, Anlagen und Nutzungen sind nur zulässig, wenn deren von dem jeweiligen gesamten Betriebsgrundstück abgestrahlten Schallemissionen die nachfolgend genannten Emissionskontingent  $L_{EK}$  nach DIN 45691 vom Dezember 2006 weder tags (06.00-22.00 Uhr) noch nachts (22.00-06.00 Uhr) überschreiten.

$L_{EK}$ : **60 dB(A)** am Tag und **45 dB(A)** in der Nacht

Die Emissionskontingente  $L_{EK}$  geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der Grundstücksfläche an. Die Emissionskontingente  $L_{EK}$  beziehen sich auf die gesamte Grundstücksfläche. Ausgenommen sind Flächen, für die eine gewerbliche Nutzung ausgeschlossen ist (z. B. Verkehrsflächen, Grünflächen).

Die Prüfung der maximal zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel erfolgt gemäß DIN 45691 (2006-12), Abschnitt 5, auf Basis der  $L_{WA}$  und des Abstandsmaßes von  $10 \log(4\pi r^2)$ .

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze DIN 45691:2006-12).

Der Nachweis der Einhaltung der sich aus den Emissionskontingenten  $L_{EK}$  ergebenden zulässigen Immissionskontingente  $L_{IK}$  der einzelnen Betriebe ist für Immissionsorte im Sinne von Nr. 2.3 der TA Lärm an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Gebäudefassaden der außerhalb des Gewerbegebietes liegenden Nutzungen, in denen sich Fenster von Aufenthaltsräumen befinden oder auf Grund von Planungsrecht entstehen können, zu führen.

Die Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm von 1998 (TA Lärm) sind zu beachten.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind ausnahmsweise innerhalb des Planungsgebietes nur auf den Parzellen 3 und 4 zulässig, wenn nachgewiesen werden kann, dass vor den Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die maßgeblichen Immissionsrichtwerte und das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm durch den Gewerbe- und Anlagenlärm aus der Nachbarschaft eingehalten werden. Dies ist im Zuge des jeweiligen Einzelgenehmigungsverfahrens durch schallschutztechnische Nachweise zu belegen.

An Fassaden und Dachflächen an denen die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden und hinter denen sich schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 befinden sind Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.

Ein entsprechender Nachweis ist mit der Bauvorlage einzureichen bzw. vorzulegen

#### 4.15 Abstände zur Staatsstraße/Anbaubeschränkungen gem. §9 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG

Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstraße sind folgende Abstände einzuhalten:

Bis zu allen baulichen Anlagen, wie Hochbauten, Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern etc.	mindestens	20m
bis zu Verkehrsflächen und Stellplätzen	mindestens	15m
bis zum Regenrückhaltebecken	mindestens	6m
bis zu Einzäunungen	mindestens	6m
bis zu Bäumen	mindestens	10m
bis zu Sträuchern mit einem Stammdurchmesser < 0,1m	mindestens	7,50m

Aus Gründen des Anprallschutzes und der Absturzsicherung sind in Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung die erforderlichen Schutzmaßnahmen gemäß Richtlinie für passive Schutzeinrichtungen zu erreichen, sofern erforderlich.

#### 4.16 Abstand zum Gewässer „Bärnbach“

Zur Gewährleistung eines schadlosen Hochwasserabflusses sowie einer ordnungsgemäßen Gewässerunterhaltung und einer ökologischen Pufferzone ist ein mind. 10m breiter Uferstreifen

entlang des Bärnbaches, Gewässer III. Ordnung von jeglicher Auffüllung und Bebauung freizuhalten.

## 6. GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHENGESTALTUNG

### 6.1 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind als Rasen- oder Wiesenflächen auszubilden und entsprechend den Festsetzungen zu bepflanzen.

Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen sind auf den öffentlichen Grünflächen Bäume der I. Ordnung oder II. Ordnung und Sträucher gemäß der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei alters- oder krankheitsbedingtem Ausfall sind sie gemäß den Angaben des Bebauungs- und Grünordnungsplanes artgleich zu ersetzen. Von den zeichnerisch festgesetzten Standorten zu pflanzender Bäume kann geringfügig, falls technisch und gestalterisch erforderlich, abgewichen werden.

### 6.2 Private Grünflächen

Die Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebietes erfolgt gemäß den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und wird im Rahmen der Bauanträge mit einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan nachgewiesen.

Anfallender Boden wird schichtgerecht gelagert und der Oberboden wird im Bereich der Freiflächen wieder eingebaut.

Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch als Rasen- oder Wiesenflächen anzulegen und gemäß den Festsetzungen zu bepflanzen.

Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen sind auf den privaten Grünflächen (zukünftige Böschungflächen) Bäume der I. Ordnung oder II. Ordnung gemäß der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zusätzlich sind die neuen Böschungflächen zu mindestens 50 % mit Sträuchern gemäß der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Park- und Stellflächen sind mit Bäumen der I. Ordnung oder II. Ordnung zu überstellen und dauerhaft zu erhalten.

Anzahl: 1 Baum pro 5 Stellplätze

### 6.4 Autochthones Pflanzmaterial / Saatgut

Im Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen wird die Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial / Saatgut empfohlen. Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft die Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial / Saatgut zwingend erforderlich.

Das autochthone Pflanzmaterial / Saatgut muss dem Wuchsgebiet „Südostdeutsches Hügel- und Bergland“ entsprechen.

6.5

Artenliste der zu pflanzenden Bäume

Bäume I. Wuchsordnung (Höhe 20 - 40 m)

Mindestpflanzqualität: HSt., 3xv, StU 14-16 cm

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Tilia cordata	Winter-Linde
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche

Bäume II. Wuchsordnung (Höhe 12/15 - 20 m)

Mindestpflanzqualität: HSt., 3xv, StU 14-16 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche

Alle heimischen Obstbäume (alte Obstbaumsorten), zulässig sind Halbstämme / Hochstämme (am Ortstrand nur Hochstämme zulässig)

Sträucher freiwachsende Hecken

Mindestpflanzqualität: vStr., 3 Triebe, 60-100 cm, Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m

Acer campestre	Feld-Ahorn
Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornellkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Prunus spinosa	Schlehe
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Schwarze Heckenkirsche
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Sträucher geschnittene Hecken

Mindestpflanzqualität: Heckenpflanzen aus weitem Stand, geschnitten, 2xv. mit oder ohne Ballen, 80-100 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

6.6

Nicht zulässige Gehölze

Nicht standortgerechte, hochwüchsige Gehölzarten mit bizarren

Wuchsformen, auffällige Laub- und Nadelfärbungen sowie Trauer-, Säulen- oder Hängeformen dürfen nicht gepflanzt werden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen (z.B. Thujen, Wacholder, Scheinzypressen o.ä.) ist unzulässig.

- 6.7 Grenzabstände  
Gegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichtes erheblich beeinträchtigt werden würde, ist mit Bäumen von mehr als 2m Höhe ein Abstand von 4m einzuhalten.  
Bäume, Sträucher oder Hecken dürfen nicht in einer geringeren Entfernung als 0,50m oder, falls sie über 2m hoch sind, nicht in einer geringeren Entfernung als 2m von der Grenze des Grundstücks gehalten werden.

## 7.) Hinweise

- 7.1 Altlasten: Es besteht kein direkter Verdacht auf militärische Hinterlassenschaften, Blindgänger. Es kann jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass ggf. Blindgänger in diesem Bereich eingeschlagen haben und dort noch vorhanden sind.
- 7.2 Denkmalpflege Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs.1 und 2 DSchG unterliegen.
- 7.3 Duldungspflicht : Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden Landwirtschaftlichen Nutzflächen auftretenden Immissionen sind zu dulden.
- 7.4 Mobilfunkanlagen: Die Errichtung von Mobilfunkanlagen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.
- 7.5 Wassergefährdende Stoffe: Für den Umgang und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z.B.Heizöl) ist die Anlagenverordnung- VAWS- einschlägig.
- 7.6 Genehmigungsfreistellungen:  
Gemäß Art. 58 Abs.1 Satz 2 BayBo sind Genehmigungsfreistellungen für gewerbliche und handwerkliche Bauvorhaben ausgeschlossen.
- 7.7 Abfallentsorgung Die Abfallentsorgung kann über die geplante Erschließungsstraße mit Wendepfanne erfolgen.  
Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung der ZAW Donau-Wald bleiben hiervon unberührt und sind ebenfalls zu beachten. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen.  
Die Auswahlkriterien bei der Ermittlung des Standortes für ggf. notwendige Müllnormgrößenbehälter mit 1.100 Liter Füllraum sind zu berücksichtigen. Diese können auf Antrag auch auf dem Privatgelände geleert werden. Voraussetzung hierfür ist das Vorhandensein geeigneter Durchfahrts- und Wendemöglichkeiten für 3-achsige Müllsammelfahrzeuge. In diesem Fall wäre die Erteilung der Haftungsfreistellung für das Abfuhrunternehmen bzw. dem ZAW Donau-Wald zwingend erforderlich.
- 7.8 Telekom Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßen- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dass sie sich rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Resort in Verbindung setzen.

7.9 Landwirtschaft      hinsichtlich geplanter Eingrünungen sind die Bestimmungen von Art. 47 und Art.48 AGBGB (Grenzabstand von Pflanzen, Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken) zu beachten.

#### 7.10 Straßen mit besonderer Zweckbestimmung


Die bestehende asphaltierte Straße zum Anwesen Bruck 1 wird nicht verändert und ist für den Schwerlastverkehr nicht geeignet.  
Der bestehende Weg entlang Parzelle 2 und 6 wird als Fußweg ausgebildet und darf nur für Pflege- und Unterhaltsarbeiten für das geplante Regenrückhaltebecken bzw. als Zufahrt zu den bestehenden Fischweihern befahren werden. Die Zu-/ und Abfahrt zum Autobahnzubringer wird geschlossen

#### 7.11 Technische Regelwerke

Sämtliche relevanten technischen Regelwerke können während der Auslegung sowie nach Rechtskraft des Bebauungsplans bei der Gemeinde eingesehen werden.

## B) Planliche Festsetzungen:

### 1.) Geltungsbereich

1.1  Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

### 2.) Verkehrsflächen

2.1  öffentliche Erschließungsstraße

2.2  privater Feld- und Waldweg

2.3  privater Weg zum Regenrückhalteweg

2.4  Anbauverbotszone


2.5  Mögliche Einfahrten


### 3.) Grünflächen/ Grünordnung:

3.1  Bäume zu erhalten

3.2  Baum zu pflanzen

3.3  Neuanlage eines Feldgehölzes

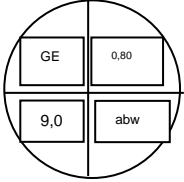



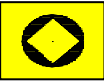
3.4  Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Landschaft und Natur

3.5  Flächen für Regenrückhaltebecken und Überschwemmungsbereiche



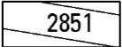
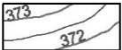

3.6  Entwicklung von Extensivgrünland

3.7  Private Grünflächen

#### 4.) Planzeichen

4.1		Art der Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)
		Wandhöhe	Bauweise
4.2	abw	abweichende Bauweise	
4.3		Baugrenze	
4.4	St 	Flächen für Stellplätze/Parkplätze	
4.5	0,80	Grundflächenzahl	
4.6		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung sowie des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes.	
4.7		Fläche für Ablagerungen	

#### C) Planliche Hinweise

1.1		Parzellenummer
1.2		Bestandsgebäude
1.3		Flurgrenzen und Flurnummern
1.4		Höhenlinien Bestand mit NN-Höhen
1.5		Sichtdreiecke



ARCHITEKTUR | LANDSCHAFT

ANDREAS **ORTNER** LANDSCHAFTSARCHITEKT

VORSTADT 25  
94486 OSTERHOFEN

TELEFON 09932.9099752  
FAX 09932.9099754  
Mobil 0160.4410635  
MAIL aortner@soplus.de

# GRÜNORDNUNG UND LANDSCHAFTSPLANERISCHER FACHBEITRAG

ZUM BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN  
„GEWERBEGEBIET SOMMERWEIDE“,  
GEMEINDE AICHA VORM WALD

**Vorhabensträger:**  
Gemeinde Aicha vorm Wald  
Hofmarkstraße 2  
94529 Aicha vorm Wald

Osterhofen, 04.07.2018



**Inhaltsverzeichnis**

1	Grünordnung.....	3
1.1	Bestandsaufnahme.....	3
1.1	Ziele der Grünordnung.....	3
1.2	Maßnahmen.....	3
1.3	Eingriffsregelung in der Bauleitplanung / Umweltbericht / Umweltprüfung .....	3
1.4	Flächenzusammenstellung.....	4
2	Umweltbericht.....	5
2.1	Anlass .....	5
2.2	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans .....	5
2.3	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	6
2.4	Schutzgut Klima und Luft.....	6
2.5	Schutzgut Boden .....	6
2.6	Schutzgut Wasser .....	7
2.7	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	7
2.8	Schutzgut Mensch [Erholung, Lärmimmissionen].....	8
2.9	Schutzgut Landschaft.....	8
2.10	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	9
2.11	Wechselwirkungen .....	9
2.12	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....	9
2.13	Maßnahmen zur Überwachung [Monitoring].....	9
2.14	Prüfung des speziellen Artenschutzes in der Bauleitplanung .....	10
2.15	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	10
2.16	Angewandte Untersuchungsmethoden.....	11
2.17	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	11
3	Abhandlung der Eingriffsregelung.....	13
3.1	Anlass .....	13
3.2	Bestandsaufnahme und Bewertung .....	13
3.3	Schutzgut Arten und Lebensräume .....	13
3.4	Schutzgut Boden .....	13
3.5	Schutzgut Wasser .....	14
3.6	Schutzgut Klima und Luft.....	14
3.7	Schutzgut Landschaftsbild .....	14
3.8	Ergebnis der Bestandsaufnahme und Bewertung.....	15
3.9	Auswirkungen der Planung.....	15
3.10	Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung.....	15
3.11	Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen .....	16
3.12	Maßnahmen zur Kompensation.....	17
3.12.1	Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches [5.683 m <sup>2</sup> ].....	17
3.12.2	Externe Ausgleichsfläche TF Flur-Nr. 77/1, 77 und 78 [5130 m <sup>2</sup> ].....	20
3.12.3	Externe Ausgleichsfläche Flur-Nr. 1905/1 [2013 m <sup>2</sup> ].....	21
3.12.4	Externe Ausgleichsfläche Flur-Nr. 2364/0 Gemarkung Aicha vorm Wald [2734 m <sup>2</sup> ].....	22
3.12.5	Externe Ausgleichsfläche Flur-Nr. 1709 Gemarkung Aicha vorm Wald [3.107 m <sup>2</sup> ].....	22
3.12.6	Ausgleichsflächenbilanz .....	23
3.12.7	Erforderliche Funktionskontrolle .....	23
3.12.8	Zusammenfassende Erklärung.....	24

# 1 Grünordnung

## 1.1 Bestandsaufnahme

Die Bestandsaufnahme und Bewertung ist dem nachfolgendem Umweltbericht / Abhandlung der Eingriffsregelung zu entnehmen.

## 1.1 Ziele der Grünordnung

- Sicherung einer ausreichenden Durchgrünung des Gewerbegebiets auf den privaten Bauparzellen und zum öffentlichen Straßenraum hin
- Förderung der Ökologie

## 1.2 Maßnahmen

- Pflanzung von einzelnen mittel- bis großkronigen Bäumen im Bereich des Straßenraums auf den privaten Parzellen
- Pflanzung von Obstbäumen und Neuanlage von Feldgehölzen auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Erhalt und Sicherung der naturnahen Bereiche am Bärnbach
- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für private Verkehrs- und Stellplatzflächen

Darüber hinaus sind in den textlichen Hinweisen zum Bebauungsplan die ortstypischen, empfohlenen Gehölze in der Pflanzliste enthalten.

Zur Durchgrünung der bebauten Flächen sind im Bebauungsplan umfangreiche Baum- und Strauchpflanzungen auf den Bauparzellen festgesetzt.

## 1.3 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung / Umweltbericht / Umweltprüfung

Die Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch muss für das neue Baugebiet angewandt werden; siehe hierzu Ziffer 3.

## 1.4 Flächenzusammenstellung

	Fläche	% - Anteil
Parzelle 1	9.760 m <sup>2</sup>	
Parzelle 2	11.015 m <sup>2</sup>	
Parzelle 3	5.860 m <sup>2</sup>	
Parzelle 4	7.565 m <sup>2</sup>	
Parzelle 5	3.545 m <sup>2</sup>	
Parzelle 6	1.965 m <sup>2</sup>	
<b>Gesamt Parzellen</b>	<b>39.710 m<sup>2</sup></b>	<b>72,87 %</b>
Öffentliche Verkehrsflächen	<b>1.800 m<sup>2</sup></b>	3,30 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	<b>2.445 m<sup>2</sup></b>	4,49 %
Flächen für die Wasserwirtschaft [RRB]	<b>4.346 m<sup>2</sup></b>	7,97 %
Überschwemmungsbereich	<b>515 m<sup>2</sup></b>	0,94 %
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	<b>5.683 m<sup>2</sup></b>	10,43 %
<b>Gesamtfläche Bebauungsplan</b>	<b>54.499 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

## 2 Umweltbericht

### 2.1 Anlass

Die Gemeinde Aicha vorm Wald hat am 03.05.2018 die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung für das Gewerbegebiet „Sommerweide“ beschlossen.

Im Rahmen des Verfahrens wird eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß den §§ 2 Abs.4 und 2a BauGB erstellt.

Funktion der UP ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der jeweiligen Planung. Die Beschreibung und Bewertung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB genannten Umweltbelange erfolgt im Umweltbericht.

Der Umweltbericht ist im Rahmen des Planverfahrens – entsprechend dem Stand der Planung – fortzuschreiben. Das Ergebnis der UP ist bei der Abwägung gemäß § 1 Abs.7 BauGB zu berücksichtigen.

Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die BauNVO und das BayNatSchG sind zu berücksichtigen.

### 2.2 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Durch die Nähe zur BAB 3 besteht im Gemeindebereich Aicha v. Wald eine hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen. Derzeit gibt es im Bereich der Gemeinde kaum freie Gewerbegrundstücke.

Allerdings ist die Ausweisung der Flächen auch erforderlich, um den bereits ansässigen Betrieben eine Erweiterungsmöglichkeit zu geben und so die Firmen und damit die Arbeitsplätze in der Gemeinde halten und sichern zu können. Durch die unterschiedlichen Grundstücksgrößen soll es auch gelingen, sowohl größere Betriebe als auch kleinere, mittelständische Betriebe anzusiedeln.

### 2.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Im Folgenden werden die umweltbezogenen Auswirkungen für die von der Gewerbegebietsausweisung berührten Schutzgüter beschrieben und bewertet.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden fünf Stufen unterschieden: erhebliche Verbesserung, geringe Verbesserung, keine Auswirkungen, geringe Auswirkungen, erhebliche Auswirkungen.

Maßgeblich für die Beschreibung des Umweltzustandes im Rahmen der Umweltprüfung ist der derzeitige Zustand<sup>1</sup>.

### 2.4 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung: Für das Schutzgut Klima/Luft finden wir im Geltungsbereich Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustaubahnen vor, sie erfüllen lediglich eine geringe lokalklimatische Funktion.

Auswirkungen: Durch die Ausweisung eines Gewerbegebiets werden Versiegelungen bzw. Überbauungen durchgeführt.

Ergebnis: Die bei der Ausweisung des Gewerbegebiets zu erwartenden Versiegelung wird das lokale Kleinklima beeinträchtigt; die Reichweite und das Ausmaß der lokalklimatischen Wirkungen wird aber eng begrenzt sein und sich lediglich auf den unmittelbaren Umgriff der befestigten Flächen erstrecken. Die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft werden folglich **gering** sein.

### 2.5 Schutzgut Boden

Beschreibung: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kommen gemäß der Bodenkarte (M 1:200.000) herrschen Pseudogley-Braunerden und Braunerde-Pseudogley aus Zersatzmaterial von Gneisen und Granitenvor.

Auswirkungen: Bau- und anlagebedingt wird Boden gegenüber dem jetzigen Bestand überbaut bzw. versiegelt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine GRZ von 0,8 zulässig sein. Dies bedeutet, dass bei einer Parzellenfläche von rund 39.710 m<sup>2</sup> eine Fläche von bis zu 31.800 m<sup>2</sup> überbaut und versiegelt werden dürfen.

---

<sup>1</sup> vgl. CDRUM des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Fallbeispiele Wohnen, Nachverdichtung in bestehendem Wohngebiet, Hrsg. Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Erweiterte 2.Auflage Januar 2003

Durch die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan wird der Anteil der versiegelten und überbauten Flächen geregelt. Zudem werden die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen gemindert.

Ergebnis: Bau- und betriebsbedingt sind **erhebliche** Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

## 2.6 Schutzgut Wasser

Beschreibung: Das Gebiet weist einen hohen und intakten Grundwasserflurabstand auf. Der Bärnbach verläuft an der südlichen Geltungsbereichsgrenze.

Auswirkungen: Gegenüber dem derzeitigen Bestand wird sich der Versiegelungsgrad deutlich erhöhen. Die Grundwasserneubildungsrate wird sich dadurch erheblich reduzieren; die großräumige Grundwasserneubildung wird sich dadurch verändern. Im Rahmen der Abhandlung der Eingriffsregelung festgelegten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie durch Festsetzungen im Bebauungsplan [Verwendung wasserdurchlässiger Beläge] werden die Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und damit die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser vermindert.

Ergebnis: Insgesamt ist von **geringen bis mittleren** Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser auszugehen.

## 2.7 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung: Der Geltungsbereich besteht aus intensiv genutzten Grünlandflächen, Feuchtbereichen sowie intensiv genutzte Grünflächen im Bereich der Hofstelle bzw. Wohnhauses.

Auswirkungen: Im Allgemeinen besitzen das intensiv genutzte Grünland nur einen geringen Wert als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Gegenüber dem derzeitigen Bestand führt die Umwidmung in ein Gewerbegebiet zu keinen erheblichen Verlusten an Lebensräumen für Tiere und Pflanzen. Der Anteil an strukturreichen Grünflächen wird durch die Festsetzung im Bebauungsplan sowie durch die internen Ausgleichsflächen deutlich erhöht.

Ergebnis: Im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind daher allenfalls **geringe** Auswirkungen zu erwarten. Die Auswirkungen werden durch die Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen im Bebauungsplan [wie Pflanzgebote] und den Ausgleichsflächen reduziert.

## 2.8 Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)

Beschreibung: Die Erholungsfunktion für den Geltungsbereich kann aufgrund der vorherrschenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als gering eingestuft werden. Durch die Umwidmung in ein Gewerbegebiet können private und öffentliche Grünflächen geschaffen werden. Der Erholungswert der öffentlichen Grünflächen (z.B. der Ausgleichsflächen) kann als mittel bis hoch eingestuft werden. Der Erholungswert der privaten Grünflächen innerhalb der Gewerbeflächen kann je nach Gestaltung für den Einzelnen jedoch nur als gering bis mittel eingestuft werden. Die einzelnen Flächen werden vorrangig für Gewerbe genutzt. Wegen der geringen Erholungseignung der landwirtschaftlichen Nutzfläche sind die Auswirkungen aber gering.

Auswirkungen: Betrachtet man den derzeitigen Bestand und die Umwidmung der Flächen in ein Gewerbegebiet mit öffentlichen und privaten Grünflächen, so ergeben sich für das Schutzgut Mensch, bezogen auf die Erholung, **keine** Auswirkungen.

Durch die Ausweisung des Gewerbegebiets ist mit einer Erhöhung der Lärmbelastung durch den Verkehr zu rechnen. Die Lärmentwicklung kann insgesamt mit **mittlerer Erheblichkeit** eingestuft werden.

Ergebnis: Die Ausweisung des Baugebiets führt zu **mittleren** Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch bezüglich Lärmimmissionen und zu **geringen** Beeinträchtigungen auf die Erholungsfunktion.

## 2.9 Schutzgut Landschaft

Beschreibung: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans stellt eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche (Grünland) in Hanglage dar.

Landschaftsschutzgebiete werden durch die Ausweisung des Gewerbegebiets nicht berührt.

Auswirkungen: Durch die Ausweisung des Gewerbegebiets werden Flächen der Agrarlandschaft beansprucht. Die intensiv genutzten Wiesenflächen weisen jedoch keinen besonderen Wert für die Landschaft auf. Durch die grünordnerischen Festsetzungen findet eine Durchgrünung des Geltungsbereiches statt.

Jedoch werden auch landschaftstypische Bestandteile (Hügel mit Grünland) überbaut. Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind deshalb als **mittel** einzustufen.

Ergebnis: Durch die grünordnerischen Festsetzungen wird eine Einbindung der Bebauung in die Landschaft gewährleistet. Landschaftstypische Grünstrukturen in Form von Streuobstwiesen, Baumreihen und Feldgehölze werden entwi-

ckelt. Durch die zulässige Bebauung sind jedoch **mittlere** Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

### 2.10 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gemäß Denkmal Viewer Bayern keine Hinweise auf Kultur- und Sachgüter bekannt.

### 2.11 Wechselwirkungen

Umweltrelevante Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten. Es entstehen somit keine zusätzlichen Belastungen aus Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern für die Schutzgüter innerhalb des Geltungsbereiches.

### 2.12 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Aufstellung des Bebauungsplans würden im Geltungsbereich weiterhin landwirtschaftliche Nutzflächen vorherrschen. Es würden keine Flächen versiegelt werden. Eine Durchgrünung der Flächen würde nicht stattfinden. Jedoch würde der landschaftstypische Geländerücken von Bebauung freigehalten.

### 2.13 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nach § 4c BauGB 2004 müssen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bauleitplans eintreten, überwachen (**Monitoring**). Dadurch sollen insbesondere unvorhergesehene Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden, sodass die Gemeinden in der Lage sind, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu schaffen. Das Monitoring ist von der Gemeinde durchzuführen.

Da die Ausweisung eines Baugebiets nur unmittelbare Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden hat, sollte nur eine Überwachung des Schutzgutes Boden erfolgen.

Zudem sollten die Ausgleichsflächen 4 Jahre nach Herstellung gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde begangen werden, um die Entwicklung der Flächen zu beurteilen und die weiteren Pflegemaßnahmen festzulegen. In diesem Zusammenhang können die Maßnahmen zum weiteren Monitoring festgelegt werden.



### Mögliche Maßnahmen zur Überwachung von möglichen erheblichen Umweltauswirkungen

Erheblich betroffene Schutzgüter	Maßnahme zur Überwachung	Zeitpunkt und Abfolge
Boden	Überwachung des Versiegelungsgrades	beim Baugenehmigungsverfahren, bei der Bauabnahme

Neben der Überwachung der erheblich betroffenen Schutzgüter, sollte auch die Durchführung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen überwacht werden. Insbesondere die Pflanzgebote auf den privaten Grünflächen sollten hierdurch gewährleistet werden.

#### 2.14 Prüfung des speziellen Artenschutzes in der Bauleitplanung

Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist für die europarechtlich geschützten Arten die Vereinbarkeit der Planung mit den Bestimmungen der § 42 und 43 BNatSchG zu untersuchen (Schadigungsverbot, Störungsverbot); national streng geschützte Arten ohne gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus sind auf die Vorschrift des Art 6 Abs. 2 S. 2 BayNatSchG zu prüfen (Zerstörung nicht ersetzbarer Biotope).

Der Geltungsbereich besteht aus Intensivgründland, naturnahe Strukturen am Bärnbach und Privatgartenbereiche. Aus der vorliegenden Lebensraumausstattung ergeben sich keine Hinweise auf das Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie oder von national streng geschützten Arten.

Was die europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie angeht, so kommt der Geltungsbereich bestenfalls als sporadisch genutzter Nahrungsraum der in den angrenzenden Gehölzen und Gärten siedelnden Vogelarten in Betracht. Eine besondere Eignung ist nicht zu erkennen und es ist nicht mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen zu rechnen.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände – hier insbesondere den Verlust von besetzten Nestern von Bodenbrütern während der Bauphase (z. B. Feldlerche) – zu vermeiden, muss die Geländemodellierung außerhalb deren Brutzeit erfolgen, also nicht zwischen Anfang März und Ende Juli.

#### 2.15 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde Aicha vorm Wald erweitert hier bestehende Gewerbeflächen. Aufgrund der div. Erfordernissen und Randbedingungen (Lärmbelastung, verkehrliche Erschließung, Flächenverfügbarkeit) und der vorhandenen Infrastruktur

kamen innerörtliche oder anderweitige Standorte nicht in Frage. Die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiet am jetzigen Standort wird am verträglichsten eingestuft.

Zudem entspricht die Anordnung des geplanten Gewerbegebiets unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet auch den fachlichen und rechtlichen Vorgaben eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

### 2.16 Angewandte Untersuchungsmethoden

Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der Bewertungen wurden allgemein zugängliche Unterlagen wie der Leitfaden „Umweltbericht in der Praxis“ (Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz) verwendet.

### 2.17 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Hierzu werden Intensivgrünland und siedlungsnahen Grünflächen in Anspruch genommen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Sommerweide“ stellt im Wesentlichen eine Umwidmung von landwirtschaftlichen Nutzflächen in ein Baugebiet dar. Dadurch ergibt sich eine zusätzliche Versiegelung des Schutzgutes Boden von über 3 ha, die sich wiederum auf die anderen Schutzgüter auswirken kann. Die Grundwasserneubildungsrate auf der Fläche wird reduziert. Lebensräume für Tiere und Pflanzen im Bereich des Intensivgrünlandes und der siedlungsnahen Grünflächen gehen verloren. Im räumlich eng begrenzten Umfang wird das Kleinklima verändert. Das Schutzgut Mensch und das Schutzgut Landschaft werden gering bis mittel beeinträchtigt.

Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Sinne der Umweltprüfung § 2a BauGB nicht betroffen.

Die Auswirkungen sind nachfolgend für die einzelnen Schutzgüter dargestellt.

Schutzgut	Auswirkungen
Klima und Luft	gering
Boden	erheblich / hoch
Grundwasser	gering
Oberflächenwasser	nicht betroffen
Tiere und Pflanzen	gering
Mensch	gering bis mittel
Landschaft	mittel
Kultur- und Sachgüter	keine

In der Gesamtbetrachtung aller Schutzgüter ist festzustellen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Sommerweide“ wegen der zunehmenden Bodenversiegelung erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden hat. Beeinträchtigungen anderer Schutzgüter sind nicht gegeben bzw. erreichen allenfalls ein mittleres Ausmaß.

## 3 Abhandlung der Eingriffsregelung

### 3.1 Anlass

Nachfolgend wird zur Ausweisung des Baugebiets „Gewerbegebiet Sommerweide“ die Abhandlung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung durchgeführt.

### 3.2 Bestandsaufnahme und Bewertung

Die Einstufung des Zustandes des Baugrundstücks nach den Bedeutungen der Schutzgüter erfolgt nach den Listen 1 a bis 1 c des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Hrsg. Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Stand Januar 2003).

### 3.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans findet man für das Schutzgut Arten und Lebensräume folgende Biotop- / Nutzungstypen vor:

- Intensivgrünland [G11, geringe Bedeutung]
- stark verändertes Fließgewässer [Bärnbach, F12, geringe Bedeutung]
- Mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen [G221, mittlere Bedeutung]
- Einzelbäume und Baugruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten [B312, mittlere Bedeutung]
- Mesophile Gebüsche / Hecken [B112, mittlere Bedeutung]
- Verkehrsflächen, versiegelt [V11, keine Bedeutung]
- Verkehrsflächen, befestigt [V12, geringe Bedeutung]
- Siedlungsbereiche [X11, geringe Bedeutung]
- Privatgarten, strukturarm [P21, geringe Bedeutung]

Das Schutzgut Arten und Lebensräume besitzt eine **geringe bis mittlere** Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

### 3.4 Schutzgut Boden

Beim Schutzgut Boden kann zum einen als anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs sowie als versiegelter Boden gewertet werden.

Das Schutzgut Boden besitzt demnach gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung eine **geringe bis mittlere** Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

### 3.5 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer kommen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes am Südrand vor. Die Flächen des Bebauungsplanes weisen einen hohen und intakten Grundwasserflurabstand auf.

Das Schutzgut Wasser besitzt somit eine **mittlere** Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

### 3.6 Schutzgut Klima und Luft

Für das Schutzgut Klima/Luft finden wir im Geltungsbereich Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustaubahnen vor, sie erfüllen lediglich eine geringe lokalklimatische Funktion.

Das Schutzgut Klima/Luft besitzt eine **geringe** Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

### 3.7 Schutzgut Landschaftsbild

Das geplante Gewerbegebiet befindet nördlich des bestehenden Gewerbegebietes „Am Pfarrhof“ der Gemeinde Aicha vorm Wald. Für den Bereich des geplanten Gewerbegebietes ist ein nach Süden abfallender Hang vorgesehen. Das geplante Gewerbegebiet schließt unmittelbar an bestehende Gewerbeflächen an. Die Flächen des Geltungsbereiches werden derzeit als Intensivgrünland sowie als Hofstelle und als Wohnbebauung genutzt.

Das Schutzgut Landschaftsbild besitzt eine **geringe** Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

### 3.8 Ergebnis der Bestandaufnahme und Bewertung

Schutzgut	Bewertung
Arten und Lebensräume	geringe bis mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Boden	mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Wasser	mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Klima und Luft	geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Landschaftsbild	geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

In der Gesamtbetrachtung der Schutzgüter kann die Fläche des Geltungsbereiches als Gebiet mit **geringer bis mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild** gewertet werden.

**Die vorgesehenen Flächen für die Gewerbearealen besitzen jedoch nur eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.**

### 3.9 Auswirkungen der Planung

#### Grundflächenzahlen innerhalb des Geltungsbereiches

Gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan ist für das Gewerbegebiet eine GRZ von 0,8 zulässig.

Gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen entspricht die Eingriffsschwere einem **hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ A)**.

### 3.10 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung

#### Vermeidungsmaßnahmen

Nach Art. 6 des Bayerischen Naturschutzgesetzes sind alle Möglichkeiten zur Vermeidung der Eingriffserheblichkeit auszuschöpfen bzw. alle vermeidbaren Beeinträchtigungen zu unterlassen. Die Vermeidungsmaßnahmen können bei der vorliegenden Planung jedoch nur allgemeiner Art sein. Nach Überprüfung der Lage und der landschaftlichen Situation verbleiben die oben genannten Auswirkungen der Planung und müssen deshalb minimiert und ausgeglichen werden.

### Minimierungsmaßnahmen

Das Bayerische Naturschutzgesetz fordert im Art. 6 a, die durch einen Eingriff bedingten Auswirkungen auf den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und den Erholungswert eines Landschaftsraumes zu minimieren.

Folgende Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sind vorgesehen:

#### Schutzgut Arten und Lebensräume

- Steigerung der Artenvielfalt durch umfangreiche Pflanzungen.

#### Schutzgut Wasser

- Minderung der Grundwasserbelastung durch den Wegfall der landwirtschaftlichen Intensivnutzung.
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen.

#### Schutzgut Boden

- Reduzierung der Versiegelungsflächen auf das unbedingt notwendige Mindestmaß.
- Die neuen Böschungflächen aufgrund der erforderlichen Geländemodellierungen sind als bewachsene Böschungen auszubilden.
- Der Boden wird schichtgerecht gelagert und der Oberboden wird im Bereich der Freiflächen wieder eingebaut.
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Oberflächenbelägen.

#### Schutzgut Klima

- Verbesserung des Kleinklimas durch umfangreiche Gehölzpflanzungen.

#### Landschaftsbild [Grünordnerische Maßnahmen]

- Die Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebiets erfolgt gemäß den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und muss in den Bauanträgen dargestellt und nachgewiesen werden.

### **3.11 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen**

Trotz der Maßnahmen zur Eingriffsminimierung verbleiben Eingriffe in Natur und Landschaft. Sie können auch bei sorgfältigster Planung nicht vermieden oder minimiert werden. Die verbleibenden Eingriffe müssen ausgeglichen werden.

#### Festlegung des Kompensationsfaktors für das Gewerbegebiets

Aus der Überlagerung der Bewertungen von Bestand und Eingriff unter Berücksichtigung der oben genannten Minimierungsmaßnahmen und der Planungskonzeption selbst ergeben sich nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ die folgenden Ausgleichsfaktoren:

Bauliche Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Versiegelungsgrad	Bedeutung Naturhaushalt + Landschaftsbild	Kompensationsfaktor
Gewerbegebiet	GRZ = 0,8	hoch	geringe Bedeutung	0,40

Zur Eingriffsminimierung sind umfangreiche Maßnahmen und Pflanzgebote festgesetzt. Wegen der nicht vermeidbaren Geländemodellierungen wird der Ausgleichsfaktor mit 0,40 festgelegt.

Eingriffsflächen	Fläche	Kompensationsfaktor	Kompensationsbedarf
Gewerbeparzellen	39.710 m <sup>2</sup>	0,40	15.884 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	4.245 m <sup>2</sup>	0,40	1.698 m <sup>2</sup>
Flächen für den Regenrückhalt	4.346 m <sup>2</sup>	0,40	1.738 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>48.301 m<sup>2</sup></b>		<b>19.320 m<sup>2</sup></b>

### 3.12 Maßnahmen zur Kompensation

Die naturschutzrechtliche Kompensation für das gegenständliche Satzungsverfahren erfolgt durch folgende Maßnahmen:

#### 3.12.1 Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches [5.683 m<sup>2</sup>]

Durch die grünordnerischen Festsetzungen sollen Streuobstwiesen sowie Feldgehölze (370 m<sup>2</sup> + 420 m<sup>2</sup> + 482 m<sup>2</sup>) auf Teilflächen der Flurstücke entstehen. Hierfür wird ein Entwicklungszeitraum von > 25 Jahren veranschlagt.

Es werden 24 Obstbäume (alte Obstbaumsorten) als Hochstämme gepflanzt. Zudem wird eine mäßig artenreiche Extensivwiese durch Umbruch und Neuanfaat einer autochthonen Saatgutmischung sowie einer entsprechenden Entwicklungspflege (zweimalige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr) hergestellt. In den ersten drei Jahren wird zur Aushagerung der Fläche eine drei- bis viermalige Mahd mit Mähgutabfuhr durchgeführt.

Zur Neuanlage zweier Feldgehölze werden Bäume und Sträucher gemäß der Artenliste im Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m gepflanzt und dauerhaft erhalten.



Zur dauerhaften Erhaltung der Obstbäume ist bei den Jungbäumen ein jährlicher Erziehungsschnitt bis zum zehnten Standjahr erforderlich. Ist die Baumkrone soweit aufgebaut, beschränkt sich der Baumschnitt auf das Auslichten der Krone. In regelmäßigen Abständen soll möglichst im Sommer ein Überwachungsschnitt erfolgen. Durch die eventuell vielen neuen Triebe besteht die Möglichkeit, die Krone teilweise neu aufzubauen und die Vergreisung zu verhindern. Zur Neuanlage der Feldgehölze erfolgt die Pflanzung von standortgereichten Sträuchern und Bäumen gemäß der nachfolgenden Artenliste. Die Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

Empfohlene Ansaatmischung:

Ansaatstärke: 3 g/m <sup>2</sup> [30 kg/ha]		
<b>Blumen 30%</b>		% PR 7
<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Schafgarbe	1,00
<i>Anthriscus sylvestris</i>	Wiesen-Kerbel	0,50
<i>Campanula patula</i>	Wiesen-Glockenblume	0,10
<i>Carum carvi</i>	Wiesen-Kümmel	2,50
<i>Centaurea cyanus</i>	Kornblume	2,00
<i>Centaurea jacea</i>	Wiesen-Flockenblume	2,00
<i>Crepis biennis</i>	Wiesen-Pippau	0,70
<i>Daucus carota</i>	Wilde Möhre	1,80
<i>Galium album</i>	Weißes Labkraut	2,00
<i>Heracleum sphondylium</i>	Wiesen-Bärenklau	0,50
<i>Knautia arvensis</i>	Acker-Witwenblume	1,00
<i>Leontodon autumnalis</i>	Herbst-Löwenzahn	0,30
<i>Leontodon hispidus</i>	Rauer Löwenzahn	0,30
<i>Leucanthemum ircuti- anum/vulgare</i>	Wiesen-Margerite	2,70
<i>Lotus corniculatus</i>	Hornschotenklee	1,00
<i>Lychnis flos-cuculi</i>	Kuckucks-Lichtnelke	0,50
<i>Papaver rhoeas</i>	Klatschmohn	0,80
<i>Pimpinella major</i>	Große Bibernelle	0,50
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich	2,80
<i>Prunella vulgaris</i>	Gewöhnliche Braunelle	1,30
<i>Rumex acetosa</i>	Wiesen-Sauerampfer	1,00
<i>Salvia pratensis</i>	Wiesen-Salbei	1,00
<i>Sanguisorba officinalis</i>	Großer Wiesenknopf	0,50
<i>Silene dioica</i>	Rote Lichtnelke	0,50
<i>Silene vulgaris</i>	Gewöhnliches Leimkraut	1,00
<i>Tragopogon pratensis</i>	Wiesen-Bocksbart	1,20
<i>Trifolium pratense</i>	Rotklee	0,50
		<b>30,00</b>

<b>Gräser 70%</b>		
Agrostis capillaris	Rotes Straußgras	2,00
Alopecurus pratensis	Wiesen-Fuchsschwanz	3,00
Anthoxanthum odoratum	Gewöhnliches Ruchgras	3,00
Arrhenatherum elatius	Glatthafer	2,00
Bromus hordeaceus	Weiche Tresse	4,00
Cynosurus cristatus	Weide-Kammgras	7,00
Dactylis glomerata	Gewöhnliches Knäuelgras	2,00
Festuca pratensis	Wiesenschwingel	8,00
Festuca rubra	Horst-Rotschwingel	16,00
Helictotrichon pubescens	Flaumiger Wiesenhafer	2,00
Lolium perenne	Deutsches Weidelgras	5,00
Poa angustifolia	Schmalblättriges Rispengras	13,00
Trisetum flavescens	Goldhafer	3,00
		<b>70,00</b>
<b>Gesamt</b>		<b>100,00</b>

Mögliche Bezugsquelle:

Rieger-Hofmann GmbH  
In den Wildblumen 7  
74572 Raboldshausen  
Tel. 07952 / 921889-0  
Fax 07952 / 921889-99

Pflegehinweise:

- Eine Düngung und der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.
- Zur Aushagerung des Grünlandes erfolgt in den ersten drei Jahren eine drei- bis viermalige Mahd im Jahr (ohne Schnittzeitpunktregelung) mit Mähgutabfuhr.
- Die Obstbäume / die Feldgehölze sind dauerhaft zu erhalten bzw. zu pflegen und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.

Die Herstellung der Kompensationsflächen bzw. der Beginn der extensiven Nutzung der Kompensationsflächen ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Die Erreichung des Entwicklungsziels ist von der Gemeinde in eigener Zuständigkeit zu überwachen.

Die Kompensationsmaßnahme zwingend in geeigneter Weise nach Maßgabe des Zivilrechts dinglich zu sichern. Die im Rahmen der Bauleitplanung festgelegte interne Kompensationsfläche muss nach Art. 9 BayNatSchG in einem angemessenen Zeitraum nach Inkrafttreten des Bebauungsplans von der Ge-

meinde Aicha vorm Wald an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz gemeldet werden.

Ferner erfolgt die Entwicklung einer artenreichen Feuchtwiese [TF Flur-Nr. 1247/2] durch Extensivierung des bestehenden Grünlandes durch 1-2 malige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr. Der Aufwertungsfaktor liegt hier jedoch bei 0,5.

### 3.12.2 Externe Ausgleichsfläche TF Flur-Nr. 77/1, 77 und 78 [5130 m<sup>2</sup>]

Durch die grünordnerischen Festsetzungen soll auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 77/1, 77 und 78 ein Streuobstbestand im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausbildung [Biotop-/Nutzungstyp B432 gemäß Biotopwertliste der BayKompV] entstehen. Hierfür wird ein Entwicklungszeitraum von > 25 Jahren veranschlagt.

Zur Herstellung der Streuobstwiese werden 45 Obstbäume [alte Obstbaumsorten] als Hochstämme gepflanzt. Für die Entwicklung der mäßig artenreichen Extensivwiese und des Krautsaums frischer bis mäßig trockener Standorte werden die vorgesehenen Flächen extensiviert. Zur Aushagerung der Ausgleichsfläche wird für die Dauer von 3 Jahren eine drei- bis viermalige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr durchgeführt. Als weitere Pflege wird nach den 3 Jahren eine zweimalige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr der Extensivwiese durchgeführt.

Zur dauerhaften Erhaltung der Obstbäume ist bei den Jungbäumen ein jährlicher Erziehungsschnitt bis zum zehnten Standjahr erforderlich. Ist die Baumkrone soweit aufgebaut, beschränkt sich der Baumschnitt auf das Auslichten der Krone. In regelmäßigen Abständen soll möglichst im Sommer ein Überwachungsschnitt erfolgen. Durch die eventuell vielen neuen Triebe besteht die Möglichkeit, die Krone teilweise neu aufzubauen und die Vergreisung zu verhindern.

#### Pflegehinweise:

- Eine Düngung und der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.
- Zur Aushagerung des Grünlandes erfolgt in den ersten drei Jahren eine drei- bis viermalige Mahd im Jahr [ohne Schnittzeitpunktregelung] mit Mähgutabfuhr.
- Die Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten bzw. zu pflegen und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.

Die Herstellung der Kompensationsflächen bzw. der Beginn der extensiven Nutzung der Kompensationsflächen ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Die Erreichung des Entwicklungsziels ist von der Gemeinde in eigener Zuständigkeit zu überwachen.

Die Kompensationsmaßnahme zwingend in geeigneter Weise nach Maßgabe des Zivilrechts dinglich zu sichern. Die im Rahmen der Bauleitplanung festgelegte externe Kompensationsfläche muss nach Art. 9 BayNatSchG in einem angemessenen Zeitraum nach Inkrafttreten des Bebauungsplans von der Gemeinde Aicha vorm Wald an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz gemeldet werden.

Zur Sicherung vor unbefugten Zugriffen und zur besseren Nachvollziehbarkeit im Gelände ist eine dauerhafte und gut erkennbare Markierung erforderlich (z.B. mit Eichenstangen an den Eckpunkten).

### 3.12.3 Externe Ausgleichsfläche Flur-Nr. 1905/1 (2013 m<sup>2</sup>)

Durch die grünordnerischen Festsetzungen soll auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 1905/1 ein Streuobstbestand im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausbildung (Biotop-/Nutzungstyp B432 gemäß Biotopwertliste der BayKompV) entstehen. Hierfür wird ein Entwicklungszeitraum von > 25 Jahren veranschlagt.

Zur Herstellung der Streuobstwiese werden 10 Obstbäume (alte Obstbaumsorten) als Hochstämme gepflanzt. Für die Entwicklung der mäßig artenreichen Extensivwiese und des Krautsaums frischer bis mäßig trockener Standorte werden die vorgesehenen Flächen extensiviert. Zur Aushagerung der Ausgleichsfläche wird für die Dauer von 3 Jahren eine drei- bis viermalige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr durchgeführt. Als weitere Pflege wird nach den 3 Jahren eine zweimalige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr der Extensivwiese durchgeführt.

Zur dauerhaften Erhaltung der Obstbäume ist bei den Jungbäumen ein jährlicher Erziehungsschnitt bis zum zehnten Standjahr erforderlich. Ist die Baumkrone soweit aufgebaut, beschränkt sich der Baumschnitt auf das Auslichten der Krone. In regelmäßigen Abständen soll möglichst im Sommer ein Überwachungsschnitt erfolgen. Durch die eventuell vielen neuen Triebe besteht die Möglichkeit, die Krone teilweise neu aufzubauen und die Vergreisung zu verhindern.

#### Pflegehinweise:

- Eine Düngung und der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.
- Zur Aushagerung des Grünlandes erfolgt in den ersten drei Jahren eine drei- bis viermalige Mahd im Jahr (ohne Schnittzeitpunktregelung) mit Mähgutabfuhr.
- Die Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten bzw. zu pflegen und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.

Die Herstellung der Kompensationsflächen bzw. der Beginn der extensiven Nutzung der Kompensationsflächen ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Die Erreichung des Entwicklungsziels ist von der Gemeinde in eigener Zuständigkeit zu überwachen.

Die Kompensationsmaßnahme zwingend in geeigneter Weise nach Maßgabe des Zivilrechts dinglich zu sichern. Die im Rahmen der Bauleitplanung festgelegte externe Kompensationsfläche muss nach Art. 9 BayNatSchG in einem angemessenen Zeitraum nach Inkrafttreten des Bebauungsplans von der Gemeinde Aicha vorm Wald an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz gemeldet werden.

Zur Sicherung vor unbefugten Zugriffen und zur besseren Nachvollziehbarkeit im Gelände ist eine dauerhafte und gut erkennbare Markierung erforderlich (z.B. mit Eichenstangen an den Eckpunkten).

#### **3.12.4 Externe Ausgleichsfläche Flur-Nr. 2364/0 Gemarkung Aicha vorm Wald [2734 m<sup>2</sup>]**

Als weitere Ausgleichsmaßnahme wird die Ökokontofläche Flur-Nr. 2364/0 der Gemarkung Aicha vorm Wald herangezogen. Hierbei handelt es sich um eine Fläche zur dauerhaften Sicherung eines Biberlebensraumes. Es sind keine weiteren Maßnahmen innerhalb des Fichtenbestandes vorgesehen. Jedoch werden Auswirkungen die durch die Anwesenheit des Bibers entstehen und nicht geduldet werden können (z.B. Räumung des Rohrdurchlasses an der Straße nach Weferting nach Nussbaumühle) beseitigt. Totholz wird belassen.

Die Fläche wurde bereits im Jahr 2010 in das kommunale Ökokonto gemeldet und wird jetzt im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens entsprechend abgebucht.

Eine ökologische Verzinsung von 8 Jahren kann bei der Abbuchung der Ausgleichsfläche in Abzug gebracht werden.

#### **3.12.5 Externe Ausgleichsfläche Flur-Nr. 1709 Gemarkung Aicha vorm Wald [3.107 m<sup>2</sup>]**

Als weitere Ausgleichsfläche wird die verbleibende Teilfläche der Flur-Nr. 1709 in der Gemarkung Aicha vorm Wald mit einem Umfang von 3.107 m<sup>2</sup> herangezogen. Für zwei weitere Vorhaben wurden hier bereits Flächen zur Kompensation beansprucht.

Auf der verbleibenden Teilfläche die Entwicklung eines artenreichen Extensivgrünlandes durch Aushagerung des bestehenden Intensivgrünlandes für die Dauer von 3 Jahren durch dreimalige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr vorgese-

hen. Anschließend wird auf eine 1-2 malige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr umgestellt.

Der zudem auf der Teilfläche befindliche Fichtenbestand wird durch weitgehende Rodung und Pflanzung von Bergahorn, Erlen und Stiel-Eiche in einen standortgerechten Ahorn-Erlen-Wald umgebaut.

### 3.12.6 Ausgleichsflächenbilanz

<b>Kompensationsbedarf in m<sup>2</sup></b>	<b>19.320 m<sup>2</sup></b>
---	-----------------------------

Ausgleichsfläche		Anrechnungsfaktor	Anrechenbare Fläche in m <sup>2</sup>	Bilanzierte Fläche in m <sup>2</sup>
Gemarkung	Flur-Nr.			
Aicha	1249/0000	1	13	13
Aicha	1247/0008	1	1.338	1.338
Aicha	1251/0000	1	59	59
Aicha	1247/0001	1	3.226	3.226
Aicha	1257/0000	1	717	717
Aicha	1258/0000	1	330	330
Aicha	0077/0001	1	1.080	1.080
Aicha	0077/0000	1	2.675	2.675
Aicha	0078/0000	1	1.375	1.375
Aicha	1905/0001	1	2.013	2.013
Aicha	2364/0000*	1,24	2.734	3.390
Aicha	1709/0000	1	3.107	3.107
				<b>19.323</b>

\* 8 Jahre ökologische Verzinsung [ 8 x 3 % ]

### 3.12.7 Erforderliche Funktionskontrolle

Nach § 17 Abs. 7 BNatSchG ist von der zuständigen Behörde die frist- und sachgerechte Durchführung der Vermeidungs- sowie der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich der erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen zu prüfen.

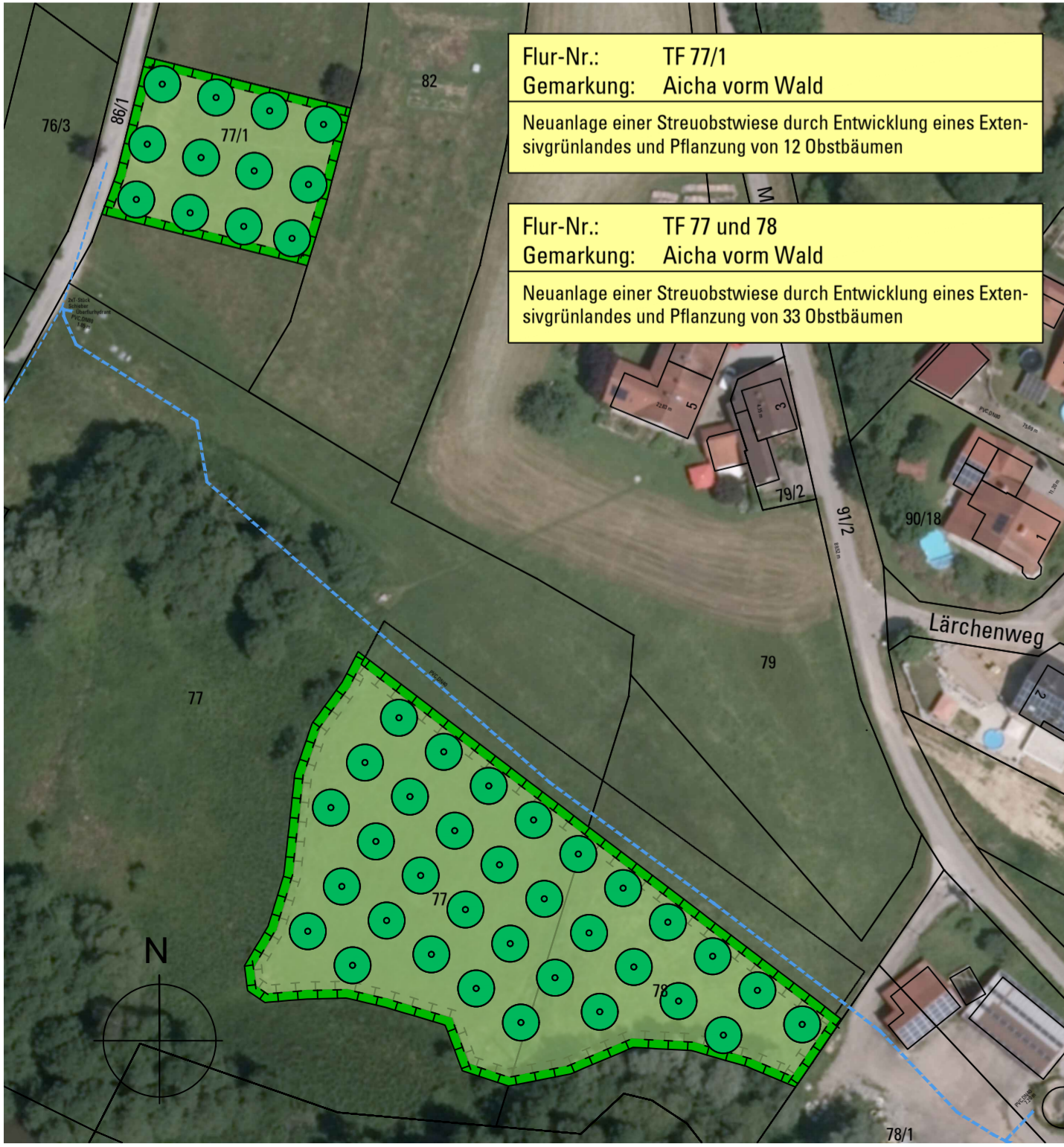
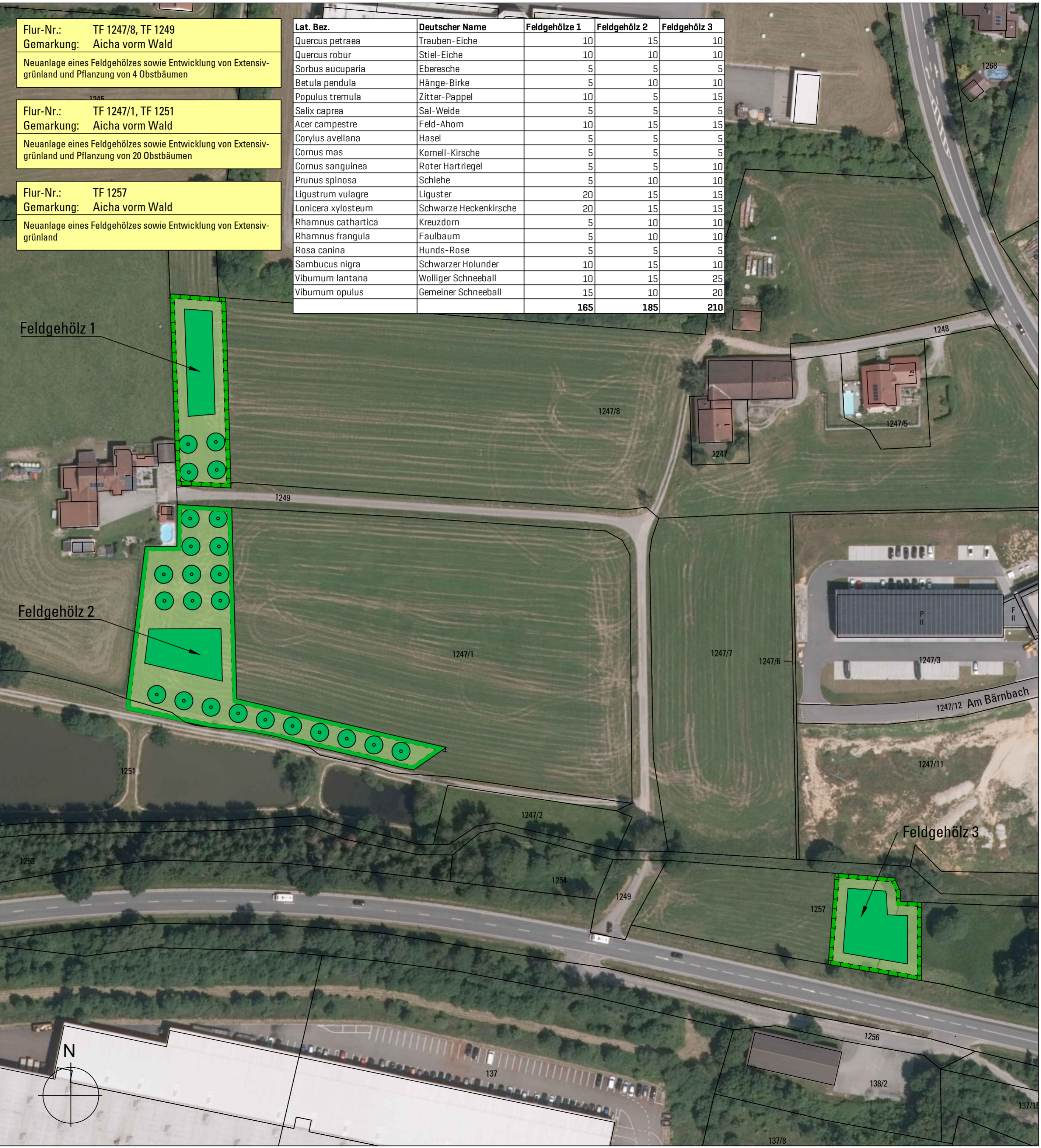
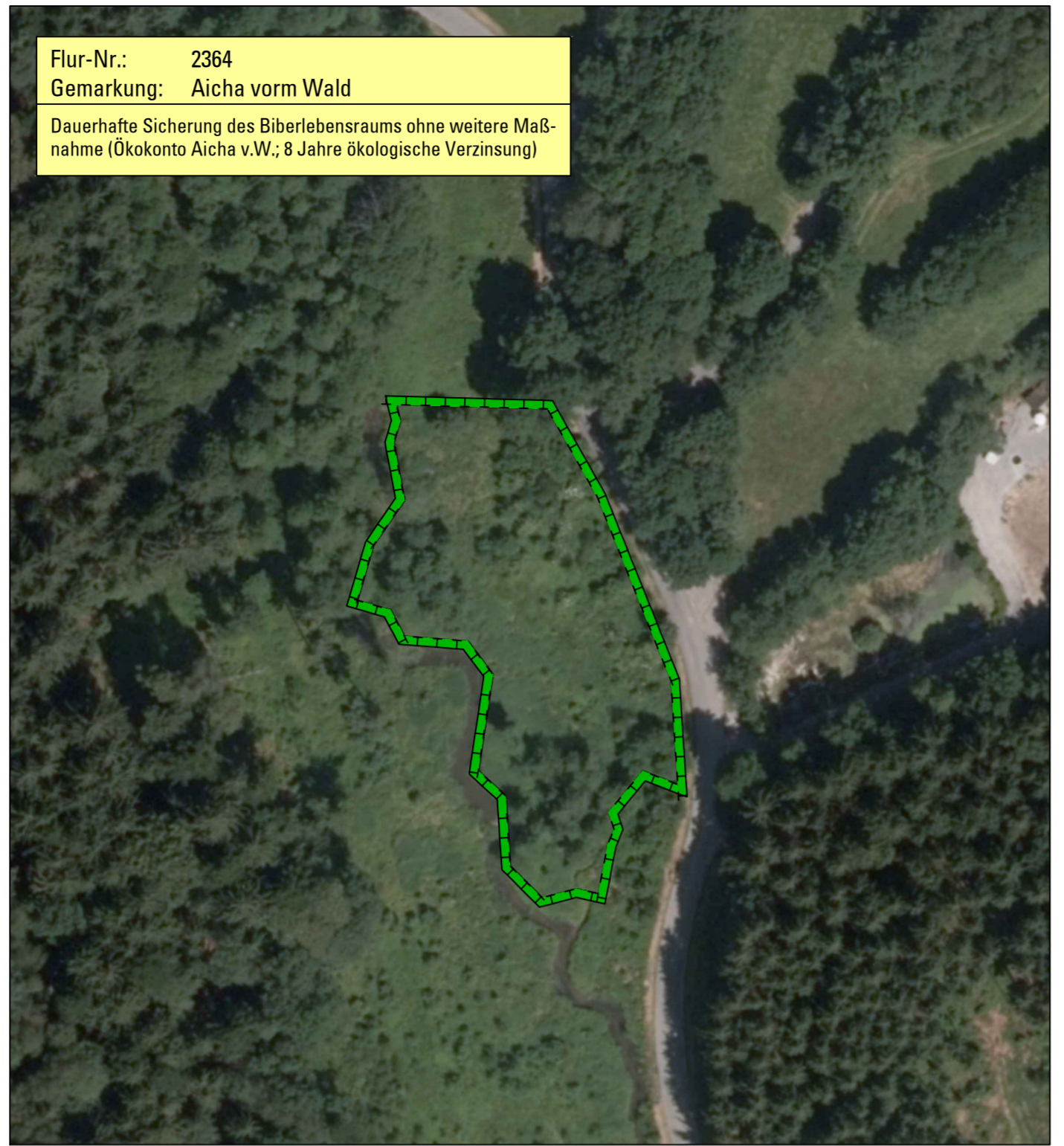
Die Herstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen bis spätestens eine Vegetationsperiode nach Erschließung des Baugebiets erfolgt sein.

Die weiteren Funktionskontrollen können im 10. Standjahr und vor dem 25. Standjahr erfolgen.

### **3.12.8 Zusammenfassende Erklärung**

Durch die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans sowie den Ausgleichsmaßnahmen wird den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in gebotenem Maße Rechnung getragen.

Aicha vorm Wald, den \_\_\_\_\_  
Georg Hatzesberger [1. Bürgermeister] [Siegel]



**LEGENDE**

- Aufgriff der Ausgleichsflächen
- Entwicklung von Extensivgrünland
- Obstbaum zu pflanzen
- Neuanlage Feldgehölz
- Umbau eines Fichtenbestand in einen Eschen-Ahorn-Erlen-Wald
- Erhalt bestehender Gehölzflächen
- Erhalt bestehender Bäume

**AUSGLEICHSBEBAUUNGSPLAN**

ZUGEORNETER BEBAUUNGSPLAN

**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN  
 GEWERBEGEBIET  
 "AICHA VORM WALD - SOMMERWEIDE"**

VORHABENSTRÄGER

**GEMEINDE AICHA VORM WALD  
 HOFMARKSTRASSE 2  
 94529 AICHA VORM WALD**

**ÜBERSICHT  
 M 1:25.000**

**PLANINHALT**

Satzungs-fassung

**PLANUNG**

**so+ ARCHITEKTUR | LANDSCHAFT**

VORSTADT 25  
 94486 OSTERHOFEN  
 TEL 09932.9084585  
 FAX 09932.9099754  
 MAIL office@soplus.de

ANDREAS ORTNER  
 LANDSCHAFTSARCHITEKT  
 TEL 09932.9099752  
 MAIL aortner@soplus.de

PROJ-NR. 428  
 PLAN-NR. 402  
 MAßSTAB 1:250  
 DATUM 04.07.2019

Unterschrift, Stempel