

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET BRÜCKL – ERWEITERUNG

GEMEINDE

IHRLERSTEIN

LANDKREIS

KELHEIM

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:
Gemeinde Ihrlersstein
Hauptstraße 15
93346 Ihrlersstein

1. Bürgermeister

PLANUNG:

K o m P l a n
Ingenieurbüro für kommunale Planungen
Leukstraße 3 84028 Landshut
Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29
E-Mail info@komplan-landshut.de

Projekt Nr.: 24-1592_BBP



Stand: 11.03.2025 – Entwurf

INHALTSVERZEICHNIS

	SEITE
EINFÜHRUNG	
1	LAGE IM RAUM.....5
2	INSTRUKTIONSGEBIET.....7
3	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....8
3.1	Veranlassung.....8
3.2	Bestand.....9
3.3	Entwicklung.....11
4	VERFAHRENSVERMERKE.....12
5	RAHMENBEDINGUNGEN.....13
5.1	Rechtsverhältnisse.....13
5.2	Umweltprüfung.....13
5.3	Planungsvorgaben.....13
5.3.1	Landesentwicklungsprogramm.....14
5.3.2	Regionalplan.....15
5.3.3	Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan.....15
5.3.4	Arten- und Biotopschutzprogramm.....15
5.3.5	Biotopkartierung.....15
5.3.6	Artenschutzkartierung.....15
5.3.7	Schutzgebiete.....15
5.3.8	Sonstige Planungsvorgaben.....15
5.4	Aussagen zum speziellen Artenschutz.....16
5.5	Wasserhaushalt.....17
5.5.1	Grundwasser.....17
5.5.2	Hochwasser.....17
5.6	Altlasten.....18
5.7	Denkmalschutz.....18
5.7.1	Bodendenkmäler.....18
5.7.2	Baudenkmäler.....19
6	KLIMASCHUTZ.....19
 A) BEBAUUNGSPLAN	
7	STÄDTEBAULICHES KONZEPT.....20
8	ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN.....21
8.1	Vorbemerkung.....21
8.2	Nutzungskonzept.....21
8.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....22
8.4	Örtliche Bauvorschriften.....22
8.5	Innere Verkehrserschließung.....23
8.6	Grünflächen.....23
8.7	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft.....24
9	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....24
9.1	Verkehr.....24
9.1.1	Bahnanlagen.....24
9.1.2	Straßenverkehr.....24
9.1.3	Öffentlicher Personennahverkehr.....24
9.1.4	Geh- und Radwege.....24
9.2	Abfallentsorgung.....24
9.3	Wasserwirtschaft.....25
9.3.1	Wasserversorgung.....25
9.3.2	Abwasserbeseitigung.....25
9.4	Energieversorgung.....26
9.5	Telekommunikation.....27
10	BRANDSCHUTZ.....29

	SEITE
11	IMMISSIONSSCHUTZ..... 31
11.1	Verkehrslärm 31
11.2	Sport- und Freizeitlärm..... 31
11.3	Gewerbelärm 32
11.4	Landwirtschaftliche Immissionen..... 32
12	FLÄCHENBILANZ..... 33
13	ERSCHLIESSUNGSKOSTEN..... 34

B) GRÜNORDNUNGSPLAN

14	VERANLASSUNG..... 35
15	BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER DES NATURHAUSHALTES..... 35
15.1	Naturräumliche Lage..... 35
15.2	Potentielle natürliche Vegetation 35
15.3	Reale Vegetation 35
15.4	Biotopausstattung 36
15.5	Boden..... 36
15.6	Wasser 36
15.7	Klima/ Luft..... 36
15.8	Landschaftsbild/ Erholungseignung..... 36
16	GRÜNORDNERISCHES KONZEPT..... 37
17	ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN..... 38
17.1	Verkehrsflächen..... 38
17.2	Nicht überbaubare Grundstücksflächen..... 38
17.3	Gestaltungs-/ Pflegemaßnahmen..... 38
17.3.1	Öffentliche Grünflächen..... 38
17.3.2	Private Grünflächen 38
17.3.3	Pflanzgebote..... 39
18	EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG..... 40
18.1	Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen 40
18.1.1	Festlegung der Beeinträchtigungsintensität 42
18.1.2	Verbal-argumentative Bewertung aller weiteren Schutzgüter 42
18.1.3	Ermittlung der Eingriffsschwere 43
18.1.4	Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs 43
18.1.5	Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen..... 44
18.2	Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen 48

VERWENDETE UNTERLAGEN

19	QUELLEN..... 49
----	-----------------

EINFÜHRUNG

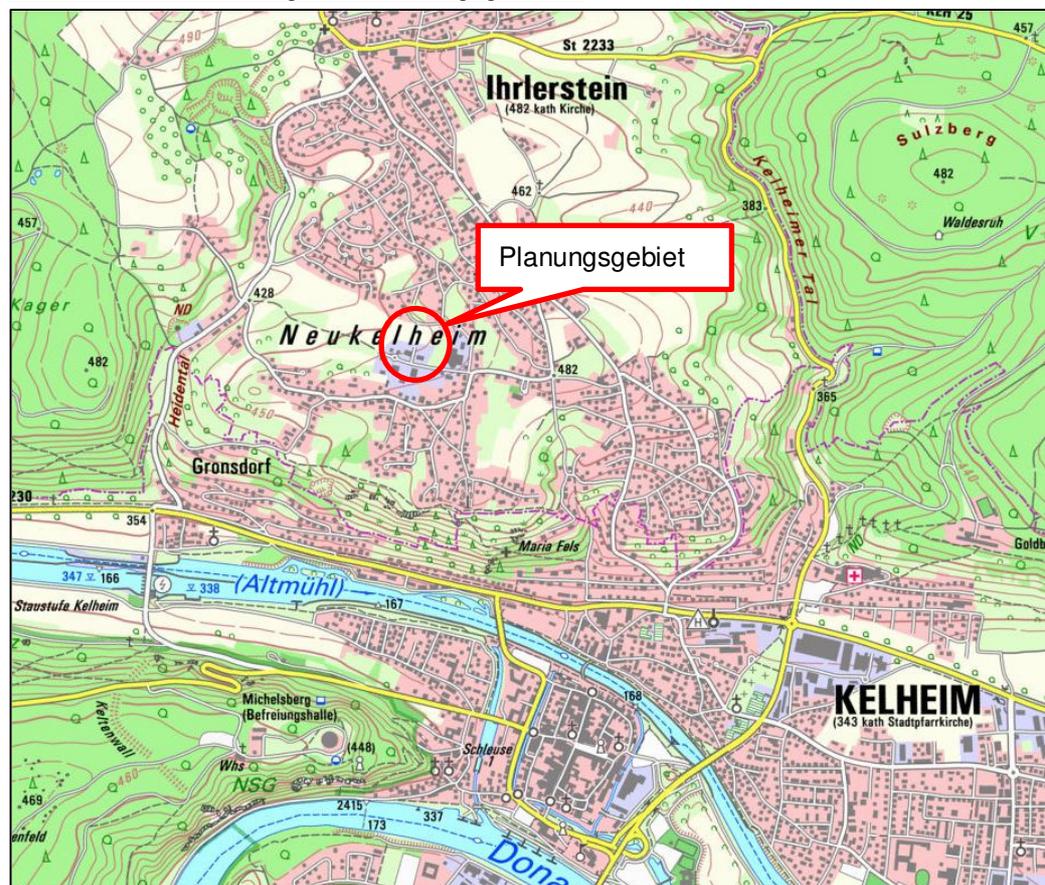
1 LAGE IM RAUM

Die Gemeinde Ihrlerstein liegt zentral im nördlichen Bereich des Landkreises Kelheim, grenzt unmittelbar an die Stadt Kelheim an und ist raumordnerisch der Region 11 - Regensburg zugeordnet.

Unmittelbar nächstgelegene, bedeutende, regionale Verkehrsverbindung stellt die Bundesstraße B 16 von Ingolstadt nach Regensburg dar. Als weitere überregionale Verkehrsverbindung ist die Bundesautobahn A 93 (München – Regensburg) in ca. 20 km Entfernung mit den Anschlussstellen Bad Abbach, Hausen und Abensberg zu nennen. Über die Anschlussstelle Saalhaupt besteht zusätzlich eine Anbindung an die B 15n. Weiterhin gibt es die Bahnlinie Ingolstadt-Regensburg mit einer stündlichen Verbindung in jede Richtung. Der nächstgelegene Bahnhof ist Saal a. d. Donau.

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan liegt mittig im Ort Ihrlerstein.

Übersichtskarte und Lage des Planungsgebietes



Quelle: <https://geoportal.bayem.de/bayematlas>; bearbeitet KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

Ausschnitt aus dem Lageplan des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Brückl - Erweiterung“



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

2 INSTRUKTIONSGEBIET

Das Planungsgebiet befindet sich mittig im Ort Ihrlerstein. Dabei beinhaltet es bereits bestehende Betriebe nördlich der Schlesierstraße und sieht weiter nördlich gelegen zudem Erweiterungs- und Entwicklungspotential für das Gewerbegebiet Brückl vor.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nr. (Flurnummern) 425/2 TF (Teilfläche), 436/1, 437, 437/1, 437/2, 437/3, 437/4, 437/5, 438, 438/1 und 438/2 der Gemarkung Neukelheim mit einer Gesamtfläche von 25.720 m² und wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden: Fl. Nr. 86/5 Abzweig Schwalbenstraße, Fl. Nr. 90/1 und Fl. Nr. 436 Siedlungsgebiet;

Im Osten: Fl. Nr. 62/2, Fl. Nr. 62/10 und Fl. Nr. 62/30 Siedlungs-/ Gewerbegebiet;

Im Süden: Fl. Nr. 425/2 Schlesierstraße;

Im Westen: Fl. Nr. 439 landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche.

Luftbildausschnitt mit Flurkarte und Geltungsbereich



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

Hinweis zu nicht festgestellten Flurstücksgrenzen

Bei der nördlichen Grenze von Flurnummer 437 zum Gemeindeweg Flurnummer 86/5 handelt es sich um eine bisher nicht ermittelte Eigentumsgrenze. Im Liegenschaftskataster ist der Grenzverlauf als „gestrichelte“ Linie dargestellt. Das bedeutet, dass der Verlauf der Grenze nicht festgestellt ist und in der Örtlichkeit keine Grenzzeichen vorhanden sind. Das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung empfiehlt die entsprechenden Grenzen rechtzeitig feststellen zu lassen, zumal der Wegverlauf im Luftbild von der Darstellung des Grenzverlaufs in der Flurkarte abweicht.



Quelle: Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung; Darstellung nicht maßstäblich

3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

3.1 Veranlassung

Der Gemeinde Ihrlerstein liegen mehrere Anfragen von Betrieben im Gemeindegebiet vor, die Flächen für eine Gewerbeansiedlung erfordern. Da gegenwärtig im gesamten Gemeindegebiet keine Flächen am Markt zur Verfügung stehen, sieht sich die Gemeinde dazu veranlasst, aktiv in dieser Hinsicht tätig zu werden und Entwicklungsmöglichkeiten für die gewerbliche Wirtschaft zu schaffen. Daher konnten entsprechende Flächen akquiriert werden. Hierbei handelt es sich um Grundstücksflächen im direkten, nördlichen Anschlussbereich des bestehenden Gewerbegebietes „Brückl“, Gemarkung Neukelheim.

An diesem Standort kann die Gemeinde somit zur Abrundung der gewerblichen Entwicklung die Grundstücke der Fl.Nr. 437, 437/3 sowie 438 in einem Flächenumfang als Neuausweisung von zusammen 0,9 ha für eine derartige Nutzung zur Verfügung stellen. Diese stehen dann aktiv am Markt zur Verfügung.

Darüber hinaus es erforderlich, die angrenzenden Grundstücksflächen des bestehenden Gewerbegebietes in den Planungsbereich mit einzubeziehen, um die planungsrechtlichen Gegebenheiten in dieser Hinsicht auf die Erweiterung auszurichten. Dies führt im Ergebnis zu einer Umverlagerung festgesetzter Grünbereiche an den zukünftigen Nordrand des Gewerbegebietes. Hierdurch entsteht eine Neuordnung der planerischen Festsetzungen für diesen Teilbereich.

Zudem ist es im Hinblick dieser Erweiterung notwendig, die Verkehrserschließung neu zu ordnen und den Erweiterungsbereich ausschließlich aus Richtung Süden über die Schlesierstraße zu ermöglichen. Im Bestand der vorhandenen Gewerbeentwicklung ist hier bereits die Trasse einer Erschließung vorgesehen. Diese wird nun nach Norden verlängert und dient daher als verkehrliche Erschließung in Form einer Stichstraßenerschließung an deren Ende eine ausreichend dimensionierte Wendevorrichtung zu liegen kommt.

Weiter abgrenzend zur nördlichen Bestandssiedlung erfolgt die Anlage einer neugeplanten und großzügigen Grünzone. Diese wird über einen Geh- und Radweg angebunden und es werden zusätzliche Flächen für einen späteren Ausbau der hier vorhandenen Verkehrserschließung freigehalten. Somit kann insgesamt eine ausreichende verkehrliche Erschließung sichergestellt werden, die eine zusätzliche Belastung des nördlichen Wohnsiedlungsbereiches unterbindet.

Da sich der Gewerbestandort „Brückl“ durch diese Planung erweitert und somit näher an schutzwürdige Wohnnutzungen im Norden heranrückt, ist es erforderlich diese Entwicklung über eine begleitende schalltechnische Untersuchung zu prüfen und dafür Sorge zu tragen, dass keine zusätzlichen Lärmüberschreitungen bei den Wohnnutzungen hervorgerufen werden. Dies führt im Ergebnis zur Auflage, dass sich im Bereich der Erweiterung nur nicht störende Gewerbenutzungen ansiedeln können, die das Wochen im Umfeld nicht wesentlich beeinträchtigen. Auf die hierzu erarbeitete schalltechnische Untersuchung sowie den getroffenen Festsetzungen und Auflagen in dieser Hinsicht wird Bezug genommen.

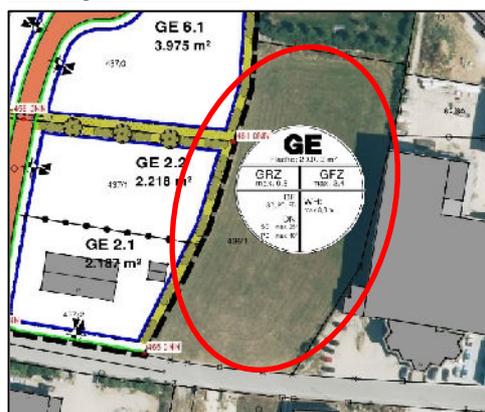
Ebenso ist es erforderlich die zulässigen Nutzungen am Standort auf eine lärmimmissionsschutzverträgliche Entwicklung auszurichten und diese entsprechend zu beschränken. Hierzu wurden in der Planung entsprechende Maßnahmen ergriffen. Auf die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird dabei verwiesen.

Im Ergebnis führt diese Planung zur Arrondierung der Gewerbeentwicklung am vorhandenen Standort im Hauptort der Gemeinde und deckt somit einen dringenden Bedarf in dieser Hinsicht ab. Mit den ergriffenen Maßnahmen kann dabei auch eine verträgliche Entwicklung sichergestellt werden. Aus diesem Grund trägt dies zu einer städtebaulich verträglichen Gebietsentwicklung bei, die bereits im gemeindlichen Flächennutzungsplan so beinhaltet ist.

Erweiterung des Geltungsbereiches um Flurnummer 436/1, Gemarkung Neukelheim

Im Zuge der ersten Offenlegung ergeht seitens des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Städtebau der Hinweis, dass auf dem Flurstück 436/1, welches östlich an den Geltungsbereich des Vorentwurfs angrenzt und im aktuell noch rechtskräftigen Bebauungsplan Gewerbegebiet Brückl beinhaltet ist, Bereiche entstehen die einer wirtschaftlichen Nutzung entgegenstehen und der Änderungsbereich gegebenenfalls nach Osten zu erweitern ist. Nach einer ergänzenden Ortseinsicht wird zudem festgestellt, dass entlang der östlichen Flurstücksgrenze von Flurnummer 436/1 ein mit zum Teil durch massive Stützmauern begleiteter Höhenunterschied besteht, welcher den bisher nahtlosen Übergang der Baugrenzen in der Umsetzung zudem erschweren würde. Die Anregung der Fachstelle wird somit entsprechend aufgegriffen und die entsprechende Flurnummer wird in den Umgriff des gegenständlichen Erweiterungs – Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan mitaufgenommen und so überplant, dass weiterhin eine wirtschaftliche Nutzung des Grundstückes ermöglicht wird. Dabei wird darauf geachtet, dass die bisherigen Grünflächen flächengleich mit den geplanten Grünflächen sind. Ein zusätzliches Ausgleichserfordernis soll somit ausgeschlossen werden.

Gegenüberstellung Flurnummer 436/1, Gemarkung Neukelheim gemäß Ausschnitt aus dem Lageplan des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Brückl - Erweiterung“ – Vorentwurf sowie Ausschnitt aus dem bisherigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Brückl“



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung sowie Bebauungsplan Gewerbegebiet Brückl; bearbeitet KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

3.2 Bestand

Der Geltungsbereich gliedert sich genau genommen in drei Bereiche, in unbebaute Flächen ohne Baurecht, in unbebaute Flächen mit Baurecht und in bereits bebaute Flächen. Sprich, es handelt sich um eine bestehende Gewerbegebietsstruktur als auch um Entwicklungs- und Erweiterungsflächen. Das bestehende Gewerbegebiet ist größtenteils bereits bebaut und stellenweise durchgrünt. Vor allem im Westen wurde im Übergang zur freien Landschaft eine Eingrünung mit Ziersträuchern, Sträuchern und einzelnen Bäumen vorgesehen. Bei der noch unbebauten Fläche mit Baurecht, welche im Laufe des Verfahrens in den Geltungsbereich integriert wird, östlich im Geltungsbereich liegend, handelt es sich um eine intensiv genutzte Grünfläche. Die Entwicklungs- und Erweiterungsfläche weiter nördlich im Geltungsbereich besteht überwiegend aus Intensivgrünland sowie einer ackerbaulich genutzten, in dem Fall mit Raps bebauten Ackerfläche.

Fotodokumentation



Blick von Osten nach Westen entlang Schlesierstraße



Blick von Süden nach Norden entlang Abzweig Schlesierstraße ins Gewerbegebiet in Richtung Erweiterungsfläche



Blick von Süden nach Norden auf die Erweiterungsfläche



Blick von Süden nach Norden auf die Erweiterungsfläche



Blick von Nordwesten nach Südosten auf die Erweiterungsfläche, dahinter das bereits bestehende Gewerbegebiet Brückl



Blick von Norden nach Süden auf die Erweiterungsfläche, dahinter das bereits bestehende Gewerbegebiet Brückl



Blick von Osten nach Westen auf die Schlesierstraße sowie auf Flurnummer 436/1



Blick von Süden nach Norden von der Schlesierstraße auf Flurnummer 436/1

3.3 Entwicklung

Entsprechend der vorherrschenden Situation im Gemeindegebiet im Hinblick des wirtschaftlichen Sektors und dem damit verbundenem Bedarf an Gewerbegrundstücken, ist die Gemeinde an einer Entwicklung an diesem Standort angewiesen. Gegenwärtig befinden sich keinerlei alternative Entwicklungsmöglichkeiten im Gemeindegebiet, die an anderer Stelle eine Gewerbenutzung ermöglichen lassen.

Das vorhandene Gebiet „Am Brückl“ stellt gegenwärtig den einzigen Wirtschaftsstandort in Ihrlerstein dar, den es nun gilt angemessen und gebietsverträglich zu entwickeln. Diese Entwicklungsperspektiven beschränken sich jedoch auf den im Geltungsbereich aufgezeigten nördlichen Umgriff. Eine weitere Entwicklung in Richtung Westen in den Außenbereich ist in dieser Hinsicht jedoch nicht vorgesehen.

Gemäß übereinstimmenden Ansichten innerhalb der Gemeinde sowie auch aus fachlichen Gesichtspunkten, erscheint eine großflächige Weiterentwicklung nach Westen nicht geeignet, da dieser Standort nicht die infrastrukturellen Voraussetzungen aufweist. Insbesondere verkehrlich würde dies zu einer enormen innerörtlichen Belastung führen.

Umso wichtiger ist es jedoch, den vorhandenen Standort sinnvoll abzurunden. Dies ist mit der vorliegenden Planung beabsichtigt und soll ausschließlich den gegenwärtigen Bedarf abdecken. Entwicklungen für die weitere Zukunft in dieser Hinsicht wird die Gemeinde dann gesondert thematisieren bzw. entscheiden.

Um den Standort wie bereits angesprochen verträglich zu integrieren, werden folgende Maßnahmen und Auflagen in der weiteren Planung bzw. Entwicklung ergriffen:

- Flächenbeschränkung der zukünftigen Entwicklung
- Definition der zulässigen Nutzungen ausschließlich auf gebietsverträgliches Gewerbe,
- Abwicklung der Verkehrserschließung nur aus Richtung Süden über die vorhandenen Gewerbeflächen
- Umfassende Begrünung sowie Ortsrandeingrünung des Standortes,
- Aussagen zur Höhenentwicklung und zur Gestaltung der geplanten Gebäude und baulichen Anlagen,
- Sicherstellung aller Ver- und Entsorgungseinrichtungen,
- Aussagen zur Gestaltung des Geländes mit Definition zulässiger Abgrabungen und Aufschüttungen,
- Prüfung erforderlicher Umweltbelange,
- Kompensation des Eingriffs in angemessenem Umfang.

4 VERFAHRENSVERMERKE

Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Brückl - Erweiterung“ wurde am 06.02.2024 gefasst.

Für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Brückl - Erweiterung“ in der Fassung vom 11.06.2024 wird in der Zeit vom 22.07.2024 bis einschließlich 30.08.2024 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurfsverfahren seitens der Öffentlichkeit wird durch die Stadt Riedenburg in der Sitzung am 11.03.2025 vorgenommen.

Die Öffentliche Auslegung für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Brückl - Erweiterung“ in der Fassung vom 11.03.2025 gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wird in der Zeit vom 07.04.2025 bis 14.05.2025 durchgeführt.

Der Satzungsbeschluss erfolgt am __.__._____.

Folgende Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange werden am Verfahren beteiligt:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Abensberg
- Bayerischer Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Bund Naturschutz – Kreisgruppe Kelheim
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Handwerkskammer
- Industrie- und Handelskammer
- Landratsamt Kelheim*
 - Abteilung Bauplanungsrecht
 - Abteilung Städtebau
 - Abteilung Immissionsschutz
 - Abteilung Naturschutz und Landschaftspflege
 - Abteilung Wasserrecht
 - Abteilung Feuerwehrwesen
 - Abteilung Gesundheitswesen
 - Abteilung Abfallwirtschaft - kommunal
 - Abteilung Abfallwirtschaft - staatlich
 - Abteilung Straßenverkehrsrecht
- Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung
- Regierung von Niederbayern – Gewerbeaufsicht
- Regionaler Planungsverband Regensburg – Region 11
- Vodafone-Kabel Deutschland GmbH
- Wasserwirtschaftsamt Landshut
- Zweckverband Abwasserbeseitigung im Raum Kelheim
- Zweckverband Wasserversorgung Jachenhausener Gruppe
- Nachbarkommunen
 - Stadt Kelheim
 - Markt Essing
 - Markt Painten

* Am Ende des Verfahrens werden die seitens des Landratsamtes Kelheim tatsächlich intern beteiligten Stellungnahmen redaktionell angepasst.

5 RAHMENBEDINGUNGEN

5.1 Rechtsverhältnisse

Entsprechend den Novellierungen der Gesetzgebung im Baugesetzbuch (BauGB) im Jahr 2007 ist der Vorrang der Innenentwicklung ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Um diesen Vorrang zu stärken wurde 2013 mit § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB eine Begründungspflicht für die Umwandlung von landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen eingeführt.

Bauleitpläne sollen die natürlichen Lebensgrundlagen erhalten, den Klimaschutz und die Klimaanpassung ausreichend berücksichtigen und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickeln. Die Innenentwicklung ist zu fördern und die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel). Im Ergebnis ist durch die jeweilige gemeindliche Planung eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.

Baurechtliche Situation:

Der Geltungsbereich liegt teilweise im Außenbereich. Aus baurechtlichen Gesichtspunkten bleibt daher für das betroffene Planungsgebiet festzustellen, dass derzeit für Teilflächen kein planungsrechtlich definiertes Baurecht entsprechend den Maßgaben des Baugesetzbuches besteht. Dies soll nun durch das vorliegende Bauleitplanverfahren erwirkt werden. Aufgrund der Darstellung im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ist dessen Anpassung auf die aktuellen Planungsabsichten nicht erforderlich. Im Detail wird hierzu auf die Ausführungen unter Ziffer 4.3.3 *Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan* verwiesen.

5.2 Umweltprüfung

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

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

Im vorliegenden Fall erfolgt die Erarbeitung des Umweltberichtes parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Brückl - Erweiterung“ und dient somit gleichzeitig als Planungsgrundlage für das laufende Bauleitplanverfahren.

Hinsichtlich der darin gewonnenen Erkenntnisse wird auf den Umweltbericht nach § 2a BauGB zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Brückl - Erweiterung“ aufmerksam gemacht, der den Verfahrensunterlagen beiliegt.

5.3 Planungsvorgaben

Für das vorliegende verbindliche Bebauungsplanverfahren sind nachfolgende Aussagen der übergeordneten Raumplanung und vorbereitenden Bauleitplanung sowie die Belange des Biotop- und Artenschutzes zu berücksichtigen.

5.3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.06.2023 enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns konkretisieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im Zuge der Regionalplanung präzisiert werden. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein.

Das LEP ordnet die die Gemeinde Ihrlerstein nach den Gebietskategorien einem *Raum mit besonderem Handlungsbedarf* zu.

Konkret ist zielbezogen Folgendes anzumerken:

3.1 **Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen**

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

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

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

3.2 **Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

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

Die Gewerbeflächen befinden sich im innerörtlichen Bereich. Das Gebiet wird aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 **Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot**

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

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

Es handelt sich um einen angebundenen Standort.

5.1 **Wirtschaftsstruktur**

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

Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft werden durch die Umsetzung der Planung verbessert. Hierzu wird auf den Inhalt unter Ziffer 3.3 der Begründung verwiesen.

5.3.2 Regionalplan

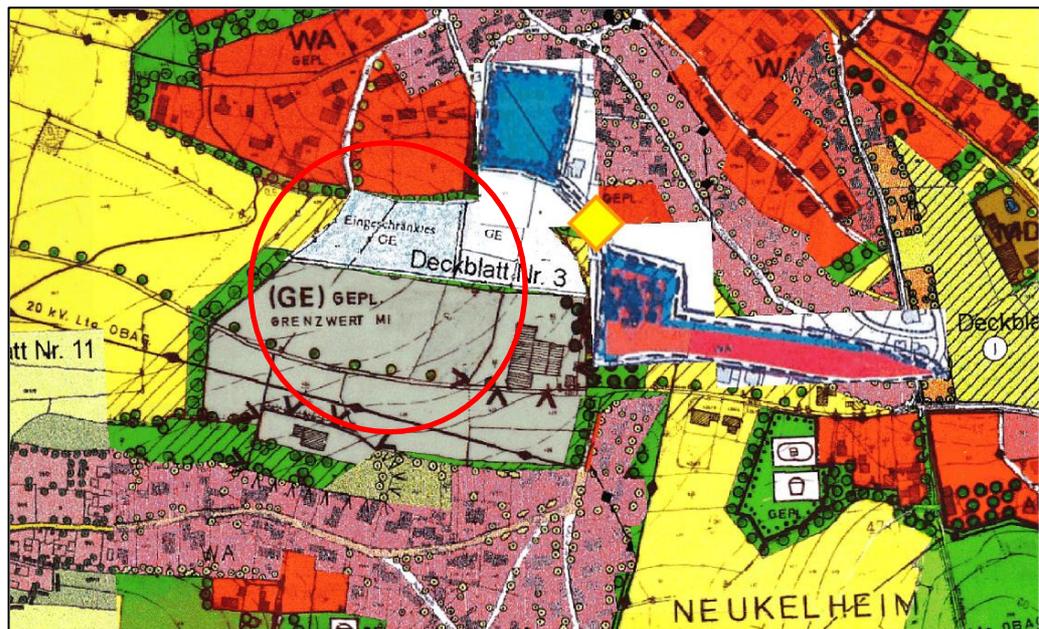
Die Gemeinde Ihrlerstein liegt in der Region 11 – *Regensburg* – in einem *Teilraum mit besonderem Handlungsbedarf*.

Sonstige Aussagen liegen nicht vor.

5.3.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

Die Gemeinde Ihrlerstein verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1986. Darin ist der vorliegende Planungsbereich bereits als Gewerbegebiet dargestellt.

In nachfolgender Abbildung ist ein Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Ihrlerstein dargestellt:



Quelle: Ausschnitt des rechtskräftigen Flächennutzungsplans der Gemeinde Ihrlerstein. Quelle: Gemeinde Ihrlerstein; verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

5.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Der Geltungsbereich wird der *Fränkischen Alb* zugeordnet und liegt in der naturräumlichen Haupteinheit *082 Südliche Frankenalb* und darin wiederum in der Untereinheit *082-A Hochfläche der Südlichen Frankenalb*). Konkrete Ziele sind für den Geltungsbereich nicht festgelegt.

5.3.5 Biotopkartierung

Gemäß der Biotopkartierung Flachland (www.lfu.bayern.de) befinden sich innerhalb des Planungsbereiches keine amtlich kartierten Biotope.

5.3.6 Artenschutzkartierung

Bisher sind keine Artnachweise der Artenschutzkartierung (ASK) für den Geltungsbereich und das nähere Umfeld bekannt.

5.3.7 Schutzgebiete

Der Planungsbereich befindet sich innerhalb des Naturparks „Altmühltal“.

5.3.8 Sonstige Planungsvorgaben

Es sind keine weiteren Planungsvorgaben zu beachten.

5.4 Aussagen zum speziellen Artenschutz

Zur Beurteilung möglicher Auswirkungen, die mit dem geplanten Vorhaben verbunden sein können, wurde bereits vor Eintritt in das Bauleitplanverfahren eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt. Es fanden jedoch keine faunistischen Kartierungen im Zuge des vorliegenden Planaufstellungsverfahrens zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange statt. Aufgrund der anzutreffenden Lebensraumtypen Hecken und Gehölze, Grünland, Landwirtschaftliche Nutzfläche, Verkehrsflächen und Siedlungen und den Erkenntnissen, welche bei der Ortseinsicht erhoben wurden, können jedoch nachfolgende Aussagen zum Artenschutz getroffen werden.

Hecken und Gehölze

In Bezug auf den Lebensraumtyp Hecken und Gehölze liegt das Hauptaugenmerk relevanter Arten bei Vögeln und Fledermäusen. Die Gehölzbestände innerhalb des Geltungsbereiches und angrenzend stellen grundsätzlich einen (Teil-) Lebensraum für Vogelarten dar. Im nördlich sowie östlich gelegenen Eingriffs-/ bzw. Erweiterungsbe- reich, sprich im Bereich der noch unbebauten Grundstücke sind keine Bäume sowie Altbäume mit evtl. frostfreien Höhlen oder Stammanrissen vorhanden. Innerhalb des südwestlichen, bereits bebauten Bereiches sind bereits Eingrünungsmaßnahmen vorhanden. Altbäume mit Stammanrissen, Astausbrüchen oder Höhlen, welche auf das Vorkommen von Fledermäusen schließen lassen, werden hier nicht vorgefunden.

Grünland

Innerhalb des Geltungsbereiches findet sich Grünland in Form von häufig gemähtem, artenarmem Grünland. Aufgrund dessen, dass die Flächen augenscheinlich regelmäßig gemäht werden und keine offenen, sandig-kiesigen Stellen anzutreffen sind werden keine artenschutzrechtlich relevanten Arten (z.B. Zauneidechse) erwartet. Aufgrund der topographischen Lage, sprich, dass das Gelände von Ost nach West abfällt und aufgrund der umliegenden bereits bestehenden zum Teil massiven gewerblich genutzten Bebauung erfahren die Bereiche eine gewisse Kulissenwirkung, was ein Vorkommen von Bodenbrütern unwahrscheinlich macht.

Landwirtschaftliche Nutzfläche

Die ackerbaulich genutzte Fläche befindet sich im Nordwesten des Geltungsbereiches im Übergang zur freien Landschaft. Nördlich verläuft eine Erschließungsstraße, östlich befindet sich das zuvor beschriebene Grünland und im Osten grenzt der bereits bebaute Bereich an. Aufgrund der topographischen Lage, sprich, dass das Gelände von Ost nach West abfällt und aufgrund der umliegenden bereits bestehenden zum Teil massiven gewerblich genutzten Bebauung erfährt der Bereich eine gewisse Kulissenwirkung, was ein Vorkommen von Bodenbrütern unwahrscheinlich macht.

Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind überwiegend asphaltiert ausgebildet. Innerhalb des bereits bebauten Bereiches finden sich einige wassergebundene Wegedecken/ Schotterflächen. Durch die reguläre Nutzung der Betriebsflächen sowie den regelmäßigen Fahrbewegungen werden keine artenschutzrechtlich relevanten Arten (z.B. Zauneidechse) erwartet.

Siedlungen

In Bezug auf den Lebensraumtyp Siedlungen müssen in vorliegendem Fall hinsichtlich Gebäudebrüter und Fledermäuse Aussagen getroffen werden. Innerhalb des Geltungsbereiches finden sich überwiegend Gewerbebetriebe sowie ein Wohngebäude. Aktuell ist im Bereich der bestehenden Betriebe keine bauliche Veränderung geplant, von dem her werden keine großen Veränderungen wie der Abriss eines Gebäudes erwartet. Zudem herrscht reger Betrieb und augenscheinlich wurden weder Gebäudebrüter noch Fledermäuse gesichtet. Dies macht ein Vorkommen von Gebäudebrütern oder Fledermäusen unwahrscheinlich.

Fazit

Grundsätzlich bleibt zu sagen, dass die Erweiterungsflächen des Gewerbegebietes ausschließlich aus den Lebensbereichen Grünland sowie landwirtschaftliche Nutzfläche bestehen. In absehbarer Zeit ist nicht zu erwarten, dass die bereits bebauten Flächen bauliche Veränderungen, bauliche Erweiterungen etc. anstreben. Sprich, es erfolgen keine nennenswerten Eingriffe.

Unter Anbetracht der bereits bebauten und eingegrünt Flächen wird davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vorliegen, insofern ggf. anstehende Rodungsmaßnahmen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ausschließlich in den Wintermonaten zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchgeführt werden, da Gehölzstrukturen ein Nahrungs- und potentielles Bruthabitat für Garten- und Heckenbewohner darstellen.

Zudem werden innerhalb des Geltungsbereiches Ein- und Durchgrünungen in Form von Ansaatflächen in Kombi mit standortheimischen Baum- und Strauchpflanzung angelegt, so dass in absehbaren Zeiträumen neue Lebensraumstrukturen entstehen.

Zwar gehen durch das Vorhaben unversiegelte Flächen verloren, jedoch bleiben auch hier ausreichend große Ausweichmöglichkeiten in der Umgebung bestehen.

Insgesamt bleibt die ökologische Funktionalität der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt. Es ergeben sich keine erheblichen Störungen, aus denen eine signifikante Beeinträchtigung der lokalen Population resultieren würde.

5.5 Wasserhaushalt

5.5.1 Grundwasser

Detaillierte Aussagen über die Grundwasserverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden, da keine Berechnungen bzw. wasserwirtschaftlichen Nachweise vorliegen.

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

5.5.2 Hochwasser

Überschwemmungsgebiete

Nach dem *UmweltAtlas Naturgefahren* sind keine überschwemmungsgefährdeten Gebiete ausgewiesen.

Wassersensible Bereiche

Gemäß *UmweltAtlas Naturgefahren* ist kein wassersensibler Bereich vorhanden.

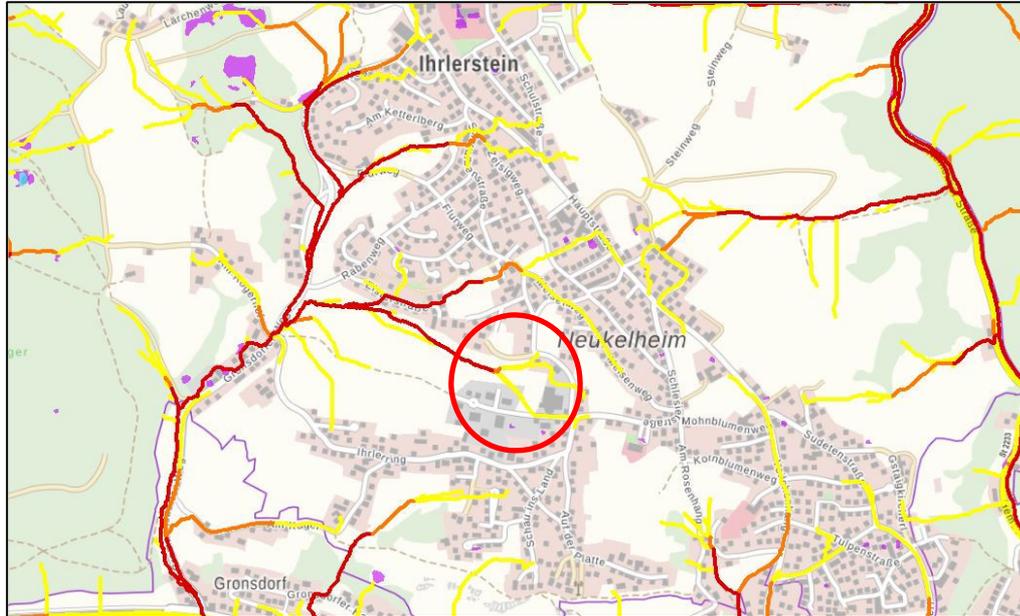
Einfluss des geplanten Vorhabens auf die Hochwassersituation sowie die Starkregensituation

Das Planungsgebiet weist von Nordosten nach Südwesten ein abfallendes Gelände auf. Der Höhenunterschied beträgt auf einer Entfernung von ca. 150 m eine ungefähre Höhendifferenz von etwa 6,00 m. Im Hinblick dieser Zustandsbeschreibung kann für das Planungsgebiet eine Gefahr durch wild abfließendes Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen/ Schneeschmelze prognostiziert werden. Im Zuge der Erschließung sowie Umsetzung von baulichen Maßnahmen ist daher im Besonderen auf diese Gegebenheiten zu achten bzw. es Maßnahmen bzw. Vorkehrungen zu treffen, um sich vor dieser Gefahrenlage durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Durch die in der Planung bereits ausgewiesenen Grünzonen kann gleichzeitig diese Gefahrenlage abgemildert werden. Verschlechterungen für Dritte, Nachbarn, Oberlieger oder Unterlieger können sich aus der Planung wie beschrieben nicht ergeben, da sich das Planungsgebiet nicht in einem Abflussbereich, also einem Bereich mit fließendem Wasser, befindet. Zudem werden auf den Flächen Rückhaltevorrichtungen festgesetzt. Hinsichtlich des Umgangs mit abfließendem Niederschlagswasser im Planungsgebiet wird dazu im Detail auf die Ausführungen unter Ziffer 8.3.2 *Abwasserbeseitigung* hingewiesen.

Da sich das Planungsgebiet jedoch außerhalb von Überschwemmungsgebieten befindet, geht auch keine negative Beeinflussung auf den Hochwasserabfluss und keine Verschärfung einer Hochwassersituation aus.

Sonstige Hinweise zu Starkregenereignissen

Gemäß Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes Landshut, mit Verweis auf die Hinweiskarte, einzusehen unter Bayerisches Landesamt für Umwelt, UmweltAtlas, können im überplanten Gebiet bei Starkregenereignissen potentielle Fließwege mit starkem Abfluss auftreten.



Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, UmweltAtlas; bearbeitet KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

5.6 Altlasten

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind weder der Gemeinde Ihrlerstein noch dem Landratsamt Kelheim, Abteilung Bodenschutzrecht bekannt. Diese Feststellung bestätigt nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Durch die jahrzehntelange Nutzung kann es auf einzelnen Bereichen zu einer schädlichen Bodenverunreinigung, Auffüllungen oder Ablagerungen gekommen sein. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, Staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht zu melden.

5.7 Denkmalschutz

5.7.1 Bodendenkmäler

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

Laut dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches keine Bodendenkmäler.

Hinweise:

Da nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann, dass sich im Geltungsbereich weitere, oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, sind die Bauräger und die ausführenden Baufirmen ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG hinzuweisen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

5.7.2 Baudenkmäler

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan selbst sowie dessen Umgriff sind keine Baudenkmäler registriert.

6 KLIMASCHUTZ

Die Bekämpfung des Klimawandels ist eine der größten Herausforderungen dieser Zeit. Die Bundesrepublik hat deshalb klare Ziele definiert, die Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990 schrittweise zu mindern. Bis zum Zieljahr 2030 gilt entsprechend dem Nationalen Klimaschutzziel eine Minderungsquote von mind. 55 %.

In den Kommunen wird durch die unterschiedliche Nutzung des Gemeindegebiets (Private Haushalte, Gewerbe/ Industrie, kommunale Liegenschaften und Verkehr) der Großteil der Emissionen erzeugt, zum anderen befinden sich jedoch auch dort die Potenziale zur Energieeinsparung und Erhöhung der Energieeffizienz sowie zum Ausbau der erneuerbaren Energien.

Die Gemeinde Ihrlerstein ist sich ihrer Verantwortung bewusst und beteiligt sich daher mit zahlreichen Maßnahmen aktiv am Klimaschutz. Diese können direkt bei der Gemeinde erfragt werden.

Klimaschutz spiegelt sich in den Festsetzungen des Bebauungsplanes und Grünordnungsplanes wider.

Im Hinblick auf die Nutzung regenerativer Energieformen wird zusätzlich auf die Ziffer 9.4 *Energieversorgung* der Begründung verwiesen.

TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

7 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Die planerische Intention der vorliegenden Gebietsentwicklung basiert darauf, den konkreten Bedarf an Bauflächen entsprechend der wirtschaftlichen Anforderungen zu decken. Zudem soll eine städtebauliche Weiterentwicklung am vorliegenden Standort ermöglicht werden um somit den Standort Ihrlerstein weiterzuentwickeln und auch wirtschaftlich attraktiver zu gestalten. Im Ergebnis erfolgt durch diese Maßnahme ein baulicher Lückenschluss sowie eine Abrundung der Gewerbeentwicklung an diesem Standort und somit findet die Ortsentwicklung in dieser Hinsicht hier sein Entwicklungsende.

Das vorliegende Konzept basiert dabei auf eine kontinuierliche Weiterentwicklung der im Bestand bereits vorhandenen Gewerbenutzungen.

Ziels ist es zudem für den nördlichen Bereich der Neuausweisungen des GE 6.1 und GE 6.2 eine flexible Entwicklung zu ermöglichen, die sich jedoch ausschließlich auf emissionsarme Betriebe beschränken wird, aufgrund der unmittelbaren Nähe zu nördlich angrenzenden Wohnnutzungen. Als wirksame und ortsbildprägende Zäsur verbleibt dabei ein mind. 10 m breiter Grünstreifen zwischen den unterschiedlichen Nutzungen. Die beiden Grundstücksflächen verteilen sich dabei auf der Erschließung zugewandten östlichen und westlichen Teilbereich und umfasst in der Summe ca. 8.000 m², die in Abhängigkeit vom jeweiligen Bedarf auch noch unterteilt werden können. Auch in Richtung Westen zur Einbindung des Gebietes ist ein mind. 10 m breiter Grünstreifen definiert, in dem auch die vorhandene Kanalisation zu liegen kommt. Die baulichen Entwicklungen sind im Erweiterungsbereich auf die im Bestand vorhandenen und über den rechtskräftigen Bebauungsplan bereits zulässigen Höhenentwicklungen gleichermaßen ausgerichtet und dürfen eine Höhe von max. 8,00 m nicht überschreiten. Dies führt im Gewerbesektor zu einer Entwicklung mit max. 2 Vollgeschossen.

Die im südlichen Bereich im Bestand bereits vorhandenen Gewerbegrundstücke des GE 2.1 bis GE 2.5, wurden in die Planung zudem miteinbezogen, da durch die Erweiterung des Gebietes nach Norden eine Verlagerung der Grünzäsur ermöglicht werden konnte und gleichzeitig die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend angepasst werden konnten. Dies führt im Ergebnis bei diesen Flächen zu einer besseren Ausnutzung der Grundstücke.

Die Verkehrserschließung ist über die südliche Trasse der Schlesierstraße geplant. Eine Andienung aller Gewerbegrundstücke erfolgt im Weiteren ausschließlich aus Richtung Süden über die in der Planung aufgezeigten Stichstraße mit Wendevorrichtung. Lediglich eine Geh- und Radewegevernetzung ist zur Durchlässigkeit im Siedlungsgebiet berücksichtigt.

Im Weiteren ergibt sich im Laufe des Verfahrens die Integration eines weiteren Flurstücks in den Geltungsbereich. Denn im Zuge der ersten Offenlegung ergeht seitens des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Städtebau der Hinweis, dass auf dem Flurstück 436/1, welches östlich an den Geltungsbereich des Vorentwurfs angrenzt und im aktuell noch rechtskräftigen Bebauungsplan Gewerbegebiet Brückl beinhaltet ist, Bereiche entstehen, die einer wirtschaftlichen Nutzung entgegenstehen und der Änderungsbereich gegebenenfalls nach Osten zu erweitern ist. Nach einer ergänzenden Ortseinsicht wird zudem festgestellt, dass entlang der östlichen Flurstücksgrenze von Flurnummer 436/1 ein mit zum Teil durch massive Stützmauern begleiteter Höhenunterschied besteht, welcher den bisher nahtlosen Übergang der Baugrenzen in der Umsetzung zudem erschweren würde. Die Anregung der Fachstelle wird somit entsprechend aufgegriffen und die entsprechende Flurnummer wird in den Umfang des gegenständlichen Erweiterungs – Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan mitaufgenommen und so überplant, dass weiterhin eine wirtschaftliche Nutzung des Grundstückes ermöglicht wird. Eine Erschließung erfolgt hier weiterhin über die Schlesierstraße.

Zusätzlich sind aufgrund der örtlichen Gegebenheiten die Entwicklungen aus Gründen des Immissionsschutzes klar reglementiert und stellen eine gebietsverträgliche Entwicklung sicher. Dies wird durch eine begleitende schalltechnische Untersuchung sowie der Definition von flächenbezogenen Schalleistungspegeln definiert. Auf das hierzu erarbeitete Gutachten wird Bezug genommen.

Im Ergebnis lässt sich somit für den Gewerbebestandort „Brückl“ eine städtebaulich sinnvolle und verträgliche Entwicklung prognostizieren. Dies setzt die Gemeinde nun entsprechend den bereits im Flächennutzungsplan aufgezeigten Umfang weiter um.

8 ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN

8.1 Vorbemerkung

Inhalt des Bauleitplanes ist die Neuausweisung von Gewerbegebietsflächen sowie die Einbeziehung der angrenzenden Grundstücksflächen des bestehenden Gewerbegebietes in den Planungsbereich, um die planungsrechtlichen Gegebenheiten in dieser Hinsicht auf die Erweiterung auszurichten.

Im Zuge der vorliegenden qualifizierten Bauleitplanung werden diesbezüglich nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen getreu der gesetzlichen Vorgaben zur anschließenden Umsetzung geschaffen.

Die Gemeinde Ihrlerstein hat diesbezüglich einen entsprechenden Bedarf zu verzeichnen. Aus diesem Grund dient diese Entwicklung auch der Deckung des dringenden Bedarfs an Gewerbeflächen.

Im Zuge der vorliegenden qualifizierten Bauleitplanung werden diesbezüglich nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen getreu der gesetzlichen Vorgaben geschaffen.

8.2 Nutzungskonzept

Art der baulichen Nutzung

Die Ausprägung des gesamten Geltungsbereiches ist ausschließlich auf ein Gewerbegebiet entsprechend § 8 BauNVO ausgerichtet.

Dabei werden nachfolgende Nutzungen als zulässig festgesetzt:

- Gewerbebetriebe aller Art,
- Lagerhäuser und Lagerhallen,
- Öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-/ Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Einzelhandelsbetriebe nur als Direkt- oder Werksverkauf.

Ausnahmsweise werden folgende Nutzungen für zulässig erklärt:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgende Nutzungen:

- Tankstellen, außer Betriebstankstellen,
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
- Vergnügungsstätten aller Art,
- Bordellbetriebe,
- Einzelhandelsbetriebe als selbstständige Anlagen,
- Speditions- und Logistikbetriebe als selbstständige Anlagen.

Die Gemeinde möchte den vorhandenen Gewerbebetrieben am Standort eine Erweiterungsmöglichkeit bieten, die eine städtebaulich verträgliche und abgestimmte Nutzungen zulässt. Die aufgelisteten nicht zulässigen Nutzungen stellen nach Ansicht der Stadt daher keine geeigneten Entwicklungen am Standort dar und werden deshalb aus städtebaulichen Gesichtspunkten sowie aus verkehrlichen und immissionsschutzrechtlichen Gründen ausgeschlossen. Hierfür liegen an anderen Standorten im Stadtgebiet alternative Entwicklungsmöglichkeiten vor.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Geltungsbereich durch die Definition von Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) geregelt. Festgesetzt werden dabei eine GRZ von max. 0,8 und eine GFZ von max. 2,4. Hierdurch wird gewährleistet, dass die vorgesehenen Entwicklungsmöglichkeiten zielführend umgesetzt werden.

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe für Gebäude und bauliche Anlagen bis zu 8,0 m zugelassen.

Auf die dazu im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird Bezug genommen.

Baustruktur

Das gewählte Baukonzept orientiert sich im Wesentlichen hinsichtlich der künftigen Bebauung an den vorhandenen Gebäuden und baulichen Anlagen am angrenzenden Standort und führt diese Entwicklung nun in Richtung Norden fort. Aktuell handelt es sich dabei überwiegend um die Parzellierung und die grundsätzliche Ausrichtung. Da zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht ausgesagt werden kann, welche Betriebe sich genau ansiedeln.

8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen stellt die Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen ein zwingendes Erfordernis für derartige Planungen dar. In vorliegender Situation wurde dabei zur Umsetzung der getroffenen Planungsabsichten eine detaillierte Baugrenze vorgegeben. Dabei wurde für den Bereich eine zusammenhängende Baufläche definiert. Diese ermöglicht eine flexible Umsetzung bzw. Grundstücksaufteilung.

In Bezug auf die daraus resultierenden Anforderungen zu den Abstandsflächen wird eine differenzierte Regelung getroffen wie folgt:

So werden für die Außengrenzen des Gebietes Abstandsflächen gemäß den Vorgaben des Art. 6 BayBO verankert. Somit ist hier ein Mindestabstand von 3,0 m zur jeweiligen Grundstücksgrenze einzuhalten. Eine Grenzbebauung ist zudem ausgeschlossen.

8.4 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu den örtlichen Bauvorschriften stellen ergänzende Auflagen für die Bebauung der Grundstücke dar, wurden allerdings auf die tatsächlich erforderlichen Maßnahmen beschränkt. Diese betreffen die Gestaltung der baulichen Anlagen hinsichtlich Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachüberstand und Dachaufbauten, Einfriedungen, Stützmauern und die Gestaltung des Geländes.

Vor allem die Regelungen und Definitionen zur Gestaltung der Gebäude sind aus ästhetischen und städtebaulichen Gesichtspunkten sinnvoll und erforderlich. Aus diesem Grund wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, die einerseits den umliegenden Bestand erfassen und gleichzeitig maßvolle Vorgaben für die zukünftigen Baumaßnahmen darstellen.

Gestaltung der Gebäude und der baulichen Anlagen

Auch im Hinblick auf die Dachform erfolgt eine Orientierung an den im Bestand anzutreffenden Ausbildungen und den im Gewerbebau üblichen Formen. Mit einer maximalen Dachneigung von maximal 35° bei Satteldächern und max. 10° bei Pultdächern wird ein großzügiger Rahmen gesteckt, der entsprechenden Gestaltungsraum bietet, aber trotzdem für eine ruhige Dachlandschaft sorgt. Flachdächer sind ebenfalls zulässig. Die Dachdeckung kann in allen harten Deckungen sowie auch Gründach vorgenommen werden.

Regenerative Energien

Um die Verwendung erneuerbarer Energien auch im privaten Bereich zu fördern, werden Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zugelassen. Aufgeständerte Module sind hingegen nur bei Flachdächern gestattet.

Werbeanlagen

Werbeanlagen am Gebäude dürfen nicht über die Fassadenoberkante hinausgehen. Freistehende Werbeanlagen in Form von Werbepylonen, Werbestelen oder Fahnenmasten sind mit einer Höhe bis maximal 10 m ab fertigem Gelände zulässig. Mit diesen Maßgaben soll ein insgesamt homogenes Erscheinungsbild erzielt und sollen negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild gemildert werden.

Einfriedungen

Als Einfriedung sind alle gängigen Formen zulässig. In Anbetracht der Lage am Ortsrand werden jedoch lebende Zäune präferiert. Die Einfriedungen sind ohne Sockel zu errichten. Gerade an der Siedlungsperipherie, am Übergang zur freien Landschaft sollen Einfriedungen für Kleinsäuger kein unüberwindbares Hindernis darstellen. Die Höhe der jeweiligen Einfriedung darf höchstens 2,00 m über fertigem Gelände betragen.

Gestaltung des Geländes

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis 1,50 m zulässig. Ein direktes Angrenzen von Abgrabungen und Aufschüttungen ist nicht gestattet. Im Hinblick auf Stützmauern ist auszuführen, dass diese bis zu einer Höhe von max. 2,50 m ab fertigem Gelände zulässig sind. Stützmauern an den Randeingrünungsflächen werden aus ökologischen Gründen für nicht zulässig erklärt. Hier sind Geländeunterschiede als natürliche Böschungen auszubilden.

Mit den vorstehenden Maßgaben wird im Ergebnis ein Rahmen gesteckt, der ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten für die Bauherren zulässt und auch zeitgemäßen Ansprüchen gerecht wird – trotz gewisser Einschränkungen zum Beispiel bei den Dachformen –, der aber auch das Orts- und Landschaftsbild nicht außer Betracht lässt. Auf die Ziffer 5 *ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN* der Festsetzungen durch Text wird Bezug genommen.

8.5 Innere Verkehrserschließung

Zur verkehrlichen Erschließung des Standortes wurden bereits Aussagen in der vorliegenden Begründung unter Ziffer 7 *Städtebauliches Konzept* getroffen. Auf diese wird an dieser Stelle zusätzlich verwiesen. Im Hinblick auf die Straßenbreite ist auszuführen, dass die bestehende Stichstraße eine Ausbaubreite von 6,25 m besitzt. Die Straße wird demnach entsprechend weitergeführt. Die Wendevorrichtung ist mit 22,00m bemessen.

Ein Durchkommen für Müllfahrzeuge ist grundsätzlich gewährleistet. Alle Parzellen erhalten einen unmittelbaren Anschluss an das beschriebene Straßensystem.

8.6 Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind im Geltungsbereich nicht enthalten. Die privaten Grünflächen zeigen sich durch eine Randeingrünung im Osten, Norden und Westen. Zudem wird das Gewerbegebiet durch einen relativ mittig gelegenen Grünstreifen zusätzlich gegliedert.

Aussagen zur Entwicklung und Pflege der Grünflächen werden im Teil B Grünordnungsplan der Begründung unter Ziffer 17.3.1 abgehandelt.

8.7 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Im vorliegenden Fall haben die privaten Grünflächen eine wichtige Funktion im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild, aber auch als Lebensraum und biotopvernetzendes Element.

Aussagen zur Entwicklung und Pflege der Grünflächen wie auch zu den Pflanz- und Artenschutzmaßnahmen werden im *Teil B Grünordnungsplan* der Begründung thematisiert.

9 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

9.1 Verkehr

9.1.1 Bahnanlagen

Die Gemeinde Ihrlerstein besitzt keinen Bahnanschluss. Dieser Verkehrsträger ist für die vorliegende Planung daher nicht relevant.

9.1.2 Straßenverkehr

Das Planungsgebiet, insbesondere der Erweiterungsbereich wird ausschließlich aus Richtung Süden über die Schlesierstraße erschlossen. Im Bestand der vorhandenen Gewerbeentwicklung ist hier bereits die Trasse einer Erschließung vorgesehen. Diese wird nun nach Norden verlängert und dient daher als verkehrliche Erschließung in Form einer Stichstraßenerschließung an deren Ende eine ausreichend dimensionierte Wendevorrichtung zu liegen kommt. Damit ist die Erweiterung des Gewerbegebietes optimal in das Verkehrsnetz eingebunden.

9.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) wird durch Buslinien repräsentiert. Die nächstgelegene Haltestelle ist ca. 450 m entfernt an der Schlesierstraße.

9.1.4 Geh- und Radwege

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich in dem Sinn keine Geh- und Radwege. Dies wird bei dem örtlichen Gewerbegebiet nicht als erforderlich erachtet. Im Norden des Geltungsbereiches wird der potentielle Ausbau der Verbindungsstraße zur Schwalbenstraße aufgezeigt. Um dies mit der Stichstraße des Gewerbegebietes zu verbinden wird dennoch ein Geh- und Radweg vorgesehen.

9.2 Abfallentsorgung

Die Müllabfuhr wird über den Landkreis Kelheim geregelt. Auf den einzelnen Bauquartieren sind ausreichende Flächen für Abfallbehälter bereitzustellen. Zur Wahrung einer ordnungsgemäßen Müllentsorgung können bei Bedarf besondere Vereinbarungen mit dem Müllentsorgungsunternehmen getroffen werden.

Da alle Parzellen unmittelbar an das Straßennetz angebunden sind, kann der angefallene Müll durch die Müllfahrzeuge direkt bei den Grundstücken abgeholt werden. Bezüglich des im Landkreis im Holsystem zu entsorgenden Abfalls wird vorsorglich auf nachfolgende Empfehlungen und Regelungen hingewiesen.

Hinweise:

Die sichere Befahrbarkeit der Straßen und Anfahrbarkeit von Müllbehälterstandplätzen mit Müllfahrzeugen muss für einen ungehinderten Abholdienst gewährleistet sein. Der Müll kann nur an für Müllfahrzeuge geeigneten Fahrstrecken von Müllbehälterstandplätzen abgeholt werden.

Hierzu wird auf die Unfallverhütungsvorschriften DGUV Vorschrift 43 vom 01.10.1979 in der Fassung vom 01.01.1997 i. V. m. der DGUV Information 214-033, insbesondere auf den § 16 Nr. 1 der Vorschrift 43, hingewiesen. Der Müll kann nur grundsätzlich direkt am Grundstück abgeholt werden, wenn

- die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren grundsätzlich nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang erforderlich ist, z. B. bei Absetzkippem. Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden.
- die Zugänge von der Fahrstraße zu den Standplätzen und die Standplätze selbst einen ebenen, trittsicheren Belag haben, der so beschaffen ist, dass er den Beanspruchungen durch das Transportieren und Abstellen der Müllbehälter standhält.
- Müllbehälter, die von Hand bewegt werden, so aufgestellt sind, dass die Müllbehälter nicht unnötig angehoben werden müssen oder im Winter festfrieren.
- Müllbehälter mit einem Inhalt von 110 l oder mehr so aufgestellt sind, dass der Transport über Treppen nicht erforderlich ist.
- die Transportwege bei Dunkelheit beleuchtet sind.

9.3 Wasserwirtschaft

9.3.1 Wasserversorgung

Das Planungsgebiet kann über die Wasserversorgungsanlagen des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Jachenhausener Gruppe sowie dem Abwasserzweckverband Kelheim ausreichend hinsichtlich Trink- und Brauchwasser versorgt werden.

Im Zuge der ersten Offenlegung äußert sich der Zweckverband zur Wasserversorgung der Jachenhausener Gruppe, dass bisher (im Bereich der Neuplanung) keine Erschließung mit Wasser vorliegt. Im Zuge der Baumaßnahmen muss die Hauptversorgungsleitung verlängert und die Hausanschlüsse müssen hergestellt werden.

9.3.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung im Geltungsbereich wird über Einrichtungen des Abwasserzweckverbandes Kelheim sichergestellt und erfolgt im Trennsystem. Örtlich ist ein Schmutzwasserkanal vorhanden. Das Niederschlagswasser wird dezentral auf den Grundstücken gepuffert und versickert.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung wird über Einrichtungen des Abwasserzweckverbandes Kelheim sichergestellt. Ein Anschluss für die zukünftige Bebauung ist im Zuge der Erschließung durch neue Hausanschlussleitungen sicherzustellen. Ausreichende Reserven zum Anschluss an die zentrale Einrichtung sind vorhanden.

Niederschlagswasserbeseitigung

Die Niederschlagswasserbeseitigung hat in Form einer dezentralen Pufferung auf den privaten Grundstücksflächen zu erfolgen. Im Detail sind zur Niederschlagswasserbeseitigung auf den privaten Grundstücksflächen dezentrale Rückhaltungen in Form von Regenwasserzisternen oder sonstigen Rückhaltevorrichtungen wie Teichanlagen vorzusehen. Ebenso sind diese auf eine ausreichende Versickerung auszurichten.

Ein Anschluss an eine öffentliche Regenwasserkanalisation ist nicht vorhanden. Ebenso liegt kein Gewässer am Standort an.

Die Art der Entwässerung ist dann mit den einzelnen Bauanträgen aufzuzeigen.

Hinweise

Grundsätzlich hat die Grundstücksentwässerung nach *DIN 1986-100* in Verbindung mit *DIN EN 752* und *DIN EN 12056* zu erfolgen. Bei den erforderlichen Geländemodellierungen ist darauf zu achten, dass diese so ausgeführt werden, dass wild abfließendes Oberflächenwasser nicht zu Lasten Dritter abgeleitet wird.

9.4 Energieversorgung

Das Thema „regenerative Energienutzung“ gewinnt, auch durch die Verabschiedung des „Gesetzes zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht“ vom 01.12.2022, in der kommunalen Bauleitplanung an Bedeutung und veranlasst die Kommunen in diesem Zusammenhang den Klimaschutz zu berücksichtigen. Die Gemeinde Ihrlerstein beabsichtigt dabei künftig in allen Bauleitplänen diese Anforderungen im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz sowie der Energieeinsparung besonders zu berücksichtigen und diese Aspekte sowohl städtebaulich als auch mit den entsprechenden technischen Voraussetzungen zu würdigen (neuer Planungsgrundsatz nach § 1a Abs. 5 BauGB).

Neben dem Gesetz zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für erneuerbare Energien im Städtebaurecht setzen auch das EEG und das GEG in seinen aktuellen Fassungen Ziele zum Ausbau erneuerbarer Energien sowie zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden fest.

Wärmeversorgung

In der vorliegenden Planung werden inhaltlich diese Zielsetzungen getroffen durch die Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut. Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften keine einschränkende Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärmeenergie bei der Grundrissorientierung einschränken.

Im Sinne einer klimaverträglichen Energieerzeugung werden insbesondere folgende Technologien empfohlen:

- Wärmepumpen (Luft, Erdwärme, Wasser);
- Technologien zur Nutzung der Sonnenenergie (PV, Sonnenkollektoren);
- Biomasse- oder Abwärme- basierte Fernwärme, falls verfügbar;
- Pelletheizungen

Elektrische Versorgung

Zuständig für die örtliche Stromversorgung (0,4 und 20 kV) ist die

Bayernwerk Netz GmbH, Netzcenter Parsberg, Lupburger Straße 19, 92331 Parsberg

Sollten zusätzliche Einrichtungen zur Versorgung erforderlich werden, ist dies im Zuge des Verfahrens durch den Energieversorger zu benennen.

Hinweise:

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das Versorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Folgende Ausführungen von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen müssen beachtet werden:

- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.
- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustechen.

- Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.
- Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu den Kabeln müssen jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z.B. mit einem Minibagger möglich sind.

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

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden.

Aufmerksam gemacht wird weiterhin auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft *Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse (BG ETEM)* für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (DGUV V3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen, welche ebenfalls einzuhalten sind.

9.5 Telekommunikation

Deutsche Telekom AG

Die Standortversorgung kann im Süden des Geltungsbereiches durch die vorhandenen Einrichtungen bereits sichergestellt werden. Für die Erweiterungsfläche wird eine Neuerschließung notwendig.

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsstruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Der Deutschen Telekom AG muss zum Zweck der Koordinierung mitgeteilt werden, welche eigenen oder bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung gesetzt wird:

telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de

Deutschen Telekom AG, Netzproduktion GmbH TI NL Süd/ PTI 12, Bajuwarenstraße 4, 93053 Regensburg

Hinweise:

Um eine fristgerechte Bereitstellung des Telekommunikations-Anschlusses für den Endkunden zur Verfügung stellen zu können, bitten wir um Mitteilung des bauausführenden Ingenieurbüros, um den Bauzeitenplan termingerecht abgleichen zu können.

Die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Planungsgebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Bei positivem Ergebnis der Prüfung macht die Telekom Deutschland GmbH darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung eines Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Die Telekom Deutschland GmbH beantragt daher sicherzustellen, dass:

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 eingeräumt wird,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden,
- dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

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

Grundsätzlich bleibt aber festzuhalten, dass es sich bei gegenständlichen Bauleitplanverfahren um die Überplanung eines bestehenden Bebauungsplanes mit bereits bestehender Bebauung handelt. Im Nachgang zu diesem Verfahren sind keine neuen Erschließungsmaßnahmen geplant, sondern lediglich die Bebauung bestehender Baulücken. Die Hinweise der Fachstelle werden dennoch zur transparenten Darstellung und vollständigen Information in der Begründung abgebildet.

Vodafone Deutschland GmbH

Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen des Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist derzeit nicht geplant.

Im Rahmen der Gigabitoffensive investiert Vodafone in die Versorgung des Landes mit hochleistungsfähigen Breitbandanschlüssen und damit den Aufbau und die Verfügbarkeit von Netzen der nächsten Generation – Next Generation-Access (NGA)-Netzen. In Anbetracht der anstehenden Tiefbauarbeiten möchte die Vodafone Deutschland GmbH Interesse an einer Mitverlegung von Leerrohren mit Glasfaserkabeln bekunden. Um die Unternehmung bewerten zu können, werden im Weiteren Informationen hinsichtlich Potenzial und Kosten benötigt. Die Mitteilung, ob hierfür von Seiten der Kommune bzw. Bauwerber Kosten anfallen würden ergeht über green-field.gewerbe@vodafone.com. Für den Fall, dass ein Kostenbeitrag notwendig ist, bitten die Vodafone Deutschland GmbH um eine Preisangabe pro Meter mitverlegtes Leerrohr. Des Weiteren sind jegliche Informationen über die geplante Ansiedlung von Unternehmen hilfreich (zu bebauende Fläche, Anzahl Grundstücke, Anzahl Unternehmen etc). In Abhängigkeit von der Wirtschaftlichkeit der Glasfaserverlegung kann die Vodafone Deutschland GmbH somit die Telekommunikations-Infrastruktur ggf. ausbauen.

10 BRANDSCHUTZ

Bezüglich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den Vorschriften der *DIN 14090* sowie der BayBO einzuhalten. Die Löschwassermenge von 96 m³/h bei 1,5 bar auf 2 Stunden (Grundschatz laut DVGW) kann gewährleistet werden, da die Anbindung des Baugebiets an das Wasserversorgungsnetz der Stadt Riedenbug erfolgt.

Insgesamt gesehen ist der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (BayFwG) sicherzustellen. Weiterhin sind ausreichend dimensionierte verkehrliche Erschließungsanlagen für den Brand- und Katastrophenfall geplant. Die gemeindliche Feuerwehr hat insgesamt ausreichende Möglichkeiten, um den Anforderungen der gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden.

Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:

- Bereitstellung ausreichender Möglichkeiten zur Gewährleistung des Brandschutzes für die gemeindliche Feuerwehr,
- Sicherstellung der Rettungswege,
- Einhaltung von Hilfsfristen,
- ausreichende Löschwasserversorgung,
- Bereitstellung ausreichender Erschließungsflächen,
- Wechselbeziehungen im Planungsbereich zu anderen Gebieten,
- Minimierung brandschutztechnischer Risiken im Planungsbereich.

Hinweise:

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

Bei Feuerwehruzufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind auf Privatgrundstücken entsprechend der Liste der Technischen Baubestimmungen (vgl. AllMBI Nr. 14/2013 lfd. Nr. 7.4) die Vorgaben der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung 02/2007) einzuhalten. Bei Flächen für die Feuerwehr im öffentlichen Bereich wird den Gemeinden die Anwendung dieser Richtlinie empfohlen (Die DIN 14 090 - „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ kann hierfür ebenfalls als Planungsgröße herangezogen werden). Die Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollBek-BayFwG) des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28.05.2013 (Az.: ID1-2211.50-162) empfiehlt den Gemeinden, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung - Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) anzuwenden. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass der Abstand der Hydranten untereinander 150 m nicht überschreitet. DVGW: Für Feuerlöschzwecke [DVGW W 405 (A)] bestimmte Hydranten sind in angemessenen Abständen in das Rohrnetz einzubauen [DVGW W 400-1 (A)] (vgl. DVGW-Merkblatt W 331). Die Abstände von Hydranten im Rohrnetz sind in Abhängigkeit von der Bebauung und von der Struktur des Rohrnetzes örtlich verschieden. Sie liegen in Ortsnetzen meist unter 150 m (vgl. DVGW- Arbeitsblatt W 400-1). Eine entsprechende Begründung gibt der Landesfeuerwehrverband Bayern e.V. mit seiner Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus der Sicht der Feuerwehr mit Stand 04/2013. Es wird die Verwendung von Überflurhydranten empfohlen. Begründung: Bei Überflurhydranten größer DN 80 liegt die Löschwasserentnahmemenge über der möglichen Entnahmemenge von Unterflurhydranten, da Unterflurhydranten trotz zwei verfügbarer Abgänge an den Durchmesser DN 80 des Standrohrs der Feuerwehr gebunden sind. Wird die Löschwasserversorgung durch Löschwasserbehälter sichergestellt, sind die Vorgaben der DIN 14230:2012-09 (Unterirdische Löschwasserbehälter) einzuhalten. Bei der Einplanung von Löschwasserteichen ist die Einhaltung der DIN 14210:2003-07 (Löschwasserteiche) vorausgesetzt.

Thematik Löschwasserbehälter – Vorhaltung gemäß bisherigem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Brückl“ im Bereich von Flurnummer 436/1

Im Zuge des Verfahrens wird die Flurnummer 436/1 in den Geltungsbereich mit aufgenommen. Siehe hierzu auch die Erläuterung unter Ziffer 3.1 Veranlassung dieser Begründung. Im Bereich besagter Flurnummer sollte gemäß noch rechtskräftigem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Brückl“ ein Löschwasserbehälter vorgesehen werden. Die Notwendigkeit des Löschwasserbehälters wurde im Zuge des Verfahrens geprüft mit dem Ergebnis, dass dieser nicht mehr notwendig ist. Niedergeschrieben im Beschlussbuchauszug vom 05.04.2016 steht, dass die am 01.03.2016 im Gewerbegebiet Brückl durchgeführte Löschwassermessung eine ausreichende Löschwasserversorgung ergab. Aus den beiden Hydranten Schlesierstraße 43 und Storchenhang/Ecke Schwalbenstraße können zusammen 255 m³/h entnommen werden. Die Errichtung eines zusätzlichen Löschwasserbehälters ist somit nicht notwendig, da die erforderliche Löschwassermenge von 192 m³/h durch die vorhandenen Hydranten gedeckt wird.



Quelle: Bebauungsplan Gewerbegebiet Brückl; bearbeitet KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

11 IMMISSIONSSCHUTZ

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Nachfolgend werden daher verschiedene Immissionsquellen und ihre etwaigen Auswirkungen auf das Planungsgebiet näher betrachtet.

Es wurde ein Immissionsschutztechnisches Gutachten bezogen auf den Schallschutz durch Hook & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut, Stand 26.02.2025 erstellt. Betrachtet werden dabei mitunter die Geräuschkontingentierung sowie die planungsbedingte Verkehrszunahme des öffentlichen Verkehrslärms. Das Gutachten ist als Bestandteil der Verfahrensunterlagen zu werten. Auf die entsprechenden Aussagen des Gutachtens, sowie auf die in den textlichen Festsetzungen übernommenen Formulierungen und Inhalte wird verwiesen.

11.1 Verkehrslärm

Die Fachstelle Landratsamt Kelheim, Abteilung Immissionsschutz verweist im Zuge der ersten Offenlegung gemäß Stellungnahme darauf, dass das vorliegende Gutachten um eine Aussage bzgl. der Zunahme des Verkehrsaufkommens durch die Planung auf den öffentlichen Verkehrswegen in den umliegenden wohnlich genutzten Gebieten zu ergänzen ist und als Grundlage hierzu evtl. das Gutachten des Ingenieurbüros GEO VER.S. UJM im Rahmen der Aufstellung des B-Plans Mohnblumenweg / Schlesierstraße – Überarbeitung“ herangezogen werden könnte. Der Empfehlung der Fachstelle wird nachgekommen. Daher wird im aktuellen Gutachten eine Aussage zur Zunahme des Verkehrsaufkommens auf öffentlichen Straßen getätigt. Um zu überprüfen, ob durch eine planungsbedingte Zunahme des Verkehrs auf den umliegenden öffentlichen Straßen lärmimmissionsschutzfachliche Konflikte mit dem Schutzanspruch der bestehenden Nachbarschaft vor Verkehrslärm zu erwarten sind, werden zusätzliche Lärmprognoseberechnungen, auch auf Grundlage des von der Fachstelle vorgeschlagenen zuvor genannten Gutachtens durchgeführt. Darin wird der zukünftige Fahrverkehr aller Gewerbeflächen innerhalb des bereits rechtskräftigen Bebauungsplans "Gewerbegebiet Brückl" der Gemeinde Ihrlerstein schon berücksichtigt, auch wenn diese derzeit noch nicht bebaut sind. Zusätzlicher Fahrverkehr wird somit lediglich durch die beiden erstmals ausgewiesenen Gewerbeparzellen (GE 6.1 und GE 6.2) hervorgerufen. Nachdem im vorliegenden Fall keine Angaben zu einer möglichen Fahrzeugfrequenz der erweiterten Gewerbeflächen vorliegen, wird umgekehrt berechnet, welche Fahrzeuganzahl im Vergleich zur Bestandsituation emissionsseitig noch zu einer Erhöhung um weniger als 3 dB(A) führt. Ist diese Bedingung noch erfüllt, kann gemäß Kapitel 5.1 des Gutachtens in der Abwägung davon ausgegangen werden, dass die Zusatzbelastung als zumutbar eingestuft werden kann und die Planung kein Erfordernis von weiterführenden Schallschutzmaßnahmen auslöst. Auf-grund der getroffenen Annahmen und Berechnungen diesbezüglich liegen in Anbetracht der Größe der neu geplanten Gewerbeparzellen sowie der Verkehrsanbindung die ermittelten planungsbedingten Verkehrszunahmen nach Ansicht der Verfasser des Gutachtens in einer Größenordnung, wie diese voraussichtlich ausreichend ist, um den stattfindenden Fahrverkehr angemessen zu berücksichtigen. Auf Grundlage der verfügbaren Informationen kann mit Verweis auf die Ausführungen in Kapitel 5.1 des Gutachtens im Regelfall davon ausgegangen werden, dass die Zunahme des planungsbedingten Verkehrs im vorliegenden Fall zu keinem schalltechnischen Konflikt mit dem Schutzanspruch der bestehenden Nachbarschaft führt.

11.2 Sport- und Freizeitlärm

Es befinden sich keine Sport- und Freizeiteinrichtungen im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebietes. Weshalb keine Beeinträchtigungen im Planungsgebiet zu erwarten sind.

11.3 Gewerbelärm

Gemäß den Berechnungen und Ermittlungen des vorliegenden Gutachtens werden innerhalb des Geltungsbereiches Festsetzungen von Emissionskontingenten gemäß der DIN DIN 45691:2006-12 erstellt. So wird das Plangebiet nach § 1 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm die in der ermittelten Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK gemäß DIN 45691:2006-12 weder tags noch nachts überschreiten. Hierzu wird im Detail auf die Festsetzung durch Text Ziffer 14 Festsetzungen von Emissionskontingenten gemäß der DIN DIN 45691:2006-12 verwiesen.

11.4 Landwirtschaftliche Immissionen

Die Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen und die damit unter Umständen verbundenen zeitlich auftretenden Emissionen, die durch Staub bzw. Lärm während der Bodenbearbeitungs- und Erntezeiten, wie auch durch die Ausbringung von Gülle entstehen können – auch an Sonn- und Feiertagen – sind zu dulden. Die Bauwerber sind hiervon von der Gemeinde entsprechend in Kenntnis zu setzen.

12 FLÄCHENBILANZ

Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG	ANTEIL in %	FLÄCHE in m ²
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	100	25.720
abzgl. Verkehrsflächen — Bestehende Erschließung - Abzweig Schlesierstraße (487 m ²), — Straßenerweiterung mit Wendekreis (705 m ²), — Verbindungsfläche Geh-/ Radweg (67 m ²), — Wirtschaftsweg (88m ²) — Erweiterung Erschließung - Abzweig Schwalbenstraße (251 m ²).	6,2	1.598
abzgl. Sonstige Flächen — Trafostation Flurnummer 438/2 Gemarkung Neukelheim (23 m ²)	0,01	23
Nettobaufäche	93,69	24.099

Grundstücksgrößen

PARZELLE	FLÄCHE in m ²
GE 1.1	5.718
GE 2.1	2.187
GE 2.2	2.218
GE 2.3	1.310
GE 2.4	2.045
GE 2.5	2.522
GE 6.1	3.975
GE 6.2	4.124
Gesamt	24.099

13 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die voraussichtlichen Kosten für die geplanten Erschließungsmaßnahmen sind derzeit noch nicht dimensioniert und somit noch nicht bekannt. Diese werden im Zuge der detaillierten Erschließungs- und Entwässerungsplanung ermittelt. Diese Planungen erfolgen im Anschluss an das Bauleitplanverfahren.

Zur planerischen Regelung wird hierfür ein Erschließungsvertrag zwischen den Parteien getroffen. Dieser regelt die fachliche Umsetzung sowie die damit verbundene Kostenverteilung. Kostenträger der gesamten Maßnahme sind in vorliegender Situation die jeweiligen Antragsteller.

Für die gesamten infrastrukturellen Einrichtungen zeichnen sich folgende Träger verantwortlich:

Gemeinde Ihrlerstein

- Öffentliche Verkehrsflächen,
- Abwasserbeseitigung für Schmutzwasser,
- Wasserversorgung.

Bayernwerk Netz GmbH

- Stromversorgung.

Deutsche Telekom AG

- Telekommunikation.

Entstehende und erforderliche Anschlusskosten der Grundstücke richten sich dann nach den entsprechenden Satzungen bzw. nach den tatsächlichen Herstellungskosten.

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

14 VERANLASSUNG

Um einerseits die baurechtlichen Voraussetzungen für ein Gewerbegebiet zu schaffen und andererseits den ökologischen Belangen gerecht zu werden, ist im Zuge der qualifizierten Bauleitplanung ein integrierter Grünordnungsplan erforderlich. Darin werden die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach Art. 4 Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG festgesetzt.

Der Grünordnungsplan kann auch Grundlage für die naturschutzrechtliche Beurteilung von Eingriffen im Sinn von § 14 BNatSchG sowie für Vorhaben des Naturschutzes und der Landschaftspflege (z.B. Festsetzung von Schutzgebieten, Pflegemaßnahmen) sein.

15 BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER DES NATURHAUSHALTES

15.1 Naturräumliche Lage

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands liegt die Gemeinde Ihrlerstein in der Naturraum-Einheit 082 – *Südliche Frankenalb*. Diese wiederum ist Teil der Naturraum-Haupteinheit D61 – *Fränkische Alb*.

15.2 Potentielle natürliche Vegetation

Unter der potentiellen natürlichen Vegetation versteht man diejenige Vegetation, die sich heute nach Beendigung anthropogener Einflüsse auf die Landschaft und ihre Vegetation einstellen würde. Bei der Rekonstruktion der potentiellen natürlichen Vegetation wird folglich nicht die Vegetation eines früheren Zeitraumes nachempfunden, sondern das unter den aktuellen Standortbedingungen zu erwartende Klimaxstadium der Vegetationsentwicklung.

Das Gemeindegebiet liegt in einer Region, in der sich ein Typischer Waldgersten-Buchenwald ausbilden würde.

15.3 Reale Vegetation

Die Geländebegehungen fanden im April 2024 sowie im März 2025 statt.

Der Geltungsbereich gliedert sich genau genommen in drei Bereiche, in unbebaute Flächen ohne Baurecht, in unbebaute Flächen mit Baurecht und in bereits bebaute Flächen. Sprich, es handelt sich um eine bestehende Gewerbegebietsstruktur als auch um Entwicklungs- und Erweiterungsflächen. Das bestehende Gewerbegebiet ist größtenteils bereits bebaut und stellenweise durchgrünt. Vor allem im Westen wurde im Übergang zur freien Landschaft eine Eingrünung mit Ziersträuchern, Sträuchern und einzelnen Bäumen vorgesehen. Bei der noch unbebauten Fläche mit Baurecht, welche im Laufe des Verfahrens in den Geltungsbereich integriert wird, östlich im Geltungsbereich liegend, handelt es sich um eine intensiv genutzte Grünfläche. Die Entwicklungs- und Erweiterungsfläche weiter nördlich im Geltungsbereich besteht überwiegend aus Intensivgrünland sowie einer ackerbaulich genutzten, in dem Fall mit Raps bebauten Ackerfläche.

Im Betrachtungsraum sind bisher weder schützenswerte, noch lokal bis landesweit bedeutsame Pflanzenarten bekannt oder im Zuge der Bestandsaufnahme als Zufallsfunde entdeckt worden.

15.4 Biotopausstattung

Im Geltungsbereich oder direkt angrenzend befindet sich kein Biotop.

15.5 Boden

Die Ackerzahlen liegen innerhalb des Geltungsbereiches bei 36 und 49 (durchschnittliche Ackerzahl im Landkreis Kelheim 51). Es handelt sich im Planungsbe-
reich nach der Bodenschätzung um Böden niedriger Bonität.

Gemäß der Übersichtsbodenkarte 1:25.000 ist im Gebiet *Fast ausschließlich Braunerde und (flache) Braunerde über Terra fusca aus (skelettführendem) Schluff bis Ton (Deckschicht) über Lehm- bis Ton(-schutt) (Carbonatgestein)* ausgebildet.

Geogefahren

Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Der Untergrund besteht allerdings aus verkarstungsfähigen Gesteinen, die von Deckschichten mit wechselnder Mächtigkeit überlagert sind. Es besteht ein Restrisiko für Setzungen oder die Entstehung von Dolinen und Erdfällen, vor allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume. Die Eintretenswahrscheinlichkeit hierfür ist allgemein gering, sie ist grundsätzlich kein Hinderungsgrund für geplante Vorhaben. Sollten jedoch Geländeabsenkungen bemerkt oder bei den Bauarbeiten Hohlräume angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten. Bei weiteren Fragen zu Geogefahren kann das Referat 102, Landesaufnahme Geologie, Geogefahren (Tel. 09281 1800-4723) konsultiert werden.

15.6 Wasser

Permanent und auch nur temporär wasserführende Oberflächengewässer fehlen. Nach dem *UmweltAtlas Naturgefahren* sind weder überschwemmungsgefährdete Gebiete gekennzeichnet, noch ist ein wassersensibler Bereich vorhanden. Für Details wird auf die Ziffer 5.2.2 *Hochwasser* hingewiesen.

15.7 Klima/ Luft

Der unbebaute Geltungsbereich wird durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Dabei stellen der Acker und das Grünland eine Fläche mit einer hohen Wärmeausgleichsfunktion dar. Kaltlufttransportwege sind aber bereits unterbrochen, da im Norden sowie im Süden und Osten Bebauung angrenzt.

15.8 Landschaftsbild/ Erholungseignung

Der Geltungsbereich selbst weist keine besondere Bedeutung für die Erholungseignung auf, da er als Acker und Grünland genutzt wird und nur am südlichen Rand ein örtlicher Wanderweg vorbeiführt. Zudem besteht eine Vorbelastung durch die vorhandenen Gewerbebetriebe.

16 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

Grundsätzlich bleibt festzuhalten, dass sich auch innerhalb eines Gewerbegebietes eine gewisse Durch- und Eingrünung einzufinden hat.

Diese erfolgt in vorliegendem Verfahren mittels einer Randeingrünung – zur Abschirmung des Gewerbegebietes sowie innerhalb des Gewerbegebietes mittels einer Durchgrünung. Beides, die Randeingrünung sowie die Durchgrünung, beinhalten Ansaatflächen, auf welchen Gehölzgruppen, bestehend aus Baum-/ Strauchpflanzungen sowie Einzelbäume gepflanzt werden sollen.

Grün – Zäsur als Randeingrünung

In vorliegendem Fall ist insbesondere die Abschirmung des Gewerbegebietes in Richtung Westen und Norden dominierend. Das Tal bzw. die Topographie fällt nach Westen hin ab und so soll vorab noch eine großzügige Eingrünung (10m) erfolgen. Weiter nördlich befindet sich eine gewachsene Siedlungsstruktur, so soll entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches ebenfalls eine großzügige Eingrünung (10m) entwickelt werden. In Richtung Osten ergibt sich im Bereich des GE 6.1 eine 3m breite Eingrünung, im Bereich des GE 1.1 eine 8m bzw. 8,5m breite Eingrünung. Diese relativ großzügige Eingrünung von 8m bis 8,5m innerhalb des Gewerbegebietes ergibt sich daraus, dass die Flurnummer 436/1 bzw. das GE 1.1 nachträglich in den Geltungsbereich aufgenommen wird. Dabei wird darauf geachtet, dass die Grünflächen gemäß dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Brückl“ flächengleich mit den geplanten Grünflächen sind. Ein zusätzliches Ausgleichserfordernis soll somit ausgeschlossen werden. Siehe hierzu auch Ziffer 18.1 Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen dieser Begründung.

Durchgrünung innerhalb des Gewerbegebietes an den Grundstücksgrenzen

Dabei handelt es sich um die 6m breiten Grünstreifen, welche innerhalb des Gewerbegebietes, sprich zwischen GE 6.1/ GE 6.2 und GE 2.2/ GE 2.3 / GE 2.5 sowie zwischen GE 2.1/ GE 2.2/ GE 6.1 und GE 1.1 zu liegen kommen.

Mit den beabsichtigten Maßnahmen wird ein Mosaik aus Grünflächen, Baum-/ Strauchgruppen und Einzelbäumen mit biotopvernetzender Funktion geschaffen. Die angebotene Artenvielfalt bildet einen hochwertigen Lebensraum und ein Nahrungshabitat für Tiere und ist nicht zuletzt eine Bereicherung für das Landschaftsbild.

17 ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN

17.1 Verkehrsflächen

Ziel ist es, die Verkehrsflächen, insbesondere untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen – mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht – mit unversiegelten und/ oder teilversiegelten Belägen zu befestigen, um in diesen Bereichen eine natürliche Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen. Daher ist eine Versiegelung nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen ist.

Stellplätze sind generell als befestigte Flächen mit Versiegelungsbeschränkung auszuführen, wobei der Durchlässigkeitsgrad der Belagsdecke der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens anzupassen ist. Vorgesehen sind Porenpflaster, Rasenfugenpflaster, Sandfugenpflaster, Rasengitterpflaster, Schotterrasen, aber auch wassergebundene Decken und sonstige vergleichbare Beläge.

Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige, aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen, wie sie bereits im vorstehenden Abschnitt aufgezählt wurden. Zusätzlich ist auch eine Ausführung als wassergebundene Decke denkbar.

17.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind wasseraufnahmefähig herzustellen und gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Diese sind entweder als Rasen- oder Wiesenflächen zu gestalten bzw. mit Bodendeckern und/ oder Stauden zu bepflanzen und gegebenenfalls mit Gehölzen zu überstellen.

Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.

Im Ergebnis soll mit diesen Vorgaben die Anlagen von ausgedehnten Kiesflächen vermieden werden. Diese sind in aller Regel mit Vliesen unterlegt, um das Durchdringen von Pflanzen zu verhindern. Derlei Flächen heizen sich im Sommer besonders stark auf und sind zudem ohne jegliche Bedeutung für heimische Arten. Stattdessen soll die ökologische Vielfalt verbessert und Lebensräume für Insekten und Bienen geschaffen werden.

17.3 Gestaltungs-/ Pflegemaßnahmen

17.3.1 Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind nicht vorhanden.

17.3.2 Private Grünflächen

Die Ansaaten und Gehölzpflanzungen innerhalb des Planungsgebietes stellen ein biotopvernetzendes Element dar und bieten einen wichtigen Lebensraum für Insekten, Vögel und auch Kleinsäugetiere. Zudem dienen sie der optischen Einbindung der geplanten Gewerbegebietsflächen in den Landschaftsraum. Es ist autochthones Pflanzmaterial entsprechend der Angaben in den Festsetzungen durch Text Ziffer 12 Artenlisten zu verwenden.

— Begrünung von privaten Stellplätzen

Wenn Stellplätze errichtet werden, sind je 5 Stellplätzen ist mindestens heimischer Laubbaum entsprechend Artenliste 12.1 oder 12.2 in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen.

— **Grün – Zäsur als Randeingrünung**

Die Grünflächen werden in Form einer Geländemodellierung mit Aufschüttungen bis zu 2,5 m Höhe ausgebildet und sollten möglichst extensiv genutzt werden.

Gehölzgruppen (im Westen und Osten im Übergang zum Außenbereich und zu angrenzender, bestehender Bebauung)

Die im Plan dargestellten Gehölzgruppen sind als Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten 12.1, 12.2 und 12.3 in den darin festgesetzten Mindestqualitäten mit einem Baumanteil von mindestens 30% zu pflanzen.

Einzelgehölzpflanzung (im Norden entlang Erschließung)

Die im Plan dargestellten Einzelgehölze sind als Bäume gemäß den Artenlisten 12.1 und 12.2 in den darin festgesetzten zu pflanzen.

Auf den Schmutzwasserkanal und dessen Schutzstreifen ist bei der Bepflanzung zu achten.

Die nicht zu bepflanzenden Flächen sind als Rasen- oder Wiesenfläche auszubilden.

— **Durchgrünung innerhalb des Gewerbegebietes an den Grundstücksgrenzen**

Die Grundstücksgrenzen sind mit zweireihiger Pflanzung aus 80 % Straucharten und 20 % Baumarten zu bepflanzen. Die Pflanzungen können Inselartig ausgebildet werden.

Auf den Schmutzwasserkanal und dessen Schutzstreifen ist bei der Bepflanzung zu achten.

Die nicht zu bepflanzenden Flächen sind als Rasen- oder Wiesenfläche auszubilden.

17.3.3 Pflanzgebote

Die festgesetzten Pflanzgebote im privaten Raum leisten einen Beitrag dazu das Gewerbegebiet visuell in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden, zu durchgrünen und nicht zuletzt wichtige Nahrungsquellen und Lebensräume zum Beispiel für Vögel und Bienen zu schaffen.

18 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung vorgesehen, wenn auf Grund der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Das Schaffen neuen Baurechts ist hier als ausgleichspflichtige Nutzungsänderung von Grundflächen anzusehen.

18.1 Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen

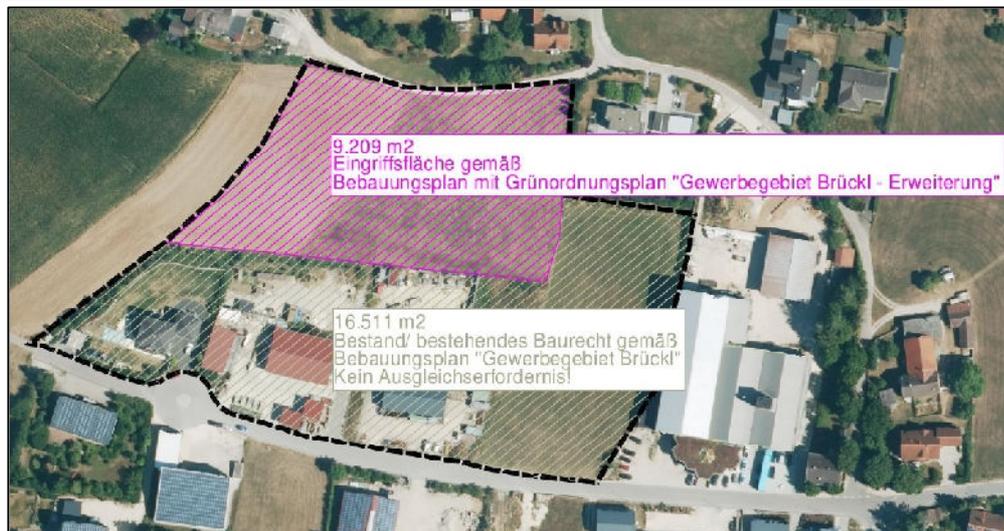
Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt nach dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (2021).

Es gilt nach einer vorangegangenen Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft die Schutzgüter des Naturhaushaltes unter Betrachtung der zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit zu bewerten. Das Kompensationserfordernis wird für das Schutzgut Arten und Biotope flächenbezogen errechnet. Für die restlichen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild sowie für eventuelle Ergänzungen zum Schutzgut Arten und Biotope erfolgt die Bewertung verbal-argumentativ.

Nach dem neuen Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung erfolgt die Eingriffs- und Ausgleichsflächenbilanzierung nach Wertpunkten. Hierbei muss der Ausgleichsbedarf in Wertpunkten der geplanten Ausgleichsfläche in Wertpunkten entsprechen. Zuletzt wird der Ausgleichsflächenbedarf in Wertpunkten unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen in einen konkreten Flächenbedarf umgerechnet.

In vorliegender Situation kann vermerkt werden, dass sich für einen Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Brückl - Erweiterung“ kein Ausgleichserfordernis ergibt. Dabei handelt es sich um den südlich zu liegenden Bereich, welcher mit dem Bebauungsplan Gewerbegebiet Brückl aus dem Jahr 1999 Baurecht genießt und bereits vollständig bebaut ist.

Übersicht zur Flächenverteilung ohne Ausgleichserfordernis sowie Eingriffsfläche gemäß dem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Brückl – Erweiterung“

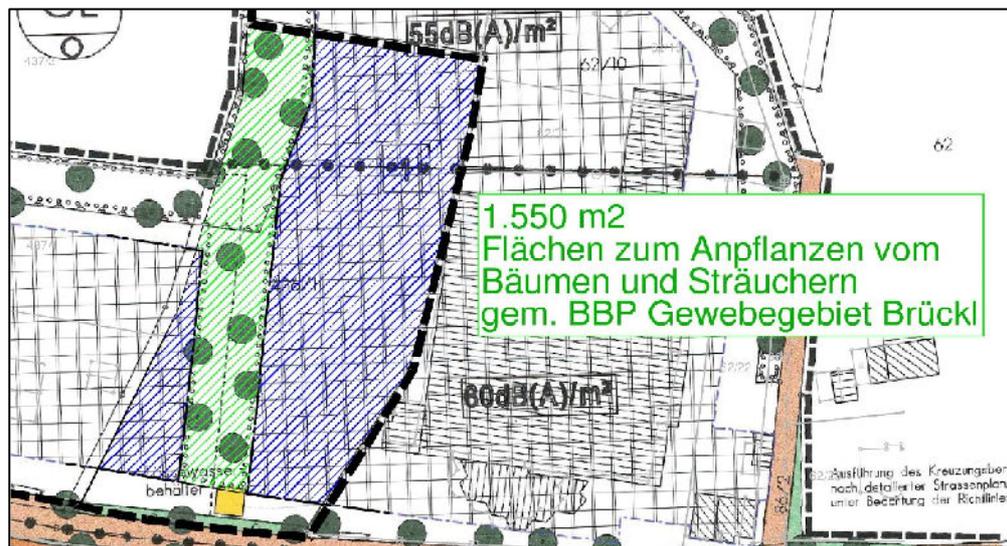


Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; bearbeitet KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich

Erweiterung des Geltungsbereiches um Flurnummer 436/1, Gemarkung Neukelheim

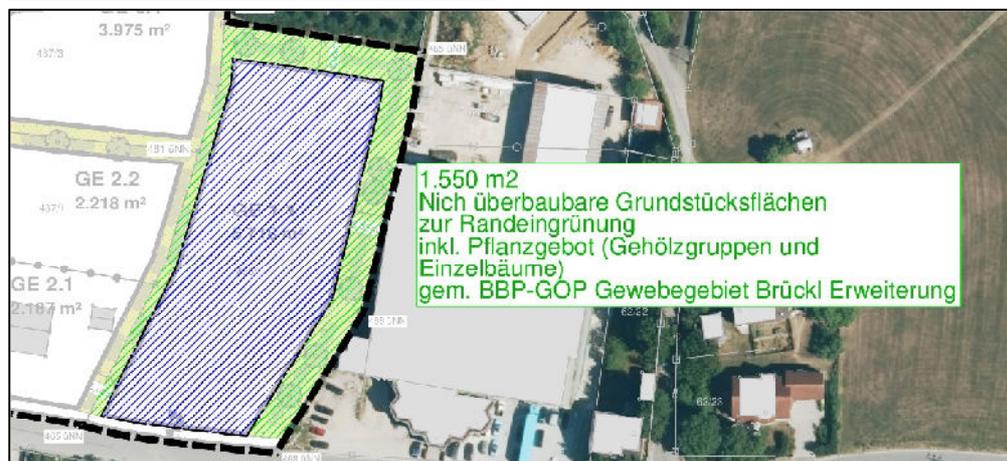
Im Zuge der ersten Offenlegung ergeht seitens des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Städtebau der Hinweis, dass auf dem Flurstück 436/1, welches östlich an den Geltungsbereich des Vorentwurfs angrenzt und im aktuell noch rechtskräftigen Bebauungsplan Gewerbegebiet Brückl beinhaltet ist, Bereiche entstehen die einer wirtschaftlichen Nutzung entgegenstehen und der Änderungsbereich gegebenenfalls nach Osten zu erweitern ist. Nach einer ergänzenden Ortseinsicht wird zudem festgestellt, dass entlang der östlichen Flurstücksgrenze von Flurnummer 436/1 ein mit zum Teil durch massive Stützmauern begleiteter Höhenunterschied besteht, welcher den bisher nahtlosen Übergang der Baugrenzen in der Umsetzung zudem erschweren würde. Die Anregung der Fachstelle wird somit entsprechend aufgegriffen und die entsprechende Flurnummer wird in den Umgriff des gegenständlichen Erweiterungs – Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan mitaufgenommen und so überplant, dass weiterhin eine wirtschaftliche Nutzung des Grundstückes ermöglicht wird. Dabei wird darauf geachtet, dass die bisherigen Grünflächen flächengleich mit den geplanten Grünflächen sind. Ein zusätzliches Ausgleichserfordernis soll somit ausgeschlossen werden.

Ermittlung vorzuhaltender Grünflächen gemäß dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Brückl“



Quelle: Bebauungsplan Gewerbegebiet Brückl; bearbeitet KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

Ermittlung vorzuhaltender Grünflächen gemäß dem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Brückl – Erweiterung“



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

18.1.1 Festlegung der Beeinträchtigungsintensität

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) zugeordnet. Dabei basiert die Bewertung des Ausgangszustands des Schutzgutes Arten und Lebensräume pauschal auf dem mittleren Wert der Grundwerte der betroffenen BNT.

Teilbereiche des Planungsgebietes, für die bereits Baurecht besteht, bleiben unberücksichtigt, da für sie auch kein Kompensationsbedarf entsteht.

Das Planungsgebiet wird bzgl. der Bedeutung des Schutzgutes Arten und Lebensräume in folgende Teilbereiche eingestuft:

G11, Intensivgrünland, 3 WP (Wertpunkte)

A11, Intensiv bewirtschafteter Acker, 2 WP (Wertpunkte)

Übersicht zur Einstufung der Eingriffsflächen nach BayKompV



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

Die detaillierte bewertete Bestandsbeschreibung ist auch dem UMWELTBERICHT unter Ziffern 2.4.2.1 und 2.4.3.1 zu entnehmen.

18.1.2 Verbal-argumentative Bewertung aller weiteren Schutzgüter

In der Regel werden die beeinträchtigten Funktionen der restlichen Schutzgüter durch die Kompensation des Schutzgutes Arten und Lebensräume mit abgedeckt. Liegt eine Ausnahme vor, so wird ein zusätzlich erforderlicher Ausgleichsflächenbedarf verbal-argumentativ festgelegt. Das Schutzgut Landschaftsbild ist sehr spezifisch und stellt daher einen gesonderten Fall dar, der immer ergänzend verbal-argumentativ beschrieben wird.

Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft besteht kein zusätzliches Ausgleichsflächenbedürfnis, da keine vom Regelfall abweichenden Umstände erkennbar sind.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft werden durch die geplanten Neuausweisungen von Gewerbegebietsflächen bedingt. Aufgrund der Lage im Anschluss an bestehende Gewerbeflächen und der vorhandenen und geplanten Begrünung (siehe Ziffer 17.3) werden die Auswirkungen auf das Schutzgut möglichst geringgehalten und ansonsten mit dem ermittelten Ausgleichsbedarf abgedeckt.

18.1.3 Ermittlung der Eingriffsschwere

Laut Leitfaden *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* von 2021 kann die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ). Bei Flächen mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung bietet sich die GRZ als Beeinträchtigungsfaktor an. Über diesen Beeinträchtigungsfaktor sind auch Freiflächen abgedeckt, die zu den Baugrundstücken gehören. Auch die dem Baugebiet zugeordnete und ihm dienende verkehrsübliche Erschließung fällt darunter.

Wie unter der Ziffer 18.1.1 bereits ausgeführt wurde, werden mit der vorliegenden Planung Flächen mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung in Anspruch genommen, so dass für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs im Weiteren die GRZ zugrunde gelegt wird.

18.1.4 Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs



Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs.

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann bei Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs gemäß Anlage 2 des neuen Leitfadens *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* von 2021 um einen Planungsfaktor bis zu 20% reduziert werden.

Im vorliegenden Fall wird der Abschlag von einem Planungsfaktor von 5% durch folgende Vermeidungsmaßnahmen gerechtfertigt:

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge

In der nachfolgenden Tabelle ist die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs für den Eingriffsbereich dargestellt.

AUSGANGSNUTZUNG BNT	WERTPUNKTE (WP) BNT	x	EINGRIFFS- FLÄCHE (M2)	x	GRZ
G11	3	x	6.004	x	0,8
A11	2	x	3.205	x	0,8

AUSGLEICHSBEDARF (WP)	PLANUNGSFAKTOR (%)	AUSGLEICHSBEDARF (WP)
= 14.410	- 5	= 13.690
= 5.128	- 5	= 4.872
	Summe	18.562

Der Ausgleichsbedarf von in Summe **18.562 WP** wird außerhalb des Geltungsbereiches bereitgestellt.

18.1.5 Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen

Die erforderliche Ausgleichsfläche bzw. der Ausgleichsbedarf von 18.562 Wertpunkten wird außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan mit 18.845 Wertpunkten auf insgesamt 6.905 m² bereitgestellt.

Lage der Ausgleichsfläche:

Gemeinde Ihrlerstein | Gemarkung Walddorf | Flurummern 39 (Teilfläche) sowie Flurnummer 78

Ausgangszustand:

Es handelt sich vorwiegend um mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland. Im südlichen Bereich von Flurnummer 39 befinden sich einige halbstämmige Obstgehölze.

Entwicklungsziele und Maßnahmenkonzept:

— **Entwicklung eines mäßig extensiv genutzten, artenreichen Grünlandes [Biototyp G212 nach BayKompV]**

Saatbettvorbereitung mittels leichten Anrauens des Bodens mittels Kreiselegge sowie anschließender Einsaat/ Mahdgutübertragung von autochthonem oder Regioaatgut (Herkunftsregion 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) zur Artanreicherung. Ein entsprechender Nachweis für die Herkunft ist der Unteren Naturschutzbehörde nach Durchführung vorzulegen.

Die Pflege der Wiesenfläche erfolgt in den ersten drei Pflegejahren durch eine 3-4 malige Mahd. Eine Mahd vor dem 15. Juni ist dabei jedoch nur zulässig, wenn vorher eine fachgerechte Kontrolle auf Wiesenbrüter erfolgte und der unteren Naturschutzbehörde vorgelegt wurde. Ab dem vierten Pflegejahr erfolgt eine ein-bis zweischürige Mahd, abhängig von der Aufwuchsmenge. Der 1. Schnitt erfolgt Mitte Juni (nach dem 15.06.). In der Regel sollte die zweite Mahd ab September erfolgen. Dies kann je nach Zeitpunkt der Erstmahd und Witterungsverlauf im Sommer variieren. Alle 3 Jahre soll eine einschürige Mahd im September durchgeführt werden. Das Mähgut ist abzufahren und ordnungsgemäß zu verwerten. Ein Mulchen der Fläche ist nicht zulässig. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sowie Kalkungen sind zu unterlassen.

Zudem sind für die geplanten Mahdflächen folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Belassen von wechselnden Brachestreifen in einer Größenordnung von 10-20% der Fläche als Rückzugsbereiche, z. B. für Insekten, bei jedem Mähdurchgang;
 - Mahd von innen nach außen;
 - Mahd mit Messermähwerk.
- Zielerreichung nach ca. 10 Jahren.

— **Pflanzung einer Einzelbaumreihe [Biototyp B312 nach BayKompV].**

Die Arten sowie die Pflanzqualität sind entsprechend der Artenliste 12.2 (autochthones Pflanzmaterial, Gehölze 2. und 3. Ordnung, Pflanzqualität H, 3xv, 14 – 16) des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan zu wählen. Ein Verbisschutz sowie eine Baumverankerung sind zwingend erforderlich. Bei der Pflanzung ist ein fachgerechter Pflanzschnitt auszuführen. Die Fertigstellungspflege beinhaltet das Wässern der Gehölze sowie das Freischneiden und die Nachpflanzung ausgefallener Gehölze, die Entwicklungspflege erfolgt in den ersten beiden Jahren nach der Pflanzung, danach weitere Erziehungs- oder Auslichtungsschnitte nur bei Bedarf. In den darauffolgenden Jahren ist über eine Entwicklungspflege (Ausasten, falls erforderlich) das Lichtraumprofil der Einzelgehölze aufrecht zu halten.

Zielerreichung nach ca. 15 Jahren.

— **Pflanzung von Obstgehölzen sowie Entwicklung eines artenreichen, extensiven Grünlandes [Biototyp B313 nach BayKompV].**

Anpflanzung von Obstgehölzen mit Verwendung von regionaltypischen Sorten mit folgender Pflanzqualität: Hi, 2xv., o.B., 8-10. Ein Verbisschutz sowie eine Baumverankerung sind zwingend erforderlich. Bei der Pflanzung ist ein fachgerechter Pflanzschnitt auszuführen. Die Fertigstellungspflege beinhaltet das Wässern der Gehölze sowie das Freischneiden und die Nachpflanzung ausgefallener Gehölze, die Entwicklungspflege erfolgt in den ersten beiden Jahren nach der Pflanzung, danach weitere Erziehungs- oder Auslichtungsschnitte nur bei Bedarf. In den darauffolgenden Jahren ist über eine Entwicklungspflege (Ausasten, falls erforderlich) das Lichtraumprofil der Einzelgehölze aufrecht zu halten.

Zielerreichung nach ca. 15 Jahren.

— **Pflanzung von Sträuchern und Heistern mit einheimischen, standortgerechten Arten [Biototyp W12 nach BayKompV].**

Die Pflanzung erfolgt in einem Pflanzraster von ca. 1,5 m x 1,5 m.

Baumschicht // Forstqualität: 1+1, 120-150

Acer campestre, Feldahorn // Forstqualität: 1+1, 120-150

Betula pendula, Sandbirke // Forstqualität: 1+1, 120-150

Carpinus betulus, Hainbuche // Forstqualität: 1+1, 80-120

Sorbus aucuparia, Eberesche // Forstqualität: 1+2, 120-150

Quercus robur, Stiel-Eiche // Forstqualität: 1+2, 120-150

Strauchschicht // Forstqualität: 1+1, 50-80:

Cornus sanguinea, Roter Hartriegel

Crataegus laevigata, Zweigriffliger Weißdorn

Euonymus europaeus, Gewöhnliches Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare, Gemeiner Liguster

Lonicera xylosteum, Rote Heckenkirsche

Prunus spinosa, Schlehdorn

Rosa canina, Hunds-Rose

Salix aurata, Ohr-Weide

Sambucus nigra, Schwarzer Holunder

-Das Verhältnis von Bäumen zu Sträuchern im Waldmantel beträgt in etwa 10% zu 90%. Bei der Pflanzung ist ein fachgerechter Pflanzschnitt auszuführen. Ein Verbisschutz sowie eine Baumverankerung bei den Heistern sind zwingend erforderlich. Eine Mulchung der Pflanzfläche mit standortgerechtem Häckselmaterial ist anzuraten, um einerseits die Wasserversorgung der Pflanzen durch eine Reduzierung der Verdunstung zu optimieren und gleichzeitig den Konkurrenzdruck durch aufkommende Wildkräuter zu minimieren. Die Fertigstellungspflege beinhaltet das Wässern der Gehölze sowie das Freischneiden und die Nachpflanzung ausgefallener Sträucher. In den darauffolgenden Jahren ist über eine Entwicklungspflege (Freischneiden, falls erforderlich) die Entwicklung zu geschlossenen, flächigen Beständen zu fördern.

Zielerreichung nach ca. 15 Jahren.

Ausgleichsflächenplan:

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

Der Ausgleichsumfang erfolgt für flächenbezogen bewertbare Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume ebenfalls in Wertpunkten. Der Ausgleichsumfang ergibt sich durch die Multiplikation der Größe der Ausgleichsfläche mit der Aufwertung in Wertpunkten, welche sich aus der Subtraktion des Ausgangszustandes vom Prognosezustand ergibt.

Ermittlung des Ausgleichsumfangs in Wertpunkten

Die nachstehende Tabelle zeigt als Ausgangszustand jeweils das mäßig extensiv genutzte, artenarme Grünland, anzusetzen mit sechs Wertpunkten (Spalte WP 1).

- Auf einer Teilfläche wird als Entwicklungsziel die Ausbildung eines extensiv genutzten, artenreichen Grünlandes angestrebt, was 8 WP erreicht (Spalte WP 2). Somit ergibt sich hier eine Aufwertung von 2 Wertpunkten.
- Auf einer Teilfläche wird als Entwicklungsziel die Ausbildung einer Baumreihe angestrebt, was 9 WP erreicht (Spalte WP 2). Somit ergibt sich hier eine Aufwertung von 3 Wertpunkten.
- Auf einer Teilfläche wird als Entwicklungsziel die Ausbildung eines Streuobstbestandes im Komplex mit extensiv genutztem Grünland angestrebt, was 10 WP erreicht (Spalte WP 2). Somit ergibt sich hier eine Aufwertung von 4 Wertpunkten.
- Auf einer Teilfläche wird als Entwicklungsziel die Ausbildung eines Waldmantels angestrebt, was 10 WP erreicht (Spalte WP 2). Somit ergibt sich hier eine Aufwertung von 3 Wertpunkten.

Abschließend wird die erzielte Aufwertung mit der jeweiligen Fläche multipliziert.

BNT Ausgangszustand	WP1	BNT Prognosezustand	WP 2	AUFWERTUNG	Fläche in m ²	KOMPENSATION (WP)
G211	6	G212 (artenreiches Grünland)	8	2	3.520	7.040
G211	6	B312 (Baumreihe – mittlere Ausprägung)	9	3	1.535	4.605
G211	6	B432 Streuobstbestand im Komplex mit extensiv genutztem Grünland – mittlere bis alte Ausprägung	10	4	1.650	6.600
G211	6	W12 Waldmantel – frische bis mäßig trockene Standorte	9	3	200	600
						18.845

Somit ermittelt sich ein Ausgleichsbedarf von 18.562 WP. Dem ermittelten Ausgleichsbedarf von 18.562 WP steht somit ein Ausgleich von 18.845 WP gegenüber.

18.2 Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen

Insgesamt gelten für Kompensationsflächen, unabhängig von den speziell getroffenen Maßnahmen, nachfolgende Anmerkungen:

- Maßnahmen, die den Naturhaushalt schädigen oder das Landschaftsbild verunstalten, sind untersagt, z. B.
 - Errichtung baulicher Anlagen,
 - Einbringen standortfremder Pflanzen,
 - Aussetzen nicht heimischer Tierarten,
 - Flächenaufforstungen,
 - Flächenauffüllungen,
 - Vornehmen zweckwidriger land- und forstwirtschaftlicher Nutzungen,
 - Betreiben von Freizeitaktivitäten oder gärtnerischer Nutzungen.
- Grundsätzlich ist nur die Verwendung von autochthonem Saat- und Pflanzgut zulässig. Ein entsprechender Nachweis muss der Unteren Naturschutzbehörde nach der Durchführung vorgelegt werden. Die Kompensationsflächen sind dauerhaft zu erhalten.
- Ausgefallene Pflanzen sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
- Ergänzende Hinweise zur Mahd:
 - Es sind jährlich wechselnde Brachestreifen (ca. 10% der Fläche) bei jedem Mähgang zu belassen.
 - Ideal ist eine Mahd von innen nach außen unter Verwendung eines Messer-mähwerkes.
 - Beim Auftreten von Problempflanzen wie Indisches Springkraut, Goldrute, Stumpfbältriger Ampfer oder Ackerkratzdistel kann eine Mahd der betroffenen Teilflächen auch außerhalb der festgelegten Zeiten erfolgen.
- Änderungen des Pflegekonzeptes dürfen nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, vorgenommen werden.
- Die im Rahmen der Bauleitplanung festgelegten Kompensationsflächen müssen nach Art. 9 BayNatSchG in einem angemessenen Zeitraum nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes von der jeweiligen Kommune an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz gemeldet werden. Die Untere Naturschutzbehörde ist in geeigneter Weise über die Meldung zu informieren.
- Die Fertigstellung der Gestaltungsmaßnahmen bzw. der Beginn der extensiven Nutzung der Kompensationsflächen ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Die Erreichung des Entwicklungszieles ist in eigener Zuständigkeit zu überwachen.

VERWENDETE UNTERLAGEN

19 QUELLEN

LITERATUR

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfa-
den. München

GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zu-
letzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153) geändert worden
ist

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE
ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR [Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG] vom
23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verord-
nung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch
Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130,
BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. November 2021 (GVBl. S. 608)
geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmal-
schutzgesetz – BayDSchG] in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröf-
fentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2023
(GVBl. S. 251) geändert worden ist

BAYERISCHE KOMPENSATIONSVERORDNUNG [BayKompV] vom 07. August 2013
(GVBl. S. 517, BayRS 791-1-4-U), die durch § 2 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl.
S. 352) geändert worden ist

BUNDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENVERORDNUNG [BBodSchV] vom 09. Juli
2021 (BGBl. I S. 2598, 2716), ersetzt V 2129-32-1 v. 12.7.1999 | 1554 (BBodSchV)

GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN BODENVERÄNDERUNGEN UND ZUR SA-
NIERUNG VON ALTLASTEN [Bundes-Bodenschutzgesetzes – BBodSchG] vom 17. März
1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl.
I S. 306) geändert worden ist

BAYERISCHES GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BUNDES-BODENSCHUTZGESETZES
[Bayerisches Bodenschutzgesetz – BayBodSchG] vom 23. Februar 1999 (GVBl. S. 36,
BayRS 2129-4-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 09. Dezember 2020 (GVBl. S. 640) geän-
dert worden ist

BAYERISCHES FEUERWEHRGESETZ [BayFwG] vom 23. Dezember 1981 in der Bayeri-
schen Rechtssammlung (BayRS 215-3-1-I) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt
durch § 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) geändert worden ist

GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BÜRGERLICHEN GESETZBUCHS [AGBGB] vom 20.
September 1982 in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 400-1-J) veröffentlichten berei-
nigten Fassung, das zuletzt durch § 14 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 718)
geändert worden ist

GUTACHTEN

IMMISSIONSSCHUTZTECHNISCHES GUTACHTEN, Hoock & Partner Sachverständige
PartG mbH, Landshut, Stand: Juni 2024

SONSTIGE DATENQUELLEN / INTERNETQUELLEN

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ [FIN-WEB]:

https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND
ENERGIE - LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN [LEP]:

<https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>

BAYERNATLAS - ONLINEANGEBOT DES LANDESAMTES FÜR DIGITALISIERUNG,
BREITBAND UND VERMESSUNG: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

RAUMINFORMATIONSSYSTEM BAYERN: <http://risby.bayern.de>

UMWELTATLAS BAYERN: <https://www.umweltatlas.bayern.de>

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGENSBURG – REGIONALPLAN REGION RE-
GENSBURG: <http://www.region11.de>