

## Gemeinde Ilmmünster



### Begründung zum Bebauungsplan Nr. 25 „Gewerbepark Am Milchwerk“

Stand jeweils vom 09.06.2020

#### Anlagen:

- Kurzbericht zur orientierenden Altlastenerkundung vom 24.02.2018  
(NICKOL & PARTNER GmbH)
- schalltechnische Untersuchung vom 03.05.2019 (Ingenieurbüro Kottermair GmbH)
- Entwässerungskonzept vom 10.09.2019 (WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH)
- geotechnischer Bericht vom 27.06.2019 (Ingeotec Ingenieurgeologie und Geotechnik)
- Umweltbericht und Eingriffsermittlung vom 09.06.2020  
(Landschaftsarchitekt Norbert Einödshofer)
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 05.11.2019,  
sowie Nachtrag zur saP vom 29.01.2020  
(Büro für Faunistik, Naturschutz und Biostatistik – Burkhard Pfeiffer)
- Querschnitte 1-5 (BB04) und Längsschnitte 1-2 (BB05) vom 09.06.2020  
(Eichenseher Ingenieure)

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 09.06.2020

## Inhaltsverzeichnis

1.	PLANUNGSGEGENSTAND.....	4
1.1	Anlass, Ziel und Erforderlichkeit.....	4
2.	PLANGEBIET .....	5
2.1	Räumliche Lage.....	5
2.2	Historie, Gebiets- und Bestandssituation.....	5
2.3	Erschließungssituation .....	6
2.4	Altlasten .....	6
3.	ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE PLANUNGEN .....	7
3.1	Landesentwicklungsprogramm.....	7
3.2	Regionalplan.....	8
3.3	Flächennutzungsplan .....	9
3.4	Hochwassergefahren.....	10
3.5	Benachbarte Bebauungspläne .....	11
3.6	Planungsentscheidung/Planungsalternativen.....	12
4.	GRUNDSÄTZE DER ENERGIEEFFIZIENTEN UND NACHHALTIGEN SIEDLUNGSENTWICKLUNG .....	12
5.	ERSCHLIESSUNGSKONZEPT .....	13
5.1	Verkehrskonzept .....	13
5.1.1	Öffentlicher Personennahverkehr .....	13
5.1.2	Motorisierter Individualverkehr.....	14
5.1.3	Fuß- und Radwege .....	14
5.1.4	Ruhender Verkehr .....	14
5.2	Schmutz- und Niederschlagswasserbehandlung/-versickerung .....	14
5.3	Technische Infrastruktur.....	15
6.	PLANUNGSKONZEPT .....	15
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	15
6.2	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen .....	16
6.3	Bauliche Gestaltung .....	18
6.4	Stellplätze .....	19
6.5	Werbeanlagen.....	19
6.6	Schallschutz.....	19
6.7	Genehmigungsfreistellung.....	20

---

6.8	Geh- und Fahrrecht .....	20
7.	GRÜNORDNUNGSKONZEPT .....	21
7.1	Grundlagen .....	21
7.2	Bestandsaufnahme und -bewertung .....	21
7.3	Planerische Maßnahmen zur Grünordnung .....	21
7.3.1	Grundlagen und Entwicklungsziele .....	21
7.3.2	Straßenraumbegrünung .....	22
7.3.3	Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes .....	22
7.3.4	Flächen für die Forstwirtschaft .....	23
7.4	Umweltbericht .....	24
7.5	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Ersatzaufforstung für die zu rodende Waldfläche .....	24
7.6	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP .....	24
8.	DENKMALSCHUTZ – Denkmäler .....	25
9.	PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN .....	26

## 1. PLANUNGSGEGENSTAND

### 1.1 Anlass, Ziel und Erforderlichkeit

Anlass und Ziel der Bauleitplanung ist die Erweiterung der bestehenden Gewerbefläche auf dem Gelände des ehemaligen Milchwerks. Aufgrund der Lage auf zwei Gemeindegebieten (Illmünster und Reichertshausen) wurde zwischen den beiden Gemeinden eine Zweckvereinbarung geschlossen, um die rechtlichen Grundlagen für eine Bauleitplanung über die Gemeindegrenzen hinweg zu schaffen.

Das Betriebsgelände wurde bis zur Aufgabe des Betriebs (ca. 2010) zu milchwirtschaftlicher Produktion und Lagerung genutzt. Die derzeitige Nutzung beschränkt sich hauptsächlich auf Lager- und Büronutzungen. Die aktuellen Nutzungen entsprechen in Art und Umfang den bestandskräftigen Genehmigungen der einzelnen Gebäude.

Das Plangebiet befindet sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Um die Nutzung der bestehenden Gewerbeflächen zu sichern und Gewerbetreibenden die Möglichkeit zur Neuansiedlung zu bieten, soll die bestehende Fläche überplant und maßvoll erweitert werden. Um die städtebauliche Ordnung zu sichern und die Erweiterung im Interesse der Gemeinden zu realisieren wird ein Bauleitplanverfahren gemäß § 1 Abs. 3 und Abs. 5 BauGB durchgeführt. Hauptziel der Planung ist es, geeignete Gewerbeflächen zur Verfügung stellen, um die Anzahl produzierender Betriebe am Ort zu erhöhen und damit dem gemeindlichen Ziel der Förderung gewerblicher Ansiedlung Rechnung zu tragen.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke mit der Fl.-Nr. 1094/18, 1094/30, 1646, 1646/7, 1647/3 und Teilflächen der Fl.-Nrn. 1094/35, 1094/36, 1645/7 und 1647/4 der Gemarkung Illmünster, sowie die Fl.-Nrn. 270/3, 325/36 und eine Teilfläche der Fl.-Nr. 270/4 der Gemarkung Reichertshausen.

Das Plangebiet wird durch folgende Flurstücke begrenzt:

- im Norden durch die Fl.-Nrn. 1645, 1646/6, 1094/36 der Gemarkung Illmünster
- im Osten durch die Fl.-Nrn. 1645/7, 1647 und 1647/4 der Gemarkung Illmünster, sowie durch die Fl.-Nrn. 270 und 270/4 der Gemarkung Reichertshausen
- im Süden durch die Fl.-Nr. 270 der Gemarkung Reichertshausen
- im Westen durch die Fl.-Nrn. 325/2, 325/37, 325/40, 325/48 der Gemarkung Reichertshausen, sowie durch die Fl.-Nrn. 1094/19, 1094/35 und 1094/46 der Gemarkung Illmünster.

## 2. PLANGEBIET

### 2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Gemeindegebiets Ilmünster und erstreckt sich bis in den nördlichen Gemeindebereich von Reichertshausen.

Der nördliche Teil des Plangebiets befindet sich im Gemeindegebiet Ilmünster (ca. 2/3 der Fläche) und der südliche Teil im Gemeindegebiet Reichertshausen (ca. 1/3 der Fläche). Das Plangebiet grenzt im Westen an die Bahnlinie München-Treuchtlingen und im Osten an das Riedermühlholz an.



Übersichtslageplan (Quelle: Google Earth)

### 2.2 Historie, Gebiets- und Bestandssituation, Altlasten

1910/12 wurde auf dem heutigen Betriebsgelände aufgrund umfangreicher Quarzlager eine Quarzkalksteinfabrik errichtet. Die Fabrik wurde später unterschiedlichen Nutzungen zugeführt (z. B. Munitions- oder Landmaschinenfabrik). Im 1. Weltkrieg befand sich am Standort das Füllwerk Reichertshausen, dessen Betrieb Ende 1918 eingestellt wurde. Zur Füllung von Granaten wurde

TNT und Ammonsalpeter verwendet. Zudem sollte ein Magazin für ca. 10t TNT ca. 50 m östlich des Werks teilweise unterirdisch gebaut werden. Ob dies realisiert wurde, ist nicht bekannt.

1927 wurde die Anlage zu einem Schmelzkäsewerk umgebaut. Mitte der 1930iger und Mitte der 1990iger Jahre wechselte der Molkereibetreiber. Ein früher bestehender Gleisanschluss an die Bahnlinie wurde rückgebaut. Nach wie vor ist das Grundstück mit den Produktions-, Lager- und Nebengebäuden des ehemaligen Milchwerks bebaut. Über die Jahre wurden Gebäude angebaut bzw. neu errichtet und teilweise rückgebaut bzw. abgerissen. Die noch bestehenden Gebäude werden derzeit als Lager- und Büroflächen genutzt.

Aufgrund der vorherigen Nutzung liegen somit Anhaltspunkte für das mögliche Vorliegen von Altlasten im Plangebiet vor. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Gebäude abgerissen bzw. neue Gebäude oder bauliche Anlagen errichtet werden, ist der Altlastenverdacht vom Eigentümer im Rahmen einer orientierenden Altlastenerkundung (ggf. in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und dem Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm) zu klären. Für einen Teilbereich wurde bereits eine orientierende Altlastenerkundung durchgeführt und ist als Anlage beigefügt (Kurzbericht zur orientierenden Altlastenerkundung, 24.02.2018, NICKOL & PARTNER GmbH).

### **2.3 Erschließungssituation**

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Gemeindestraße „Am Milchwerk“ im Nordwesten des Plangebiets und weiterführend nach Norden über die Münchener Straße (B13).

### **2.4 Altlasten**

Hinweise auf Altlasten innerhalb des Plangebiets sind bekannt (*siehe Punkt 2.2 Historie, Gebiets- und Bestandssituation, Altlasten*).

### 3. ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE PLANUNGEN

#### 3.1 Landesentwicklungsprogramm

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.09.2013), Anhang 2 – Strukturkarte ist die Gemeinde Immünster und die Gemeinde Reichertshausen dem allgemein ländlichen Raum zuzuordnen.

Zu einem der zentralen Grundsätze des LEP 2013 gehört, dass flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden sollen (vgl. LEP 2013 3.1 (G)<sup>1</sup>). Diesem Ziel wird durch die Weiterentwicklung einer bestehenden Bebauung, die bereits erschlossen ist, Rechnung getragen.

Ein weiterer grundlegender Aspekt des Landesentwicklungsprogramms 2013 ist die Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft sowie die Entstehung einer ungegliederten, insbesondere bandartigen Siedlungsstruktur (vgl. LEP 2013 3.3 (G)<sup>2</sup>). Dies trifft auch auf das Ziel des LEP 2013 zu, da sich der Umfang der betreffenden Siedlungstätigkeit an der Weiterentwicklung einer bestehenden Bebauung orientiert (vgl. LEP 2013 3.3 (Z)).

Die im Plangebiet vorgesehene Entwicklung berücksichtigt diese Belange vollumfänglich, zumal die städtebauliche Entwicklung zum Teil bereits aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan resultiert und im Parallelverfahren entsprechend der Erweiterung des Plangebiets angepasst wird.

---

<sup>1</sup> LEP 2013 3.1 (B): „Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und der Klimaschutz machen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert. Dabei sind neben ökologischen, ökonomischen und sozialen auch baukulturelle Aspekte zu berücksichtigen.“

<sup>2</sup> LEP 2013 3.3 (B) „Eine Zersiedelung der Landschaft ist insbesondere gekennzeichnet durch Streubebauung. Diese unerwünschte Entwicklung schränkt die Funktionsfähigkeit der Freiräume ein und bildet Ansatzpunkte für eine weitere Besiedelung im Außenbereich.

Eine ungegliederte bandartige Siedlungsentwicklung soll wegen der nachteiligen Einflüsse auf Naturhaushalt und Landschaftsbild, der überwiegend ökonomischen Nachteile (z. B. Leitungslängen der technischen Infrastruktur) und im Hinblick auf den Erhalt eines intakten Wohnumfeldes vermieden werden.“

### 3.2 Regionalplan

Die Gemeinden Illmünster und Reichertshausen liegen in der Region Ingolstadt (Region 10).

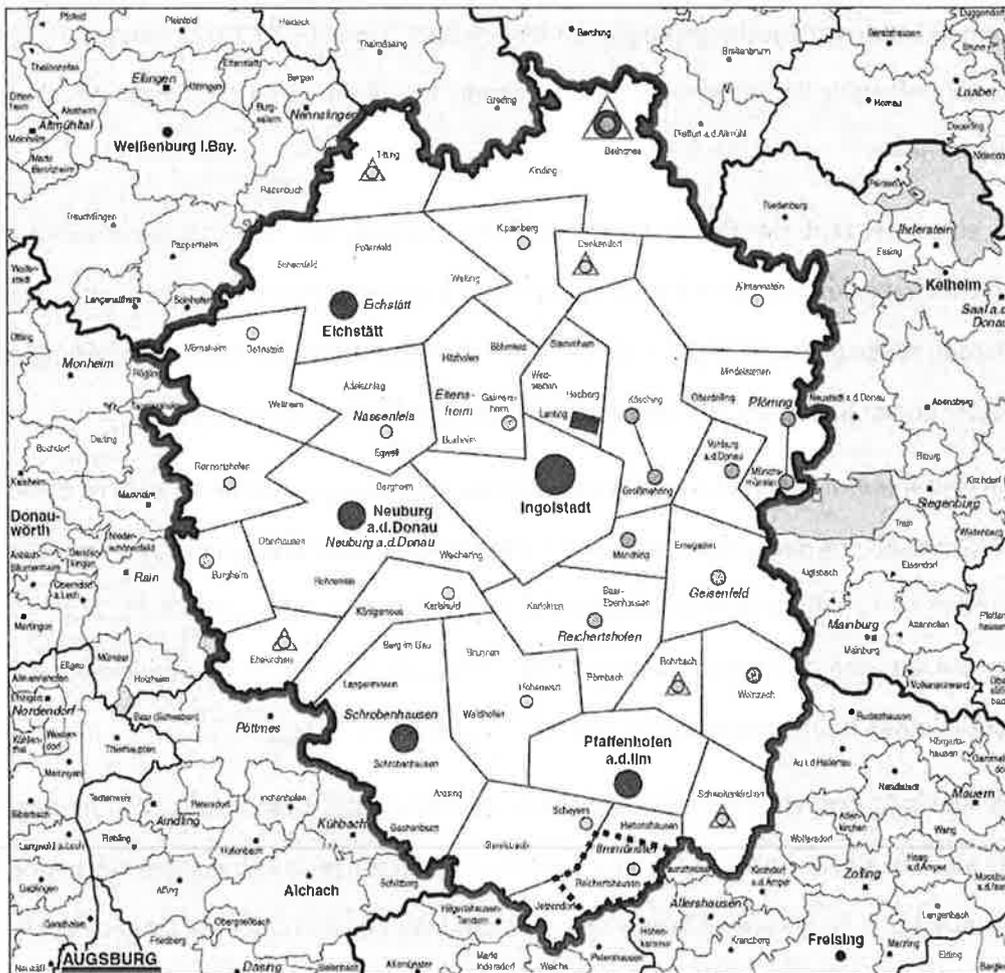


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan, Regionalplan Ingolstadt (Region 10), Lage

Nach dem Regionalplan der Region 10 handelt es sich bei der Gemeinde Illmünster und Reichertshausen um Orte im ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume. Zudem stellt die Gemeinde Reichertshausen laut Regionalplan ein Kleinzentrum dar. Im Kleinzentrum ist unter anderem auf eine Ausweitung der gewerblichen Entwicklung und des Angebots an Arbeitsstellen hinzuzuarbeiten (vgl. Regionalplan AIV (G)).

#### Besondere Funktionen bei der gewerblichen Entwicklung:

Die Auspendlerquote aus dem Süden der Region in den Verdichtungsraum München liegt mit über 40 % sehr hoch. Um jedoch die Eigenständigkeit der Region zu stärken und den ländlichen Raum aufzuwerten, sollen in der Nähe der BAB München-Ingolstadt Voraussetzungen für zusätzliche gewerbliche Flächen geschaffen werden (vgl. Regionalplan AIV (G)).

Die Gemeinden liegen an der als Entwicklungsachse überregionaler Bedeutung eingestuften Verbindung München – Ingolstadt. Durch die günstige Lage an der Bundesstraße B13 (München – Ingolstadt), der in kurzer Zeit und Distanz erreichbaren Bundesautobahn A9 (München – Nürnberg, Anschlussstellen Schweitenkirchen und Allershausen) sowie der Nähe zum Mittelzentrum Pfaffenhofen a.d. Ilm und den Oberzentren Ingolstadt im Norden und München im Süden ist das Plangebiet prädestiniert für eine städtebauliche Entwicklung.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtswirksame Stand des Flächennutzungsplans im Bereich der Planung der Gemeinde Ilmünster ist die 3. Änderung vom 02.10.2012 und die 5. Änderung vom 27.03.2014 der Gemeinde Reichertshausen. In beiden Änderungen wurde bereits ein Teilbereich (bestehende Gebäude) als Gewerbefläche ausgewiesen.

Das Plangebiet ist demnach bereits in Teilbereichen durch eine Änderung der Flächennutzungspläne der Gemeinden als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO dargestellt. Ziel der vorliegenden Planung ist nun die Erweiterung der bereits bestehenden Gewerbeflächen, um den Standort weiter zu stärken und sinnvoll zu entwickeln. Der Bebauungsplan kann demnach nicht in allen Teilen aus den rechtswirksamen Flächennutzungsplänen entwickelt werden. Aus diesem Grund werden die Flächennutzungspläne in einem gemeinsamen Verfahren - im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren - geändert (Teilflächennutzungsplan).

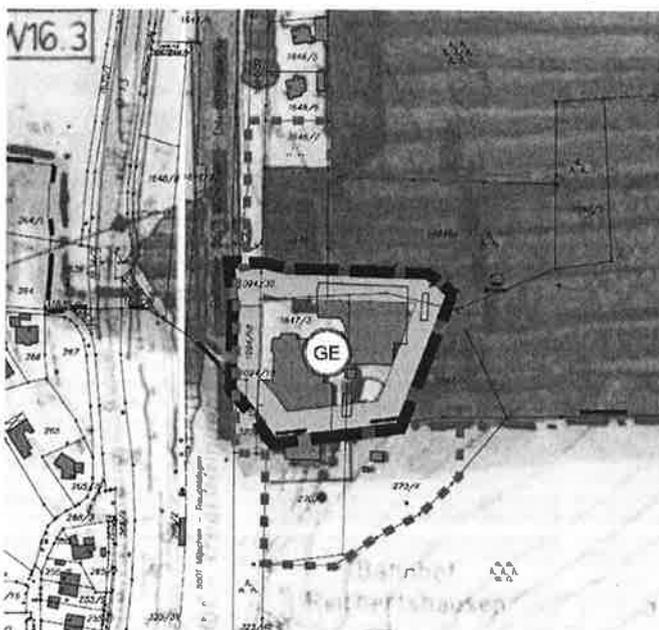


Abb.: Auszug 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ilmünster (02.10.2012)

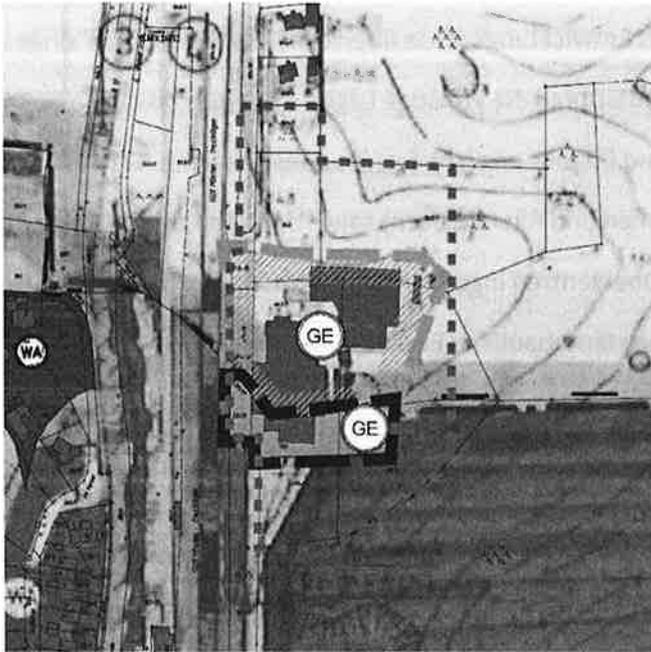


Abb.: Auszug 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Reichertshausen (27.03.2014)

### 3.4 Hochwassergefahren

Das Plangebiet liegt außerhalb von amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten sowie außerhalb von Hochwassergefahrenflächen  $HQ_{100}$  und Hochwassergefahrenflächen  $HQ_{\text{extrem}}$ .

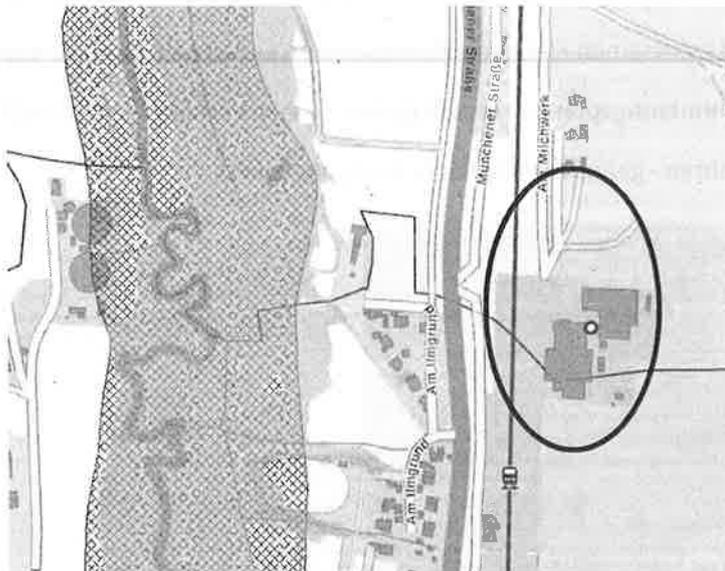


Abb.: Auszug Bayern Atlas Thema „Naturgefahren“

-  berechnetes Überschwemmungsgebiet bei  $HQ_{100}$  (Stand 2009)
-  festgesetztes Überschwemmungsgebiet



Abb.: Auszug Bayern Atlas Thema „Naturgefahren“

 berechnetes Überschwemmungsgebiet bei  $HQ_{\text{extrem}}$  (Stand 2013)

Es ist von keiner konkreten Gefahr durch Hochwasser für Personen und Gebäude auszugehen. Dennoch hat sich die Gemeinde mit vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz gegen Hochwasser auseinanderzusetzen, da es, obwohl sich das Plangebiet außerhalb von Hochwassergefahrenflächen befindet, bei extremen Regenfällen auch weiter außerhalb dieser Flächen zu Hochwasser kommen kann. Des Weiteren sind die Informationen zu den Hochwasserrisiko und -gefahrenkarten des "Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete" (IÜG) unter [www.iug.bayern.de](http://www.iug.bayern.de) zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass das Wasserwirtschaftsamt eine Anpassung der Hochwassergefahrenflächen vornimmt und diese nach Fertigstellung der Überarbeitung zu beachten sind.

### 3.5 Benachbarte Bebauungspläne

In direkter Nähe befinden sich keine Bebauungspläne. Die nächstgelegene Satzung ist die Innenbereichssatzung Nr. 9 „Reichertshausen Nord“. Diese befindet sich ca. 175 m südwestlich des Plangebiets in der Gemeinde Reichertshausen.

### **3.6 Planungsentscheidung/Planungsalternativen**

Mit vorliegender Planung können beide beteiligte Kommunen bei der Gewerbeflächenentwicklung zusammenwirken und eine bereits vorgestörte Fläche gemeinsam entwickeln und bewirtschaften. Dies verhindert die Inanspruchnahme ungestörter Außenbereichsflächen und trägt dazu bei, dass an der Nahtstelle zwischen beiden Kommunen die Flächen mit den besten Standorteigenschaften entwickelt bzw. gesichert werden können. Zudem kann die vorgestörte Fläche wieder einer Nutzung zugeführt und maßvoll erweitert werden. Zur bestmöglichen Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur und Vermeidung von Neuausweisungen an anderer Stelle wurde unter Abwägung der unterschiedlichen Belange entschieden, die geplante Gewerbegebietsfläche gegenüber dem derzeitigen Bestand zu vergrößern. Hierzu ist es erforderlich, dass angrenzende Waldflächen in Anspruch genommen und gerodet werden müssen. Dieser Verlust an Waldfläche wird flächengleich an anderer Stelle durch eine entsprechende Neuaufforstung ausgeglichen (vgl. Pkt. 7.5).

Des Weiteren wurden Planungsalternativen und die Verfügbarkeit von bereits bestehenden Gewerbeflächen in den Gemeinden betrachtet und geprüft. Die Prüfung hat ergeben, dass keine geeigneten Gewerbegebietsflächen verfügbar sind.

In diesem Zusammenhang sei auf die Angaben des Deutschen Industrie- und Handelskammertages DIHK verwiesen, dass zunehmend Flächen für das Gewerbe fehlen und Unternehmen in deren Ansiedlung oder Expansion durch fehlende Gewerbeflächen gebremst werden. Durch vorliegende Planung kann dieser Nachfrage angemessen nachgekommen werden.

## **4. GRUNDSÄTZE DER ENERGIEEFFIZIENTEN UND NACHHALTIGEN SIEDLUNGSENTWICKLUNG**

Klimaschutz spielt eine zunehmende Rolle in der Siedlungsentwicklung (siehe § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB). Demnach sollen Bauleitpläne in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

### **Erneuerbare Energien**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind etwa nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen.

Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind deshalb ausdrücklich zulässig, um den Einsatz erneuerbarer Energien zu ermöglichen.

### **Kompakte Gebäudeformen**

Die Kompaktheit von Gebäuden spielt für den späteren Energieverbrauch der Gebäude eine große Rolle. Kompakte Bauformen haben einen geringen spezifischen Heizwärmebedarf pro m<sup>2</sup> Nutzfläche. Auch ist eine flache Dachform bezüglich einer kompakten Bauform gegenüber einer steilen Dachform zu bevorzugen. Durch die getroffene Festsetzung einer niedrigen Dachneigung von 10° bzw. 25° kann eine kompakte Bauweise erzielt werden.

### **Flächensparender Umgang mit Grund und Boden**

Die im Plangebiet vorgesehene Entwicklung verfolgt das Ziel der Erweiterung einer bereits vorgestörten und erschlossenen Fläche, die bereits zum Teil bebaut ist. Dadurch kann die gewerbliche Entwicklung der Gemeinden an geeigneter Stelle umgesetzt werden, ohne unberührte Flächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen.

### **Umweltschutz**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Nr. 7 BauGB berücksichtigt. Dem Bebauungsplan ist ein Umweltbericht vom 09.06.2020 (Landschaftsarchitekt Norbert Einödshofer) beigelegt. Dort werden die Auswirkungen der Planung dargestellt und zusammengefasst.

## **5. ERSCHLIESSUNGSKONZEPT**

### **5.1 Verkehrskonzept**

#### **5.1.1 Öffentlicher Personennahverkehr**

Es besteht eine Zuganbindung der Bahnlinie München-Treuchtlingen über den Bahnhof Reichertshausen im Westen des Plangebiets. Dieser ist fußläufig über die Gemeindestraße „Am Milchwerk“ und weiterführend über die Münchener Straße erreichbar.

Zudem besteht eine Busanbindung über die Linie 9202 Pfaffenhofen – Reichertshausen – Petershausen der RBA (Regionalbus Augsburg GmbH). Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich am Bahnhof Reichertshausen. Diese ist, wie auch die Zuganbindung, fußläufig erreichbar.

### 5.1.2 Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließung des Plangebiets für den motorisierten Individualverkehr wurde bereits in *Punkt 2.3. Erschließungssituation* dargelegt.

### 5.1.3 Fuß- und Radwege

Das Plangebiet ist in das Fuß- und Radwegenetz der Gemeinden und weiterführend an das Netz der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm eingebunden. Die Verbindung führt über die Erschließungsstraße „Am Milchwerk“ im Norden zur Münchener Straße (B13) zum dort gelegenen Fuß- und Radweg. Von dort gelangt man Richtung Norden entlang der Bundesstraße B13 über die Gemeinden Ilmmünster und Hettenshausen in die Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm. Richtung Süden gelangt man in die Gemeinde Reichertshausen und weiter in die umliegenden Orte.

### 5.1.4 Ruhender Verkehr

Im Plangebiet sind Stellplätze allgemein zulässig. Die genaue Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist im Baugenehmigungsverfahren zu ermitteln und entsprechend im Plangebiet nachzuweisen.

## 5.2 Schmutz- und Niederschlagswasserbehandlung/-versickerung

Die Entwässerung des Gewerbegebiets erfolgt im Trennsystem.

### Schmutzwasserableitung

Anfallendes häusliches und gewerbliches Schmutzwasser wird über neu zu errichtende Schmutzwasserkanäle im Plangebiet gesammelt und über eine bereits vorhandene Abwasserkanalisation der Kläranlage der Gemeinde Reichertshausen zugeleitet. Die Pumpstation, die das Abwasser des ehemaligen Milchwerks direkt zur Kläranlage der Gemeinde Reichertshausen gefördert hat, wird stillgelegt. Stattdessen wird eine Verbindung zwischen dem Schmutzwasserkanal des Milchwerks und dem Mischwasserkanal der Gemeinde Reichertshausen hergestellt.

### Niederschlagswasserableitung

Niederschlagswasser der öffentlichen, privaten und gewerblichen Flächen aus dem Gewerbegebiet wird über teilweise bestehende und teilweise neu geplante Regenwasserkanäle im Plangebiet gefasst und einem neu zu errichtenden Regenrückhaltebecken mit vorgeschalteter Absetzanlage zugeleitet. Von dort erfolgt eine gedrosselte Ableitung (ca. 70l/s) zum bestehenden

Regenwasserkanal, der zur Straße „Am Ilmgrund“ führt. Im weiteren Verlauf wird das Niederschlagswasser über den Regenwasserkanal in die Ilm eingeleitet.

Dem Bebauungsplan ist ein Entwässerungskonzept vom 10.09.2019 der WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH beigefügt.

### **5.3 Technische Infrastruktur**

Die Versorgung mit Trinkwasser, Strom und Telekommunikation ist durch die bereits vorhandenen Erschließungsanlagen gesichert. Eine Versorgung mit Erdgas kann aufgrund der fehlenden Netzanbindung nicht erfolgen.

Die erforderliche Verlegung von Kabeln, Telekommunikationsleitungen und jeglichen anderen Versorgungsleitungen muss unterirdisch erfolgen. Eine oberirdische Verlegung wäre in städtebaulicher Hinsicht mit dem gewünschten Ortsbild nicht verträglich.

Für die frühere Kühl- und Betriebswasserversorgung des Gebietes ist ein privater Tiefbrunnen östlich des Plangebiets vorhanden, dem nach Genehmigungslage (Stand 2014) jährlich bis zu 300.000 m<sup>3</sup> entnommen werden durften. Derzeit ist eine Entnahme von Wasser nicht geplant. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist zum 31.12.2019 abgelaufen. Sollte eine Wiedernutzbarmachung der Tiefbrunnen geplant sein, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

## **6. PLANUNGSKONZEPT**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. Hinsichtlich bestehender einschränkender Faktoren (nähe zur Bahnlinie und zur Wohnbebauung) sowie der städtebaulichen Ordnung ergeben sich Restriktionen hinsichtlich der Nutzung und der schallschutztechnischen Festsetzungen.

Folgende Nutzung ist aus städtebaulicher Sicht nicht erwünscht und deshalb explizit ausgeschlossen:

- § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO: Tankstellen aufgrund der fehlenden direkten Anbindung an die Hauptverkehrsstraße

Zudem entspricht das gewerbliche Umfeld nicht dem Rahmen, der einer angemessenen kirchlichen, kulturellen und sozialen Nutzung gerecht werden könnte. Deshalb sind auch folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO: Anlagen für kirchliche Zwecke
- § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO: Vergnügungsstätten

Den Gewerbetreibenden soll die Möglichkeit eröffnet werden, Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet werden und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zu realisieren. Deshalb ist die Ausnahme gemäß § 8 Abs. 3 Nr. BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans. Um die Untergeordnetheit gegenüber der Betriebsfläche zu sichern, sind maximal 45% der Nutzungsfläche gemäß DIN 277-1 als Wohnfläche zulässig.

Einzelhandelsbetriebe werden mit einer Begrenzung der Verkaufsfläche zugelassen. Die Verkaufsflächen dürfen jedoch nur einen untergeordneten Teil der Betriebsflächen einnehmen. Maximal 45% der betrieblichen Nutzungsfläche gemäß DIN 277-1 ist als Verkaufsfläche zulässig. Zudem wird die maximale Verkaufsfläche je Betrieb auf eine maximale Flächengröße begrenzt. Auch wird zentren- bzw. innenstadtrelevantes Sortiment ausgeschlossen, um keine weitere Konkurrenzsituation zu den Gemeindezentren oder zu den integrierten Nahversorgungsstandorten entstehen zu lassen.

Die Begrenzung des Einzelhandels dient der Steuerung der Gemeindeentwicklung und Bodennutzung und damit dem Schutz der gemeindlichen Umwelt. Dadurch wird einer möglichen Einzelhandelsagglomeration entgegengewirkt und die Anpassungspflicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beachtet. Zudem stellt eine räumliche und sachliche Berücksichtigung zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums ein verbindliches Ziel der Raumordnung (Konzentrations- und Kongruenzgebot gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG) dar und wird damit berücksichtigt

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß und die maximal zulässige Traufhöhe festgesetzt. Die Höhe der Grundflächenzahl wurde so festgesetzt, dass eine zu hohe Verdichtung im Anschluss an die im

Norden bereits vorhandene Wohnbebauung – der sogenannten „Butterhäuser“ - vermieden wird und trotzdem dem Grundsatz zum flächensparenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden kann. Aus diesem Grund werden die GRZ und GFZ im nördlichen Bereich in Anlehnung an die Obergrenze des Mischgebiets (Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO) und im Süden die GRZ gemäß den Obergrenzen des Gewerbegebiets (Obergrenze gemäß § 17 BauNVO) festgesetzt. Die Obergrenze für die GFZ wird im südlichen Bereich nicht voll ausgeschöpft, um eine zu massive Bebauung am Ortsrand zu vermeiden.

Die zulässige Traufhöhe wurde aus Gründen der Bestimmtheit jeweils als Höhe über Normalhöhennull festgesetzt. Es ergeben sich damit Traufhöhen zum geplanten Gelände von ca. 8 m im Hangbereich und bis zu 18 m im talseitigen Bereich, so dass die bereits bestehende Bebauung im festgesetzten Rahmen als gesichert angesehen werden kann. Dem Bebauungsplan sind als Anlage Geländeschnitte des natürlichen Geländes, der Bestandsbebauung und der Festsetzungen zur Höhe beigefügt (Querschnitte 1-5 und Längsschnitte 1-2, 09.06.2020, Eichenseher Ingenieure).

Aufgrund der Nähe zu bestehenden Forstflächen wurde in Abstimmung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten die Baugrenze zum Wald festgelegt und abgestimmt. Dabei ergeben sich Abstände zu den Waldflächen von 25 m. Die Flächen wurden aufgeteilt in 10 m forstwirtschaftliche Fläche sowie 15 m nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Zulässigkeit von nicht überdeckten baulichen Anlagen (z.B. Verkehrsflächen). Im nördlichen Bereich wurde in Anlehnung an die bestehende Bebauung im Norden („Butterhäuser“) ein Abstand zum Wald von 10 m gewählt.

Es wird die Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO angeordnet. Aufgrund der Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO) ergibt sich eine Tiefe der Abstandsflächen von  $0,25 H$ , mindestens 3 m. Um die nördlich an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung zu schützen, wird im Bereich der nördlichen Grenze der Fl.-Nr. 1646/7 der Gemarkung Illmünster eine gesonderte Abstandsflächenregelung getroffen. Demnach ist zum Grundstück mit der Fl.-Nr. 1646/6 der Gemarkung Illmünster eine Abstandsfläche von  $1 H$ , mindestens 3 m einzuhalten.

### 6.3 Bauliche Gestaltung

Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind nicht zugelassen, um den Baukörpern keine zusätzliche Dominanz zu verleihen. Im Interesse des Ortsbildes sind zudem Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m zu gliedern. Hierzu können gestalterische Elemente wie abgesetzte Treppenhäuser, Lichtbänder oder auch mehrfarbige Fassadengestaltungen zum Einsatz kommen. Glasfassaden sind ausdrücklich hiervon ausgenommen, um gerade im Hinblick auf fassadengebundene Nutzung solarer Strahlungsenergie keine Hemmnisse aufzuerlegen. Auch Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind zulässig, um den Einsatz erneuerbarer Energien zu ermöglichen.

Die Festsetzung der Dachform teilt sich in zwei Bereiche: Im Gewerbegebiet I und II sind aufgrund der kleinteiligen Parzellierung und der damit verbundenen kleineren Baukörper steilere Dachneigungen von bis zu 25° möglich. Im Gewerbegebiet III und IV hingegen ist die Dachneigung beschränkt auf maximal 10°. Dadurch wird eine kompakte Form der Baukörper ermöglicht.

Um zu massive Dachaufbauten zu vermeiden, wurden diese in ihrer Höhe beschränkt und müssen um deren Höhe von der Dachaußenkante zurücktreten.

Zudem sind aufgrund der bewegten Topographie Stützwände bis zu einer Ansichtsfläche von 6 m zulässig. Aus gleichen Gründen sind auch Abgrabungen und Auffüllungen vom natürlichen Gelände bis zu 6 m zulässig.

Aufgrund der Nähe zur Bahnlinie im Westen und den Waldflächen im Osten sind ausreichend hohe Einfriedungen im Plangebiet unabdingbar. Deshalb sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,2 m zulässig. Um jedoch zu gewährleisten, dass Kleintiere durch die Einfriedung nicht beeinträchtigt werden, muss die Zaununterkante mindestens 15 cm über dem Boden liegen. Um keine störende Außenwirkung zu generieren – vor allem in Hinblick auf die angrenzenden Waldflächen und der Einsehbarkeit von der Bahnlinie – sind grelle und leuchtende Farben ausgeschlossen. Zaunanlagen entlang der Grundstücksgrenze zur Bahnlinie München – Treuchtlingen im Westen sind ohne Tür und Tor zu errichten. Ebenso sind unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Bahnlinie nicht zulässig.

#### 6.4 Stellplätze

Da sich das Plangebiet über zwei Gemeindebereiche erstreckt wird festgesetzt, dass die jeweils zum Zeitpunkt der Antragstellung geltende Fassung der Stellplatzsatzung der Gemeinde Immünster gilt. Dadurch findet einheitlich eine Satzung für das Plangebiet Anwendung.

#### 6.5 Werbeanlagen

Den Gewerbetreibenden soll die Möglichkeit eröffnet werden, durch geeignete Beschilderung auf ihre Lage im Gewerbegebiet hinzuweisen ohne eine Beunruhigung des Gebiets durch viele und unterschiedliche Werbeanlagen hervorzurufen.

Aus diesem Grund sollen Werbeanlagen im Dachbereich der Gebäude vermieden werden.

Werbeanlagen dürfen deshalb die Traufhöhe des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.

Die Gesamtgröße (Flächenmaß) der Werbeanlagen darf 25 % der Wandfläche der jeweiligen Gebäudeseite und eine Einzelgröße von 40 m<sup>2</sup> je Werbeanlage nicht überschreiten. Je Gebäudeseite sind maximal fünf Werbeanlagen zulässig. Damit wird die Werbefläche auf ein gestalterisch vertretbares Maß reduziert und gibt andererseits den Gewerbetreibenden ausreichend Freiraum, um auf Ihren Betrieb aufmerksam zu machen.

Aus gleichem Grund dürfen Fahnen und Masten die Traufhöhe des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten. Zudem sind beleuchtete Werbeanlagen gleichmäßig auszuleuchten. Blinkende sowie unruhig wirkende Werbeanlagen sind unzulässig.

#### 6.6 Schallschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde deshalb die schalltechnische Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 03.05.2019 mit der Auftrags-Nr. 6613.0 / 2019 - FB angefertigt, um für das Gewerbegebietsareal die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren. Die Ergebnisse sind in der Satzung zum Bebauungsplan ausführlich dargestellt.

Die Berechnungen ergaben für den Schienen- und Straßenverkehrslärm eine hohe Lärmbelastung sowie Überschreitungen der zutreffenden Immissionsgrenzwerte, so dass bei einer Bebauung mit

schutzbedürftigen Nutzungen bauliche und/oder passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Bei Wohnungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO ist sicherzustellen, dass die Innenwerte von tags 40 dB(A) und nachts 30 dB(A) eingehalten werden und zumindest an einer Fassade die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Gewerbegebiete von tags 69 dB(A) und nachts 59 dB(A) unterschritten sind. Dies ist anhand einer schalltechnischen Untersuchung einer § 29b BImSchG-Messstelle für jede Fassadenseite jeder geplanten Wohnung nach § 8 Abs. 3 BauNVO im konkreten Einzelfall nachzuweisen. Dabei sind die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 für jede Fassadenseite anhand des maßgeblichen Außenlärmpegels festzulegen. Es ist eine zentrale Lüftungsanlage (mechanische Be- und Entlüftung) einzubauen. Die schallschutztechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes (Fassung vom 09.06.2020) sind einzuhalten.

Im Zuge der Genehmigungsverfahren für anzusiedelnde Betriebe ist durch schalltechnische Gutachten nachzuweisen, dass die festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden. Die Gemeinde macht bei dieser Festsetzung von der Möglichkeit des § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO Gebrauch und verzichtet deshalb auf die Festsetzung eines Teilgebiets des Bebauungsplans ohne Emissionskontingente. Nicht kontingentiertes Ergänzungsgebiet gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist das im Bebauungsplan Nr. 20 „Strassfeld II“ – 1. Änderung vom 02.02.2010, festgesetzte Gewerbegebiet.

#### **6.7 Genehmigungsfreistellung**

Gem. Art. 58 BayBO Abs. 1 Satz 2 werden alle handwerklichen und gewerblichen Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes von der Anwendung dieser Vorschrift ausgeschlossen. Für entsprechende Vorhaben ist ein Genehmigungsverfahren durchzuführen.

#### **6.8 Geh- und Fahrrecht**

Um die Erschließung des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 1646/6 der Gemarkung Ilmmünster weiterhin zu gewährleisten wurde entlang des nordwestlichen Geltungsbereichs ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Grundstücks festgesetzt.

## **7. GRÜNORDNUNGSKONZEPT**

### **7.1 Grundlagen**

Der Grünordnungsplan als Bestandteil des Bebauungsplanes setzt die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege fest (Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG).

Er beinhaltet Aussagen über den vorhandenen Zustand von Natur und Landschaft und seine Bewertung, sowie den angestrebten Zustand und die dazu erforderlichen Maßnahmen.

### **7.2 Bestandsaufnahme und -bewertung**

Im Folgenden wird auf die Ausführungen des Umweltberichtes verwiesen (siehe Anlage):

„Standortfaktoren des Planungsgebietes“: Pkt. 1.4 ff. des Umweltberichtes

„Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen“: Pkt. 1.5 ff. des Umweltberichtes

### **7.3 Planerische Maßnahmen zur Grünordnung**

#### **7.3.1 Grundlagen und Entwicklungsziele**

Die im Folgenden beschriebenen planerischen Maßnahmen bauen auf den Erkenntnissen der Bestandsaufnahme und -bewertung auf.

Der besonderen Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet wurde mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen.

Auf die besonderen Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Arten- und Biotopschutz, Boden und Wasserhaushaltsfunktion, Landschaftsbild, naturbezogene Erholung) wird mit folgenden planerischen Maßnahmen reagiert:

- Erhalt und Entwicklung grünordnerischer Strukturen zur Sicherung und Gestaltung einer menschenwürdigen Umwelt, sowie zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen
- Erhalt, Entwicklung, Neuschaffung und Vernetzung von Lebensräumen
- Erhalt der kleinklimatischen Verhältnisse (Freihaltung von Kalt- und Frischluftbahnen, Schaffung von Grünflächen mit kleinklimatisch wirksamen Strukturen)

- Eingliederung der baulichen Strukturen in das Orts- und Landschaftsbild (Gestaltung der Freiflächen, Ein- und Durchgrünung des Planungsgebietes)

### 7.3.2 Straßenraumbegrünung

Die bisherige Zufahrt zum bestehenden Gewerbegebiet verläuft im Bereich des Planungsgebiets aktuell zwischen einer Lärmschutzwand der Bahnlinie (auf der Westseite) und einer freien Wiesenfläche (auf der Ostseite).

Diese Wiesenfläche befindet sich in Gemeindebesitz und wird als „öffentliche Grünfläche zur Eingrünung des Baugebietes“ mit Baum- und Strauchpflanzung festgesetzt. Neben der Eingrünung des Baugebietes wird damit eine straßenbegleitende Gehölzkulisse als Kontrast zur eintönigen Lärmschutzwand auf der gegenüberliegenden Seite entwickelt und die optische Wirkung des Zufahrtbereiches verbessert.

### 7.3.3 Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes

Aufgrund des nördlich, südlich und östlich angrenzenden Waldes ist in diesem Bereich keine Eingrünung des Baugebietes erforderlich.

Zur Abschirmung der geplanten Gewerbegebietsfläche zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung wird eine „Private Grünfläche zur Eingrünung des Baugebietes“ mit einer Baumpflanzung und durchgehender, mehrreihiger Strauchpflanzung festgesetzt.

Da der östliche Bereich dieser Fläche aktuell mit Wald bestockt ist, wurde die textliche Festsetzung dahingehend ergänzt, dass erhaltenswerter Gehölzbestand in die Neupflanzung zu integrieren ist.

Im Detail ist dies im erforderlichen Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag planerisch darzustellen.

Entlang der westlichen Planungsgebietsgrenze wurde zur Eingrünung des Baugebietes eine Strauchpflanzungen festgesetzt. Um eine Gefährdung der angrenzenden Bahnlinie durch umstürzende Bäume (z.B. bei Sturmereignissen) zu vermeiden, wurde bewusst auf die Festsetzung von zu pflanzenden Bäumen verzichtet. Aktuell besteht bereits eine Eingrünung nach Westen durch einen Gehölzbestand entlang der Bahnlinie. Dieser Bestand steht auf Bahngrund außerhalb des Geltungsbereiches und wird daher im Bebauungsplan lediglich als Hinweis dargestellt. Aus diesem Grund ist die festgesetzte Grünfläche mit Strauchpflanzung aktuell nicht erforderlich. Da der Bestand des Gehölzstreifens auf Bahngrund jedoch nicht dauerhaft sichergestellt ist, erfolgt

die textliche Festsetzung, dass die Eingrünung an dieser Stelle nur für den Fall und erst dann herzustellen ist, falls der parallel dazu verlaufende Gehölzbestand auf Bahngrund beseitigt werden sollte.

Ergänzend ist zu berücksichtigen, dass der hiervon betroffene westliche Rand des Gewerbegebietes ausschließlich von den angrenzenden Bahnsteigen aus einzusehen ist. Blickbeziehungen vom übrigen Bahnhofsbereich bzw. von der Zufahrtsstraße zum Bahnhof aus werden durch Lärmschutzwände verhindert. Eine Einsehbarkeit von der Bundesstraße oder aus dem angrenzenden Illtal wird durch größere Gehölzkulissen verhindert. Aus diesem Grund wird in diesem Bereich eine Breite der „Grünfläche zur Eingrünung des Baugebietes“ von 5m für ausreichend angesehen.

Die Artenauswahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher wird generell auf heimische, standortgerechte Laubgehölze beschränkt, um den besonderen Anforderungen aufgrund der Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Rechnung zu tragen.

Zur weiteren Durchgrünung des Baugebietes sind aufgrund fehlender konkreter Stellungen der geplanten Gebäude keine zeichnerischen Festsetzungen möglich. Aus diesem Grund werden textliche Festsetzungen getroffen, die ein Mindestmaß an Durchgrünung des Baugebietes sicherstellen (Stellplätze sind mit mind. 1 Baum je 10 Stellplätze zu gliedern, Mindestanzahl der zu pflanzenden Bäume: 1 Baum je 750 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche).

Eine Konkretisierung der geplanten Bepflanzung auf Basis der getroffenen Festsetzungen hat im Zuge der Genehmigungsplanung in einem einzureichenden Freiflächengestaltungsplan zu erfolgen.

#### **7.3.4 Flächen für die Forstwirtschaft**

Mit der geplanten Vergrößerung des vorhandenen Gewerbegebietes Richtung Norden, Osten und Süden wird eine Rodung des Randbereiches des bestehenden Waldes erforderlich. Zur Neugestaltung eines artenreichen, gestuften und buchtigen Waldrandes wird in diesem Bereich entlang der Planungsgebietsgrenze eine „Fläche für die Forstwirtschaft“ festgesetzt, die neben einer Strauchpflanzung auch die Entwicklung eines Krautsaumes auf z.T. süd-/ westexponiertem Standort beinhaltet. Damit wird auch einer Zielsetzung aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm Pfaffenhofen Rechnung getragen (Entwicklung u.a. von Saumstrukturen auf Trockenstandorten auf süd- und westexponierten Hängen).

Ferner entspricht dies einer Vorgabe des Regionalplanes Ingolstadt, wonach im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes“ unter anderem „struktur- und artenreiche Waldsäume“ aufgebaut werden sollen (vgl. Regionalplan Ingolstadt, BI, Pkt. 8.4.4.1). Entsprechend den Vorgaben aus dem Bayerischen Waldgesetz werden auf dieser Fläche Geländeänderungen, Stützwände und Einfriedungen durch entsprechende Festsetzungen ausgeschlossen.

#### **7.4 Umweltbericht**

Ein Umweltbericht als Teil 2 der Begründung liegt als Anlage bei.

#### **7.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Ersatzaufforstung für die zu rodende Waldfläche**

Die Abhandlung der Eingriffsregelung erfolgt unter Punkt 2 des beiliegenden Umweltberichtes. Ebenso wird darin die erforderliche Ersatzaufforstung für die zu rodende Waldfläche ermittelt. Es ist vorgesehen, eine gemeinsame Ausgleichsfläche für forstwirtschaftliche und naturschutzfachliche Belange zu nutzen, um möglichst schonend mit Grund und Boden umzugehen und den Verlust an landwirtschaftlich genutzten Flächen möglichst gering zu halten. Eine Konkretisierung der vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzaufforstungsfläche erfolgt unter Punkt 2 des beiliegenden Umweltberichtes.

#### **7.6 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP**

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange ist im Rahmen einer „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ zu klären, inwieweit die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. der EU-Vogelschutzrichtlinie und der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie erfüllt sind. Die hierzu erforderlichen naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) liegen als Anhang der Begründung bei (Büro Burkard Pfeiffer, 91058 Erlangen vom 05.11.2019, sowie Nachtrag zur saP vom 29.01.2020).

Auf die in der saP enthaltenen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität wird im Bebauungsplan hingewiesen.

## 8. DENKMALSCHUTZ – Denkmäler

Im Plangebiet befindet sich kein Boden-, Bau- oder Kunstdenkmal.

Das nächstgelegene Bodendenkmal befindet sich nordöstlich im angrenzenden Wald in ca. 500 m Entfernung.

Im Einzelnen handelt es sich um folgendes Bodendenkmal:

Nummer	513904
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.
Aktennummer	D-1-7535-0083
Beschreibung	Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung



Abb.: Auszug Bayern Atlas Thema „Denkmaldaten“

Die Belange des Denkmalschutzes werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt.

## 9. PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN

Kenndaten der Planung in ca.-Angaben

**Gesamtfläche Geltungsbereich**

ca. 32.044 m<sup>2</sup>

**Nettobauland**

Gesamtfläche Geltungsbereich ca. 32.044 m<sup>2</sup>

./ . öffentliche Straßenverkehrsfläche - 175 m<sup>2</sup>

./ . nicht überbaubare Grundstücksflächen - 5.790 m<sup>2</sup>

./ . öffentliche Grünfläche zur Eingrünung des Baugebietes - 860 m<sup>2</sup>

./ . private Grünfläche zur Eingrünung des Baugebietes - 1.135 m<sup>2</sup>

./ . Flächen für die Forstwirtschaft - 4.354 m<sup>2</sup>

---

**Nettobauland ca. 19.730 m<sup>2</sup>**