

ANLAGE ZUM

# **VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 48 „SONDERGEBIET LAGERPLATZ MIT RECYCLING- UND AUFBEREITUNGSANLAGE OTTERSRIED“**



## **GEMEINDE ROHRBACH A.D. ILM**

GEMEINDE:	ROHRBACH / ILM
LANDKREIS:	PFAFFENHOFEN / ILM
REG.BEZIRK:	OBERBAYERN

## **TEIL F. BEGRÜNDUNG**

Verfahren gem. § 3 Abs. 1 i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB  
"Vorentwurf"

FASSUNG VOM 14.09.2022

Inhalt:	Seite
<b>I. Allgemeines</b>	<b>4</b>
1. <u>Geltungsbereich</u>	4
2. <u>Anlass, Sinn und Zweck der Planung</u>	4
<b>II. Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48 „Sondergebiet Lagerplatz mit Recycling- und Aufbereitungsanlage Ottersried“</b>	<b>7</b>
1. <u>Planungsrechtliche Ausgangslage</u>	7
1.1 Flächennutzungsplan	7
1.2 Regionalplan	7
1.3 Landesentwicklungsprogramm	9
1.3.1 Prüfung alternativer Standorte	9
1.3.2 Prüfkriterien der Alternativstandorte	10
1.3.3 Alternativstandorte	10
1.4 Bestehende Rechtsverhältnisse	16
1.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse	16
2. <u>Bestand / vorhandene Situation</u>	17
2.1 Vorhandene Baustruktur	17
2.2 Oberflächenbeschaffenheit, Bodenverhältnisse, Grundwasser	17
2.3 Altlasten	17
2.4 Bodendenkmäler	17
2.5 Lärmvorbelastung	17
3. <u>Infrastruktur</u>	18
3.1 Verkehrserschließung	18
3.2 Ver- und Entsorgung	18
3.2.1 Elektrizität	18
3.2.2 Wasserversorgung	18
3.2.3 Schmutzwasser	18
3.2.4 Niederschlagswasserbeseitigung	18
4. <u>Städtebauliches Konzept</u>	19
4.1 Städtebaulicher Entwurf	19
4.2 Planinhalt und Festsetzungen	19
4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	19
4.2.2 Stellplätze	19
4.2.3 Abgrabungen / Aufschüttungen	19
4.2.4 Grünordnung	20
5. <u>Auswirkungen der Planung (Eingriffsregelung)</u>	21
5.1 Rechtliche Grundlagen und Methodik der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	21

5.2	Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	21
6.	<u>Allgemeine Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</u>	28
7.	<u>Flächenbilanz</u>	28
8.	<u>Umweltbericht und Fachbericht saP</u>	28
9.	<u>Durchführungsvertrag</u>	28

## **I. Allgemeines**

### **1. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48 "Sondergebiet Lagerplatz mit Recycling- und Aufbereitungsanlage Ottersried" liegt ca. 300 m südwestlich von Ottersried, nahe der Autobahn A9.

Der Geltungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

im Norden: durch die südliche Grundstücksgrenze der Fl.Nr 1761, Gemarkung Rohrbach sowie der Einmündung in die Kreisstraße PAF 21 (Fl.Nr 260/20, Gemarkung Rohrbach,

im Osten: durch die westliche Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 1770, Gemarkung Rohrbach sowie durch die östliche Grundstücksgrenze des öffentlichen Feldweges Fl.Nr. 1768, Gemarkung Rohrbach,

im Süden: durch die nördlichen Grundstücksgrenzen der Fl.Nrn 1768, 1772/2 und 1770, Gemarkung Rohrbach,

im Westen: durch die westliche Grundstücksgrenze des öffentlichen Feldweges Fl.Nr. 1768, Gemarkung Rohrbach.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet folgende Flurnummern: Fl.Nrn 1769 und 1768 (T), Gemarkung Rohrbach.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 2,69 ha.

### **2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

In seiner Sitzung am 06.07.2022 hat der Gemeinderat der Gemeinde Rohrbach/Ilm für das Plangebiet die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes und zugleich die damit verbundene 11. Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes beschlossen.

Die Firma Schneider Erdbau, mit Sitz in Ottersried, beabsichtigt den Aufbau eines neuen Firmenzweiges. Neben dem ortsansässigen Erdbaubetrieb, die auch Grabenräumungen für die Gemeinde Rohrbach und die Marktgemeinde Wolnzach durchführt, möchte die Firma Schneider Erdbau nun auch Aushubmaterial aufbereiten und recyceln.

Der geplante Zwischenlagerplatz dient als temporärer Lagerplatz. Das nach Herkunftsort zwischengelagerte Bodenaushubmaterial wird durch Bodenproben gemäß dem Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) nach §18 Sachverständige und Untersuchungsstellen kategorisiert und ent-

sprechend den Ergebnissen der Untersuchungen eingestuft. Dadurch wird der finale Lagerort bzw. Aufbereitungsort/betrieb bestimmt. Das Material wird vom Zwischenlager wieder abtransportiert.

Der vorhandene wiederverwendbare Ausgangsstoff soll durch geeignete Bodenverbesserungsmaßnahmen aufbereitet werden und wieder als Baustoff eingesetzt werden. Die entstehenden Rohstoffe sollen in Schüttgutboxen aus Betonfertigsteinen („Beton-Lego-Steine“) zwischengelagert werden bis zum erneuten Einsatz im nachhaltigen Recyclingkreislauf.

Im Zeitalter der Ressourcenschonung und der Wiederverwendung von Rohstoffen soll diese Anlage einen aktiven Beitrag dazu liefern.

In einem Teilbereich soll eine Halle errichtet werden, um Schüttgüter bereits trocken lagern und vorsortieren zu können. Die Höhe der Halle ist dem Bedarf einer lichten Höhe für den Sattelzug von etwa 10 m im Einfahrtsbereich geschuldet.

Ein weiterer Bestandteil des Recyclingkreislaufes ist hier der temporäre Betrieb eines Brechers, um geeignete Abbruchmaterialien als Recycling-Baustoffe aufzubereiten und wiederzuverwenden.

Die Baustoffe werden mit eigenen Maschinen (Radlader...) auf dem Gelände bewegt. Hierfür ist als Wetterschutz ein Unterstand geplant.

Das auf den Bauwerken anfallende Regenwasser soll in Zisternen gesammelt werden und im Kreislauf genutzt werden (z.B. zur Bewässerung und Staubvermeidung).

Auf den Dachflächen soll eine PV-Anlage errichtet werden. Der gewonnene Strom soll zum Betrieb der Anlage verwendet werden. Ein Batteriespeicher soll die Autarkie des Gebietes abrunden.

Eine Tankstelle bzw. Lagereinrichtungen für Treibstoffe der firmeneigenen Fahrzeuge ist nicht vorgesehen.

Für den Ablauf des Betriebes wird eine LKW-Waage errichtet. Die Waage soll aus prozesstechnischen Gründen im Bereich der Zufahrt errichtet werden.

Für den Betrieb werden hier 2 Container zur Büronutzung bzw. für den Sozialraum der Mitarbeiter benötigt. Da das Gebiet autark betrieben werden soll, ist eine mobile Toilette für die Mitarbeiter vorgesehen.

Für die Fahrzeuge der Mitarbeiter wird ein Parkplatzbereich vorgesehen.

Es ist geplant, das Gebiet vollständig autark zu betreiben.

Durch die Entfernung von ca. 1.000 m zur nächsten Wohnbebauung in Gamburg bzw. 300 m – getrennt durch die Autobahn A 9 – nach Ottersried, sind Lärmimmissionen nicht zu erwarten.

Für den neuen Betriebszweig benötigt die Firma Schneider Erdbau nun einen Lagerplatz für die Zwischenlagerung bis zur Aufbereitung des Bruchmaterials mittels einer mobilen Brechanlage.

Als möglicher Lagerplatz ist eine Außenbereichsfläche auf der Fl.Nr. 1769, Gemarkung Rohrbach mit einer Größe von ca. 2,42 ha vorgesehen. Der Standort für eine Brechanlage eignet sich gut, da das Plangebiet in ausreichendem Abstand zu vorhandenen Wohngebieten (Gambach und Ottersried) liegt.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48 "Sondergebiet Lagerplatz mit Recycling- und Aufbereitungsanlage Ottersried" verfolgt folgende Ziele:

1. Ausweisung eines Sondergebietes mit Zweckbestimmung Lagerplatz für Aushubmaterialien mit Recycling- und Aufbereitungsanlage,
2. Sicherung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
3. Regelung der wasserwirtschaftlichen Maßnahmen,
4. Stärkung des Wirtschaftsstandortes Rohrbach/Ilm.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan verfolgt den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Neuordnung zu schaffen.

Insbesondere wird hierdurch die Nutzung als Sondergebiet mit Zweckbestimmung Lagerplatz für Aushubmaterialien mit Recycling- und Aufbereitungsanlage geregelt. Des Weiteren werden Festsetzungen zur Ausgestaltung des Geländes getroffen, sowie die Grünordnung mit Umweltbericht nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur „Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ und der speziellen artenschutzrechtliche Prüfung (saP) beschrieben.

Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung erfolgt nach dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" in der Fassung vom 16.12.2021.

## **II. Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48 „Sondergebiet Lagerplatz mit Recycling- und Aufbereitungsanlage Ottersried“**

### **1. Planungsrechtliche Ausgangslage**

#### **1.1 Flächennutzungsplan**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist entsprechend § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan für die Gemeinde Rohrbach zu entwickeln. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Um das geplante Vorhaben realisieren zu können, wird in einem Parallelverfahren der Flächennutzungsplan geändert (11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rohrbach/Ilm).

#### **1.2 Regionalplan**

Rohrbach/Ilm gehört zum allgemeinen ländlichen Raum der Region Ingolstadt (RP 10 Karte 1 Raumstruktur) und hat die Funktion als bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum.

Gemäß Regionalplan ist im Kleinzentrum Rohrbach/Ilm auf eine Stärkung der Einkaufszentralität sowie eine Ausweitung der gewerblichen Entwicklung und des Angebots an Arbeitsstellen hinzuwirken (RP 10 A IV 3 (G)).

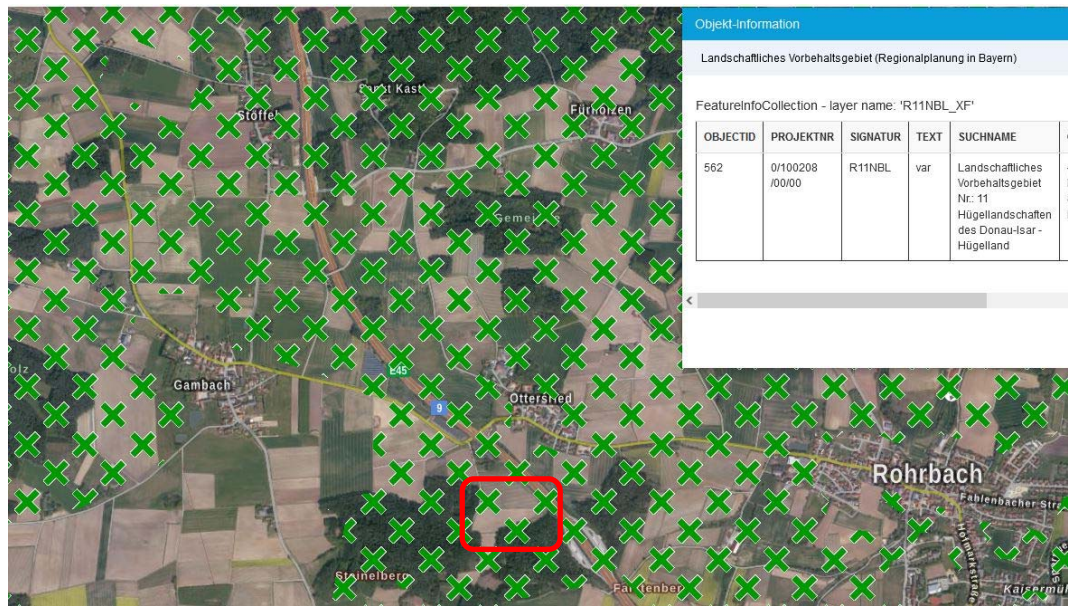
Der Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit und die Bewältigung des Strukturwandels sind zentrale Anliegen der regionalen Entwicklung. Dabei sind derzeit vor allem die Weiterentwicklung bestehender Betriebe zu gewährleisten und günstige Bedingungen für Betriebserweiterungen und Neuansiedlungen und arbeitsplatz-schaffende Investitionen anzustreben (RP 10 A I).

Einer ausreichenden, bedarfsgerechten Bereitstellung von Bauflächen soll Rechnung getragen werden.

Die Gemeinde Rohrbach möchte die Weiterentwicklung ortsansässiger Betriebe fördern. Zusätzliche Verkehrsinfrastruktur muss für das Sondergebiet Lagerplatz mit Recycling- und Aufbereitungsanlage Ottersried nicht geschaffen werden.

#### **Landschaftliches Vorbehaltsgebiet**

Das Plangebiet befindet sich im randlichen Bereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr.: 11 Hügellandschaften des Donau-Isar – Hügelland.



Quelle: BayernAtlas Plus - Auszug Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 11 o.M

Gemäß Regionalplan B I Natur- und Landschaft, fachliche Festlegungen Nr. 8.4 sind in diesen wertvollen Landschaftsräumen bestimmte Sicherungs- und Pflegemaßnahmen formuliert.

Für das durch das Planvorhaben betroffene Gebiet Nr. 11 sind folgende Landschaftsteile zu erhalten und zu fördern:

- Pflege der Trockenwälder (Gebiete am Tannenberg im Hagenauer Forst, am Mahlberg bei Königslachen und im Haidforst nördlich von Gröbern) im Sinne des Arten- und Biotopschutzes;
- Offenhaltung von Flugsanddünen und Rohbodenstandorten innerhalb der Wälder zur Förderung der kleinflächigen Silbergrasfluren und Sandmagerrasen
- Feuchten Grünlandbereiche (und deren Bachtäler) zwischen Langenmosen und Edelshausen stellen potentielle Wiesenbrüterlebensräume dar und sind zugleich Entwicklungsgebiete für Feuchtlebensräume.  
u.a. wegen deren landschaftsgliedernden Funktion sind die v.g. Bachtäler besonders erhaltenswert. Ebenso deren Steilhänge aufgrund deren Vernetzungsfunktion für trockenheitsliebende Arten, welche typisch für das landschaftliche Erscheinungsbild sind. Das Gerolsbacher und Weilacher Tal dienen zudem als Kalt- und Frischlufttransportbahnen.
- Die großflächigen Wälder des Donau-Isar-Hügellandes bieten Lebensraum für viele Arten und erfüllen Funktionen der Erholungsnutzung, des Bodenschutzes und der Landschaftsgliederung. Die forstwirtschaftliche Nutzung soll der besonderen Bedeutung großflächiger Wälder gerecht werden und langfristig den Anteil standortgerechten Laubholzes in den Nadelwäldern erhöhen.



### 1.3

#### Landesentwicklungsprogramm

Im Landesentwicklungsprogramm LEP wird Rohrbach dem ländlichen Raum zugeordnet. Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann. (LEP 2.2.5 (G))

Gemäß LEP 3.3 (G) soll eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn u.a. von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden (LEP 3.3 (Z), Spiegelstrich 4).

Das geplante Sondergebiet sieht eine Nutzung als Lagerplatz für Aushubmaterialien mit Recycling- und Aufbereitungsanlage vor. Der Standort des Sondergebietes kann nicht an eine geeignete Siedlungseinheit angebunden werden, Alternativstandorte sind zu prüfen.

Das geplante Vorhaben kann dem produzierenden Gewerbe zugerechnet werden. Durch die geplante Nutzung ist davon auszugehen, dass durch Lärm- und Staubemissionen schädliche Umweltauswirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden. Somit ist das Vorhaben von dem Ausnahmetatbestand des Zieles 3.3, Spiegelstrich 4, LEP erfasst.

Laut der Begründung zum LEP 3.3 (Z) liegen diese Voraussetzungen insbesondere dann vor, wenn eine nach § 4 BImSchG genehmigungsbedürftige Anlage in angebundener Lage nach den immissionsschutzrechtlichen Vorschriften nicht genehmigungsfähig wäre.

#### 1.3.1

##### Prüfung alternativer Standorte

Für die Anwendung des Ausnahmetatbestandes wird eine Prüfung von Alternativstandorten für die geplante Nutzung als Lagerplatz für Aushubmaterialien mit Recycling- und Aufbereitungsanlage und mobiler Brecher- und Siebanlage durchgeführt. Als Alternativstandorte werden alle zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen im Gemeindegebiet auf deren Eignung untersucht und bewertet. Auch werden potenzielle Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Gewerbegebiete in Betracht gezogen.

### 1.3.2 Prüfkriterien der Alternativstandorte

Für die Prüfung der alternativen Standorte werden verschiedene, für das Vorhaben relevante Kriterien herangezogen. Insbesondere die Lage und Größe der zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen sind von großer Bedeutung. Die Fa. Schneider benötigt für die Nutzung als Lagerfläche für Aushubmaterial mit Recycling- und Aufbereitungsanlage eine Fläche von ca. 2,4 ha Größe.

Weitere Kriterien sind die Anbindung/Infrastruktur und der Abstand zur Wohnbebauung (keine Beeinträchtigung der Bevölkerung durch Lärm und Schmutz).

### 1.3.3 Alternativstandorte

Im Gemeindegebiet der Gemeinde Rohrbach stehen momentan fünf Gewerbegebiete mit nur teilweise freien Gewerbeflächen zur Verfügung. Die fünf Alternativstandorte werden im Folgenden einzeln beschrieben und bewertet.

### Alternativstandort 1



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2019 o.M

#### Lage:

Gewerbegebiet Burgstaller Straße

#### Flächengröße:

Ca. 2,0 ha

#### Erweiterungsmöglichkeit:

Eine Erweiterung des Gewerbegebietes Burgstaller Straße ist aufgrund der Lage an der Gemeindegrenze zu Wolnzach ausgeschlossen.

*Es stehen keine freien Gewerbeflächen zur Verfügung.*

#### Infrastruktur:

Anbindung über Burgstaller Straße an Staatsstraße St 2232.

#### Abstand zur Wohnbebauung:

Der Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung beträgt ca. 450 m.

*Der Alternativstandort 1 ist für den erforderlichen Flächenbedarf und die Nutzung als Lagerplatz für Aushubmaterialien mit Recycling- und Aufbereitungsanlage ungeeignet.*

### Alternativstandort 2



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2019 o.M

#### Lage:

Gewerbegebiet Am Bahnhof

#### Flächengröße:

Ca. 13,75 ha

#### Erweiterungsmöglichkeit:

Eine Erweiterung des Gewerbegebietes Am Bahnhof ist ausgeschlossen.

*Es steht nur eine kleine freie Gewerbefläche im Süden zur Verfügung, die für die Nutzung ungeeignet ist.*

Infrastruktur:

Anbindung über Straße Am Bahndamm und Burgstaller Straße an die Staatsstraße St 2232.

Abstand zur Wohnbebauung:

Das Gewerbegebiet Am Bahnhof grenzt direkt an Wohnbebauung an.

*Der Alternativstandort 2 ist für den erforderlichen Flächenbedarf und die Nutzung als Lagerplatz für Aushubmaterialien mit Recycling- und Aufbereitungsanlage ungeeignet.*

*Alternativstandort 3*



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2019 o.M

Lage:

Gewerbegebiet Moosäcker I

Flächengröße:

Ca. 7,7 ha

Erweiterungsmöglichkeit:

Eine Erweiterung des Gewerbegebietes Moosäcker I ist aufgrund der Lage an der Gemeindegrenze zu Wolnzach ausgeschlossen.

*Es stehen keine freien Gewerbeflächen zur Verfügung.*

Infrastruktur:

Anbindung über Burgstaller Straße an Staatsstraße St 2232.

Abstand zur Wohnbebauung:

Das Gewerbegebiet Moosäcker I grenzt direkt an Wohnbebauung an.

*Der Alternativstandort 3 ist für den erforderlichen Flächenbedarf und die Nutzung als Lagerplatz für Aushubmaterialien mit Recycling- und Aufbereitungsanlage ungeeignet.*

#### Alternativstandort 4



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2019 o.M

#### Lage:

Gewerbegebiet Rohrbach-Ost

#### Flächengröße:

Ca. 10,15 ha

#### Erweiterungsmöglichkeit:

Eine Erweiterung des Gewerbegebietes Rohrbach-Ost ist aufgrund der Lage an der Gemeindegrenze zu Wolnzach ausgeschlossen.

*Das gesamte Gewerbegebiet dient der Fa. Kempf GmbH zur Betriebsumsiedlung mit potenziellen Erweiterungsflächen für die Zukunft. Es stehen keine freien Gewerbeflächen zur Verfügung.*

#### Infrastruktur:

Anbindung an die Staatsstraße St 2232.

#### Abstand zur Wohnbebauung:

Der Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung beträgt ca. 170 m.

*Der Alternativstandort 4 ist für den erforderlichen Flächenbedarf und die Nutzung als Lagerplatz für Aushubmaterialien mit Recycling- und Aufbereitungsanlage ungeeignet.*

#### Alternativstandort 5



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2019 o.M

#### Lage:

Gewerbegebiet Bruckbach  
(Zweckverband)

#### Flächengröße:

Ca. 8,6 ha gesamt  
(hieraus 5,2 ha Marktgemeinde Wolnzach, 3,4 ha Gemeinde Rohrbach/Ilm)

#### Erweiterungsmöglichkeit:

Eine Erweiterung des Gewerbegebietes Bruckbach auf Rohrbacher Flur ist in einem zweiten Bauabschnitt nach Norden möglich, allerdings aufgrund eines noch bewirtschafteten Hopfengartens erst in ca. 15-20 Jahren.



*Es stehen auf Rohrbacher Flur keine freien Gewerbeflächen zur Verfügung.*

Infrastruktur:

Direkte Anbindung an Staatsstraße St 2232.

Abstand zur Wohnbebauung:

Das Gewerbegebiet Bruckbach grenzt nach dem 2. BA direkt an Wohnbebauung an.

*Der Alternativstandort 5 ist für den erforderlichen Flächenbedarf und die Nutzung als Lagerplatz für Aushubmaterialien mit Recycling- und Aufbereitungsanlage ungeeignet.*

Alle fünf Alternativstandorte sind aufgrund der Prüfkriterien nicht für das vorgesehene Vorhaben geeignet.

Immissionsschutz allgemein:

Die gewerblichen Nutzungen der Firma Schneider Erdbau verursachen sowohl aus lufthygienischer Sicht als auch aus schalltechnischer Sicht erhebliche Emissionen und Immissionen. Dadurch ist es erforderlich, dass im Einwirkungsbereich des vorgesehenen Standortes keine relevanten Immissionsorte vorhanden sind und der Standort keine maßgeblichen Beschränkungen aus der Sicht des Schallschutzes unterliegt. Alle 5 Alternativstandorte liegen im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, die durch die vorhandenen Betriebe eine schalltechnische Vorbelastung haben, d.h. für einen emittierenden Betrieb bleibt nur noch ein geringer Anteil an ausschöpfbaren Lärmimmissionen übrig (Lärmkontingente). Zudem existieren bei den Alternativstandorten bereits Betriebsleiterwohnungen bzw. sind diese in Teilbereichen, wenn auch nur ausnahmsweise, zulässig, was wiederum eine Ansiedlung eines emittierenden Betriebes erheblich erschwert bzw. unmöglich macht. Wenn die bestehenden Gewerbegebiete erweitert werden, so müssen die Erweiterungsflächen nochmals niedrigere Emissionskontingente einhalten, da die bestehenden Gewerbeflächen einen Bestandsschutz haben. Da die Alternativstandorte 1 bis 4 an der Gemeindegrenze zu Wolnzach liegen, ist eine Erweiterungsmöglichkeit jedoch ausgeschlossen.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter (Mensch, Tier/ Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre, Kultur- und sonstige Sachgüter i.S. des §1 BImSchG, insbesondere Emissionen luftverunreinigender Stoffe, Lärmemissionen etc., sind soweit vorhanden grundsätzlich nachteilig, aber insbesondere an einem Betriebsstandort im Außenbereich i. d. Regel nicht erheblich und offensichtlich gering.

Dagegen sind in Gewerbegebieten und ortsrandnahen Lagen schädliche Umwelteinwirkungen nicht auszuschließen. Die Ansiedlung eines Lagerplatzes mit Aufbereitung von Aushubmaterialien ist in einem Gewerbegebiet, in dem Bürogebäude allgemein zulässig sind, aus immissionsschutzfachlicher Sicht nicht zu befürworten, da Lärm- und Staubimmissionen, auch bei Einhaltung

des Standes der Technik aufgrund der eingesetzten und zu verarbeitenden Materialien gegeben sind. Umso mehr ist bei vorhandenen oder zulässigen sog. Betriebsleiterwohnungen die Genehmigungsfähigkeit i. d. Regel nicht gesichert.

Unter Umständen ergibt sich auch ein Konfliktpotential mit staubsensiblen Gewerbebetrieben (z.B. Autohäusern, Lackierereien). Grundsätzlich sind Bauschuttrecyclinganlagen geeignet die Bagatellmassenströme für Staub nach TA Luft zu überschreiten.

#### Auswirkungen des Vorhabens auf die Allgemeinheit und Nachbarschaft

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des § 1 BImSchG, insbesondere Emissionen luftverunreinigender Stoffe, Lärmemissionen etc., sind so weit überhaupt vorhanden bzw. nachweisbar zwar grundsätzlich nachteilig, aber für den gewählten Betriebsstandort im Außenbereich nicht erheblich und offensichtlich gering.

#### Mensch, Luft/ Lärm:

Allgemeine, emissionsmindernde Maßnahmen (wie z.B. Wasserbedüsung, angepasste Fahrgeschwindigkeit, Reinigung der Verkehrsflächen, Lagerung überwiegend windgeschützt in Schüttboxen) werden angewandt. Der Stand der Technik ist erfüllt. Staubentwicklungen sind weitestgehend minimiert.

Zulässige Immissionsrichtwerte(-anteile) für Gewerbelärm gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) bleiben eingehalten. Der Stand der Schallschutztechnik ist erfüllt. Der Ortsrand von Ottersried ist durch Verkehrslärmimmissionen der Bundesautobahn A9 und der Kreisstraße PAF21 belastet. Die Verkehrslärmimmissionen können tagsüber im Zeitfenster 06.00 bis 22.00 Uhr als „ständig vorherrschendes Fremdgeräusch“ i. S. Ziffer 3.2.1 der TA Lärm angenommen werden. Im Nachtzeitraum von 22.00 bis 06.00 Uhr ist keine Betriebsamkeit durch das Vorhaben gegeben.

#### Wasser, Boden

Dem Vorhaben stehen keine wasserwirtschaftlichen Belange entgegen. Das Betriebsgelände liegt nicht in wasserwirtschaftlichen Gebieten für Hochwasser, Wasserschutz oder der öffentlichen Wasserversorgung.

Gewässer- und Bodenschutz sind durch die ordnungsgemäße Entwässerung der Betriebsflächen sichergestellt;

#### Tier, Pflanzen, Kultur- und sonstige Sachgüter

Behandlung, Lagerung und Lagermengen stellen keine Gefahr für die Schutzgüter dar. Für notwendige Eingriffe in Natur und Landschaft kommt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zum Tragen. Eingriffe werden entsprechend kompensiert.

Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Das Plangebiet liegt nicht in Tourismus- oder Erholungsgebieten.

Für den vorgesehenen Betriebsstandort werden im Rahmen des immissionschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens Untersuchungen zum Schallschutz und zur Luftreinhaltung erstellt, in denen erforderlichenfalls Maßnah-

men aufgezeigt werden, damit die geltenden Immissionsrichtwerte zum Schallschutz eingehalten werden können. Außerdem werden die Anforderungen zur Luftreinhaltung aufgezeigt.

Aufgrund der Lage im Außenbereich und den Abständen zur Wohnbebauung kann erfahrungsgemäß die Aussage getroffen werden, dass die Ansiedlung aus immissionsschutzfachlicher Sicht realisierbar ist. Mit Wahrung des Stands der Technik und des Minimierungs-/ Vermeidungsgebots sind schädliche Umwelteinwirkungen vom Standort im Außenbereich nicht zu befürchten.

Gemäß LEP 5.1 sollen die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe erhalten und verbessert werden.

Mit der Ausweisung des Sondergebiets Lagerplatz mit Recycling- und Aufbereitungsanlage Ottersried soll dieser Forderung Rechnung getragen werden.

Gem. LEP 7.1.2 sind Gebiete mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege in den Regionalplänen als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festzulegen.

Nutzungen wie eine maßvolle Siedlungsentwicklung, Infrastrukturvorhaben und Rohstoffabbau sind in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten grundsätzlich zulässig, wenn dem besonderen Gewicht von Natur und Landschaft z.B. durch Grün- und Gestaltungsmaßnahmen hinreichend Rechnung getragen wird.

Gem. LEP 7.1.3 sind in freien Landschaftsbereichen Infrastruktureinrichtungen möglichst zu bündeln. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene Verkehrsarme Räume sollen erhalten werden.

#### **1.4 Bestehende Rechtsverhältnisse**

Für das Planungsgebiet existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

#### **1.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse**

Die zu überplanenden Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich zum Teil in Besitz der Fa. Schneider Erdbau, Ottersried (Fl.Nr. 1769, Gemarkung Rohrbach) und zum Teil in Besitz der Gemeinde Rohrbach (Fl.Nr. 1768 Teilfläche, öffentlicher Wirtschaftsweg).



## **2. Bestand / vorhandene Situation**

### **2.1 Nutzungsstruktur**

Das Sondergebiet sieht eine Nutzung als Lagerplatz für Aushubmaterialien mit Recycling- und Aufbereitungsanlage vor. Die zulässigen Nutzungen sind in den Festsetzungen zum Bebauungsplan detailliert dargestellt.

Die Planfläche selbst befindet sich ausschließlich auf intensiver Ackerfläche. Umgeben ist das Sondergebiet von Waldflächen im Westen und Süden, sowie von einem Hopfengarten im Norden. Im Osten verläuft in einem Abstand von ca. 40 m die Bundesautobahn A 9.

### **2.2 Oberflächenbeschaffenheit, Bodenverhältnisse, Grundwasser**

Ein geotechnisches Gutachten wurde in Auftrag gegeben und wird zum nächsten Verfahrensschritt beigelegt.

Das Gelände fällt von Westen nach Osten hin ab. Nach der Bestandsvermessung liegen die Geländehöhen im Sondergebiet bei 451,29 bis 434,64 m üNN.

### **2.3 Altlasten**

Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. bekannt werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen zu informieren.

### **2.4 Bodendenkmäler**

Im Planungsgebiet sind Bodendenkmäler nicht bekannt. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz DSchG.

### **2.5 Lärmvorbelastung**

Auf das Planungsgebiet wirken Verkehrslärmimmissionen von der Bundesautobahn A 9 ein.

### **3.        Infrastruktur**

#### **3.1        Verkehrserschließung**

Die Anfahrt zum "Sondergebiet Lagerplatz mit Recycling- und Aufbereitungsanlage Ottersried" erfolgt über die Kreisstraße PAF 21 und dem öffentlichen Wirtschaftsweg Fl.Nr. 1768, Gemarkung Rohrbach.

Der ruhende Verkehr wird innerhalb des Sondergebietes auf den Bauflächen nachgewiesen.

#### **3.2        Ver- und Entsorgung**

##### **3.2.1        Elektrizität**

Für das Bauvorhaben wird kein Anschluss an das Stromnetz der Bayernwerk Netz GmbH benötigt.

##### **3.2.2        Wasserversorgung**

Es wird kein Wasseranschluss benötigt. Die Wasserversorgung erfolgt über mobile Tanks sowie über die Sammlung des Niederschlagswassersammelbeckens. Die Verlegung einer Frischwasserleitung ist nicht vorgesehen.

##### **3.2.3        Schmutzwasser**

Das Planungsgebiet wird nicht an die Kanalisation angeschlossen. Für das vor Ort tätige Personal wird eine Komposttoilette aufgestellt.

##### **3.2.4        Niederschlagswasserbeseitigung**

Eine Versiegelung des Lagerplatzes ist erforderlich, um den natürlichen Untergrund nicht während des Zwischenlagerns eventuell zu kontaminieren. Das Gelände soll vor eventueller Kontamination mittels einer dichten Betonplatte mit geeigneter Betonrezeptur geschützt und deshalb großflächig versiegelt werden (max. 80%).

Das anfallende Oberflächenwasser soll in einem Auffangbecken sicher gesammelt und dann fachgerecht im Bedarfsfall entsorgt werden.

Ggf. ist eine Regenrückhaltung nach DWA-A 117 vom Fachplaner vorzusehen.

## **4.            Städtebauliches Konzept**

### **4.1           Städtebaulicher Entwurf**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan für "Sondergebiet Lagerplatz mit Recycling- und Aufbereitungsanlage Ottersried" wird aus dem zu ändernden Flächennutzungsplan entwickelt. Die Bau- und Lagerflächen des Plangebietes betragen ca. 17.800 m<sup>2</sup>. Der Lagerplatz wird in wasserundurchlässiger Bauweise hergestellt. Das Sondergebiet wird im Norden und Osten mit einem 10 m breiten bewachsenen Grünwall, der zugleich als Ausgleichsfläche herangezogen werden kann, begrenzt. Am tiefsten Punkt des Geländes wird ein Regensammelbecken geplant, das anfallendes Niederschlagswasser aufnimmt. Die Zufahrt zum Sondergebiet erfolgt von Westen über die Kreisstraße PAF 21 und den öffentlichen Wirtschaftsweg Fl.Nr. 1768, Gemarkung Rohrbach.

### **4.2           Planinhalt und Festsetzungen**

#### **4.2.1        Art der baulichen Nutzung**

Das Baugebiet wird als Sondergebiet SO gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Lagerplatz für Aushubmaterialien mit Recycling- und Aufbereitungsanlage“ festgesetzt.

Zulässig sind nur solche Nutzungen, die in direktem Zusammenhang mit dem Lagerplatz für Aushubmaterialien mit Recycling- und Aufbereitungsanlage stehen. In den Festsetzungen zum Bebauungsplan sind die Nutzungen detailliert beschrieben. Weitere Nutzungen, die nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Lagerplatz stehen, sind ausgeschlossen.

Somit wird einer unerlaubten Nutzung, z.B. als Gewerbegebiet entgegenge wirkt.

#### **4.2.2        Stellplätze**

Stellplätze für PKW, die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Anlage stehen, sind nur innerhalb der Bau- und Lagerflächen zulässig und in luft- sowie wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten. LKW-Stellplätze sind in wasserundurchlässiger Bauweise zu errichten.

#### **4.2.3        Abgrabungen / Aufschüttungen**

Gelände veränderungen sind in der Form zulässig, wie es die betriebliche Nutzung der baulichen Anlagen erfordert. Mit dem Ziel des Sichtschutzes und der Eingrünung des Plangebietes ist zu den seitlichen Sondergebietsgrenzen, die an landwirtschaftliche Flächen anschließen, ein Erdwall mit bis zu maximal 2,0 m Höhe zu errichten und zu bepflanzen.

#### 4.2.4

#### Grünordnung

Die Vorhabensfläche liegt im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 11 Hügellandschaften des Donau-Isar – Hügelland und befindet sich im Hinblick auf das gesamte Gebiet am Rande des Schutzgebietes.

Die unter Pkt 1.2 zu erhaltenden und zu fördernden Bereiche Trockenwälder, feuchte Grünlandbereiche und deren Bachtäler sind vom Planvorhaben weder betroffen, noch gefährdet, da es sich bei der Bestandsfläche um eine reine Ackerfläche ohne jegliche Grünstrukturen handelt.

Weitere übergeordnete Schutzgebiete sind nicht vorhanden und somit nicht vom Vorhaben betroffen.

Innerhalb des Plangelandes existieren keine Grünstrukturen sowie keine Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder Art. 23 BayNatSchG.

Auf der Fläche **G01** und **G02** ist jeweils eine 5,00 m breite Pflanzung aus regionalen, heimischen Sträuchern als Eingrünung und Sichtschutz anzulegen. Zusätzlich ist in G02 eine Baumreihe aus heimischen Hochstamm-Bäumen (B312 Baumreihe aus überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten – mittlerer Ausprägung) vorzusehen. Diese dienen als Sichtschutz, da die Planfläche in diesem Bereich nicht an Waldfläche, sondern an offene Fläche angrenzt.

Das Bestandsgrün links und rechts der Zufahrt wird so weit als möglich erhalten. Sollten durch den Ausbau der Zufahrt Grünstrukturen verloren gehen, werden diese in Form eines Gras-Kraut-Saumes wieder hergestellt.

Die Fläche **A01** ist in einer Breite von 10,00 m anzulegen und wird als Ausgleichsfläche und zugleich als Eingrünung sowie Sichtschutz herangezogen. Darauf wird ein Wall errichtet, der mit einer heimischen Strauch-Hecke aus bevorzugt Vogelnährgehölzen (B112 Mesophiles Gebüsch) und einer zusätzlichen Baumreihe aus heimischen Hochstamm-Bäumen (B312 Baumreihe aus überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten – mittlerer Ausprägung) begrünt wird. Dieser dient als Sicht- und Staubschutz, aber auch zugleich zur Einbindung in die umgebende Landschaft dient.

Zur Verhinderung, dass Oberflächenwasser auf Fremdgrundstück gelangt, ist die Anlage einer Sickermulde am Fuße, außerhalb des Erdwalles vorgesehen. In den Bereichen, wo der Wall an landwirtschaftliche Flächen angrenzt, wird die Wallbepflanzung innerhalb des 4,00 m Abstandes gestuft angelegt, so dass diese nicht höher als 2,00 m wird, um Ernteauffälle zu vermeiden.

Die Fläche **A02** ist in einer Breite von mind. 5,00 m anzulegen und wird in Verbindung mit A03 als Ausgleichsfläche ausgewiesen. Darauf ist eine heimische Strauch-Hecke (B112 Mesophiles Gebüsch) aus bevorzugt Vogelnährgehölzen gem. Artenliste zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen.

Die Fläche **A03** ist in einer mittleren Breite von 6-7 m anzulegen und wird in Verbindung mit A02 und wie A01 als Ausgleichsfläche ausgewiesen. Darauf

ist ein artenreicher Saum und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte (K132) mittels standortgerechter Ansaat oder Heudrusch zu entwickeln sowie dauerhaft zu pflegen.

Alle grünordnerischen Festsetzungen in den Flächen G01, G02 sowie A01, A02 und A03 dienen übergeordnet zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, so wird z.B. das Mikroklima positiv beeinflusst, da dadurch möglicher Staub gebunden sowie Aufwärmungen entgegengewirkt wird.

Die komplett um das Plangebiet festgesetzte Eingrünung gewährleistet zugleich die Biotopvernetzung, wie als Ziel im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet formuliert.

Die grünordnerischen Festsetzungen wurden mittels Zweckbestimmungen und somit speziell auf die geplanten Nutzungen abgestimmt und zugeordnet.

Zugleich werden durch die festgesetzten Begrünungsformen sowohl der Übergang als auch die dauerhafte Einbindung in die Landschaft entsprechend dem Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet erreicht und gesichert.

## **5. Auswirkungen der Planung (Eingriffsregelung)**

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

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

In der gemeindlichen Bauleitplanung ist demnach auf der Grundlage von

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

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

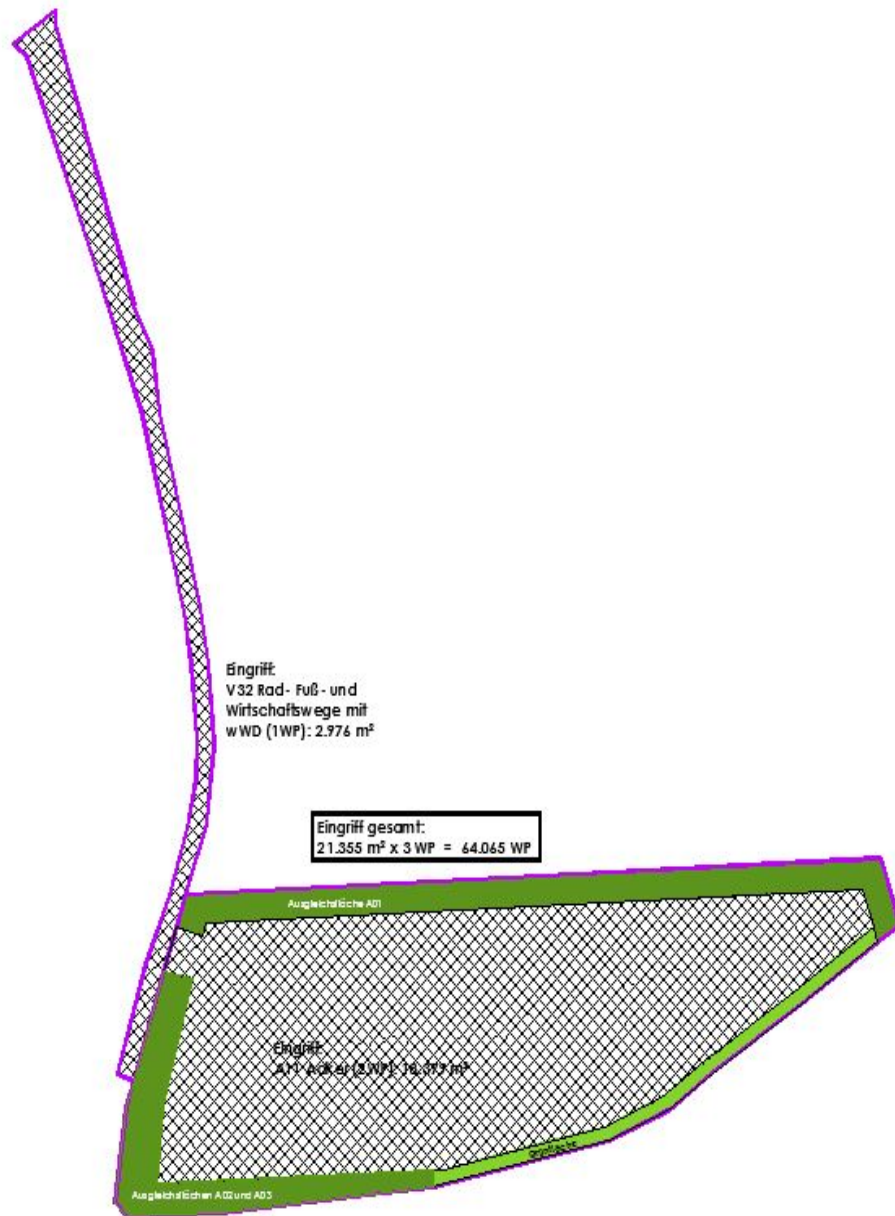
Nach § 1a Abs. 2 BauGB ist die naturschutzfachliche Eingriffsregelung mit Ermittlung der möglichen Vermeidung und Minimierung von Eingriffen und Ableitung der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch die Gemeinde in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

### **5.2 Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung**

Zur Abarbeitung der Eingriffsregelung wird den Gemeinden der vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung herausgegebenen Leitfaden 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft' in der Fassung vom Dezember 2021 hin-

sichtlich der BayKompV ergänzten Fassung empfohlen. Dieser wird den nachfolgenden Berechnungen zugrunde gelegt.

Eingriffsfläche:



Übersicht Eingriffsflächen mit Ausgleich o.M

Größe Geltungsbereich: ca. 27.185 m<sup>2</sup>

Größe Eingriffsfläche: ca. 21.355 m<sup>2</sup>

davon 24.209 m<sup>2</sup> auf Acker

→ A11 mit 2 WP/m<sup>2</sup>

davon 2.976 m<sup>2</sup> auf Wirtschaftsweg befestigt

→ V32 mit 1 WP/m<sup>2</sup>

→ BNT mit geringer Bedeutung bei 1-5 WP → Einstufung/Berechnung pauschal mit 3 WP gem. Leitfaden

## Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensraum

*Hinweis: Die Zuweisung der Wertpunkte erfolgt aufgrund der geringen Bedeutung nach den pauschalierten Ansätzen (3 WP)*

<b>Beschreibung des Standortes / Bestand</b>	<b>BNT</b>	<b>Naturschutzfachliche Bedeutung</b>	<b>Wertpunkte /m<sup>2</sup></b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Eingriffsschwere (GRZ 0,8)</b>	<b>Kompensationsbedarf in Wertpunkten</b>
Ackerfläche intensiv	A11	gering	3	18.379	0,8	44.110
Rad-, Fuß- und Wirtschaftswege mit Befestigung (wassererb. Wegedecke)	V32	gering	3	2.976	0,8	7.142
<b>Gesamt WP</b>						51.252

## Vermeidungsmaßnahmen

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

- Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoffeinträge durch vernetzende Grünflächen um das Sondergebiet
- Entfall landwirtschaftlicher Einträge, wie Dünge- und Pestizidmittel
- Verbot tiergruppenschädlicher Bauteile, wie z.B. Zaunsockel
- Beschränkung von Versiegelungen auf das erforderliche Minimum
- Verbot von großen / auffälligen / lichttechnischen Werbeanlagen
- Erhöhung Strukturvielfalt durch Begrünung nicht-überbaubarer Grundstücksflächen als Wiese mit einem hohen Anteil an blühenden Kräutern
- Nistkästen für Gebäudebrüter an geschützten Stellen
- insektenfreundliche Außenbeleuchtung
- Herstellung baulicher Anlagen derart, dass Tiere sich selbst retten können (RRB, Lichtschächte, ...)

### **Vermeidungsmaßnahmen: Boden und Fläche**

- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf PKW- und LKW-Stellplätzen und Lagerflächen für Z0-Material
- Sondergebiet orientiert sich an dem natürlichen Geländeverlauf zur Vermeidung Erdmassenbewegungen
- Vermeidung von Dünge- und Pestizideinträgen

- Verzicht auf Erschließung des Gebiets mit Ver- und Entsorgungsleitungen durch autarke Planung (Strom, Wasser, ...)
- Wiederverwendung des abgeschobenen Oberbodens als Schutzwall im Norden

#### **Vermeidungsmaßnahmen: Wasser**

- Rückhaltung/Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen und Sickerbecken auf dem Grundstück zur Wiederverwendung
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger/nicht gebundener Beläge
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer durch Sammlung und Versickerungsgräben

#### **Vermeidungsmaßnahmen: Klima und Luft**

- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Verwendung versickerungsfähiger/nicht gebundener Beläge auf PKW- und LKW-Stellplätzen
- Eingrünung durch Pflanzung von Gehölzen rund um das Plangebiet
- Befeuchtung der Flächen bei trockener Witterung zur Staubreduzierung
- Errichtung von Überdachungen mit PV-Anlagen zur regenerativen Stromerzeugung

#### **Vermeidungsmaßnahmen: Landschaftsbild**

- Eingrünung durch Pflanzung von Gehölzen rund um das Plangebiet mit heimischen Gehölzen zur besseren Eingliederung ins Landschaftsbild

#### **Ergebnis: Festlegung des Kompensationsbedarfs**

Der Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Verschneidung der Eingriffsschwere durch die geplanten Maßnahmen mit der Bedeutung der Fläche für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Durch die festgesetzten Vermeidungs- und Grünordnungsmaßnahmen können die dabei entsprechend der oben dargestellten Matrix festgeschriebenen Kompensationsfaktoren reduziert werden. Ebenso ist die großflächig veranschlagte Eingriffsfläche, die einen Großteil der Grünflächen beinhaltet (siehe Übersicht Eingriffsfläche) zu berücksichtigen, welche sich merklich auf die Reduzierung des Kompensationsfaktors auswirkt.

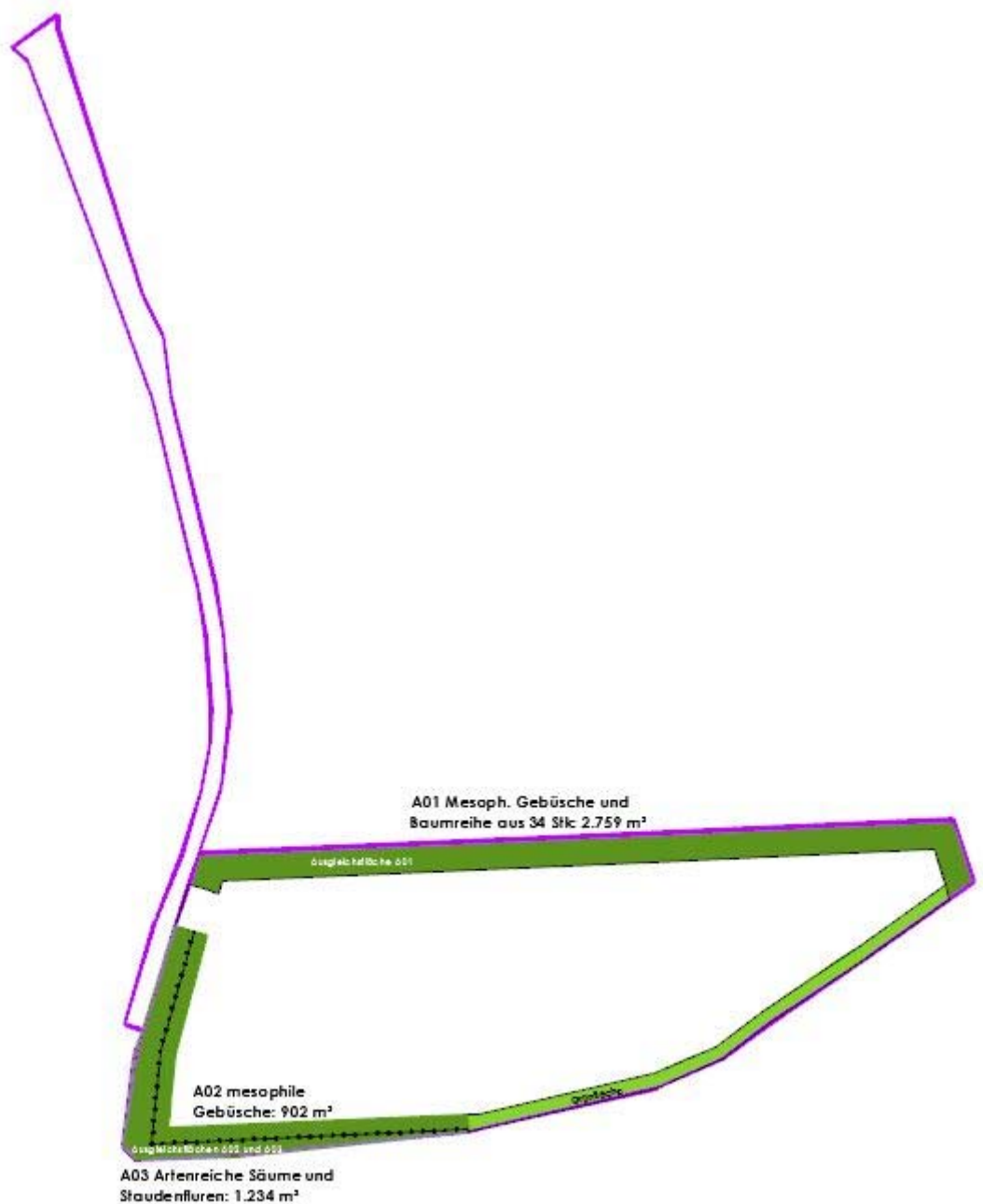
**Aufgrund der vorgenannten Vermeidungsmaßnahmen wird der Ausgleichsumfang um 20% reduziert.**

Der **gesamte Kompensationsbedarf** beträgt somit:

$$51.252 \text{ WP} \times 0,8 = \mathbf{41.002 \text{ Wertpunkte}}$$



## Ausgleich



Übersicht Ausgleichsflächen o.M.

### Berechnung der Wertpunkteermittlung für die internen Ausgleichsflächen:

#### **Ausgleichsfläche A01 intern (2.759 m²):**

##### Entwicklungsziel:

**Heimische Strauch-Hecke/mesophile Gebüsch (B112) mit Baumreihe in einer Breite von 8,00 bis 9,00 m**

##### Anlagemaßnahmen:

Pflanzung von heimischen, autochthonen Laubbäumen (Hochstämme) der ersten und zweiten Wuchsordnung; durchgängige Unterpflanzung der Bäume mit heimischen, autochthonen Sträuchern (bevorzugt Vogelnährgehölze)

Errichtung Wildschutz in Form eines Zauns o.ä.  
Kein Dünger- und Pestizideinsatz; keine Ausbringung von Gülle

Pflege:

- Ausmähen der Fläche 2x pro Jahr in den ersten 4 Jahren nach Pflanzung, Mulchung mit Mahdgut;
- Neophytenbeseitigung, spez. Goldrute (Mahdzeitpunkte: Mai / August / Oktober)
- Gehölzschnitt (Erziehungsschnitt/Auslichtung) alle 8-10 Jahre je nach Bedarf; Abfuhr Schnittgut

**Ausgleichsfläche A02 intern (902 m²):**

Entwicklungsziel:

**Heimische Strauch-Hecke/mesophile Gebüsche (B112) in einer Breite von 5,00 m**

Anlagemaßnahmen:

Pflanzung von heimischen Sträuchern mind. 3-reihig

Errichtung Wildschutz in Form eines Zauns o.ä.  
Kein Dünger- und Pestizideinsatz; keine Ausbringung von Gülle

Pflege:

- Ausmähen der Fläche 2x pro Jahr in den ersten 4 Jahren nach Pflanzung, Mulchung mit Mahdgut;
- Neophytenbeseitigung, spez. Goldrute (Mahdzeitpunkte: Mai / August / Oktober)
- Gehölzschnitt (Erziehungsschnitt/Auslichtung) alle 8-10 Jahre je nach Bedarf; Abfuhr Schnittgut

**Ausgleichsfläche A03 intern (1.234 m²):**

Entwicklungsziel:

**Artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte (K132) in einer durchschnittlichen Breite von 6,00 m**

Anlagemaßnahmen:

Ansaat von regionalem, standortgerechten Saatgut (z.B. Holledauer Mischung mit einem Verhältnis Blumen/Kräuter - Gräser von mind. 50:50) oder Heudrusch

Kein Dünger- und Pestizideinsatz; keine Ausbringung von Gülle

Pflege:

- Schröpfungsmahd und Mahd 3-4-mal pro Jahr in den ersten 3 Jahren und Abfuhr Mahdgut
- ab dem 4. Jahr max. 2x jährlich Mahd und Abfuhr Mahdgut

Die Flächen A01, A02 und A03 werden zu 100% als Ausgleichsfläche eingerechnet.

## Berechnung des Kompensationsumfanges nach Leitfaden 2021:

Kompensationsumfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Biotope in Wertpunkten (WP)								
Ausgangszustand nach der Biotop- und Nutzungstypenliste			Prognosezustand nach der Biotop- und Nutzungstypenliste			Kompensationsmaßnahme		
Code	Bezeichnung	Bewertung [WP] <sup>1</sup>	Code	Bezeichnung	Bewertung [WP] <sup>1</sup>	Aufwertung [WP]	Fläche [m²]	Kompensationsumfang [WP]
A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2	B112	Mesophile Gebüsche / Hecken	10	8	2.759	22.072
A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2	B312	Einzelbäume/Baumreihen mit überwiegend einheim. standortgerechten Arten (pro Baum 30 m²/34 Stk)	8 (-)	6	1.020	6.120
A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2	B112	Mesophile Gebüsche / Hecken	10	8	902	7.216
A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2	K132	Artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte	9 (+)	7	1.234	8.638
<b>Summe Kompensationsumfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Lebensräume in Wertpunkten</b>								<b>44.046</b>

*Kompensationsumfang = Wertpunkte (Aufwertung) x Fläche*

*1 Abwertungen um 1 WP infolge vorhandener Vorbelastungen bzw. aufgrund einer Entwicklungsdauer von > 25 Jahren werden mit einem - markiert; Aufwertungen um 1 WP infolge vorhandener bzw. erwarteter Biotopstatus werden mit einem + versehen*

Aufgrund v.g. Bilanzierung entsteht ein geringer Punkte-Überschuss, der dem Ökokonto der Gemeinde Rohrbach gutgeschrieben wird.

$$44.046 \text{ WP} - 41.002 \text{ WP} = 3.044 \text{ WP}$$

### Artenschutz:

Hinsichtlich des speziellen Artenschutzes wurden im Frühjahr/Frühsummer 2022 bereits Geländebegehungen durch eine biologische Fachkraft durchgeführt zur Kartierung möglicher betroffener Arten. Wenn die Begehungen komplett abgeschlossen sind, werden die daraus resultierenden Ergebnisse in

Form einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zusammengefasst und bewertet.

Mit Vorlage der saP zum 2. Verfahrensschritt werden evtl. notwendige Maßnahmen konkretisiert und entsprechend in die vorliegenden Unterlagen eingearbeitet.

## **6. Allgemeine Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Zur Reduzierung potenzieller Staubentwicklung durch den Betrieb des Lagerplatzes sowie der an- und abfahrenden Lkws werden nachfolgende Maßnahmen getroffen:

Die das Planungsgebiet umgebende Bepflanzung dient als staubreduzierende Maßnahme und wird entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen erhalten und gepflegt.

Im Falle möglicher Staubentwicklung, z.B. während trockener Wetterlagen, wird die Fläche des Lagerplatzes mit Wasser berieselt.

## **7. Flächenbilanz**

Gesamtgebiet	2,69 ha	100 %
Öff. Verkehrsflächen (Bestand)	0,27 ha	10,03 %
Gebietsrandeingrünung	0,58 ha	21,56 %
Bau- und Lagerflächen	1,78 ha	66,18 %
Regensammelbecken	0,04 ha	1,49 %
Sonstige Flächen	0,02 ha	0,74 %

## **8. Umweltbericht und Fachbericht saP**

Der Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 BauGB, in dem alle Naturschutzbelange sowie die Betroffenheit der Schutzgüter dargestellt werden, sowie der Fachbericht zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind Bestandteile dieser Begründung. Diese befinden sich aktuell noch in Bearbeitung und werden zum nächsten Verfahrensschritt beigelegt.

## **9. Durchführungsvertrag**

Der im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit dem Bauherrn, Herrn Helmut Schneider, Ottersried, abgeschlossene Durchführungsvertrag regelt die Verpflichtung des Bauherrn, die Planungs-, und Erschließungskos-

ten für das Vorhaben in vollem Umfang zu tragen und das Vorhaben sowie die ökologischen und wasserwirtschaftlichen Maßnahmen innerhalb einer gesetzten Frist fertig zu stellen.

aufgestellt München, den 14.09.2022

Entwurfsverfasser:

.....  
Guido Schwarz  
Architekt, Stadtplaner SRL

Holzstraße 47  
80469 München

Telefon 089 / 4900 1946  
Telefax 089 / 4900 1836  
E-mail [info@schwarzplan-muc.de](mailto:info@schwarzplan-muc.de)  
Website [www.schwarzplan-muc.de](http://www.schwarzplan-muc.de)

.....  
Christian Keck  
1. Bürgermeister

Gemeinde Rohrbach / Ilm

.....  
Köppel  
Landschaftsarchitekt

Katharinenplatz 7  
84453 Mühldorf a. Inn

Telefon 08631 / 988 851  
Telefax 08631 / 988 790  
E-mail [info@la-koeppel.de](mailto:info@la-koeppel.de)  
Website [www.la-koeppel.de](http://www.la-koeppel.de)