

# B E G R Ü N D U N G

## ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN GE SITTELSDORF V – DECKBLATT 1

GEMEINDE

HERRNGIERSDORF

LANDKREIS

KELHEIM

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

V G Langquaid  
Gemeinde Herrngiersdorf  
Marktplatz 24  
84085 Langquaid

\_\_\_\_\_  
1. Bürgermeisterin

PLANUNG:

**KomPlan**  
Ingenieurbüro für kommunale Planungen  
Leukstraße 3 84028 Landshut  
Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29  
Mail: info@komplan-landshut.de

\_\_\_\_\_

Stand: 06.04.2020

Projekt Nr.:19-1136\_BBP\_D





# INHALTSVERZEICHNIS

## ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE

### TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

	SEITE	
1	LAGE IM RAUM	6
2	INSTRUKTIONSGEBIET	6
3	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	8
3.1	Veranlassung .....	8
3.2	Bestand .....	8
3.3	Entwicklung.....	10
4	RAHMENBEDINGUNGEN	11
4.1	Rechtsverhältnisse .....	11
4.2	Umweltprüfung .....	11
4.3	Planungsvorgaben.....	12
4.3.1	Landesentwicklungsprogramm	12
4.3.2	Regionalplan	12
4.3.3	Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan	12
4.3.4	Arten- und Biotopschutzprogramm	13
4.3.5	Biotopkartierung	14
4.3.6	Artenschutzkartierung	15
5	VERFAHRENSHINWEISE	16
6	INHALTE UND AUSSAGEN ZUR PLANUNG	17
6.1	Vorbemerkung.....	17
6.2	Nutzungskonzept.....	17
6.3	Höhenentwicklung .....	18
6.4	Überbaubare Flächen .....	18
6.5	Örtliche Bauvorschriften.....	18
6.6	Verkehrerschließung.....	18
6.7	Gelände/ Topographie/ Bodenverhältnisse .....	19
7	ERSCHLIESSUNG	20
7.1	Verkehr .....	20
7.1.1	Überörtlicher Straßenverkehr	20
7.1.2	Örtliche Verkehrsstraßen	20
7.1.3	Öffentlicher Personennahverkehr	20
7.2	Wasserwirtschaft .....	20
7.2.1	Wasserversorgung	20
7.2.2	Abwasserbeseitigung	20
7.2.3	Grundwasser	21
7.2.4	Hochwasser	21
7.3	Abfallentsorgung .....	21
7.4	Energieversorgung .....	22
7.5	Telekommunikation .....	22
8	IMMISSIONSSCHUTZ	23
8.1	Verkehrslärm.....	23
8.2	Sport- und Freizeitlärm .....	23
8.3	Gewerbelärm.....	23
8.4	Geruchsimmissionen .....	23
9	ALTLASTEN	24
10	DENKMALSCHUTZ	25
10.1	Bodendenkmäler .....	25
10.2	Baudenkmäler .....	26
11	BRANDSCHUTZ	27
12	FLÄCHENBILANZ	27
13	ERSCHLIESSUNGSKOSTEN	28

## TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

	SEITE
14 GRÜNORDNUNGSKONZEPT	29
15 BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG	30
15.1 Naturräumliche Lage.....	30
15.2 Geländeverhältnisse .....	30
15.3 Potentielle natürliche Vegetation .....	30
15.4 Reale Vegetation .....	31
15.5 Biotopausstattung.....	31
15.6 Boden .....	32
15.7 Wasser.....	32
15.8 Klima.....	32
15.9 Landschaftsbild/ Erholungseignung .....	33
16 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG (BILANZIERUNG)	34
16.1 Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.....	34
16.1.1 Ermittlung der Gesamtfläche des Eingriffs	34
16.1.2 Festlegung der Beeinträchtigungsintensität	35
16.1.3 Festlegung des Kompensationsfaktors	37
16.1.4 Umfang der erforderlichen Kompensationsflächen	37
16.1.5 Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen	39
16.2 Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen.....	50
17 VERWENDETE UNTERLAGEN	51

### ANHANG 1

Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Büro Naturgutachter, Freising, Stand: 07.11.2019

### ANHANG 2

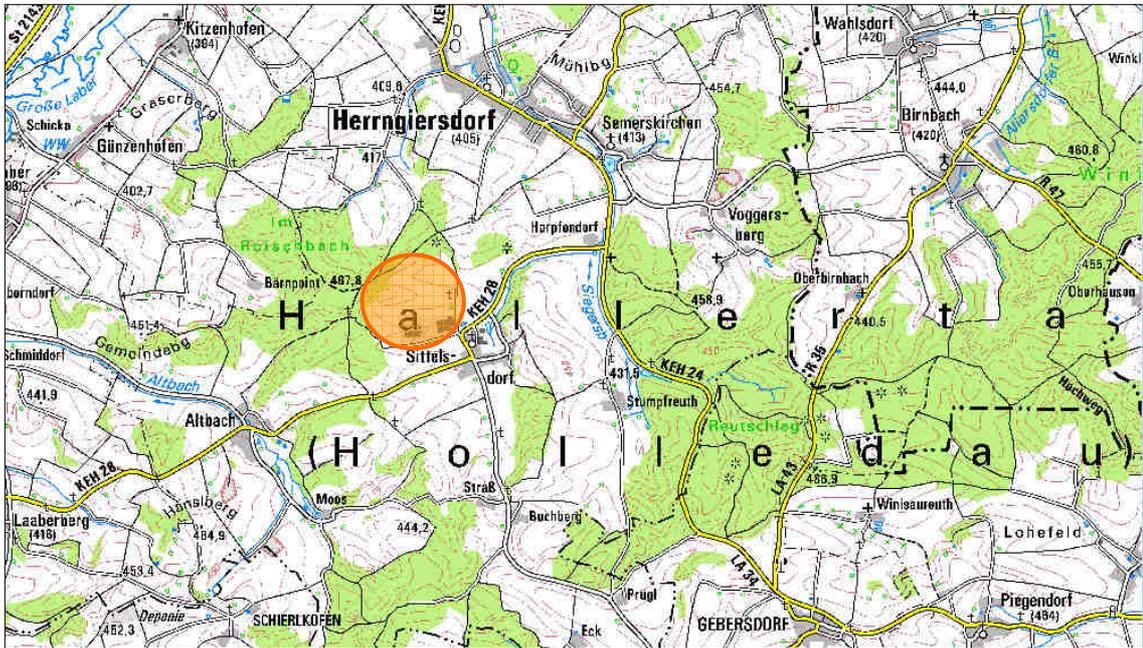
CEF-Maßnahmenplan, KomPlan, Landshut, Stand: 07.11.2019

### ANHANG 3

Schalltechnisches Gutachten, hoock farny ingenieure, Landshut, Stand: 16.05.2019

## ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE

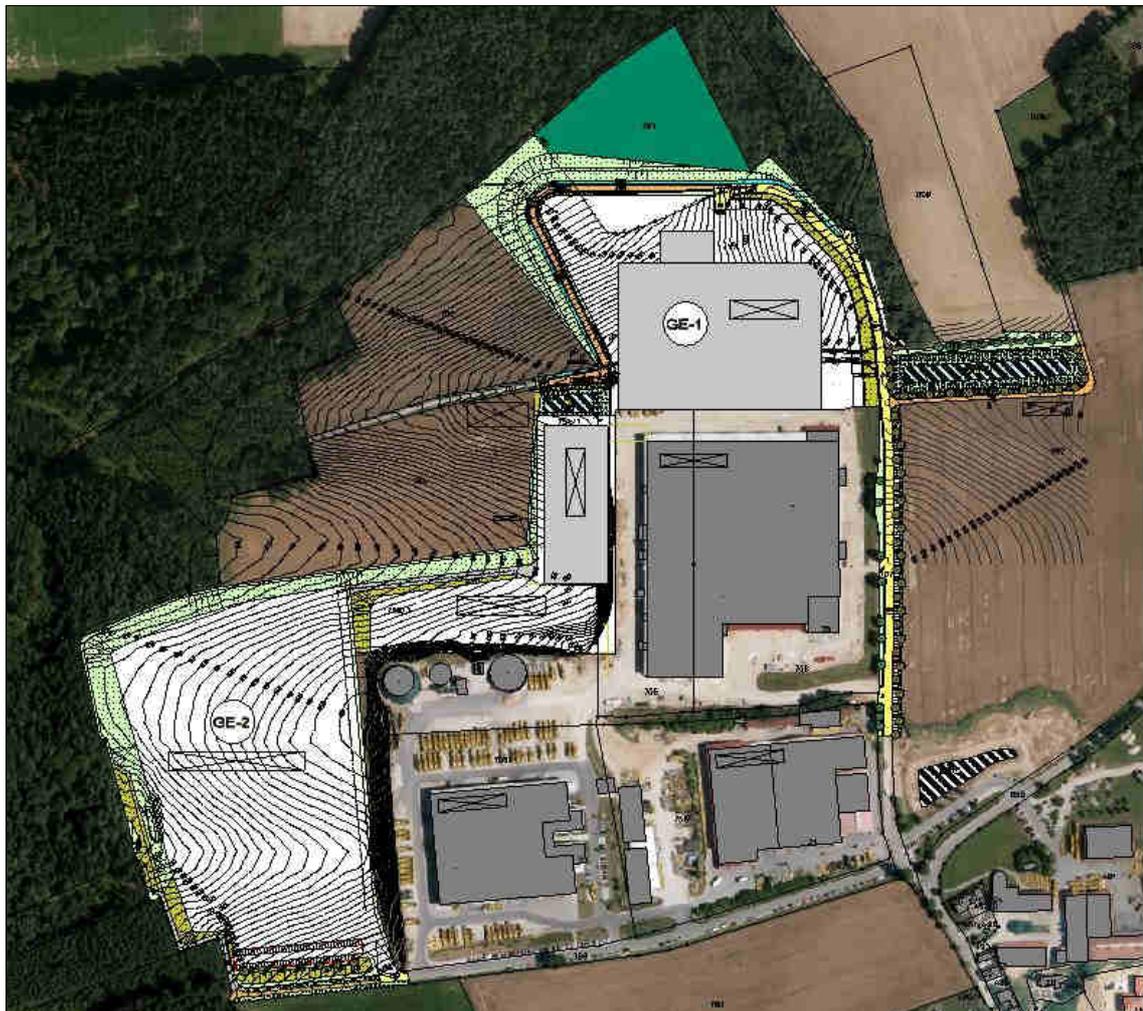
### Übersichtskarte



Quelle: [www.geodaten.bayern.de/bayernviewer](http://www.geodaten.bayern.de/bayernviewer).

### Lage des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan *GE Sittelsdorf V – Deckblatt 1*

Darstellung mit Überlagerung der Digitalen Flurkarte (Ausschnitt) und als Hintergrund Orthophoto.



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

## TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

### 1 LAGE IM RAUM

Die Gemeinde Herrngiersdorf liegt im östlichen Bereich des Landkreises Kelheim und ist raumordnerisch der *Region 11 – Regensburg* zuzuordnen. Siedlungsschwerpunkt innerhalb des Gemeindegebietes ist der Hauptort Herrngiersdorf.

Der Planungsbereich befindet sich in Sittelsdorf, ca. 2,0 km südlich des Hauptortes Herrngiersdorf unmittelbar an der Kreisstraße *KEH 28*, westlich und nördlich anschließend an das bestehende Gewerbegebiet Sittelsdorf.

### 2 INSTRUKTIONSGEBIET

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan *GE Sittelsdorf V – Deckblatt 1* befinden sich folgende Grundstücke der Gemarkung Herrngiersdorf (Tfl. = Teilfläche):

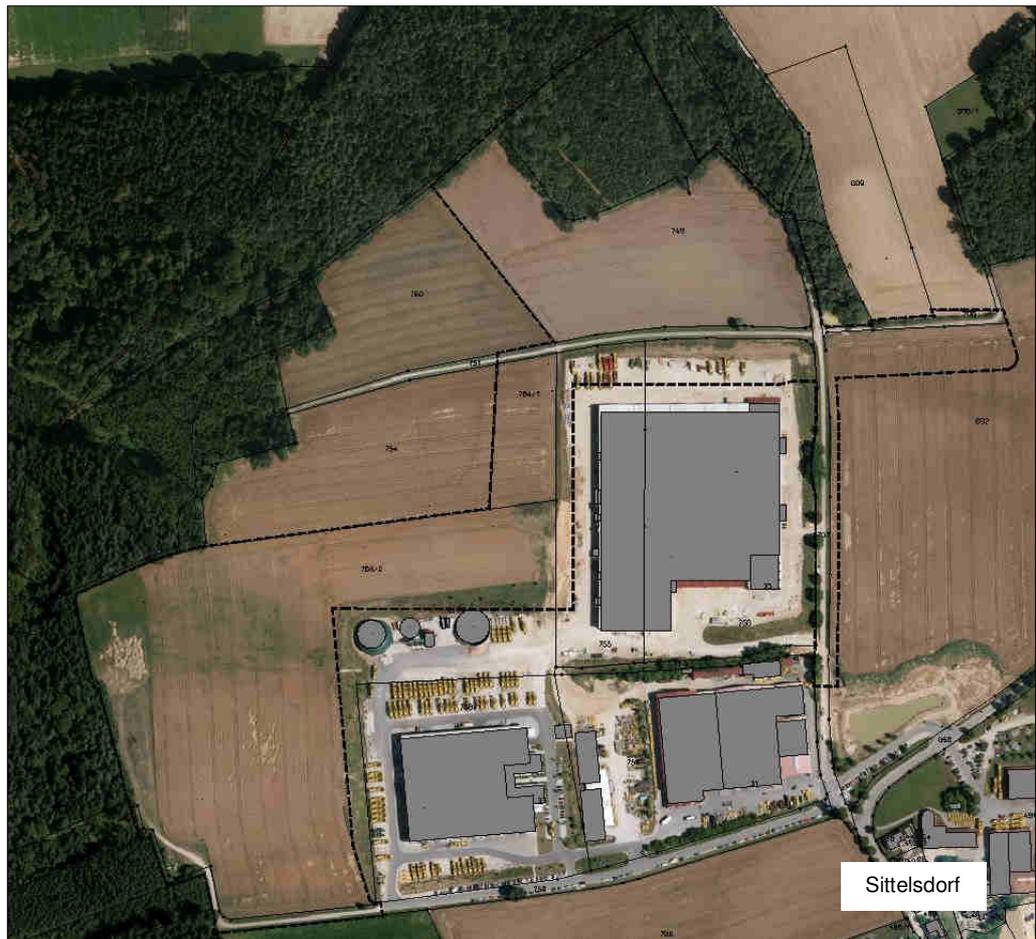
Flurnummern (Fl.-Nr.) 692 (Tfl.), 706 (Tfl.), 707 (Tfl.), 749, 750 (Tfl.), 751 (Tfl.), 754/1, 755 (Tfl.), 756 (Tfl.), 758/2 (Tfl.), 759 (Tfl.), 781.

Der Planungsumgriff wird folgendermaßen begrenzt:

- Im Norden
  - forstwirtschaftliche Nutzfläche (Fl.-Nr. 783),
  - Wirtschaftsweg (Fl.-Nr. 777/2);
- im Osten
  - forstwirtschaftliche Nutzfläche (Fl.-Nr. 701),
  - Wirtschaftsweg (Fl.-Nr. 702),
  - forstwirtschaftliche Nutzfläche (Fl.-Nr. 703),
  - forstwirtschaftliche Nutzfläche (Fl.-Nr. 704),
  - forstwirtschaftliche Nutzfläche (Fl.-Nr. 705),
  - Ortsverbindungsstraße (Fl.-Nr. 707),
  - landwirtschaftliche Nutzfläche (Fl.-Nr. 699),
  - landwirtschaftliche Nutzfläche (Fl.-Nr. 698),
  - Wirtschaftsweg (Fl.-Nr. 706),
  - landwirtschaftliche Nutzfläche (Fl.-Nr. 692);
- im Süden
  - Ortsverbindungsstraße (Fl.-Nr. 707),
  - Gewerbefläche (Fl.-Nr. 756),
  - Gewerbefläche (Fl.-Nr. 755),
  - Gewerbefläche (Fl.-Nr. 758/2),
  - Anliegerstraße (Fl.-Nr. 759),
  - landwirtschaftliche Nutzfläche (Fl.-Nr. 761);
- im Westen
  - forstwirtschaftliche Nutzflächen (Fl.-Nr. 766), (Fl.-Nr. 767), (Fl.-Nr. 768), (Fl.-Nr. 769), (Fl.-Nr. 770), (Fl.-Nr. 753),
  - landwirtschaftliche Nutzfläche (Fl.-Nr. 754),
  - Wirtschaftsweg (Fl.-Nr. 751),
  - landwirtschaftliche Nutzfläche (Fl.-Nr. 750).

Alle vorstehend aufgeführten Flurstücke befinden sich auf der Gemarkung Herrngiersdorf.

Geltungsbereich mit Orthophoto und digitaler Flurkarte



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

### 3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

#### 3.1 Veranlassung

Anlass für die Erstellung des vorliegenden Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan ist es, auf bisher im Außenbereich gelegenen und landwirtschaftlich genutzten Flächen, in Angrenzung an ein bestehendes Gewerbegebiet, eine Erweiterung desselben Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO zu ermöglichen.

Die Gemeinde Herrngiersdorf plant hierzu die Erweiterung von Gewerbeflächen am Standort Sittelsdorf Richtung Norden durch die Ausweisung von zusätzlichen Flächen mit einem Umgriff von ca. 16,78 ha. Die Ausweisung dient ausschließlich der Erweiterung eines Betriebes und wird unter Ziffer 3.3 *Entwicklung* der Begründung aus fachlichen Gesichtspunkten unter Berücksichtigung der gemeindlichen Anforderungen beschrieben.

Durch die parallele Fortschreibung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan der Gemeinde Herrngiersdorf mittels Deckblatt Nr. 9 sollen hierfür insgesamt die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

#### 3.2 Bestand

Das Gelände ist stark bewegt. Außerhalb des bestehenden Firmengeländes sind strukturarme Ackerflächen prägend. Die angrenzenden Waldflächen stellen sich teilweise als reine Fichtenbestände dar. Überwiegend handelt es sich jedoch um nadelholzreiche Mischwälder (Fichte, Kiefer, Tanne, Douglasie) unterschiedlichen Alters. Örtlich erreichen Laubbäume (vor allem Buche) höhere Deckungsgrade. Immer wieder sind im Waldsaum mächtige und markante Einzelbäume anzutreffen. Es handelt sich dabei zumeist um Eichen. Ackerrandstreifen und Randstreifen entlang von Wegen und Straßen sind artenarm ausgebildet.

Das nördlich gelegene Waldstück innerhalb des Geltungsbereiches besteht ebenfalls aus einem Mischwald. Hierbei nimmt die Fichte einen Anteil von geschätzten 80 % ein. Weitere 15 % entfallen auf die Buche und ca. 5 % auf die Tanne. Vereinzelt sind auch hier Eichen, Kiefern, Lärchen und Douglasien anzutreffen. Das Nadelholz ist überwiegend 40 bis 50 Jahre alt. Die Buchen und Eichen sind mit 90 bis 100 Jahren teilweise deutlich älter. Wie in anderen Regionen auch, hat die Fichte mit Borkenkäferbefall zu kämpfen. Die Strauchschicht wird vor allem gebildet aus Brombeeren.

Aus naturschutz- und artenschutzrechtlicher Sicht sind die oben erwähnten markanten Einzelbäume – es handelt sich vereinzelt um Höhlenbäume – von großer Bedeutung (siehe dazu ANHANG 1 der vorliegenden Begründung).

In den Randbereichen des bestehenden Firmengeländes sind abschnittsweise sehr hohe Böschungen vorhanden. Diese sind überwiegend mit Altgrasbeständen bewachsen. Örtlich sind Gehölzsukzessionen (v. a. Birken) sowie junge Gehölzpflanzungen auf den Böschungsf lächen vorhanden.

Entlang der Erschließungsstraße am östlichen Rand des Firmengeländes stocken einzelne, teilweise größere Einzelbäume.

Die südliche Grundstücksgrenze des Firmengeländes begleitend, sind unterbrochene Gehölzpflanzungen aus Arten wie Liguster, Linde, Hasel, Sal-Weide, Feld-Ahorn oder Eschen vorhanden. Diese Pflanzungen sind teilweise noch sehr jung und haben sich noch nicht zu geschlossenen Beständen entwickelt.

Bemerkenswert ist noch ein Gehölzbestand mittig im Betriebsgelände, südlich der östlichen Zufahrtsstraße. Hier sind auch größere Eichen im Bestand vorhanden.

Der Bestandsplan auf der nachfolgenden Seite zeigt die Biotop- und Nutzungstypen anschaulich auf.



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

### 3.3 Entwicklung

Durch die vorliegende Planungsmaßnahme werden ausschließlich an den Bedarf angepasste Erweiterungsflächen für eine gewerbliche Nutzung im unmittelbaren Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet Sittelsdorf geschaffen.

Dabei werden folgende städtebauliche und landschaftsplanerische Gesichtspunkte berücksichtigt:

- Aussagen zur Höhenentwicklung und zur Gestaltung der geplanten Gebäude und baulichen Anlagen,
- Aussagen zur Gestaltung des Geländes mit Beschränkung von Abgrabungen und Aufschüttungen,
- Ausreichende Verkehrsanbindung des Gebietes an das örtliche Straßennetz,
- Überprüfung, Würdigung und Integration der Belange des Immissionsschutzes,
- Sicherstellung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen,
- Integration der Gewerbeflächen in das Umfeld durch entsprechende abschirmende Bepflanzungsmaßnahmen,
- Bereitstellung von Rückhalte- und Sickervorrichtungen hinsichtlich der Oberflächenentwässerung,
- Kompensation der gesamten Maßnahme,
- Prüfung der Belange des Umweltschutzes.

#### Städtebauliche Beurteilung zur Entwicklung des Gewerbebestandes

Sittelsdorf genießt im Gemeindegebiet eine gewisse Sonderfunktion als Gewerbebestandort, da sich dort ein bereits ansässiger Betrieb großflächig entwickelt hat und nun zusätzlichen Flächenbedarf für eine Erweiterung benötigt. Dabei ist es für das ansässige Unternehmen aus logistischen Gesichtspunkten äußerst wichtig, eine Betriebsenerweiterung am vorhandenen Standort zu erzielen, um den wirtschaftlichen Aspekten am Markt gerecht zu werden und wettbewerbsfähig zu bleiben. Der ausgewiesene Standort zur Erweiterung Richtung Norden bietet dabei für das Unternehmen optimale Voraussetzungen und ermöglicht dem Betrieb eine standortbezogene Umstrukturierung, die zwingend erforderlich ist.

Die Entwicklung orientiert sich dabei vom eigentlichen Ortsteil weg in den Außenbereich und ist fast ausschließlich aus Richtung Osten einsehbar. Dies wirkt sich insbesondere aus immissionsschutzrechtlichen und verkehrlichen Gesichtspunkten positiv aus und bewirkt für den gesamten Ortsteil keine Veränderungen. Eventuell zusätzlich anfallende Verkehrsbelastungen werden dabei in Zukunft Richtung Norden über die Kreisstraße *KEH 28* zur neuen Bundesstraße *15n* abgewickelt.

Aus Gesichtspunkten der Ortsplanung ist zwar durch die Erweiterung von Gewerbeflächen um ca. 10,1 ha eine eher unausgewogene Entwicklung zugunsten von Gewerbe im Verhältnis zur baulichen Entwicklung im Ortsteil selbst zu erkennen. Dies wird allerdings aus Sicht der Gemeinde durch entsprechende Gestaltungsauflagen im Bebauungsplan hinsichtlich Höhenentwicklung, baulicher Gestaltung und umfangreichen Begrünungsmaßnahmen sowie aufgrund der standortbezogenen Anforderungen als durchaus sinnvoll und zielführend erachtet.

Die Gemeinde hat insgesamt zur abschließenden Beurteilung, neben den Aspekten des Städtebaus, weitere umfangreiche Gesichtspunkte zu prüfen und dabei fach- und sachgerecht gegeneinander abzuwägen. Hierzu zählen wirtschaftliche Belange ebenso wie die Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze. Somit kommt für die notwendige Erweiterung nur der vorliegende Standort in Sittelsdorf in Betracht. Die städtebaulichen Belange müssen daher gegenüber anderen Erfordernissen zurücktreten, damit wie vorgesehen eine betriebliche Erweiterung des Unternehmens umgesetzt werden kann.

Durch die vorliegende Planung wird im Ergebnis die maximale betriebliche Entwicklung aufgezeigt, die abschnittsweise umgesetzt werden soll und eine langfristige Standortsicherung ermöglicht.

## 4 RAHMENBEDINGUNGEN

### 4.1 Rechtsverhältnisse

Entsprechend den Novellierungen der Gesetzgebung im Baugesetzbuch (BauGB), sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB und 1a Abs. 2 BauGB, landwirtschaftliche oder als Wald genutzte Flächen nur in einem notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Bauleitpläne sollen die natürlichen Lebensgrundlagen erhalten, den Klimaschutz und die Klimaanpassung ausreichend berücksichtigen und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten. 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.

Der vorliegende Geltungsbereich befindet sich vollständig im Außenbereich. Aus baurechtlichen Gesichtspunkten bleibt daher für das betroffene Planungsgebiet festzustellen, dass derzeit kein Baurecht entsprechend den Maßgaben des Baugesetzbuches besteht. Dies soll nun durch das vorliegende Bauleitplanverfahren erwirkt werden, wobei im Parallelverfahren auch eine Anpassung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan über Deckblatt Nr. 9 erfolgt.

### 4.2 Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung erforderlich, in der 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.

In diesem Fall erfolgt die Erarbeitung der Umweltprüfung parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan und zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan und dient somit gleichzeitig als Planungsgrundlage für das laufende Bauleitplanverfahren.

Hinsichtlich der darin gewonnenen Erkenntnisse wird auf den gemeinsamen *Umweltbericht nach § 2a BauGB zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan GE Sittelsdorf V – Deckblatt 1* und zum *Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan Deckblatt Nr. 9* verwiesen, der den Verfahrensunterlagen beiliegt.

### 4.3 Planungsvorgaben

#### 4.3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.01.2020 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 Gemeinde Herrngiersdorf nach den Gebietskategorien dem *allgemeinen ländlichen Raum* zu.

#### 4.3.2 Regionalplan



Der Regionalplan der *Region 11 – Regensburg* ordnet nach der Raumstruktur die Gemeinde Herrngiersdorf dem allgemeinen ländlichen Raum zu. In den Nahbereichen von Langquaid hat die Sicherung und Entwicklung der Landwirtschaft ein besonderes Gewicht, wobei auch das Angebot an nicht-landwirtschaftlichen Arbeitsplätzen erhöht werden soll.

Hinsichtlich der Ziele der Raumordnung bezüglich Siedlung und Versorgung sind für die Ortschaft Sittelsdorf Wohn-, Misch- und Gewerbeflächen verzeichnet. Aussagen zu Bodenschätzen, Wasserwirtschaft, Energie, Lärmschutz und

Verkehr fehlen.

Bezüglich des Bereichs Landschaft und Erholung bestehen ebenfalls keine Aussagen. So sind weder landschaftliche Vorrang- noch Vorbehaltsgebiete, Bannwälder, Schutzgebiete oder landschaftspflegerische Maßnahmen vorgesehen bzw. vorhanden.

#### 4.3.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

Die Gemeinde Herrngiersdorf besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1992 sowie einen Landschaftsplan aus dem Jahr 2001. Der vorliegende Planungsbereich ist darin zum überwiegenden Teil bereits als Gewerbefläche dargestellt. Des Weiteren sind Flächen für die Landwirtschaft und Flächen der Forstwirtschaft ausgewiesen. Im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens wird der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan durch die Aufstellung des Deckblattes Nr. 9 im Parallelverfahren geändert und auf die angestrebte Planungssituation abgestimmt. Die Ausweisung erfolgt als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO.



FNP/ LP Herrngiersdorf – Bestand



FNP/ LP Herrngiersdorf – Fortschreibung Deckblatt Nr. 9

Quelle: Gemeinde Herrngiersdorf; Darstellung nicht maßstäblich.

#### 4.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan werden im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP, 1999) nachfolgende Aussagen definiert:

##### Ziele Trockenstandorte

Konkrete Zielaussagen bestehen nicht, es lassen sich für das Umfeld jedoch Aussagen zu Förderungen eines für Trockenstandorte typischen Arten- und Lebensraumspektrums ableiten, wobei die Förderung von Magerrasen, Ranken und Rainen sowie die Neuschaffung von Biotopstrukturen in den Agrarlandschaften die Kernpunkte darstellen.

##### Ziele Feuchtgebiete

Konkrete Zielaussagen bestehen aufgrund der naturräumlichen Ausgangssituation für den Geltungsbereich nicht.

Auch die Aussagen für das weitere Umfeld zur Förderung und Optimierung von Bachtäälern als Biotopverbundachsen lassen sich aufgrund der standörtlichen Gegebenheiten nicht auf den Geltungsbereich übertragen.

##### Ziele Gewässer

Konkrete Zielaussagen bestehen angesichts der naturräumlichen Ausgangssituation für den Geltungsbereich nicht.

Auch die Aussagen für das weitere Umfeld zur Förderung naturnaher Strukturen an kleineren Gewässern, insbesondere Rückbau bestehender Wehre, Schwellen und Uferverbau sowie das Zulassen einer naturnahen Gewässerdynamik lassen sich aufgrund der standörtlichen Gegebenheiten nicht auf den Geltungsbereich übertragen.

[...] vgl. Kap. 3.13; S. 6-7.

## 4.3.5 Biotopkartierung

Es sind folgende Biotope erfasst:

BIOTOPNUMMER	BIOTOPTYP	BESCHREIBUNG
Innerhalb des Geltungsbereiches		
7238-0051.001	Hecke, naturnah	— dichte Strauchhecke, — an südexponierter Böschung nördlich eines Feldweges, — überwiegend Schlehe, Beimischung von Holunder und Liguster.
7238-0051.002	Hecke, naturnah	— kurzes Heckenstück an ostexponierter Wegböschung, — Eiche und Sal-Weide in der Baumschicht, — Strauchschicht aus Schlehe, Vogel-Kirsche, — nitrophiler Unterwuchs.
Innerhalb des bestehenden Betriebsgeländes		
7238-0051.003	Hecke, naturnah	— an südexponierter Böschung, — gemischte Baum- und Strauchhecke, — Eichen in der Baumschicht, — Strauchanteile aus Schlehe, Hunds-Rose, Pfaffenhütchen.
7238-0051.004	Hecke, naturnah	— an südexponierter Böschung, — zum Teil etwas lückige, artenreiche Hecke, — Baumschicht, — Eichen und Vogel-Kirschen in der Baumschicht, — Strauchschicht aus Schlehe, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Holunder, — in den Lücken und am Rand viel Brennneselunterwuchs.

#### 4.3.6 Artenschutzkartierung

Innerhalb des Planungsbereiches sind nachstehend aufgelistete Funde der Artenschutzkartierung verzeichnet:

ASK-NUMMER	OBJEKT	BESCHREIBUNG
72380174 Distler, 1996	Wegböschung im Bereich des RRB im Nordosten	— <i>Tettigonia viridissima</i> (Grünes Heupferd), — <i>Metrioptera roeseli</i> (Roesels Beissschrecke), — <i>Chorthippus parallelus</i> (Gemeiner Grashüpfer), — <i>Chorthippus biguttulus</i> (Nachtigall-Grashüpfer), — <i>Pieris napi</i> (Rapsweißling).
Erhebungen Büro Naturgutachter, 2018	Böschungsbereiche und Waldrand im Norden	— <i>Lacerta agilis</i> (Zauneidechse), — <i>Muscardinus avellanarius</i> , (Haselmaus).

Im näheren Umfeld wurden folgende Arten erfasst:

ASK-NUMMER	OBJEKT	BESCHREIBUNG
72380139 Distler, 1996	Waldrand nordöstlich	— <i>Lacerta agilis</i> (Zauneidechse).
72380227 Distler, 1996	Rückhaltebecken im Nordosten	— <i>Tettigonia viridissima</i> (Grünes Heupferd), — <i>Chorthippus parallelus</i> (Gemeiner Grashüpfer).
72380229 Distler 1996	Teich mit Graben im Südosten	— <i>Passer montanus</i> (Feldsperling), — <i>Parus major</i> (Kohlmeise).

Zusätzlich wurden faunistische Untersuchungen durch das Büro Naturgutachter, Freising, durchgeführt. Die Ergebnisse sind dem Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) im ANHANG 1 der Begründung zu entnehmen.

## 5 VERFAHRENSHINWEISE

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan *GE Sittelsdorf V – Deckblatt 1* i. d. F. vom 16.05.2019 wurde in der Zeit vom 24.06.2019 bis zum 25.07.2019 durchgeführt.

Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurfsverfahren wurden durch den Gemeinderat Herrngiersdorf in der Sitzung am 22.08.2019 vorgenommen.

Die öffentliche Auslegung für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan *GE Sittelsdorf V – Deckblatt 1* in der Fassung vom 22.08.2019 gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 12.02.2020 bis zum 13.03.2020 durchgeführt.

Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen zum Entwurfsverfahren wurden durch den Gemeinderat Herrngiersdorf in der Sitzung am 06.04.2020 vorgenommen.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am 06.04.2020.

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

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten,
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Abensberg,
- Bayerischer Bauernverband,
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege,
- Bayernwerk AG,
- Deutsche Telekom AG,
- Handwerkskammer,
- Industrie- und Handelskammer,
- Landratsamt Kelheim
  - Abteilung Städtebau,
  - Abteilung Bauplanungs-/ Bauordnungsrecht,
  - Abteilung Immissionsschutz,
  - Abteilung Naturschutz und Landschaftspflege,
  - Abteilung Wasserrecht,
  - Abteilung Feuerwehrwesen,
  - Abteilung Kreisstraßenverwaltung,
  - Abteilung Gesundheitswesen,
  - Abteilung Abfallrecht,
  - Abteilung Straßenverkehrsrecht,
- Regierung von Niederbayern
  - Höhere Landesplanung,
  - Gewerbeaufsicht,
- Regionaler Planungsverband Region 11,
- Wasserwirtschaftsamt Landshut,
- Zweckverband Wasserversorgung Rottenburger Gruppe,
- Nachbarkommunen
  - Markt Bad Abbach.

## 6 INHALTE UND AUSSAGEN ZUR PLANUNG

### 6.1 Vorbemerkung

Inhalt des Bauleitplanes ist die Neuausweisung von allgemeinen Gewerbeflächen im bisherigen Außenbereich, westlich und nördlich angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet am Nordrand der Ortschaft Sittelsdorf.

Ziel der gemeindlichen Entwicklung ist es dabei einen vorhandenen Gewerbebestandort im Ortsteil Sittelsdorf weiter zu stärken bzw. Entwicklungsmöglichkeiten auf direkt angrenzenden Flächen zu schaffen, um die internationale Wettbewerbsfähigkeit zu wahren, Arbeitsplätze am Ort zu sichern und weitere Stellen zu schaffen. Damit wird auch gemäß dem politischen Willen ein Beitrag zur Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse im ländlichen Raum geleistet. Aktuell sind am bestehenden Gewerbebetrieb keine ausreichenden Lager- und Produktionsflächen mehr vorhanden, deren Ausbau im Rahmen der vorliegenden Planung nun ermöglicht werden soll.

Im Zuge der vorliegenden qualifizierten Bauleitplanung werden diesbezüglich nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen getreu der gesetzlichen Vorgaben geschaffen. Vor allem unter Berücksichtigung ökologischer Gesichtspunkte soll dabei eine zeitgemäße, den heutigen Anforderungen genügende Entwicklung stattfinden.

Hinsichtlich des Immissionsschutzes ist anzumerken, dass für das geplante Gewerbegebiet unterschiedliche Emissionskontingente gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO festgesetzt werden. Dies ist wirksam, da es im Gemeindegebiet, im Baugebiet *Gewerbegebiet Sittelsdorf*, keine Emissionsbeschränkungen gibt. Auf die Ausführungen unter Ziffer 8.3 *Gewerbelärm* wird verwiesen.

### 6.2 Nutzungskonzept

#### Art der baulichen Nutzung

Die Ausprägung des gesamten Geltungsbereiches ist ausschließlich auf ein Gewerbegebiet entsprechend § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgerichtet, wobei Wohnungen für Betriebsleiter, Aufsichts-/ Bereitschaftspersonen aus städtebaulichen und immissionsschutzfachlichen Gründen nicht zugelassen werden.

Für unzulässig erklärt werden weiterhin

- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten aller Art.

Diese Nutzungen stellen nach Ansicht der Gemeinde keine geeigneten Entwicklungen für den Ortsteil Sittelsdorf, u. a. im Hinblick auf den vorhandenen Gewerbebetrieb, dar und werden deshalb aus städtebaulichen Gesichtspunkten ausgeschlossen.

#### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der vorliegenden Planung durch die Definition von Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) geregelt. Festgesetzt wird dabei in Anlehnung an die Vorgaben des § 17 der BauNVO sowie des angrenzenden Gewerbebestandes eine GRZ von 0,8 und GFZ von 1,0 bei eingeschossiger Bauweise.

### 6.3 Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe von 13,00 m bergseitig definiert. Die Hallenhöhe wird damit den Anforderungen der modernen Logistik gerecht.

Zusätzlich wurden im Bebauungsplan aufgrund der bewegten Topographie und aus gestalterischen Gründen die Höhenlage der baulichen Anlagen im GE-1.1 und GE-1.2 auf eine Höhe von 440,50 m ü. NN und im GE-2 auf eine Höhe von 447,50 m ü. NN festgesetzt. Dadurch wird eine konsequente Umsetzung der Höhenentwicklung gewährleistet.

Die Definition der Wandhöhe bemisst sich dabei von der festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

### 6.4 Überbaubare Flächen

Die Festsetzungen bzw. Regelungen zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen spiegeln die gestalterischen und insgesamt notwendigen Anforderungen und Zielsetzungen für derartige Nutzungen wider.

Aus diesem Grund wurden im Bebauungsplan die zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen in Form von Baugrenzen ausgewiesen. Diese definieren den überbaubaren Bereich der zukünftigen Gewerbeflächen. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind ebenfalls nur innerhalb dieser überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die restlichen Grundstücksbereiche sind ausschließlich für Zufahrten sowie zur Gestaltung des Geländes einschließlich Begrünung und Randeingrünung vorgesehen.

### 6.5 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 und die Gestaltung des Geländes. Auf Ziffer 5 *ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN* der Festsetzungen durch Text wird Bezug genommen.

Vor allem 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 Bestand erfassen und gleichzeitig maßvolle Vorgaben für die zukünftigen Baumaßnahmen darstellen.

### 6.6 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Standortes erfolgt einerseits im Süden aus dem bestehenden SO/ GE Sittelsdorf über private Zufahrten und andererseits im Südwesten über den bestehenden Feldweg, der in einem kleinen Teilstück noch auszubauen ist. Auf der anderen Seite wird die im Osten verlaufende Erschließungsstraße nun nach Norden fortgeführt und dort eine weitere Ein- und Ausfahrt für die neue Logistikhalle geschaffen. In diesem Zuge ist eine Verlegung des existierenden Wirtschaftsweges (Flurstück 751) nach Norden erforderlich. Dieser beginnt nun künftig bei der erwähnten Ein- und Ausfahrt und wird in einer Breite von 4,50 m ausgebildet. Die Trassenführung und Ausbaubreite gewährleistet weiterhin eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen (Flurstücke 750, 754). Der nach Osten abgehende Flurweg im Bereich des Flurstückes 706 muss auf Grund der Anlage des neuen Regenrückhaltebeckens ebenfalls verlegt werden. Dieser wird nun südlich um das Becken herum geführt. Im Ergebnis lässt sich feststellen, dass das bestehende Wegenetz zwar in einzelnen Abschnitten eine Änderung erfährt, die Bewirtschaftung und Erreichbarkeit der angeschlossenen Flächen, wie auch die vorhandenen Wegebeziehungen, weiterhin aufrechterhalten werden.

## 6.7 Gelände/ Topographie/ Bodenverhältnisse

Die Topographie im Geltungsbereich ist insgesamt deutlich bewegt. Das Gelände steigt vom südwestlichen Geltungsbereich von ca. 442 m ü. NN zu einer Geländekuppe im Westen des Geltungsbereiches auf ca. 458 m ü. NN an, fällt nach Osten wieder auf ca. 447 m ü. NN ab. Von da steigt das Gelände nach Nordwesten auf ca. 457 m ü. NN und fällt nach Nordosten auf ca. 434 m ü. NN.

Im Zuge der Gewerbegebietserschließung werden im Bereich der Baugrenzen massive Geländeänderungen in Form von Abgrabungen und Aufschüttungen erforderlich, dies bewirkt die Ausbildung von Böschungen bis zu max. 11 m Höhe vor allem nach Westen und Nordwesten durch Abgrabungen und im Süden und Nordosten durch Aufschüttungen.

Nach Aussage des Wasserwirtschaftsamtes Landshut ist von einem oberflächennahen Grundwasservorkommen auszugehen. Durch die erforderlichen Abgrabungen kann es daher zu Grundwassereinschnitten kommen, die schädliche Veränderungen der physikalischen, chemischen oder biologischen Beschaffenheit des Wassers herbeiführen können. In diesem Zusammenhang sind die Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie die Anforderungen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) im Hinblick auf die tatsächlichen Untergrundverhältnisse zu überprüfen. Gegebenenfalls sind erforderliche Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen. Bei Bedarf ist eine Abstimmung mit den jeweiligen Fachstellen notwendig. Der Sachverhalt ist auf der Ebene der Umsetzung zu klären.

Der gesamte Planungsbereich wurde im Zuge der Voruntersuchungen detailliert eingemessen. Das Ergebnis ist im Lageplan des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan durch Höhenlinien dargestellt.

Aussagen über detailgenaue Bodenbeschaffenheiten bzw. Untergrundverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden und sind durch Bodenaufschlüsse bzw. ein Baugrundgutachten zu ermitteln.

## 7 ERSCHLIESSUNG

### 7.1 Verkehr

#### 7.1.1 Überörtlicher Straßenverkehr

Das Gewerbegebiet von Sittelsdorf befindet sich an der Kreisstraße *KEH 28*, sonstige überörtliche Verkehrsstraßen mit Ausnahme der Kreisstraße *KEH 24* verlaufen in der unmittelbaren Umgebung nicht.

#### 7.1.2 Örtliche Verkehrsstraßen

An dieser Stelle wird auf die Ausführungen in Ziffer *6.6 Verkehrserschließung* der Begründung verwiesen.

#### 7.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr

In Sittelsdorf besteht eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) durch zwei Buslinien der Verkehrsgemeinschaft im Landkreis Kelheim (VLK).

### 7.2 Wasserwirtschaft

#### 7.2.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt durch den *Zweckverband – Rotenburger Gruppe* – und ist durch das vorhandene Ortsnetz sichergestellt. Eine Erweiterung des Leitungsnetzes ist nicht vorgesehen. Die Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (*AVB WasserV*) ist maßgebend.

#### 7.2.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung im Geltungsbereich erfolgt im Trennsystem.

##### Schmutzwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser wird über die gemeindliche Pumpstation in Sittelsdorf zur Kläranlage in Langquaid geführt und dort gereinigt. Es ist dabei zu beachten, dass nur häusliche Abwässer eingeleitet werden dürfen; für die Ableitung betrieblicher Abwässer in die Kanalisation ist eine Indirekteinleitergenehmigung einzuholen.

##### Niederschlagswasserbeseitigung

###### *Öffentliche Verkehrsflächen:*

Die Ableitung des Niederschlagswassers aus den öffentlichen Erschließungsflächen erfolgt direkt über vorhandene Entwässerungsgraben entlang der Straßen und Wege, die dem südöstlich gelegenen Regenrückhaltebecken auf Fl.-Nr. 692/0 und den geplanten Rückhaltegräben zugeleitet werden.

Hierfür erforderliche wasserrechtliche Genehmigungen sind rechtzeitig vom Veranlasser zu beantragen.

###### *Private Grundstücksflächen:*

Die anfallenden Niederschlagswasser der privaten Freiflächen, Dachflächen sowie das Niederschlagswasser aus Fremdeinzugsgebieten (insbesondere aus Westen und Norden) werden zunächst in zwei Rückhaltegräben bzw. Sickermulden im Nordwesten und Nordosten des Geltungsbereiches gesammelt, wobei der nach Osten entwässernde Graben auf Fl.-Nr. 749 im Zuge der Planung nach Norden verlegt werden muss.

Entsprechende wasserrechtliche Genehmigungen sind im Rahmen der nachgeordneten Genehmigungsverfahren beim Landratsamt Kelheim einzuholen. Im Zuge dessen sind die ausreichende Dimensionierung der Rückhaltungen (Bestand und Planung) sowie die Leistungsfähigkeit der Entwässerungsgräben nachzuweisen. Das Ingenieurbüro *Lichtenacker & Spagl* aus Landshut ist bereits mit der detaillierten Entwässerungs- und Erschließungsplanung beauftragt. Eine Detailabstimmung hierzu hat mit den zuständigen Fachbehörden im Vorfeld der öffentlichen Auslegung stattgefunden. Ebenso sind die wesentlichen Belange des Entwässerungskonzeptes im Bebauungsplan integriert und entsprechend berücksichtigt.

Grundsätzlich hat die Grundstücksentwässerung nach *DIN 1986-100* in Verbindung mit *DIN EN 752* und *DIN EN 12056* zu erfolgen.

Gleichzeitig wird darauf verwiesen, dass bei versickerungsfähigem Untergrund möglichst eine dezentrale Versickerung anfallender Oberflächenwässer auf den Grundstücksflächen selbst, d. h. über die belebte Bodenfläche erfolgen soll.

Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist daher auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten, soweit es die Vorgaben erlauben, versickerungsfähig zu gestalten. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die durch bauliche Anlagen und Erschließungsflächen nicht überdeckten Anteile der überbaubaren Grundstücksflächen sind als (Schotter-)Rasen- oder Wiesenflächen auszubilden.

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen wird über die Regenwasserkanalisation gesammelt und letztlich dem Regenrückhaltebecken im Nordosten zugeführt, wovon es schließlich gedrosselt in den Vorfluter – hier *Sittelsdorfer Graben* – eingeleitet wird.

Bei den erforderlichen Geländemodellierungen ist darauf zu achten, dass diese so ausgeführt werden, dass wild abfließendes Oberflächenwasser nicht zu Lasten Dritter abgeleitet wird.

Die Art der Entwässerung ist mit dem Bauantrag aufzuzeigen.

### 7.2.3 Grundwasser

Detaillierte Aussagen über die Grundwasserverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden, da keine Berechnungen bzw. wasserwirtschaftlichen Nachweise vorliegen. Wie unter Ziffer 6.7 *Gelände/ Topographie/ Bodenverhältnisse* der Begründung bereits angeführt, ist nach Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes Landshut von einem oberflächennahen Grundwasservorkommen auszugehen.

Aufgrund der Geländeneigung muss im Zuge der Erd- und Gründungsarbeiten zudem mit zeitlichen Schichtwasseraustritten gerechnet werden. Entsprechende Sicherungsvorkehrungen während und nach den Baumaßnahmen sind zu prüfen.

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 ebenfalls anzuzeigen.

### 7.2.4 Hochwasser

Fließgewässer tangieren den Planungsbereich nur in Form eines wegebegleitenden Entwässerungsgrabens; mit akut auftretendem Hochwasser ist im Planungsgebiet nicht zu rechnen.

Der Geltungsbereich befindet sich zudem nicht innerhalb eines amtlich ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes, jedoch stellen die nördlich, westlich und südlich verlaufenden Geländemulden wassersensible Bereiche dar.

Schädliche Auswirkungen auf den Betrieb sowie dessen angrenzende Flächen werden durch wild abfließendes Wasser bei Starkregenereignissen oder Schneeschmelze nicht hervorgerufen, da das Entwässerungskonzept die topografischen Gegebenheiten und die Einwirkung von Niederschlagswasser aus angrenzenden Fremdeinzugsgebieten entsprechend berücksichtigt und daraus resultierende Maßnahmen und Auflagen in der vorliegenden Planung einbezogen wurden.

### 7.3 Abfallentsorgung

Die Müllabfuhr erfolgt regelmäßig durch ein privates Abfuhrunternehmen. Die Müllbeseitigung bzw. -verwertung erfolgt zentral auf Landkreisebene. Auf den einzelnen Baufeldern sind ausreichende Flächen für Abfallbehälter bereitzustellen.

Zur Wahrung einer ordnungsgemäßen Müllentsorgung können bei Bedarf besondere Vereinbarungen mit dem Müllentsorgungsunternehmen getroffen werden.

## 7.4 Energieversorgung

### Elektrische Versorgung

Die elektrische Versorgung des Gewerbegebietes erfolgt durch die *Bayernwerk AG, Netzcenter Altdorf, Eugenbacher Str. 1, 84032 Altdorf*.

Inwiefern für die elektrische Erschließung des Gewerbegebietes die Errichtung einer neuen Trafostation erforderlich wird, ist mit dem Energieversorger im Laufe des Verfahrens abzustimmen. Die nächstgelegene Trafostation – *TS Sittelsdorf 2* – befindet sich im angrenzenden Gewerbegebiet.

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel, bei der Errichtung der Bauten sind entsprechende Kabeleinführungen vorzusehen.

#### Allgemeine 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. 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.

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist 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.

Die Unterbringung der zusätzlich notwendigen Versorgungsleitungen ist unterirdisch vorzunehmen. Auf § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

### Wärmeversorgung

Es ist angedacht, die neuen Hallen des geplanten Gewerbegebietes über das bestehende biogasbetriebene Blockheizkraftwerk mit Wärme zu versorgen.

## 7.5 Telekommunikation

Für die Bereitstellung eventuell erforderlicher Anschlüsse an das Fernmeldenetz sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planungsbereich der

*Deutschen Telekom Technik GmbH, Netzproduktion GmbH T NL Süd/ PTI 12, Bajuwarenstraße 4, 93053 Regensburg*

so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, beim zuständigen Ressort unter der kostenlosen Rufnummer der *Bauherren-Hotline – 0800 33 01903* – angezeigt werden.

Die Unterbringung der eventuell zusätzlich notwendigen Versorgungsleitungen ist unterirdisch vorzunehmen. Notwendige Leitungsrechte auf Privatgrundstücken werden über Grunddienstbarkeiten geregelt.

## 8 IMMISSIONSSCHUTZ

### 8.1 Verkehrslärm

Auswirkungen hinsichtlich Lärmbelastungen durch Verkehrslärm sind bei vorliegender Planung aufgrund der Lage des Geltungsbereiches und der vorgesehenen Nutzungen nicht zu erwarten.

### 8.2 Sport- und Freizeitlärm

Es bestehen im weiteren Umfeld keine entsprechenden Anlagen, eine Beurteilungsrelevanz ist somit nicht gegeben.

### 8.3 Gewerbelärm

Gewerbebetriebe sind unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet bereits vorhanden.

Gemäß der Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abt. Immissionsschutz, vom 12.03.2020 zum Entwurfstand des vorliegenden Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan, muss gewährleistet sein, dass neben den emissionskontingentierten Gewerbeflächen noch (mindestens) eine Fläche im Gemeindegebiet vorhanden ist, für die keine Emissionsbeschränkungen bestehen (vgl. Urteil BVerwG, U. v. 7.12.2017-4CN 7.16-juris, Rn.17f.). Dies ist im Baugebiet *Gewerbegebiet Sittelsdorf* der Fall, dort sind keine Emissionskontingente festgelegt. Damit sind die rechtlichen Voraussetzungen entsprechend des Urteils erfüllt und die Festsetzung von Emissionskontingenten für das *Gewerbegebiet Sittelsdorf V* ist wirksam.

Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen wurde durch das Sachverständigenbüro "hooock farny ingenieure" aus Landshut mit Datum vom 16.05.2019 ein schalltechnisches Gutachten erstellt, dessen Ergebnisse in der Form maximal zulässiger Emissionskontingente gemäß DIN 45691:2006-12 auf den überbaubaren Grundstücksflächen zuzüglich der privaten Verkehrsflächen und der Flächen für Stellplätze festgesetzt werden.

Die Festsetzung der Emissionskontingente regelt die Aufteilung der möglichen Geräuschemissionen innerhalb des Geltungsbereichs (Gliederung). Sie soll sicherstellen, dass die an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft jeweils anzustrebenden Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu Teil 1 der DIN 18005 um mindestens 10 dB(A) unterschritten werden. Unter dieser Voraussetzung bewirkt die zukünftige Nutzung im Gewerbegebiet weder rechnerisch, noch tatsächlich wahrnehmbar eine Erhöhung der bestehenden respektive der zulässigen anlagenbedingten Geräuschemissionen, die im Bereich der schutzbedürftigen Nachbarschaft durch die bereits ausgewiesenen Gewerbegebiete "GE Sittelsdorf", "GE Sittelsdorf – Erweiterung", "GE/ SO Sittelsdorf III" und "GE Sittelsdorf IV" sowie durch künftig mögliche Emittenten in dem gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan langfristig zusätzlich geplanten Gewerbegebiet nördlich von Sittelsdorf verursacht werden (dürfen).

Somit sind alle auf der Ebene der Bauleitplanung sinnvollen Vorkehrungen getroffen, um die Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärmimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu schützen.

Auf das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan *GE Sittelsdorf V – Deckblatt 1* der Gemeinde Herrngiersdorf – Berechnung zulässiger Lärmemissionskontingente – wird verwiesen.

### 8.4 Geruchsmissionen

Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und die damit unter Umständen verbundenen zeitlich auftretenden Emissionen sind zu dulden bzw. spielen in einem Gewerbegebiet keine Rolle.

## 9 ALTLASTEN

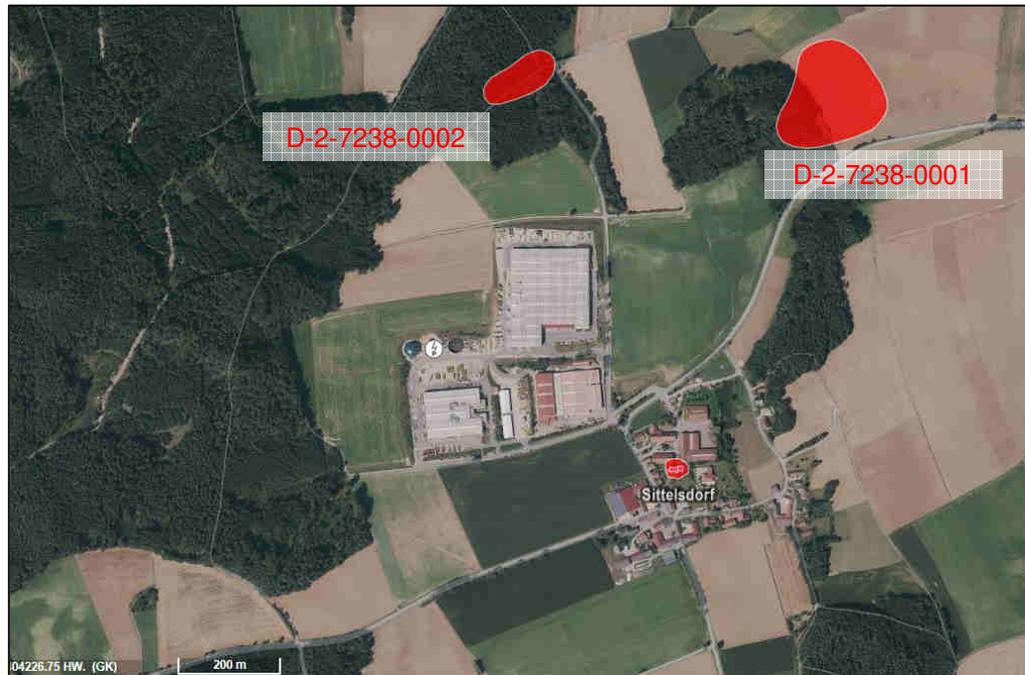
Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan sind weder der Gemeinde Herrngiersdorf noch dem Wasserwirtschaftsamt bekannt und auch nicht dem Altlastenkataster des Landratsamtes zu entnehmen. Dies bestätigt jedoch nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder Bodenverunreinigungen sind. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, staatliches Abfallrecht, Bodenschutzrecht zu melden.

## 10 DENKMALSCHUTZ

### 10.1 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 sind im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung nachstehende Bodendenkmäler registriert:



Quelle: <https://geoportal.bayern.de>.

DENKMALNUMMER	BESCHREIBUNG
D-2-7238-0001	<i>Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.</i> Der Fundort befindet sich in einer Entfernung von ca. 200 m nordöstlich des Geltungsbereiches.
D-2-7238-0002	<i>Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.</i> Das Bodendenkmal liegt teilweise innerhalb des Geltungsbereiches. Die betreffende Fläche unterliegt jedoch keinen baulichen Maßnahmen, sondern dient lediglich für Maßnahmen des Artenschutzes.

#### 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 Bauträger 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.

## 10.2 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. Das nächstgelegene Baudenkmal befindet sich im Ortsbereich von Sittelsdorf, in südöstlicher Richtung, in ca. 600 m Entfernung:

BAUDENKMÄLER	
DENKMALNUMMER	BESCHREIBUNG
D-2-73-127-12	<i>katholische Kirche St. Nikolaus, Chor spätgotisch, 2. Hälfte 15. Jhdt., Langhaus barock; mit Ausstattung.</i>

## 11 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.

Das zum Zwecke des Brandschutzes notwendige Löschwasser kann nicht durch den natürlichen Weiher auf dem Grundstück Flur-Nr. 491 sichergestellt werden. Die Entfernung zu den geplanten Bauvorhaben ist entsprechend Arbeitsblatt W 405 des DVGW zu groß. Gleiches gilt auch für den bestehenden Löschwasserbehälter auf Flurnummer 758. Der *Zweckverband zur Wasserversorgung – Rottenburger Gruppe* – wird das bestehende Ortsnetz nicht erweitern und auch keine nach dem Löschwasserbedarf dimensionierte (neue) Rohrleitung verlegen. Zum Zwecke der Löschwasser- als auch Trinkwasserversorgung kann aus der o. g. öffentlichen Wasserversorgungsleitung eine Wassermenge von max. 900 l/min entnommen werden. Die Bereitstellung ausreichender Löschwasserbehältnisse wird im Zuge der Entwässerungsplanung durch das beauftragte Ingenieurbüro Lichtenegger & Spagl aus Landshut berücksichtigt.

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.

### Hinweis:

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.

## 12 FLÄCHENBILANZ

Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG	FLÄCHE IN M <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches</b>	<b>167.762</b>
<b>Bruttobaufläche</b> (Fl.-Nr. 749 (Tfl.), 750 (Tfl.), 751 (Tfl.), 754/1, 755 (Tfl.), 756 (Tfl.), 758/2 (Tfl.), 759 (Tfl.))	<b>167.762</b>
abzgl. geplante Zufahrten, Parkflächen und Randbereiche	19.887
abzgl. geplante Grünflächen (inkl. Flächen zur Oberflächenentwässerung)	38.251
abzgl. bestehende öffentliche Erschließung mit begleitenden Grünflächen	8.504
<b>Nettobaufläche (überbaubare Grundstücksflächen)</b>	<b>101.120</b>

### 13 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die voraussichtlichen Kosten für die geplanten Erschließungsmaßnahmen sind derzeit noch nicht dimensioniert und somit noch nicht bekannt. Diese werden im Zuge der weiteren Planungsmaßnahmen ermittelt bzw. sind vom Veranlasser im Zuge der Umsetzung des Vorhabens in Abstimmung mit der Gemeinde Herrngiersdorf zu regeln.

Gegebenenfalls entstehende Anschlusskosten für

- Abwasserbeseitigung,
- Wasserversorgung,
- Versorgung mit elektrischer Energie,
- Fernmeldeeinrichtungen,

richten sich je nach Bedarf nach den entsprechenden Satzungen bzw. nach den tatsächlichen Herstellungskosten. Detaillierte Angaben zu den Erschließungskosten können allerdings zum jetzigen Zeitpunkt nicht getroffen werden.

## TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

### 14 GRÜNORDNUNGSKONZEPT

Das Grünordnungskonzept sieht im Grundsatz vor, die visuelle Beeinträchtigung durch die geplanten Gebäude auf die sie umgebende Landschaft möglichst gering zu halten. Im Westen und Norden schiebt sich die geplante Bebauung in einen Geländeerücken. Der auf ihm stockende Wald tut ein Übriges, das Firmenareal abzusichern, so dass es sich dem Auge des Betrachters aus der Ferne an diesen Flanken größtenteils entzieht. Nach Süden und teilweise Osten wirkt bereits das bestehende Firmenareal auf das Landschaftsbild ein. Durch die Neuplanung wird hier keine Veränderung erwartet. So stellt bezüglich des Landschaftsbildes die nordöstliche Flanke die sensibelste Seite dar, zumal sich das Firmengelände hier weit über die natürliche Geländeoberfläche erhebt. Daher ist beabsichtigt, die Böschungsbereiche – ausgenommen im Bereich der Regenrückhaltebecken und sofern auf ihnen keine CEF-Maßnahmen zum Tragen kommen – mit einer Anpflanzung von Bäumen und dicht stehenden Sträuchern zu versehen. Diese Pflanzmaßnahmen werden die visuelle Wucht der Baukörper mildern.

Des Weiteren werden die am östlichen Rand vorgesehenen Stellplätze mit großkronigen Bäumen 1. Ordnung überstellt. Das nordöstlich geplante Regenrückhaltebecken wird zusätzlich mit Baum- und Strauchpflanzungen eingerahmt.

Die verbleibenden Freiflächen im Betriebsgelände sind ebenfalls als Pflanzflächen auszubilden. Sie sind als Rasen- oder Wiesenflächen zu gestalten und/ oder flächig mit Sträuchern und Bodendeckern zu bepflanzen und ggf. mit Bäumen zu überstellen.

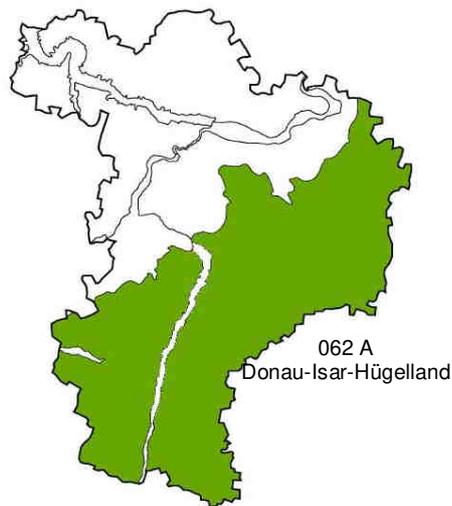
Abgerundet wird das Grünordnungskonzept durch Festsetzungen zur Ausgestaltung der Verkehrsflächen. Intention ist hier, den Versiegelungsgrund auf ein notwendiges Minimum zu reduzieren und eine Versickerung des Niederschlagswassers zu ermöglichen. So sind untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen 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.

Eine Versiegelung ist daher 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.

Die Stellplätze im Freibereich sind 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 und vergleichbare Beläge.

## 15 BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG

### 15.1 Naturräumliche Lage



Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands liegt die Ortschaft Sittelsdorf vollständig in der Gruppe 06 (*Unterbayerisches Hügelland*) der naturräumlichen Haupteinheiten, ist darin der naturräumlichen Haupteinheit 062 – *Donau-Isar-Hügelland* zugeordnet und innerhalb dieser Einheit wiederum der gleichnamigen Untereinheit 062 A *Donau-Isar-Hügelland*.

Quelle: ABSP Landkreis Kelheim (März 1999).

### 15.2 Geländeverhältnisse

Die Topographie im Geltungsbereich ist insgesamt deutlich bewegt. Das Gelände steigt vom südwestlichen Geltungsbereich von ca. 442 m ü. NN zu einer Geländekuppe im Westen des Geltungsbereiches auf ca. 458 m ü. NN an, fällt nach Osten wieder auf ca. 447 m ü. NN ab. Von da steigt das Gelände nach Nordwesten auf ca. 457 m ü. NN und fällt nach Nordosten auf ca. 434 m ü. NN.

Im Zuge der Gewerbegebietserschließung werden in dem bewegten Gelände massive Geländeänderungen in Form von Abgrabungen und Aufschüttungen erforderlich.

Die detaillierte Geländevermessung ist dem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan zu entnehmen.

### 15.3 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 Klimax-Stadium der Vegetationsentwicklung.

Im Bereich des nördlichen niederbayerischen Tertiär-Hügellandes, dem das Planungsgebiet zugeordnet ist, bildete sich im Bereich um Sittelsdorf in den Auenniederungen auf jungen und jüngsten Talablagerungen Erlen-Eschen-Auwald (*Pruno-Fraxinetum*), auf den überwiegend ackerbaulich genutzten höheren Lagen Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (*Galium-Carpinetum typicum*) in der Südbayern-Rasse.

#### 15.4 Reale Vegetation

Der Vegetationsbestand wurde bei Geländebegehungen im Herbst 2016/ 2018 und Frühjahr 2019 gesichtet.

Das Gelände ist stark bewegt. Außerhalb des bestehenden Firmengeländes sind die strukturarmen Ackerflächen prägend. Die angrenzenden Waldflächen stellen sich teilweise als reine Fichtenbestände dar. Überwiegend handelt es sich jedoch um nadelholzreiche Mischwälder (Fichte, Kiefer, Douglasie) unterschiedlichen Alters. Örtlich erreichen Laubbäume höhere Deckungsgrade. Immer wieder sind im Waldsaum mächtige und markante Einzelbäume anzutreffen, die vereinzelt Höhlen aufweisen und damit auch hinsichtlich des Artenschutzes von Interesse sind (siehe auch ANHANG 1). Es handelt sich dabei zumeist um Eichen. Die Ackerrandstreifen und Randstreifen entlang von Wegen und Straßen sind artenarm ausgebildet.

In den Randbereichen des bestehenden Firmengeländes sind abschnittsweise sehr hohe Böschungen vorhanden. Diese sind überwiegend mit Altgrasbeständen bewachsen. Örtlich sind Gehölzsukzession (v. a. Birken) sowie junge Gehölzpflanzungen auf den Böschungsf Flächen vorhanden. Innerhalb der Gehölzpflanzungen sind u. a. Arten wie Roter Hartriegel, Eichen, Hasel festzustellen.

Entlang der Erschließungsstraße, am östlichen Rand des Firmengeländes, stocken einzelne teilweise größere Einzelbäume. Es handelt sich dabei um Linden und Ahornbäume.

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze des Firmengeländes sind abschnittsweise Gehölzpflanzungen aus Arten wie Liguster, Linde, Hasel, Sal-Weide, Feld-Ahorn oder Eschen ausgebildet. Diese Pflanzungen sind teilweise noch sehr jung und haben sich noch nicht zu geschlossenen Beständen entwickelt.

Bemerkenswert ist noch ein Gehölzbestand mittig im Betriebsgelände, südlich der östlichen Zufahrtsstraße. Hier sind auch größere Eichen im Bestand vorhanden.

Die zu überplanende Fläche weist mit Ausnahme einer Weide im Nordosten und den erwähnten markanten Solitärbäumen sowie einigen wegebegleitenden artenarmen Säumen im Norden und Südwesten, keine naturschutzfachlich nennenswerten Vegetationsstrukturen auf. Auf den Bestandsplan – auf Seite 9 der Begründung – wird zusätzlich verwiesen.

#### 15.5 Biotopausstattung

Im Geltungsbereich selbst befinden sich mehrere amtlich kartierten Biotope, die im Detail der Ziffer 4.3.5 *Biotopkartierung* zu entnehmen sind.

Sonstige unter den Schutz des Bayerischen Naturschutzgesetzes fallende Flächen und Landschaftsbestandteile sind nicht vorhanden bzw. werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

## 15.6 Boden

Der Planungsbereich befindet sich nach der standortkundlichen Landschaftsgliederung innerhalb des niederbayerischen Tertiärhügellandes und darin innerhalb der geologischen Raumeinheit des *Donau-Isar-Hügellandes*.

Im Nordwesten von Sittelsdorf bestehen nach der Bodenschätzungsübersichtskarte des Bereiches Niederbayern überwiegend Lehme mit Lehmlössanteilen mit überwiegend mittlerer Bodenzustandsstufe (4 - 5).

Nach der Übersichtsbodenkarte des Bodeninformationssystems Bayern (M 1: 25.000) bestehen im Geltungsbereich überwiegend Parabraunerden und verbreitet Braunerden aus Schluff bis Schluffton (*Lösslehm*) über Carbonatschluff (*Löss*). Die wassersensiblen Bereiche werden hingegen als fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (*Kolluvium*) beschrieben, der örtlich durch lehmige Abschwemmmassen pseudovergleyt oder vergleyt ist.

Aufgrund der Geländeneigung besteht für die Böden eine hohe Erosionsgefährdung durch Wasser.

Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung liegen im Bereich der Ackerflächen jedoch überwiegend anthropogen veränderte Böden vor.

## 15.7 Wasser

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine permanent wasserführenden Oberflächengewässer. Nach dem *Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern* (IÜG) bestehen auch keine überschwemmungsgefährdeten Gebiete, jedoch bestehen wassersensible Bereiche im Bereich von natürlichen Senken.

Einzig ein temporär wasserführender Entwässerungsgraben verläuft entlang des Feldweges im Norden, der im Zuge der Umsetzung der Planung nach Norden verlegt wird.

Es liegt weder ein Auenfunktionsraum vor, noch ist ein Wasserschutzgebiet vorhanden.

Nach Aussage des Wasserwirtschaftsamtes Landshut, ist von einem oberflächennahen Grundwasservorkommen auszugehen.

## 15.8 Klima

Das Planungsgebiet befindet sich großklimatisch betrachtet am Übergang zwischen atlantischem und kontinentalem Klima und ist dem Klimabezirk *Niederbayerisches Hügelland* zugeordnet. Die jährlichen Durchschnittsniederschläge betragen 700 bis 750 mm, die Jahresmitteltemperatur 7 bis 8 °C. Merkmale der Kontinentalprägung sind die im Vergleich zu den Winterniederschlägen ergiebigeren Sommerregen und hohe Temperaturdifferenzen zwischen wärmstem und kältestem Monat.

Die großräumigen Windverhältnisse werden überwiegend von west- bis südwestlichen Winden dominiert, die feuchte atlantische Luftmassen mit sich bringen. Bei zeitweise östlichem Windeinfluss überwiegen trockene kontinentale Luftmassen.

Kleinklimatisch bedeutsame Frischluftbahnen sind im Geltungsbereich selbst nicht vorhanden, das Planungsgebiet besitzt durch die Lage im Außenbereich eine hohe Wärmeausgleichsfunktion, eine besondere Bedeutung für die Sicherung des Kalt- und Frischlufttransportes ist jedoch nicht gegeben.

## 15.9 Landschaftsbild/ Erholungseignung

Der Naturraum *Donau-Isar-Hügelland* stellt sich insgesamt als Landschaft mit sanft geschwungenen Hügelzügen im Wechsel mit asymmetrischen Tälern mit flachen süd- und südostexponierten Hängen dar. In der bisweilen kleinstrukturierten Landschaft sind Grünlandstandorte auf die Täler und Waldbereiche auf die Kuppen beschränkt, die Hänge werden ackerbaulich genutzt. Vielerorts sind die landwirtschaftlichen Flächen und Forste sehr strukturarm.

Der Raum nördlich Sittelsdorf ist ebenfalls von überwiegend strukturarmen Fichtenforsten und großen zusammenhängenden landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägt. Selbst Grünlandstandorte am *Sittelsdorfer Graben* werden ackerbaulich genutzt.

Der Planungsbereich selbst stellt sich als strukturarme Agrarlandschaft im Anschluss an ein bestehendes Gewerbegebiet dar. Es besteht weder eine besondere Bedeutung hinsichtlich der Erholungseignung noch eine besondere kulturhistorische Bedeutung des Landschaftsausschnittes.

## 16 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG (BILANZIERUNG)

### 16.1 Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen

Hierbei werden die Gebiete verschiedener naturschutzrechtlicher Bedeutung (Kategorie I bis III) mit den Gebieten, die auf Grund ihrer Eingriffsschwere definiert werden, überlagert. Daraus ergeben sich Bereiche entsprechender Eingriffsintensitäten, welche die Grundlage für die Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach dem Leitfaden *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Ergänzte Fassung)* des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003) bilden.

#### 16.1.1 Ermittlung der Gesamtfläche des Eingriffs

ART DER NUTZUNG	FLÄCHE IN M <sup>2</sup>
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	<b>167.724</b>
abzgl. Gewerbeflächen – Bestand	3.899
abzgl. Straße – Bestand	1.821
abzgl. Feldweg – Bestand	1.885
abzgl. straßen- und wegbegleitendes Grün – Bestand	148
abzgl. Ackerflächen / Heckenstrukturen – Bestand	19.009
abzgl. Grünflächen mit Pflanzmaßnahmen – Bestand	1.460
abzgl. Forstflächen – Bestand	13.388
Gesamteingriffsfläche	<b>126.114</b>

Die vorstehend aufgeführten Biotop- und Nutzungstypen beinhalten Bereiche in einem Umfang von 27.937 m<sup>2</sup>, in denen Böschungen abgegraben und modelliert werden. Sie werden nicht in die Eingriffsermittlung einbezogen, da sie als Ausgleichsflächen festgesetzt und gemäß CEF-Maßnahmenplan (ANHANG 2 der Begründung) gestaltet werden. Es erfolgt zwar zunächst ein Eingriff durch die Abgrabung, aber nach der Maßnahmenumsetzung gemäß der im CEF-Maßnahmenplan formulierten Maßnahmen und Entwicklungsziele, dürften diese Flächen eine höhere naturschutzfachliche Wertigkeit – als es der Ausgangszustand darstellte – besitzen. Damit decken sie einen Teil des erforderlichen Ausgleichsbedarfs ab. Notwendige Abgrabungen und Auffüllungen im Zuge der Anlage der Regenrückhaltebecken sind davon ausgenommen. Die Grundlage des zu ermittelnden Ausgleichs beträgt daher insgesamt **126.114 m<sup>2</sup>**.

### 16.1.2 Festlegung der Beeinträchtigungsintensität

Die Schutzgüter des Naturhaushaltes werden hinsichtlich des zu erwartenden Eingriffs bewertet. Teilbereiche des Planungsgebietes, die keine Auswirkungen erfahren, bleiben in nachfolgender Tabelle unberücksichtigt, da für sie auch kein Kompensationsbedarf entsteht.

SCHUTZGUT DES NATURHAUSHALTES	ZUORDNUNG	SCHUTZGUT-BEZOGENE BEWERTUNG (KATEGORIE*)
Arten/ Lebensräume	— Ackerflächen, — Grünlandbrache (< 5 Jahre).	I oberer Wert
	— bestehende Gewerbeflächen mit Böschungen.	I oberer Wert
	— Forstflächen/ Saum, — Grünflächen.	II oberer Wert
Boden/ Fläche	— Ackerstandort (keine kulturhistorische Bedeutung), — ohne besonderes Biotopentwicklungspotential, — Erosionsgefährdung hoch.	II unterer Wert
Wasser	— anstehendes Grundwasser möglich, — wassersensibler Teilbereich (aufgrund der Topographie), — kein Auefunktionsraum.	I oberer Wert
Klima und Luft	— keine übergeordneten kleinklimatischen Funktionen, — nicht Bestandteil einer Luftaustauschbahn, kein Kaltlufttransport, — Wärmeausgleichsfunktion hoch.	I oberer Wert
Landschaftsbild/ Erholungseignung	— Agrarflächen, — Gewerbenutzung, — keine Erholungseignung.	I unterer Wert

Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild:

Kategorie I = gering, Kategorie II = mittel, Kategorie III = hoch.

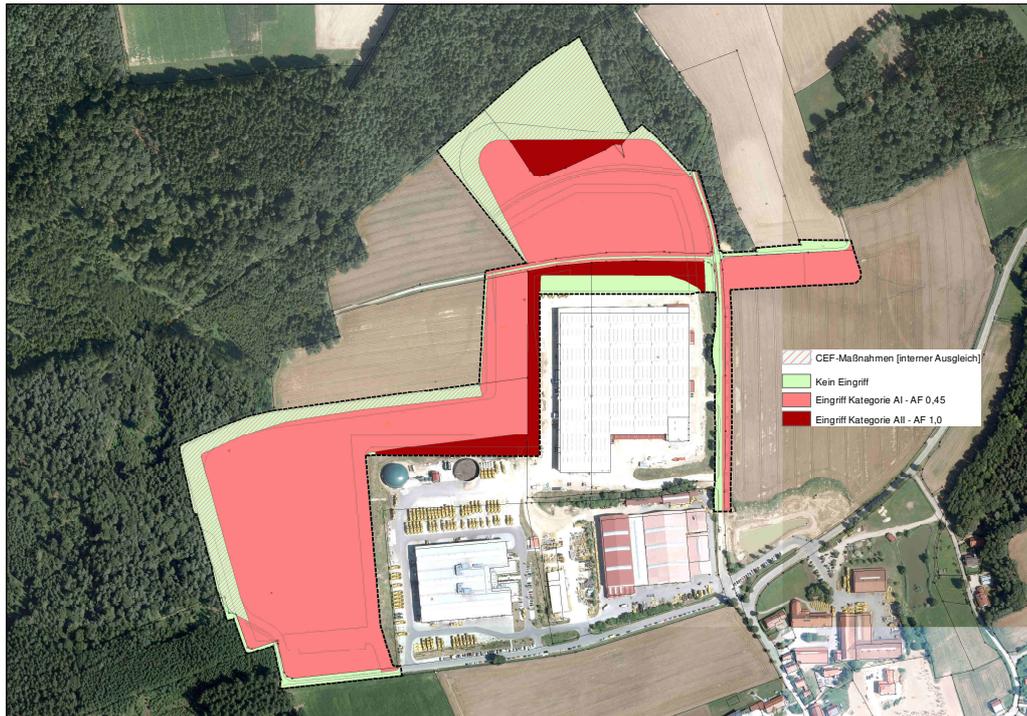


Abbildung: Übersicht Kategorisierung der Eingriffsflächen; Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung, verändert KomPlan.

Die detaillierte bewertete Bestandsbeschreibung ist auch dem *UMWELTBERICHT* unter den Ziffern 2.6.1.1, 2.6.2.1, 2.6.3.1, 2.6.4.1, 2.6.5.1, 2.6.6.1, 2.6.7.1 und 2.6.8.1 zu entnehmen.

#### Eingriff Kategorie I

Aufgrund der überwiegenden Homogenität des Eingriffsbereichs, bezogen auf die zu betrachtenden Schutzgüter des Naturhaushaltes, kann eine gemittelte Einstufung in die Kategorie I (Oberwert) erfolgen. Auf Grund dieser Bedeutung der Schutzgüter innerhalb des Planungsgebietes und der Zuordnung der Planung zu Typ A (Flächen mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, GRZ > 0,35 oder entsprechender Eingriffsschwere) ergibt sich folgende Beeinträchtigungsintensität:

**A I 112.950 m<sup>2</sup>** werden der Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung) zugeordnet und entsprechend den Vorgaben des Leitfadens bilanziert.

#### Eingriff Kategorie II

In diesem Bereich erfolgt eine Überlagerung der vorliegenden Planung mit Grünflächen aus dem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan *Sittelsdorf IV*. Dadurch entfallen Grünflächen mit der Zielsetzung, das Landschafts- und Ortsbild sowie den Arten- und Biotopschutz zu verbessern. Des Weiteren werden Waldbereiche mit strukturreichem Saum gerodet. Demzufolge werden die betreffenden Gebiete in ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt der Kategorie II und als Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad, dem Baugebietstyp A zugeordnet. Damit ergibt sich nachstehende Beeinträchtigungsintensität:

**A II 13.164 m<sup>2</sup>** werden der Kategorie II (Gebiete mittlerer Bedeutung) zugeordnet und entsprechend den Vorgaben des Leitfadens bilanziert.

### 16.1.3 Festlegung des Kompensationsfaktors

Der Kompensationsfaktor wird für das Feld **A I** mit **0,45** (Spanne 0,3 bis 0,6) im mittleren Bereich gewählt.

Der Abschlag vom Höchstfaktor wird durch folgende Beeinträchtigungsvermeidungen gerechtfertigt:

- Verbot tiergruppenschädigender Bauteile,
- flächige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers bzw. Rückführung des anfallenden Oberflächenwassers in den natürlichen Wasserkreislauf,
- Beschränkung des Versiegelungsgrades auf die Errichtung der baulichen Anlagen und für die Betriebsabläufe notwendigen Verkehrsflächen. Die geplanten Stellplätze im Osten sollen mit einem versickerungsfähigen Belag ausgeführt werden. Alle sonstigen Freiflächen, ausgenommen Wasserflächen, sind als Pflanzflächen auszubilden.

Für das Feld **A II** hingegen wird ein Kompensationsfaktor von **1,0** (Spanne 0,8 bis 1,0) angenommen, da die entfallenden Grünflächen sowie der strukturreiche Waldrand gleichwertig ersetzt werden müssen.

### 16.1.4 Umfang der erforderlichen Kompensationsflächen

FLÄCHENTYP	FLÄCHE (M <sup>2</sup> )		KOMPENSATIONSFAKTOR		ERFORDERLICHE AUSGLEICHSFLÄCHE (M <sup>2</sup> )
A I	112.950	x	0,45	=	50.828
A II	13.164	x	1,0	=	13.164
<b>Gesamtausgleichsfläche</b>					<b>63.992</b>

Die erforderliche Ausgleichsfläche im Zuge der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung beträgt **63.992 m<sup>2</sup>**.

In einem Teil des Böschungsbereiches im Westen und Norden werden Ausgleichsflächen für die Umsetzung der notwendigen CEF-Maßnahmen ausgewiesen und entsprechend gestaltet (siehe ANHANG 2 der Begründung *CEF-Maßnahmenplan* und Ausführungen unter Ziffer 16.1.1). Sie umfassen eine Fläche von 27.937 m<sup>2</sup>.

Im Rahmen der vorliegenden Eingriffsermittlung wird zusätzlich das Bauvorhaben *Lagerhalle für Hackschnitzel* der Firma ROPA im Bereich der Flurstücke 755, 757 und 758, Gemarkung Herrngiersdorf nachrichtlich übernommen. Dieses Bauvorhaben liegt in den jeweiligen Geltungsbereichen der Bebauungspläne mit Grünordnungsplan *GE Sittelsdorf Erweiterung* (rechtskräftig seit 05.03.2008) und *GE Sittelsdorf IV* (rechtskräftig seit 20.03.2012). Festgesetzt ist für den maßgeblichen Standort der Lagerhalle eine Grünfläche, so dass für deren Überbauung noch ein Ausgleich zu erbringen ist.



Abbildung: Standort der geplanten Lagerhalle für Hackschnitzel. Quelle Firma ROPA.

Nach mittlerweile erfolgtem Einvernehmen zwischen der Firma ROPA und der Unteren Naturschutzbehörde wird für die bauliche Maßnahme ein Ausgleichsbedarf von **600 m<sup>2</sup>** erforderlich. Da sich der Eingriffsbereich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan *GE Sittelsdorf V – Deckblatt 1* befindet, ist auch die Kompensation außerhalb desselben zu erbringen.

Von dem oben ermittelten Ausgleichsbedarf von **63.992 m<sup>2</sup>**, können **27.937 m<sup>2</sup>** intern geleistet werden, womit ein **externes Ausgleichserfordernis** von **36.055 m<sup>2</sup>** verbleibt. Dieses erhöht sich nun um **600 m<sup>2</sup>** für das vorstehend genannte Bauvorhaben auf **64.592 m<sup>2</sup>**, so dass letztlich noch in der Summe eine **externe Kompensation** von **36.655 m<sup>2</sup>** benötigt wird.

### 16.1.5 Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen

Wie bereits in den vorstehenden Abschnitten erwähnt, erfolgt die Kompensation sowohl intern, wie auch extern des Geltungsbereiches.

#### **Interne Kompensation**

Die interne Kompensation erfolgt in Teilbereichen der neu anzulegenden Böschungen in einer Größenordnung von 18.494 m<sup>2</sup> und einer bestehenden Forstfläche von 9.443 m<sup>2</sup>, letztlich in einem anrechenbaren Gesamtumfang von **27.937 m<sup>2</sup>**.

Im Detail sind nachstehende Maßnahmen geplant, die der Umsetzung der im Gutachten zur *speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung* (Siehe auch ANHANG 1 der Begründung) aufgeführten CEF-Maßnahmen dienen:

#### — **Böschungen**

Entwicklung einer autochthonen Magerwiese durch Ansaat (Verwendung autochthonen Saatgut) und Aufbringen einer Schicht mageren Bodens (Sand-Boden-Gemisch; Auftrag 0,3-0,5 m); die Verwendung von Humus ist hierbei unzulässig!

– Entwicklungsziel: Magerrasen *GT* nach *Kartieranleitung Biotopkartierung Bayern*.

– Zielerreichung: 25 Jahre.

– Pflege: Ein- bis zweischürige Mahd mit 10-20% wechselnden Brachestreifen. Der erste Schnitt ist im Zeitraum Mitte bis Ende Juni und der zweite im September auszuführen. Nach Erreichen des Entwicklungsziels erfolgt nur noch eine einschürige Mahd im September.

Generell ist das Mähgut abzufahren und ordnungsgemäß zu verwerten. Der Einsatz von Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen und Kalkung, wie auch das Mulchen der Flächen sind nicht gestattet.

Zusätzlich soll eine punktuelle Pflanzung von Sträuchern mit autochthonem Pflanzmaterial (Pflanzqualität: Strauch, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60-100 cm), aus dem Herkunftsgebiet *6.1 Alpenvorland*, erfolgen. Es kommen folgende Straucharten in Betracht:

– Schlehe (*Prunus spinosa*),

– Weißdorn (*Crataegus monogyna*),

– Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*).

Die Gehölze sind nach der Pflanzung zu wässern und mit einem Verbisschutz zu versehen. Sollten Sträucher ausfallen, so sind diese zu ersetzen.

Des Weiteren sind vereinzelt Sandhaufen und Wurzelstöcke vorzusehen. Sie sind von aufkommender Vegetation freizuhalten.

#### — **Wald**

Die für das Vorhaben in Anspruch genommene Fläche betrug 1,68 ha. Davon werden 0,35 ha überbaut und 0,23 ha für Böschungsbereiche herangezogen, auf denen CEF-Maßnahmen umgesetzt werden (Siehe dazu die Ausführungen unter dem vorstehenden Abschnitt **Böschungen**). Es verbleibt danach eine Waldfläche von 1,11 ha, wovon aktuell bereits eine 0,2 ha große Teilfläche nach Käferbefall mit Eiche, Linde und Tanne wiederaufgeforstet wurde. Auf der noch verbliebenen Fläche stockt ein Mischwald mit einem geschätzten Baumartenanteil von 80% Fichte, 15% Buche, 5% Tanne sowie einzelnen Eichen, Kiefern, Lärchen und Douglasien. Das Nadelholz ist überwiegend 40 - 50 Jahre alt. Die Buchen und Eichen sind teilweise deutlich älter (90 - 110 Jahre).

Diese Fläche von 0,91 ha soll wie folgt umgebaut werden:

– Anlage eines nicht linear, sondern buchtig, mit Vor- und Rücksprüngen verlaufenden Waldrands.

– Konsequente Förderung der klimatoleranten Mischbaumarten (Buche, Eiche, Tanne) um großkronige, stabile Samenbäume und v. a. bei Buche und Eiche auch Biotopbäume zu erhalten.

– Nutzung von entstehenden (z. B. durch Borkenkäferbefall) größeren Lücken zum Einbringen von Eiche mit Linde.

– Voranbau mit Tanne und Buche in kleineren Lücken und Randbereichen (bei ausbleibender oder nicht rechtzeitiger Naturverjüngung).

Die jeweiligen Maßnahmen sollten in enger Abstimmung mit dem zuständigen Revierleiter erfolgen.

- Entwicklungsziel: Laubwald WM nach Kartieranleitung Biotopkartierung Bayern.
- Zielerreichung: 25 Jahre.

Die Ausgleichsbilanzierung ergibt für die Bereiche der Böschungen und Waldflächen folgendes Ergebnis:

Teilflächen	Ausgangsfläche in m <sup>2</sup>	Anrechenbarer Ausgleichsfaktor	Kompensationsfläche in m <sup>2</sup>
Böschungen	18.494	1,0	18.494
Bereits erfolgte Wiederaufforstung	2.000	0,8	1.600
Waldrand	2.775	1,0	2.775
Waldumbau	6.335	0,8	5.068
Interne Kompensation			<b>27.937</b>

Danach können im Bereich der Böschungen **18.494 m<sup>2</sup>** und der Waldfläche **9.443 m<sup>2</sup>**, in der Summe **27.937 m<sup>2</sup>** zur Kompensation bereitgestellt werden.

Die vorstehenden Maßnahmen sind dauerhaft zu unterhalten. Auf den CEF-Maßnahmenplan im ANHANG 2 der Begründung wird zusätzlich verwiesen.

### Externe Kompensation

Die erforderliche externe Kompensation erfolgt auf nachstehenden Flächen:

- Ausgleichsfläche Teil A auf der Fl.-Nr. 852 Gemeinde und Gemarkung Herrngiersdorf; **8.474 m<sup>2</sup>**;
- Ausgleichsfläche Teil B auf den Fl.-Nr. 1140 (Tfl.) und 1142 (Tfl.), beide Markt Bad Abbach, Gemarkung Dünzling; **15.371 m<sup>2</sup>**;
- Ausgleichsfläche Teil C auf der Fl.-Nr. 1143 (Tfl.), Markt Bad Abbach, Gemarkung Dünzling; **10.543 m<sup>2</sup>** zzgl. **600 m<sup>2</sup>** = **11.143 m<sup>2</sup>**.

Der jeweilige Ausgleichsflächenplan ist auf den nachfolgenden Seiten einzusehen.

Die nachstehend beschriebenen Maßnahmen wurden bereits im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde – Landratsamt Kelheim – abgestimmt.

### Ausgleichsfläche Teil A

#### Bestand:

Das betreffende Flurstück wird als Wirtschaftsgrünland genutzt.

Es grenzt an den *Altbach*, ein Gewässer III. Ordnung, und wird von diesem auch immer wieder bei Starkregenereignissen überflutet.

Im südwestlichen Bereich des Flurstücks 852 verläuft eine 20-kV-Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH. Daher sind folgende Hinweise zu beachten: Bei allen Erdbewegungen im Bereich der Mittelspannungsfreileitung ist der nach *DIN VDE 0210/5.2005* erforderliche Abstand von 6,0 m jederzeit einzuhalten. Ebenso darf die Standsicherheit der Maste durch die Erdarbeiten niemals gefährdet sein.

Zu beachten ist ferner, dass bei Einsatz von größeren Baugeräten die Arbeiten im Bereich von kreuzenden Freileitungen mit erhöhter Vorsicht auszuführen sind. Eine Annäherung an die Leiterseile ist mit Lebensgefahr verbunden. Es wird dazu auf die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft *Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse (BG ETEM)* für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (DGUV V3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen verwiesen. Des Weiteren wird auf die Ausführungen unter Ziffer *7.4 Energieversorgung* der Begründung aufmerksam gemacht.

#### Maßnahmen:

Im Einzelnen sind nachstehende Maßnahmen geplant, wobei die Fertigstellung der Gestaltungsmaßnahmen bzw. der Beginn der extensiven Nutzung der Kompensationsflächen der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen ist.

- **Umwandlung von artenarmem Intensivgrünland in eine extensiv bewirtschaftete Wiese.**

Die Entwicklung einer mäßig extensiv genutzten, artenreichen Wiese wird durch eine zweischürige Mahd erreicht. Der 1. Schnitt erfolgt dabei Anfang Juni, der 2. Schnitt im Spätsommer. Das Mähgut ist abzufahren und ordnungsgemäß zu verwerten. 10 % bis 20 % der Fläche sind im Wechsel als Altgrasstreifen, zum Schutz von z. B. Insekten, von einer Mahd auszulassen. Ein Mulchen der Fläche ist nicht zulässig. Die Ausbringung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sowie Kalkungen sind nicht gestattet.

Entwicklungsziel:

- Artenreiches Extensivgrünland (*GE\**).

Zielerreichung:

- 15 Jahre.

— **Umwandlung einer artenarmen intensiv genutzten Auenwiese in eine extensiv bewirtschaftete Feuchtwiese.**

Die Entwicklung einer mäßig extensiv genutzten, artenreichen Feuchtwiese wird durch eine zweischürige Mahd erreicht. Der 1. Schnitt erfolgt dabei Anfang Juni, nach ca. fünf Jahren Mitte bis Ende Juni, der 2. Schnitt im September. Das Mähgut ist abzufahren und ordnungsgemäß zu verwerten. 10 % bis 20 % der Fläche sind im Wechsel als Altgrasstreifen, zum Schutz von z. B. Insekten, von einer Mahd auszulassen. Ein Mulchen der Fläche ist nicht zulässig. Die Ausbringung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sowie Kalkungen sind nicht gestattet.

Entwicklungsziel:

- Seggen- und binsenreiche Nasswiese (*GN\**).

Zielerreichung:

- 15 Jahre.

— **Uferabflachungen am nördlich verlaufenden Graben.**

Entlang des nördlich verlaufenden Grabens ist am südlichen Gewässerrand auf einer Teilstrecke eine Uferabflachung in Höhe der Mittelwasserlinie in einer Breite von ungefähr 6,0-10,0 m durchzuführen. Es soll hierbei keine Verbreiterung der Sohle mit dem Charakter eines Stillgewässers erfolgen. Die neue Böschung ist mit wechselnden Neigungen zu gestalten und wird nicht bepflanzt, sondern einer Begrünung durch Sukzession überlassen. Bei der Gestaltung ist darauf zu achten, dass die Böschung mähbar bleibt! Die Fläche ist ein Mal im Jahr, im September, auf 50% der Fläche alternierend zu mähen. Der Bodenaushub ist abzufahren und ordnungsgemäß zu entsorgen.

Entwicklungsziele:

- Seggen- und binsenreiche Nasswiese (*GN\**),
- Großseggenried (*GG\**),
- feuchte Hochstaudenflur (*GH\**),
- Großröhricht (*VH\**).

Zielerreichung:

- 15 Jahre.

Bilanzierung:

	MASSNAHME	FLÄCHE (m <sup>2</sup> )	ANERKENNUNGS- FAKTOR	ANERKANNTE AUSGLEICHSFLÄCHE (m <sup>2</sup> )
Fl.-Nr. 852 (Teilfläche)	extensive Wiesenpflege (Entwicklung <i>GE*</i> )	396	1,0	396
Fl.-Nr. 852 (Teilfläche)	Böschungsabflachung (Entwicklung <i>GN*</i> , <i>GG*</i> , <i>GH*</i> , <i>VH*</i> )	1.667	2,0	3.334
Fl.-Nr. 852 (Teilfläche)	extensive Wiesenpflege (Entwicklung <i>GN*</i> )	6.411	1,0	6.411
Geleistete Gesamtausgleichsfläche				<b>10.141</b>

\* nach Kartieranleitung Biotopkartierung Bayern.

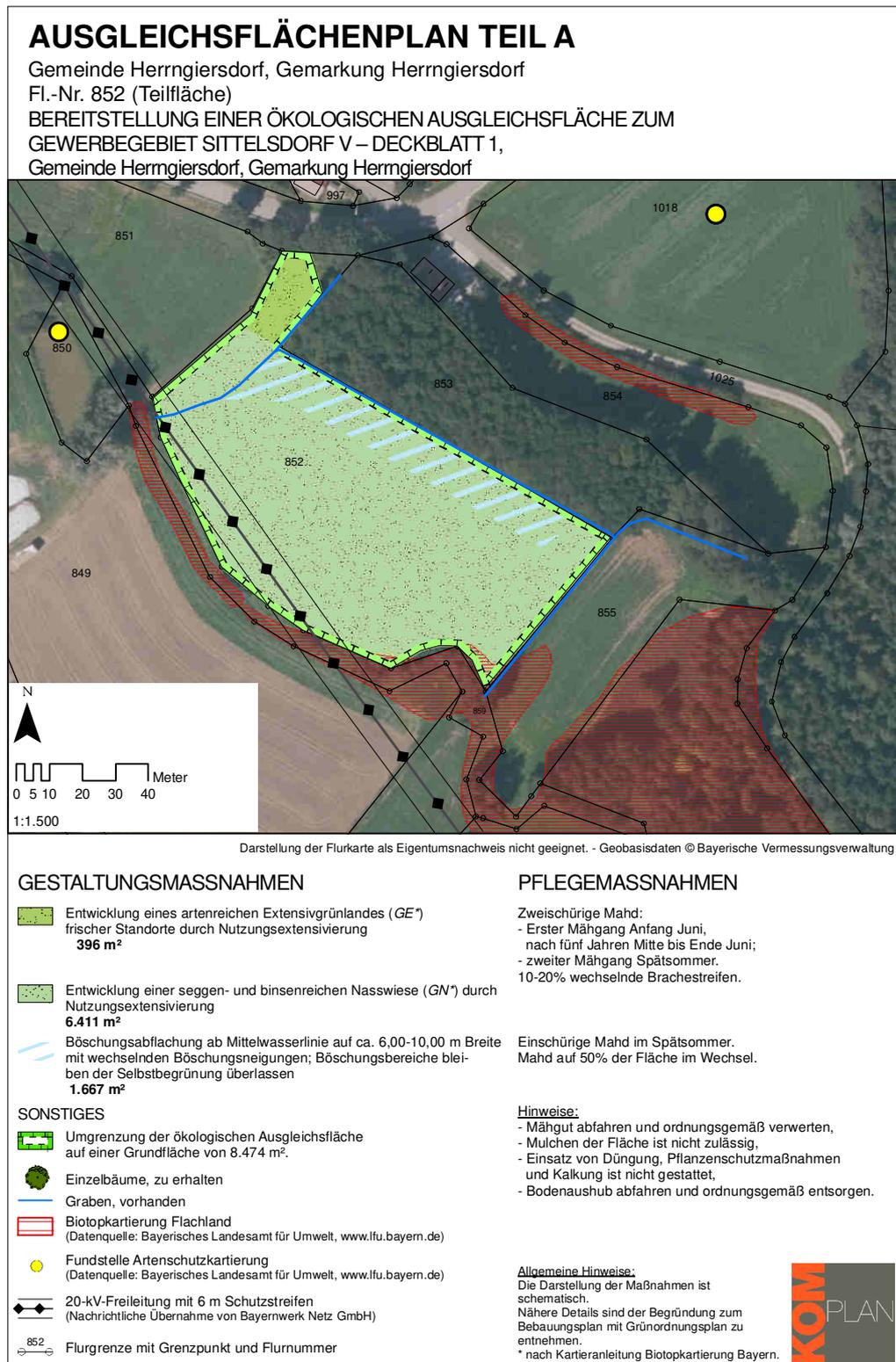


Abbildung: Ausgleichsflächenplan Teil A; KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

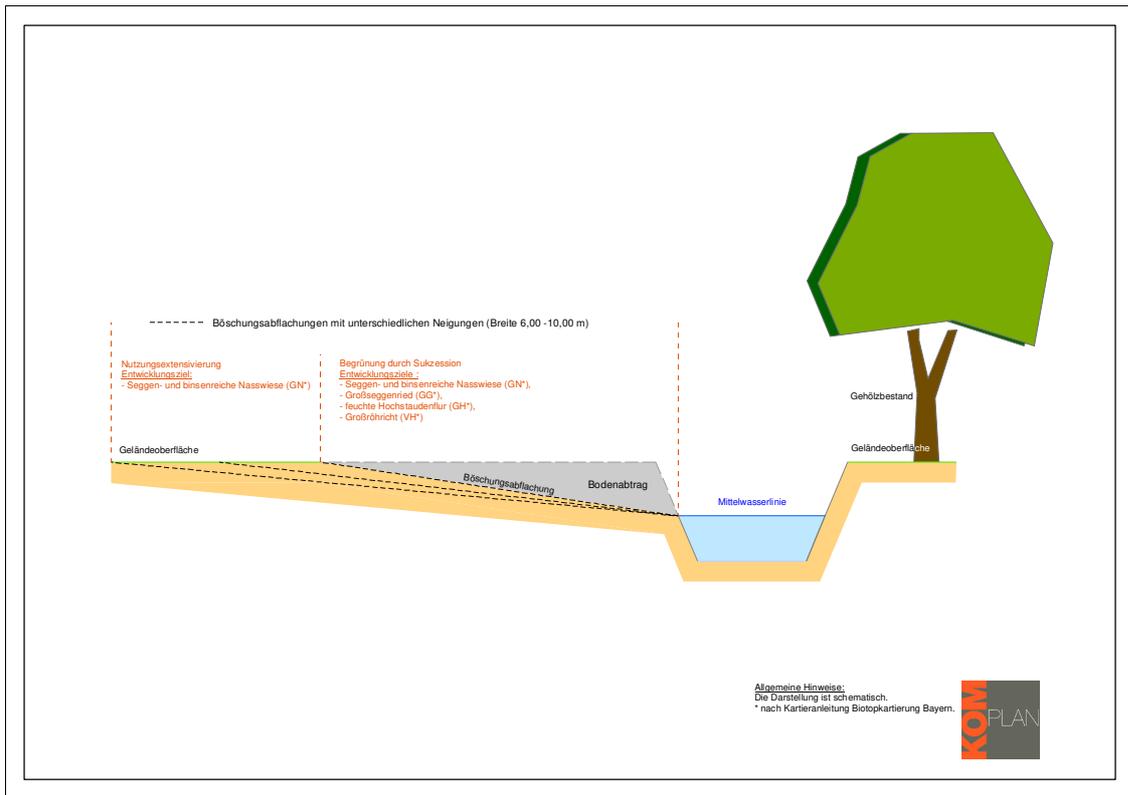


Abbildung: Schematische Darstellung der Böschungsabflachungen; KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

### Ausgleichsfläche Teil B

#### Bestand:

Der betreffende Bereich wird als Intensivgrünland genutzt und ist damit ebenfalls der Kategorie I, oberer Wert zuzuordnen.

#### Maßnahmen:

Im Einzelnen sind nachstehende Maßnahmen geplant, wobei die Fertigstellung der Gestaltungsmaßnahmen bzw. der Beginn der extensiven Nutzung der Kompensationsflächen der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen ist.

Die Fläche ist am Rand mit einer dauerhaften und gut erkennbaren Markierung, z. B. mit Holzpfählen, abzugrenzen.

#### — **Umwandlung von artenarmem Intensivgrünland in eine extensiv bewirtschaftete Wiese durch Nutzungsextensivierung**

Die Entwicklung einer mäßig extensiv genutzten, artenreichen Wiese wird durch eine zweischürige Mahd erreicht. Der 1. Schnitt erfolgt dabei Anfang Juni, der 2. Schnitt im Spätsommer. Das Mähgut ist abzufahren und ordnungsgemäß zu verwerten. 10 % bis 20 % der Fläche sind im Wechsel als Altgrasstreifen, zum Schutz von z. B. Insekten, von einer Mahd auszulassen. Ein Mulchen der Fläche ist nicht zulässig. Die Ausbringung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sowie Kalkungen sind nicht gestattet.

#### Entwicklungsziel:

- Artenreiches, extensiv bewirtschaftetes Grünland (GE\*).

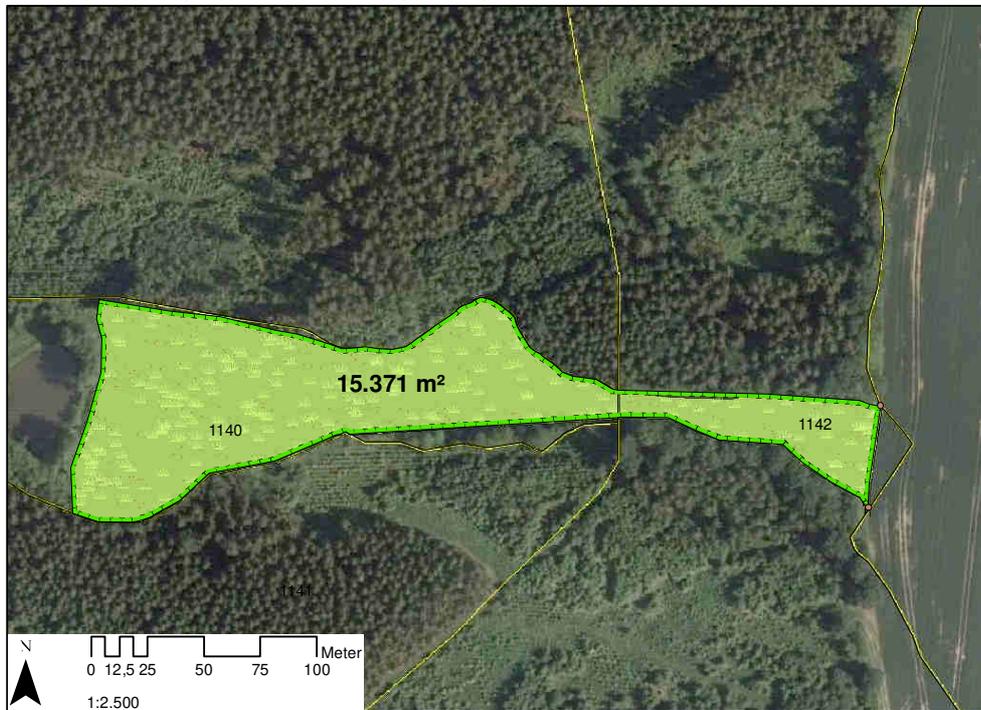
#### Zielerreichung:

- 15 Jahre.

## AUSGLEICHSFLÄCHENPLAN TEIL B

Markt Bad Abbach, Gemarkung Dünzling  
Fl. -Nr. 1140 (Teilfläche), 1142 (Teilfläche)

BEREITSTELLUNG ÖKOLOGISCHER AUSGLEICHSFLÄCHEN ZUM  
GEWERBEGEBIET SITTELSDORF V – DECKBLATT 1,  
Gemeinde Herrngiersdorf, Gemarkung Herrngiersdorf



Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet. - Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

### GESTALTUNGSMASSNAHMEN

 Entwicklung eines artenreichen Extensivgrünlandes (*GE\**) frischer Standorte durch Nutzungsextensivierung.

### SONSTIGES

 Umgrenzung der ökologischen Ausgleichsfläche

 Holzpfähle zur Markierung der Abgrenzung

 Flurgrenze mit Grenzpunkt und Flurnummer

### PFLLEGEMASSNAHMEN

Zweischürige Mahd:

- erster Schnitt Anfang Juni,
- nach fünf Jahren Mitte bis Ende Juni;
- zweiter Schnitt im Spätsommer.

#### Hinweise:

- Extensivgrünland 10-20% wechselnde Brachestreifen
- Mähgut abfahren und ordnungsgemäß verwerten
- Einsatz von Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen und Kalkung ist nicht gestattet

#### Allgemeine Hinweise:

Die Darstellung der Maßnahmen ist schematisch.  
Nähere Details sind der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan zu entnehmen.

\* nach Kartieranleitung Biotopkartierung Bayern



Abbildung: Ausgleichsflächenplan Teil B; KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

### Ausgleichsfläche Teil C

#### Bestand:

Der betreffende Bereich wird ackerbaulich genutzt.

#### Maßnahmen:

Im Einzelnen ist nachstehende Maßnahme geplant, wobei die Fertigstellung der Gestaltungsmaßnahmen bzw. der Beginn der extensiven Nutzung der Kompensationsfläche der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen ist.

#### — **Umwandlung von Ackerland in eine extensiv bewirtschaftete Wiese**

Streifenweise Ansaat einer autochthonen, blütenreichen, kleefreien Extensivwiesenfläche auf vorbereitetem Saatbett und anschließende extensive Wiesenpflege. Die Entwicklung zu artenreichem Extensivgrünland frischer Standorte erfolgt durch Einbringen von autochthonem Saatgut aus zertifizierten Betrieben des Herkunftsgebietes **6.1 – Alpenvorland (aut-09.00 EAB)** – (Kräuter-Anteil 80%, Gräser-Anteil 20%) auf vorbereitetem Saatbett (z. B. grubbern). In den ersten 3 Jahren ist die Fläche 3-schürig zu mähen, um eine Aushagerung des Bodens zu erzielen (Mähzeitpunkte: Anfang Juni/ Anfang August/ Ende September).

In den Folgejahren ist der Mähzyklus je nach Aufwuchs auf eine 1- bis 2-schürige Mahd zu reduzieren. Beim jeweiligen Mähvorgang sollten 10-20% der Fläche als Brachestreifen ausgenommen werden.

Um bei allen Arten eine Samenreife und ein Aussamen zu ermöglichen, ist die Fläche etwa alle drei Jahre nur einschürig im Spätsommer zu mähen.

Das Mähgut ist abzufahren und ordnungsgemäß zu verwerten. Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen sowie Kalkungen sind zu unterlassen.

Entwicklungsziel:

- Artenreiches, extensiv bewirtschaftetes Grünland (*GE\** nach Kartieranleitung Biotopkartierung Bayern).

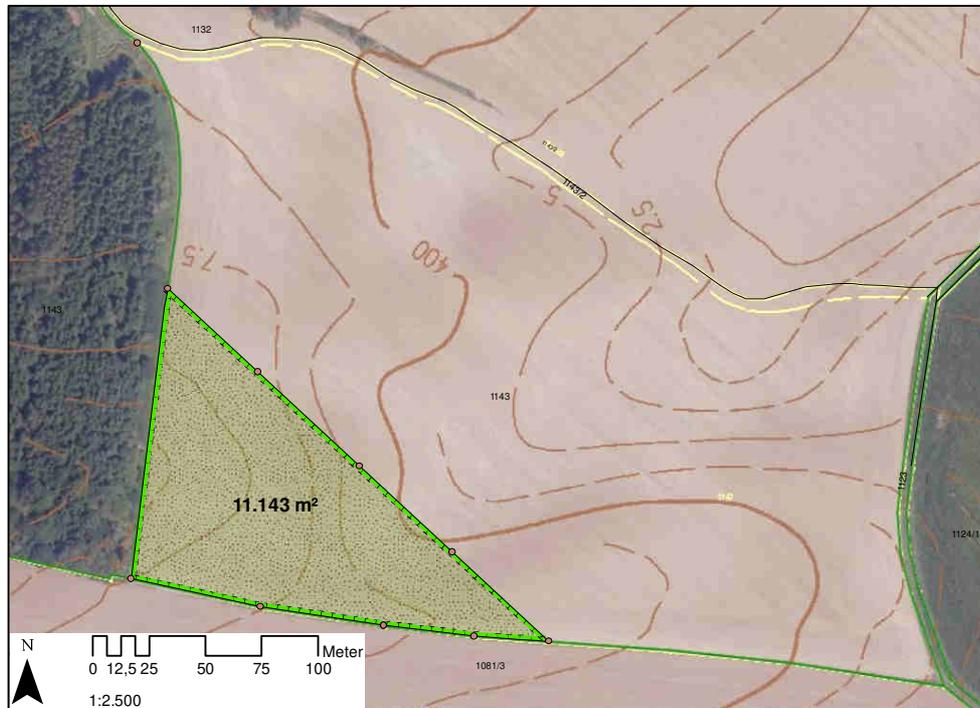
Zielerreichung:

- 20 Jahre.

## AUSGLEICHSFLÄCHENPLAN TEIL C

Markt Bad Abbach, Gemarkung Dünzling  
Fl. -Nr. 1143 (Teilfläche)

BEREITSTELLUNG ÖKOLOGISCHER AUSGLEICHSFLÄCHEN ZUM  
GEWERBEGEBIET SITTELSDORF V – DECKBLATT 1,  
Gemeinde Herrngiersdorf, Gemarkung Herrngiersdorf



Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet. - Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

### ZEICHENERKLÄRUNG

#### GESTALTUNGSMASSNAHMEN

 Entwicklung eines artenreichen Extensivgrünlandes (GE\*) frischer Standorte durch Anssat. Es ist autochthones Saatgut (Herkunftsregion *Unterbayerisches Hügelland Hu 1ß*) zu verwenden.

#### SONSTIGES

-  Umgrenzung der ökologischen Ausgleichsfläche
-  Holzpfähle zur Markierung der Abgrenzung
-  Flurgrenze mit Grenzpunkt und Flurnummer

#### PFLLEGEMASSNAHMEN

Die ersten drei Jahre:  
ein- bis zweischürige - evtl. auch dreischürige Mahd - je nach Aufwuchsmenge  
- erster Schnitt Anfang Juni,  
- zweiter Schnitt Anfang August,  
- dritter Schnitt Ende September.  
Im Weiteren:  
ein- bis zweischürige Mahd, je nach Aufwuchsmenge  
- erster Schnitt im Juni,  
- zweiter Schnitt im September.  
Alle drei Jahre einschürige Mahd im September.

#### Hinweise:

- Extensivgrünland 10-20% wechselnde Brachestreifen,
- Mähgut abfahren und ordnungsgemäß verwerten,
- Einsatz von Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen und Kalkung ist nicht gestattet.

#### Allgemeine Hinweise:

Die Darstellung der Maßnahmen ist schematisch.  
Nähere Details sind der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan zu entnehmen.  
\* nach Kartieranleitung Biotopkartierung Bayern.



Abbildung: Ausgleichsflächenplan Teil C; KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

#### Bemerkung:

Ein Teil des Ausgleichsbedarfs für das vorliegende Vorhaben wird mit 11.143 m<sup>2</sup> im Bereich Dünzling auf Flurstück 1143 abgedeckt. Die im vorstehenden Ausgleichsflächenplan ausgewiesenen 11.143 m<sup>2</sup> beinhalten 600 m<sup>2</sup> (10.543 m<sup>2</sup> + 600 m<sup>2</sup>) für die Errichtung einer Lagerhalle für Hack-schnitzel (siehe hierzu die Ausführungen unter Ziffer 16.1.4 *Umfang der erforderlichen Kompensationsflächen*).

Bilanzierung

MASSNAHME	FLÄCHE (m <sup>2</sup> )	ANERKENNUNGS- FAKTOR	ANERKANNTE AUSGLEICHSFLÄCHE (m <sup>2</sup> )
s. Ausgleichsflächenplan Teil A	6.807 1.667	1,0 2,0	6.807 3.334
s. Ausgleichsflächenplan Teil B	15.371	1,0	15.371
s. Ausgleichsflächenplan Teil C	11.143	1,0	11.143
Geleistete Gesamtausgleichsfläche			<b>36.655</b>

Abschließend wird festgestellt, dass einem externen Ausgleichsflächenbedarf von **36.655 m<sup>2</sup>** nunmehr eine flächengleiche externe Kompensation von **36.655 m<sup>2</sup>** gegenüber steht.

Damit wird der Kompensationsbedarf von insgesamt **64.592 m<sup>2</sup>** durch einen internen Ausgleich von **27.937 m<sup>2</sup>** und einen externen Ausgleich von **36.655 m<sup>2</sup>** aufgewogen.

## 16.2 Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen

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

- Bei Verwendung von autochthonem Pflanz- und Saatgut muss der unteren Naturschutzbehörde nach Umsetzung der Maßnahmen ein entsprechender Nachweis vorgelegt werden.
- 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.
- Die Kompensationsflächen sind dauerhaft zu erhalten.
- Änderungen des Pflegekonzeptes dürfen nur in Abstimmung mit dem Landratsamt Kelheim, Abteilung Untere Naturschutzbehörde, vorgenommen werden.
- Meldung an das Ökoflächenkataster:  
Die im Rahmen der Bauleitplanung festgelegten Kompensationsflächen müssen nach Art. 9 BayNatSchG in einem angemessenen Zeitraum nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes von der jeweiligen Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz gemeldet werden. Die Meldung ist daher zeitnah durchzuführen. Das Landratsamt Kelheim, Abteilung Untere Naturschutzbehörde, ist in geeigneter Weise über die Meldung zu informieren.
- Herstellung und Entwicklung der Kompensationsflächen:  
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. Die angegebenen Zeiträume für die Zielerreichung sind nur dann angemessen, wenn die Vorgaben zur Herstellung und Pflege vollständig beachtet und umgesetzt werden.

### Sicherung der Kompensationsflächen

Eine Zuordnung der nach § 1a BauGB erforderlichen Kompensationsflächen erfolgt mittels Städtebaulichem Vertrag i. S. d. § 11 Abs. 2 Satz 2 BauGB. Die Ausgleichsfläche ist dabei durch eine beschränkt persönliche Grunddienstbarkeit nach § 1090 BGB zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Kelheim, rechtlich abzusichern. Die Dienstbarkeit dient der Sicherung der Zweckbestimmung für Naturschutz und Landschaftspflege. Bei Inanspruchnahme von Ausgleichsflächen in Privatbesitz – wie im vorliegenden Fall – sollte die Gemeinde die Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit veranlassen. Hierbei ist darauf zu achten, dass diese vor der Rechtskraft der Satzung abgeschlossen bzw. erfolgen wird.

## 17 VERWENDETE UNTERLAGEN

### LITERATUR

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ: Artenschutzkartierung Bayern. Augsburg

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFL. RAGEN (2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden. Ergänzte Fassung. München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFL. RAGEN (1999): Arten- und Biotopschutzprogramm, Landkreis Kelheim. München

### GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634)

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408)

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737)

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Art. 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR [Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG] vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Art. 11a Abs. 4 des Gesetzes vom 10.12.2019 (GVBl. S. 686) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254) geändert worden ist

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 5 Abs. 18 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737) geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-K) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 Abs. 255 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

WALDGESETZ FÜR BAYERN [BayWaldG] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.07.2005 (GVBl. S. 313, BayRS 7902-1-L), das zuletzt durch § 8 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist

### GUTACHTEN, UNTERSUCHUNGEN, PLANUNGEN

VERMESSUNGSBÜRO UDO KARP (2016): Geländevermessung, Thann.

BÜRO NATURGUTACHTER (2018 und 2019): Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Freising.

HOOK FARNY INGENIEURE (2019): Schalltechnisches Gutachten, Landshut.

**SONSTIGE DATENQUELLEN / INTERNETQUELLEN**

Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web): <http://fisnat.bayern.de/finweb/>

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat - Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP): <http://www.landentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>

Bayern Atlas - Onlineangebot des Bayerischen Landesamtes für Umwelt und des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

Rauminformationssystem Bayern: <http://wirtschaft-risby.bayern.de/>

Regionaler Planungsverband Regensburg – Regionalplan Region Regensburg:  
<http://www.region11.de>

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

## ANHANG 1

Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Büro Naturgutachter, Freising,  
Stand: 07.11.2019



## ANHANG 2

CEF-Maßnahmenplan, KomPlan, Landshut



## ANHANG 3

Schalltechnisches Gutachten, hock farky ingenieure, Landshut

