

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET AIGLSBACH „SÜD-WEST“
DECKBLATT NR. 01

GEMEINDE

AIGLSBACH

LANDKREIS

KELHEIM

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

Verwaltungsgemeinschaft Mainburg
Gemeinde Aiglsbach
Poststraße 2a
84048 Mainburg

1. Bürgermeister

PLANUNG:

K o m P l a n

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

Stand: 25.03.2025 – Entwurf

Projekt Nr.: 25-1684_BBP_D



INHALTSVERZEICHNIS

ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE

TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

| | SEITE |
|-------|---|
| 1 | LAGE IM RAUM 7 |
| 2 | INSTRUKTIONSGEBIET 7 |
| 3 | ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG 8 |
| 3.1 | Veranlassung 8 |
| 3.2 | Bestand 8 |
| 3.3 | Entwicklung 8 |
| 4 | RAHMENBEDINGUNGEN 9 |
| 4.1 | Rechtsverhältnisse 9 |
| 4.2 | Umweltprüfung 9 |
| 4.3 | Planungsvorgaben 10 |
| 4.3.1 | Landesentwicklungsprogramm 10 |
| 4.3.2 | Regionalplan 11 |
| 4.3.3 | Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan 11 |
| 4.3.4 | Arten- und Biotopschutzprogramm 12 |
| 4.3.5 | Biotopkartierung 12 |
| 4.3.6 | Artenschutzkartierung, Aussagen zum speziellen Artenschutz 12 |
| 4.3.7 | Schutzgebiete 13 |
| 4.3.8 | Benachteiligte Gebiete 13 |
| 4.3.9 | Sonstige Planungsvorgaben 13 |
| 4.4 | Gelände, Topografie, Bodenverhältnisse 14 |
| 4.5 | Wasserhaushalt 14 |
| 4.5.1 | Grundwasser 14 |
| 4.5.2 | Oberflächengewässer 14 |
| 4.5.3 | Hochwasser 14 |
| 4.6 | Altlasten 15 |
| 4.7 | Denkmalschutz 15 |
| 4.7.1 | Bodendenkmäler 15 |
| 4.7.2 | Baudenkmäler 16 |
| 5 | KLIMASCHUTZ 16 |
| 6 | STÄDTEBAULICHES KONZEPT 17 |
| 7 | ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN 18 |
| 7.1 | Vorbemerkung 18 |
| 7.2 | Nutzungskonzept 18 |
| 7.3 | Höhenentwicklung 18 |
| 7.4 | Bauweise und Überbaubare Grundstücksflächen 19 |
| 7.5 | Örtliche Bauvorschriften 19 |
| 7.6 | Innere Verkehrserschließung 20 |
| 8 | TECHNISCHE INFRASTRUKTUR 21 |
| 8.1 | Verkehr 21 |
| 8.1.1 | Bahnanlagen 21 |
| 8.1.2 | Straßenverkehr 21 |
| 8.1.3 | Öffentlicher Personennahverkehr 21 |
| 8.1.4 | Geh- und Radwege 21 |
| 8.2 | Abfallentsorgung 21 |
| 8.3 | Wasserwirtschaft 22 |
| 8.3.1 | Wasserversorgung 22 |
| 8.3.2 | Abwasserbeseitigung 24 |
| 8.4 | Energieversorgung 25 |
| 8.5 | Telekommunikation 26 |
| 9 | BRANDSCHUTZ 27 |
| 10 | IMMISSIONSSCHUTZ 28 |
| 10.1 | Verkehrslärm 29 |
| 10.2 | Sport- und Freizeitlärm 29 |
| 10.3 | Gewerbelärm 29 |
| 10.4 | Landwirtschaftliche Immissionen 30 |
| 11 | FLÄCHENBILANZ 31 |
| 12 | ERSCHLIESSUNGSKOSTEN 32 |
| 13 | VERFAHRENSVERMERKE 32 |

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

| | SEITE |
|--------|--|
| 14 | NATURRÄUMLICHE LAGE33 |
| 15 | BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER DES NATURHAUSHALTES.33 |
| 15.1 | Reale Vegetation.....33 |
| 15.2 | Biotopausstattung.....33 |
| 15.3 | Boden33 |
| 15.4 | Wasser34 |
| 15.5 | Klima34 |
| 15.6 | Landschaftsbild/ Erholungseignung.....34 |
| 16 | GRÜNORDNERISCHES KONZEPT35 |
| 17 | EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG.....37 |
| 17.1 | Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen37 |
| 17.1.1 | Ermittlung der Gesamtfläche des Eingriffs37 |
| 17.1.2 | Festlegung der Beeinträchtigungsintensität.....38 |
| 17.1.3 | Festlegung des Kompensationsfaktors39 |
| 17.1.4 | Umfang der erforderlichen Kompensationsflächen39 |
| 17.1.5 | Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen.....40 |
| 17.2 | Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen.....50 |
| 18 | VERWENDETE UNTERLAGEN.....51 |

ANHANG

Schalltechnische Untersuchung; C. Hentschel Consult, Freising; Stand: März 2025

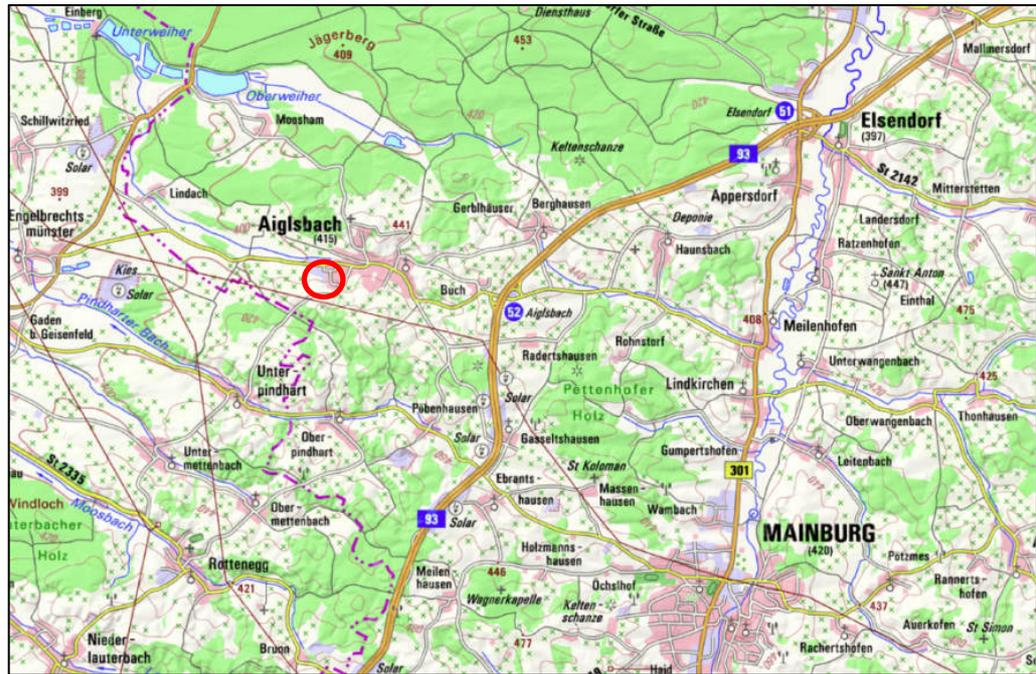
Hinweis:

Die Änderungen durch das Deckblatt Nr. 01 (D01) gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Gewerbegebiet Aiglsbach „Süd-West“ sind in der vorliegenden Begründung in Fettschrift hervorgehoben. In allen anderen Punkten bleiben die Aussagen des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Gewerbegebiet Aiglsbach „Süd-West“ unberührt.

Die durch die Änderungen betroffenen Festsetzungen sind unter der Ziffer 3.1 Veranlassung zur Übersicht aufgelistet.

ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE

Räumliche Lage des Planungsgebietes



Quelle: www.geoportal.bayern.de/bayernatlas; bearbeitet KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

1 LAGE IM RAUM

Die Gemeinde Aiglsbach befindet sich in der Region 13 – Landshut und gleichzeitig im Einzugsbereich der Stadt Mainburg, die nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern als Mittelzentrum eingestuft ist.

Innerhalb des Landkreises Kelheim liegt die Gemeinde Aiglsbach im südlichen Bereich und ist der Verwaltungsgemeinschaft Mainburg zugehörig.

Aufgrund der vorhandenen Infrastruktur, u. a. durch die Bundesautobahn A 93 München – Regensburg mit eigener Anschlussstelle Aiglsbach, ist das Gemeindegebiet vorteilhaft an das überregionale Straßenverkehrsnetz angebunden.

Das vorliegende Baugebiet befindet sich im Südwesten des Hauptortes Aiglsbach als Erweiterung des bereits vorhandenen Gewerbegebietes Aiglsbach-West.

2 INSTRUKTIONSGEBIET

Nach Inkraftsetzung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Aiglsbach „Süd-West“ erfolgten Grundstücksteilungen, so dass nun im Geltungsbereich folgende Grundstücke der Gemarkung Aiglsbach (Tfl. = Teilfläche) beinhaltet sind: Flurnummern 963/1, 963/2, 963/3, 963/4, 963/5, 963/6, 963/7, 963/8, 963/9, 963/10, 963/11, 963/12, 966 (Tfl.), 983, 984 (Tfl.).

Lage des Geltungsbereiches



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

3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

3.1 Veranlassung

Der Bebauungsplan Gewerbegebiet Aiglsbach „Süd-West“ wurde im Jahr 2022 rechtskräftig.

Mittlerweile wurde das Planungsgebiet erschlossen und terrassiert und auch parzelliert. Bauanträge haben jedoch gezeigt, dass getroffene Festsetzungen zur Höhenlage baulicher Anlagen und zur Gestaltung des Geländes nach der Herstellung der Erschließung in dieser Form nicht auf allen Parzellen umsetzbar sind. Zudem stellte sich heraus, dass die festgelegten Tiefen der überbaubaren Grundstücksflächen in Teilen nicht die gewünschte Bebauung ermöglichen.

Um nun Klarheit für alle Beteiligten zu schaffen, sollen einzelne bestehende Festsetzungen konkretisiert und angepasst werden.

Betroffen sind:

- **Festsetzung durch Text, Ziffer 2.2
Zulässigkeit von Kellergaragen.**
- **Festsetzung durch Text, Ziffer 2.3.2
Regelung der Höhenangaben auf die vorgenommenen Geländeneivellierungen.**
- **Festsetzung durch Text, Ziffer 6.4
Anpassung der Festsetzung zur Gestaltung des Geländes.**
- **Festsetzung durch Planzeichen, Baugrenzen.
Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche in den Parzellen 963/2, 963/3, 963/4, 963/5, 963/6, 963/7, 963/8, 963/9, 963/10, 963/11.**
- **Festsetzung durch Planzeichen, private, nicht überbaubare Grundstücksfläche - zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.
Verschmälerung der privaten Grünfläche in den Parzellen 963/8, 963/9, 963/10 und 963/11.**
- **Neuberechnung der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung.
Festsetzung durch Text, Ziffer 11
Festsetzung zusätzlichen Ausgleichsbedarfs.**
- **Anpassung der Flächenkontingente und Aktualisierung der Schalltechnischen Untersuchung.**

3.2 Bestand

Die Erschließung ist gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan abgeschlossen. Auf verschiedenen Bauparzellen sind Baumaßnahmen im Gange. Auf weiteren laufen entsprechende Vorbereitungen.

Die private Grünfläche bzw. Böschung nach Süden nimmt nun weniger Raum ein, als sie im Bebauungsplan Gewerbegebiet Aiglsbach „Süd-West“ noch dargestellt ist. Die Trafostation ist jetzt in Höhe des nordwestlichen Regenrückhaltebeckens gerückt. Eine neue Wegeverbindung vom nördlich verlaufenden, bestehenden Wirtschaftsweg und der neuen Erschließungsstraße „Obere Moosleiten“, ermöglicht eine optimale, störungsfreie Unterhaltung der Trafostation einerseits und der Infrastruktur zur Abwasserbeseitigung andererseits.

3.3 Entwicklung

Da die Erschließung, wie vorstehend erwähnt, bereits vorhanden ist, haben die Änderungen des vorliegenden Bebauungsplanes auf sie keine Auswirkungen.

4 RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 Rechtsverhältnisse

Es handelt sich um die Änderung des bestehenden Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Gewerbegebiet Aiglsbach „Süd-West“. Die Grundzüge der Planung, das heißt, das der bisherigen Planung zugrundeliegende Leitbild, werden hierbei nicht berührt, zudem sind alle modifizierten Punkte bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten.

Die Gemeinde sieht daher die Voraussetzungen für die Anwendung des Vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 1 BauGB als gegeben an. Nicht zuletzt sieht die Novelle des Baugesetzbuches Verfahrensvereinfachungen und -beschleunigungen für Gemeinden vor.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 abgesehen, da sich durch die Änderungen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ergeben.

Sämtliche Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Gewerbegebiet Aiglsbach „Süd-West“, die von diesem Bebauungsplan nicht abgeändert werden, gelten unverändert fort.

Die vorliegende Planung zeigt in Text und Bild den vollständigen Umfang des rechtskräftigen Bebauungsplanes auf, so dass künftig allein das Deckblatt Nr. 01 als Informations- und Entscheidungsgrundlage für die Gemeinde und das Landratsamt herangezogen werden kann.

4.2 Umweltprüfung

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen.

4.3 Planungsvorgaben

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

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 Aiglsbach nach den Gebietskategorien dem *allgemeinen ländlichen Raum* zu.

Der Gemeinde Aiglsbach ist die gesetzliche Verpflichtung, Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen, bekannt. Da es sich bei diesen Zielen um verbindliche Vorgaben handelt, die eine abschließende Abwägung enthalten, sind sie somit üblicherweise einer weiteren Abwägung nicht zugänglich.

Konkret ist zielbezogen Folgendes anzumerken:

3.1 **Flächensparen**

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

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

Im Zuge der Planung wird die Versiegelung auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt. Auf die Aussagen des *grünordnerischen Konzeptes* unter Ziffer 16 der Begründung wird hierzu im Detail verwiesen. Darüber hinaus grenzt das Planungsgebiet an ein bereits bestehendes Gewerbegebiet an, das nun erweitert werden soll.

3.2 **Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

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

Es sind keine ausreichenden innerörtlichen Potenziale für Gewerbeflächen entsprechend dem Bedarf in der Gemeinde Aiglsbach vorhanden, die den Bedürfnissen und Anforderungen der Gewerbeunternehmen entsprechen.

3.3 **Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot**

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

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

Es handelt sich um einen angebundenen Standort: Das Planungsgebiet grenzt direkt an ein bereits bestehendes Gewerbegebiet an, das nun erweitert werden soll.

5.1 **Wirtschaftsstruktur**

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

Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft werden durch die Umsetzung der Planung verbessert.

5.4.1**Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen**

(G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Bei den betroffenen Flächen handelt es sich um Flächen mit einer Ackerzahl von 50, die leicht unter dem Durchschnitt im Landkreis Kelheim (51) liegen, so dass keine besonders hochwertigen Böden in Anspruch genommen werden.

Auf Grund der städtebaulichen Notwendigkeit und fehlender innerörtlicher Alternativstandorte kann im vorliegenden Fall den landschaftsplanerischen Grundsätzen nicht entsprochen werden.

4.3.2 Regionalplan**Raumstruktur**

Die Gemeinde Aiglsbach befindet sich in der *Region 13 – Landshut* – in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll und liegt räumlich an der nordwestlichen Regionsgrenze.

Weitere Ziele der Raumordnung und Landesplanung liegen für das Planungsgebiet weder hinsichtlich Siedlung noch hinsichtlich Landschaft und Erholung vor.

4.3.3 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) mit Landschaftsplan (LP) der Gemeinde Aiglsbach ist das Planungsgebiet als Acker und Hopfengarten dargestellt. Die Fortschreibung des FNP/LP der Gemeinde Aiglsbach durch Deckblatt Nr. 13 erfolgt daher im Parallelverfahren.



FNP/ LP Aiglsbach
Bestand



FNP/ LP Aiglsbach D 13
Fortschreibung

4.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Die Gemeinde Aiglsbach liegt im Unterbayerischen Hügelland (D65), das Planungsgebiet darin in der Untereinheit Donau-Isar-Hügelland (062-A).

Ziele Trockenstandorte

Gefördert werden soll die Neuschaffung von Magerrasen, Ranken und Rainen in den Agrarlandschaften der Albhochfläche und des Donau-Isar-Hügellandes sowie die Neuschaffung von Biotopstrukturen.

Ziele Feuchtgebiete

Konkrete Zielaussagen fehlen für den Geltungsbereich, es liegen nur Aussagen für den nordwestlich des Geltungsbereichs verlaufenden Riedmoosgraben sowie den dortigen Feuchtgebietsverbund vor.

Ziele Gewässer

Konkrete Zielaussagen fehlen für den Geltungsbereich, es werden nur Aussagen für den nordwestlich des Geltungsbereichs verlaufenden Riedmoosgraben getätigt.

Ziele Wälder und Gehölze

Als Ziel wird genannt: Förderung von Hecken und Feldgehölzen in den Agrarlandschaften der Albhochfläche und des Donau-Isar-Hügellandes; Ergänzung, Optimierung und Neuschaffung von Biotopstrukturen. Diesem Ziel wird durch die Anlage von Hecken und Baumreihen in den Randbereichen des geplanten Gewerbegebietes entsprochen.

4.3.5 Biotopkartierung

Im Planungsbereich und seinem direktem Umfeld sind keine amtlich kartierten Biotope erfasst. Das nächstgelegene erfasste Biotop befindet sich östlich des Geltungsbereiches, ca. 75 m entfernt.

| Lage | Biotopteilflächen Nr. | Beschreibung |
|--|-----------------------|---|
| Östlich des Geltungsbereiches, ca. 75 m entfernt | 7336-0008-001 | Buchengehölz bei ehemaliger Grube westlich Aiglsbach. |

4.3.6 Artenschutzkartierung, Aussagen zum speziellen Artenschutz

Innerhalb des Planungsbereiches sind keine Funde der Artenschutzkartierung verzeichnet. Ca. 75 m östlich im Bereich des o. g. Biotops sind Fundpunkte u. a. von Heuschrecken, Schmetterlingen, Zauneidechse und Rebhuhn vorhanden. Die Erhebungen stammen aus dem Jahr 1996.

Es fanden keine faunistischen Kartierungen im Zuge des vorliegenden Planaufstellungsverfahrens zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange statt.

Der Geltungsbereich umfasst einen Hopfengarten, Ackerbauflächen sowie Ackerbrache, die laut Flächennutzungsplan früher als Hopfengarten genutzt wurde. Im Norden schließt ein bestehendes Gewerbegebiet an.

Einschätzung des Lebensraumpotentials im Wirkungsbereich des Vorhabens

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen in Teilen des Geltungsbereiches stellen grundsätzlich einen (Teil-)Lebensraum für bodenbrütende Vogelarten dar. Bäume sowie Altbäume mit evtl. frostfreien Höhlen oder Stammanrissen sind nicht vorhanden. Die vorhandenen Gehölze bleiben zudem erhalten. Hinsichtlich Reptilien fehlen entsprechende Habitatstrukturen innerhalb der überbaubaren Planungsbereiche. Sie sind jedoch im nördlichen Teil des Planungsgebietes und außerhalb davon im Übergang zum bestehenden Gewerbegebiet ausgebildet. Sie bleiben vom vorliegenden Planungsvorhaben aber vollkommen unberührt. Im Gegenteil, es werden nun im Zuge der Planung Biotopstrukturen für die Ansiedlung und Ausbreitung diverser Tierarten, u. a. auch der Zauneidechse, geschaffen.

Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Aufgrund der vorhandenen Lebensraumausstattung kann das Vorkommen von bodenbrütenden Vogelarten des Offenlandes (zum Beispiel Feldlerche) nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der Kulissenwirkung durch das vorhandene Gewerbe und den vorhandenen Hopfengarten wird jedoch die Wahrscheinlichkeit sehr gering eingeschätzt.

Zur Einhaltung des Verletzungs- und Tötungsverbot nach Art. 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) darf die Baufeldfreimachung grundsätzlich nur in der Zeit vom 01. Oktober bis Ende Februar erfolgen.

Soll die Baufeldfreimachung ausnahmsweise in der Zeit vom 1. März bis Ende September erfolgen, so sind ab Anfang März geeignete Vergrämungsmaßnahmen (zum Beispiel Überspannung der Flächen mit Flatterbändern oder Bearbeitung des Oberbodens in wöchentlichem Abstand) durchzuführen.

Rodungen von Gehölzen finden außerhalb der Brut- und Nistzeiten im Zeitraum Oktober bis Februar statt, so dass es zu keiner Schädigung, Zerstörung oder Beschädigung von Nestern und/ oder Eiern kommt.

Fazit

Bei Einhaltung dieser Zeiten wird davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG erfüllt werden.

4.3.7 Schutzgebiete

Innerhalb des Planungsbereiches befindet sich kein Schutzgebiet.

4.3.8 Benachteiligte Gebiete

Benachteiligte Gebiete besitzen für das vorliegende Vorhaben keine Relevanz.

4.3.9 Sonstige Planungsvorgaben

Landschaftsentwicklungskonzept (LEK)

Das LEK stellt einerseits als übergeordnete Planung die Grundlage für die Integration der naturschutzfachlichen Ziele in die Regionalpläne dar, gibt aber auch gleichzeitig wertvolle Hinweise auf die Wertigkeit der Schutzgüter im entsprechenden Landschaftsausschnitt.

Der Geltungsbereich ist dem Ausschnitt Mainburg (7336) zugeordnet und beinhaltet schutzgutbezogen folgenden bewerteten Bestand:

Arten und Lebensräume

Das Entwicklungspotential für seltene und gefährdete Lebensräume ist sehr gering, es sind weder regional noch landesweit bedeutsame Artenvorkommen vorhanden, so dass dem Betrachtungsraum eine allgemeine Bedeutung für die Entwicklung und Erhaltung von Lebensräumen zukommt.

Boden

Für den Geltungsbereich besteht ein überwiegend sehr geringes Rückhaltevermögen für sorbierbare Stoffe, keine Winderosionsgefahr sowie eine überwiegend geringe potentielle Erosionsgefährdung durch Wasser. Die Stoffeinträge durch landwirtschaftliche Nutzung sind überwiegend hoch. Aufgrund des sehr geringen Rückhaltevermögens handelt es sich um ein Gebiet mit hervorragender Bedeutung für die Sicherung empfindlicher Böden.

Wasser

Das Rückhaltevermögen für nicht sorbierbare Stoffe (z. B. Nitrat) ist im Geltungsbereich überwiegend hoch, die Grundwasserneubildung überwiegend mittel. Ein Gewässer mit Auefunktionsraum liegt im Geltungsbereich nicht vor. Die Stoffeinträge für nicht sorbierbare Stoffe (z. B. Nitrat) sind im Betrachtungsraum überwiegend mittel. Es handelt sich um ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Schutz des Grundwassers.

Klima und Luft

Der Geltungsbereich hat eine hohe Wärmeausgleichsfunktion inne, eine Inversionsgefährdung oder besondere Kaltluftgefährdung besteht jedoch nicht.

Kaltlufttransport- oder Sammelwege bestehen ebenso wenig wie Frischlufttransportwege.

Landschaftsbild und Erlebbarkeit

Der Geltungsbereich befindet sich im Landschaftsbildraum 3, Hallertau um Aiglsbach mit Riedmoos, eine traditionelle, vom Hopfenanbau geprägte, kleinräumig strukturierte Kulturlandschaft im Hügelland. Die Bewertung der Eigenart ist hoch, die der Reliefdynamik mittel.

4.4 Gelände, Topografie, Bodenverhältnisse

Gelände, Relief

Der Geltungsbereich steigt von Nordwesten nach Südosten um ca. 15 m, wobei mittig ein leichter Höhenrücken verläuft. Das Planungsgebiet hat seinen Hochpunkt im Süden bzw. Südosten mit ca. 428 m ü. NN und fällt nach Nordwesten auf ca. 413 m ü. NN ab.

Bodenverhältnisse

Nach der Übersichtsbodenkarte (M 1: 25.000) liegt im Planungsgebiet *fast ausschließlich Braunerde, unter Wald podsolig, aus (kiesführendem) Lehmsand (Molasse) vor.*

4.5 Wasserhaushalt

4.5.1 Grundwasser

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

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

4.5.2 Oberflächengewässer

Ca. 280 m nördlich des Geltungsbereichs verläuft der Riedmoosgraben. Somit ist ein Vorfluter unweit des Plangebiets vorhanden.

4.5.3 Hochwasser

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich kein permanent wasserführendes Oberflächengewässer.

Nach dem *Umweltatlas Naturgefahren* sind innerhalb des Geltungsbereichs weder überschwemmungsgefährdete Gebiete noch wassersensible Bereiche ausgewiesen. Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände können auch abseits von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss daher überall mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im Umweltatlas nicht flächendeckend abgebildet werden können.

Bei Starkregenereignissen/ Schneeschmelze ist auf Grund des abfallenden Geländes wild abfließendes Grundwasser nicht auszuschließen. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden. Gegebenenfalls sind entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen.

4.6 Altlasten

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan sind der Gemeinde Aiglsbach nicht bekannt. Dies bestätigt jedoch nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder Bodenverunreinigungen sind. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, staatliches Abfallrecht und Bodenschutzrecht zu melden.

Kampfmittel

Es können jederzeit Kampfmittelfunde auftreten. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

4.7 Denkmalschutz

4.7.1 Bodendenkmäler

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

Laut dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege ist ca. 1 km nordöstlich des Geltungsbereichs nachstehendes Bodendenkmal registriert:

| DENKMALNUMMER | BESCHREIBUNG |
|---------------|---|
| D-2-7336-0003 | Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. |

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.

4.7.2 Baudenkmäler

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan selbst sowie dessen Umgriff sind keine Baudenkmäler registriert. Das nächstgelegene Baudenkmal befindet sich im Ortsbereich von Aiglsbach in östlicher Richtung. Eine direkte Sichtbeziehung besteht jedoch nicht.

| DENKMALNUMMER | ENTFERNUNG | BESCHREIBUNG |
|---------------|------------|--|
| D-2-73-113-1 | ca. 1,3 km | Kath. Pfarrkirche St. Leonhard, Saalkirche mit Walmdach über polygonalem Grundriss, mit eingezogenem, fünfseitig geschlossenem Chor, 1954/55 von Friedrich Haindl, Turmunterbau und Chormauern spätgotisch, Turmabschluss 1888; mit einzelnen Ausstattungsstücken; südlicher Teil der Friedhofsmauer, wohl 19. Jh. |

5 KLIMASCHUTZ

Die Gemeinde Aiglsbach misst der Energiewende und dem Klimaschutz große Bedeutung zu. Die Bekämpfung des globalen Klimawandels ist eine der größten Herausforderungen dieser Zeit. Die Bundesrepublik hat deshalb klare Ziele definiert. So sollen u.a. die Treibhausgasemissionen bis zum Jahr 2050 um 80 - 95 % gesenkt werden. Um dieses Ziel zu erreichen, muss jede einzelne Kommune dieser Vision nachstreben, eine klare Strategie verfolgen und die entsprechenden Maßnahmen ergreifen. Denn in den Kommunen wird zum einen durch die unterschiedliche Nutzung des Gemeindegebiets (Private Haushalte, Gewerbe/ Industrie, kommunale Liegenschaften und Verkehr) der Großteil der Emissionen erzeugt, zum anderen befinden sich jedoch auch dort die Potenziale zur Energieeinsparung und Erhöhung der Energieeffizienz sowie zum Ausbau der erneuerbaren Energien. Aus diesem Grund kommt den Kommunen bei der Umsetzung der Energiewende eine herausragende Rolle zu.

CO₂-Emissionen können im Energiebereich auf drei Arten reduziert werden:

- Energieverbrauch senken,
- erneuerbare Energieträger ausbauen,
- auf fossile Energieträger mit geringerem CO₂-Faktor umsteigen (z. B. von Heizöl auf Erdgas).

Im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens tragen folgende Maßnahmen zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes bei:

- Durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen wird eine angemessene Eingrünung und Durchgrünung mit heimischen Pflanzen angestrebt.
- Auf eine geringstmögliche Versiegelung wird hingewirkt. Stellplätze und Zufahrten sind daher soweit möglich versickerungsfähig zu gestalten.
- Solar- und Photovoltaikmodule sind als eigenständige Dachhaut zulässig, bei Flachdächern auch in Form von aufgeständerten Modulkonstruktionen.
- Gründächer sind zulässig.

6 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das städtebauliche Konzept berücksichtigt die topografischen Verhältnisse, die durch eine Hanglage zum Ausdruck kommen, und die vorgegebenen Anschlusspunkte an das vorhandene Verkehrsnetz. Damit sind besondere Anforderungen u. a. an die Straßenführung und das Maß der baulichen Nutzung zu stellen.

Die Zu- und Abfahrt erfolgt über den *Haslachweg*, über den bereits das bestehende Gewerbegebiet Aiglsbach-West angebunden ist. Die innere Erschließung wird über eine Ringstraße gewährleistet.

Aufgrund der bereits erwähnten Hanglage sind in den südlich und nördlich gelegenen Grundstücken moderate Geländeabtragungen bzw. Geländeaufschüttungen erforderlich. Durch dieses Vorgehen und die Hangsituation kann die beabsichtigte Bebauung in das Gelände eingebettet und gleichsam zum Außenbereich hin mit einer dichten Baum-/ Strauchbepflanzung abgeschirmt werden. Damit werden ein naturschutzfachlicher Beitrag und ein positiver Beitrag zum Orts- und Landschaftsbild geleistet.

Die Hangsituation erlaubt eine kontrollierte Ableitung des Oberflächenwassers, die zum einen im geschlossenen System, aber auch im offenen, naturnah gestalteten Gerinne erfolgt. Da das Gelände innerhalb einen kleinen Höhenrücken aufweist, ist es erforderlich, das Oberflächenwasser teilweise nach Westen und teilweise nach Osten abzuleiten.

7 ERLÄUTERUNG DER GEÄNDERTEN FESTSETZUNGEN

7.1 Vorbemerkung

Im Zuge der vorliegenden, qualifizierten Bauleitplanung werden nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes gemäß den gesetzlichen Vorgaben geschaffen. Dazu werden Festsetzungen durch Text und Planzeichen getroffen, die nun im Einzelnen nachstehend erläutert werden.

7.2 Nutzungskonzept

Art der baulichen Nutzung

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

Für unzulässig erklärt werden folgende Nutzungen:

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe für Lebensmittel und Getränke,
- Lagerplätze als selbstständige Anlagen,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Vergnügungsstätten,
- Boardinghäuser, Beherbergungseinrichtungen und sonstige Einrichtungen des gewerblichen Wohnens.

Diese Nutzungen stellen nach Ansicht der Gemeinde keine geeigneten Entwicklungen für Aiglsbach und besonders den Hauptort dar und werden daher aus städtebaulichen Gesichtspunkten ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Geltungsbereich durch die Definition von Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) geregelt. Festgesetzt werden dabei im eine GRZ von max. 0,8 und eine GFZ von max. 1,2. Hierdurch wird gewährleistet, dass die vorgesehenen Entwicklungsmöglichkeiten zielführend umgesetzt werden.

Baustruktur

Das gewählte Bebauungskonzept ist durch die vorhandenen topografischen Gegebenheiten geprägt, an denen sich neben dem Erschließungskonzept auch die Bebauung orientiert.

7.3 Höhenentwicklung

Höhenlage baulicher Anlagen

Die Bezugshöhe ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Gewerbegebiet Aiglsbach „Süd-West“ auf das Niveau des jeweiligen Höhenbezugspunktes gemäß seiner Plandarstellung zu legen. Diese Festsetzung zeigt sich nun als nicht ideal in der Umsetzung geplanter Bauabsichten. Stattdessen ist für jede Parzelle die Geländehöhe im Bestand maßgebend, auf welche die FFOK-EG der Gebäude und baulichen Anlagen zu legen ist. Eine Höhendifferenz bleibt weiterhin zulässig, eine Abweichung in die Tiefe und Höhe von bis zu 0,50 m ist möglich.

7.4 Bauweise und Überbaubare Grundstücksflächen

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen stellt die Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen ein zwingendes Erfordernis für derartige Planungen dar. In vorliegender Situation wurden dabei zur Umsetzung der getroffenen Planungsabsichten detaillierte Baugrenzen vorgegeben.

Überbaubare Grundstücksflächenregelung

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

Entgegen der bisherigen Plandarstellung im rechtskräftigen Bebauungsplan werden die Baugrenzen der außenliegenden Bauparzellen, mit Ausnahme der Flurnummer 963/12, um drei Meter direkt an die begrenzende private Grünfläche (Böschung mit Hecke) gerückt. Im Ergebnis vergrößert sich die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche für die Flurstücke 963/8, 963/9, 963/10 und 963/11 bzw. Parzellen mit der HsNr 14, 16, 18 und 20 um jeweils 5,50 m. Die 5,50 m resultieren aus der Verschmälerung der privaten Grünfläche von bislang 8,50 m auf künftig 6,00 m sowie durch das direkte Anstoßen der Baugrenze unter Verzicht des bisherigen Abstandes von 3,00 m.

Bei den Flurstücken 963/2, 963/3, 963/4, 963/5, 963/6 und 963/7 wird der Abstand zwischen Baugrenze und privater Grünfläche von 3,00 m aufgehoben, so dass die Baugrenze auch hier direkt an die dortige private Grünfläche bzw. Böschung anstößt. Da es sich aber bei den nach Norden orientierten Bauparzellen, im Gegensatz zu den nach Süden ausgerichteten Parzellen, statt des Böschungsfußes um den Böschungskopf handelt, sind bei der Umsetzung der Baumaßnahmen gegebenenfalls besondere technische Anforderungen zu beachten, um die Stabilität der Böschung nicht zu gefährden.

Abstandsflächenregelung

Innerhalb des Geltungsbereiches wird hinsichtlich der Abstandsflächen die Anwendung des Art. 6 der BayBO angeordnet.

Firstrichtung

Eine detaillierte Firstrichtung wird nicht festgesetzt.

7.5 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, Werbeanlagen, Einfriedungen, Stützmauern und die Gestaltung des Geländes. Auf Ziffer 6 *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 umliegenden Bestand erfassen und gleichzeitig maßvolle Vorgaben für die zukünftigen Baumaßnahmen darstellen:

Gestaltung der Gebäude und der baulichen Anlagen

Es sind unterschiedliche Dachformen wie Satteldach, Pult- und Flachdach zulässig. Diese orientieren sich dabei zum einen an der überwiegend im Ort anzutreffenden Dachform wie es das Satteldach verkörpert, zum anderen aber sind die im Gewerbebau typischen Pult- und Flachdächer umsetzbar.

Die zulässige Dachneigung beträgt max. 30°. Als Dachdeckung sind alle harten Dachdeckungen sowie Foliendächer zulässig. Eine extensive Dachbegrünung wäre bei Pult- und Flachdächern aus Gründen des Klima- aber auch Artenschutzes wünschenswert.

Um eine insgesamt ruhige und homogene Dachlandschaft zu erzielen, sind Dachaufbauten unzulässig.

Mit einem maximalen Dachüberstand bei Ortgang und Traufe von 1,00 m ist ebenfalls der Siedlungsbestand Vorbild. Im Bereich von Eingangsbereichen und Anlieferzonen darf dieser max. 4,00 m betragen.

Alternative Energien

Die Gemeinde möchte einen Beitrag zum Klimaschutz leisten und unterstützt daher die Nutzung regenerativer Energieformen, indem Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zugelassen werden. Aufgeständerte Modulkonstruktionen werden bei Flachdächern ebenfalls zugelassen.

Werbeanlagen

Werbeanlagen an Gebäuden und baulichen Anlagen dürfen nicht über die Fassadenoberkante hinausragen. Freistehende Werbeanlagen als Werbemasten, Werbestelen oder Fahnenmasten sind bis zu einer Höhe von max. 10,00 m zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind nur zulässig, soweit die einzelnen Schriftzeichen rückseitig beleuchtet werden (indirekte Beleuchtung). Werbeanlagen sind so zu errichten, dass durch diese Verkehrsteilnehmer auf den öffentlichen Verkehrserschließungsstraßen nicht geblendet bzw. irritiert werden. Werbeanlagen sind nur am Ort der eigenen Leistung zulässig.

Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Holzlattenzaun, Metallzaun, Maschendrahtzaun sowie lebende Zäune bis zu einer Höhe von 2,00 m möglich. Maßgebend ist hierbei das fertige Gelände.

Gestaltung des Geländes

Abgrabungen sind bis max. 1,00 m und Aufschüttungen bis max. 2,00 m zulässig. Damit können die Höhendifferenzen zwischen den Parzellen und Anschlüsse an die Erschließungsstraße bewältigt bzw. geschaffen werden.

Stützmauern

Die vorstehende Änderung erfordert auch eine Anpassung der zulässigen Höhe von Stützmauern. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Gewerbegebiet Aiglsbach „Süd-West“ sind sie bis zu einer Höhe von max. 1,50 m ab fertigem Gelände zulässig. Dieses Maß wird nun auf 2,00 m erhöht. Stützmauern zur Straßenseite hin werden untersagt, um aus städtebaulichen Gesichtspunkten eine gewisse Begrünung entlang der Erschließungsstraße zu erreichen und die Dominanz der Bebauung zu mildern.

7.6 Innere Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt über den *Haslachweg* im Osten des Planungsgebietes, der von der *Geisenfelder Straße* im Norden abzweigt.

Vom *Haslachweg* abzweigend ist eine Ringstraße geplant, die die innere Erschließung darstellt. Die Straßenbreite ist durchweg auf 5,00 m ausgelegt zuzüglich einer 0,50 m breiten Entwässerungsrinne und eines 2,00 m breiten Multifunktionsstreifens.

8 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

8.1 Verkehr

8.1.1 Bahnanlagen

Bahnanlagen sind nicht vorhanden.

8.1.2 Straßenverkehr

Überörtliche Verkehrsstraßen

Das Planungsgebiet liegt im Südwesten des Hauptortes Aiglsbach, der über die Autobahn A 93 München - Regensburg ca. 1,2 km östlich mit eigener Anschlussstelle Aiglsbach sehr gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden ist.

Örtliche Verkehrsstraßen

Das Gebiet wird über den östlich angrenzenden *Haslachweg* erschlossen, der von der nördlich verlaufenden *Geisenfelder Straße* abzweigt. Nähere Erläuterungen hierzu sind der *Ziffer 7.6 Innere Verkehrserschließung* der Begründung zu entnehmen.

8.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Ortschaft Aiglsbach ist an das Busliniennetz des Landkreises Kelheim angebunden. Den Anschluss stellen die Linien 39 (RBO 6039) und 87 (Stanglmeier) her. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in der Ortsmitte von Aiglsbach am Marienplatz. Direkte Verbindungen sind dadurch unter anderem nach Geisenfeld und Mainburg gegeben.

8.1.4 Geh- und Radwege

Innerhalb des Geltungsbereichs und in dessen Umgriff befinden sich laut BayernAtlas keine ausgeschilderten Wander- oder Radwege.

8.2 Abfallentsorgung

Die Müllabfuhr erfolgt zentral auf Landkreisebene durch ein privates Unternehmen und ist gesichert.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass eine Wertstoffsammelstelle in Mainburg besteht, die viermal wöchentlich geöffnet hat, um Wertstoffe und Sondermüll ordnungsgemäß zu entsorgen und wenn möglich, einem Recyclingprozess zuzuführen.

8.4 Wasserwirtschaft

8.4.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Trink- und Brauchwasser erfolgt durch den Zweckverband Hallertau und ist als gesichert anzusehen.

Vorhabensträger für den Anschluss an die Wasserversorgung ist der Zweckverband

Wasserversorgung Hallertau, Wolnzacherstr.6, 84072 Au i. d. Hallertau,
E-Mail: info@zvww-hallertau.de ,Tel. 08752 868590.

Grundsätzlich wird zugestimmt, dass der geplante Geltungsbereich, aufgrund der vorhandenen Versorgungsleitung ON 150 PVC im Flurstück 966 der Gemarkung Aiglsbach (siehe nachfolgender Plan), mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden kann. Der Mindestdruck laut technischen Regelwerk von 2,35 bar steht zur Verfügung. Für Leitungen und geänderte (umgelegte Leitungen) auf privatem Grund sind beschränkt persönliche Dienstbarkeiten soweit diese noch nicht vorhanden sind für den Zweckverband Wasserversorgung Hallertau einzutragen. Dies gilt auch bei Grundstücksteilungen für bestehende Versorgungsleitungen / Grundstücksanschlüsse. Werden Änderungen an den Leitungen im Straßengrund wegen Baumaßnahmen nötig, sind hierfür die Kosten unter anderem gemäß Verbandssatzung § 4 Absatz 7 (Verursacher-Prinzip) von der Gemeinde bzw. von dem Grundstückseigentümer zu tragen. Bei der Erstellung von Trassen für Fernwärmeleitungen, Photovoltaikanlagen oder sonstigen Stromkabeln ist der geplante Trassenverlauf bereits vor Beginn der Grabungsarbeiten dem Zweckverband bekannt zu geben. Nach Abschluss der Kabelverlegung ist die Aufmaß Skizze unaufgefordert dem Zweckverband zu übersenden. Der Zugang zu Wasserleitungen des Zweckverbandes muss ohne Mehraufwand möglich sein. Es wird darauf hingewiesen, dass Fremdleitungen nicht an oder über Wasserleitungen des Zweckverbandes verlegt werden dürfen, sowie, dass Leitungen nicht mit Bäumen und Sträuchern überpflanzt werden, siehe DIN EN 805 bzw. DVGW Richtlinien Arbeitsblatt W 400-3. Sollen Leitungen überbaut werden, sind die Verlege-, bzw. Rückbaukosten vom jeweiligen Eigentümer zu tragen (Baulandfreimachung). Eine Entwurfs- und Ausführungsplanung zur Erschließung bzw. Erneuerung von Wasserversorgungsleitungen, erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung Hallertau. Erschließungsplanungen, Ausführungstermine mit Bauablaufplan sind von der Stadt dem Zweckverband Wasserversorgung Hallertau so rechtzeitig mitzuteilen, damit die erforderlichen Maßnahmen, wie Entwurfsplanung, Ausschreibung und Vergabe, veranlasst und mit der Gemeinde, sowie den weiteren Versorgungssparten koordiniert werden können.

In der folgenden Abbildung sind die bestehenden Versorgungs- und Hausanschlussleitungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau dargestellt (nachrichtliche Übernahme aus den Lageplänen des ZV Wasserversorgung Hallertau).



Abbildung: Bestehende Versorgungs- und Hausanschlussleitungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau; nachrichtliche Übernahme aus den Lageplänen des ZV Wasserversorgung Hallertau.

8.4.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung im Geltungsbereich erfolgt im Trennsystem. Vom Planungsbüro Kargl, Kumhausen, wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet, welches das Schmutzwasser und Regenwasser gleichermaßen berücksichtigt und berechnet. Angesichts der topographischen Gegebenheiten teilt sich das Gewerbegebiet entwässerungstechnisch in einen östlichen und westlichen Bereich.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt zum einen östlich über die vorhandene Ortskanalisation im *Haslachweg* und zum anderen im Westen auf der Trasse des bestehenden Wirtschaftsweges der Fl.-Nr. 984 nach Norden über eine neue Kanalisation zur gemeindlichen Kläranlage, die sich ca. 200 m nördlich am Riedmoosgraben befindet.

Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser kann angesichts der Untergrundverhältnisse nicht am Ort versickert werden. Deshalb entwässern die Parzellen 963/2, 963/3 und 963/12 und die dazugehörigen Straßenflächen Richtung Osten in die bestehenden Regenwasserkanäle im *Haslachweg*. Die notwendige Zwischenspeicherung erfolgt durch ein Regenrückhaltebecken (RRB), Stauraumkanäle und Drosselschächte, so dass das unterliegende Entwässerungssystem und das bereits bestehende RRB auf Fl.-Nr. 1057 nicht zusätzlich beaufschlagt werden.

Die restlichen Parzellen und Straßenflächen entwässern in Richtung Westen und werden dort in einem RRB zwischengespeichert. Das zwischengespeicherte Wasser wird gedrosselt über eine neue Kanalisation auf der Trasse des bestehenden Wirtschaftsweges der Fl.-Nr. 984 nach Norden zum *Riedmoosgraben* abgeleitet.

Pro Parzelle ist ein Pufferschacht mit einem Rückstauvolumen von 7 m³ zu errichten. Auf den Parzellen 963/2 und 963/3 hingegen wird die Errichtung eines Stauraumkanals notwendig werden, da das östlich gelegene RRB nicht ausreichend groß dimensioniert werden kann. Sämtliche Speichereinrichtungen und -bauwerke werden im Zuge der Erschließung von der Gemeinde errichtet.

Angesichts der Geländeverhältnisse wird hangabwärtsfließendes Außengebietswasser aus dem südlich angrenzenden Bereich in einem Graben-/ Muldensystem innerhalb der privaten Grünflächen gesammelt und sicher abgeleitet, um ein Abfließen in das Baugebiet zu verhindern und Dritte nicht zu gefährden.

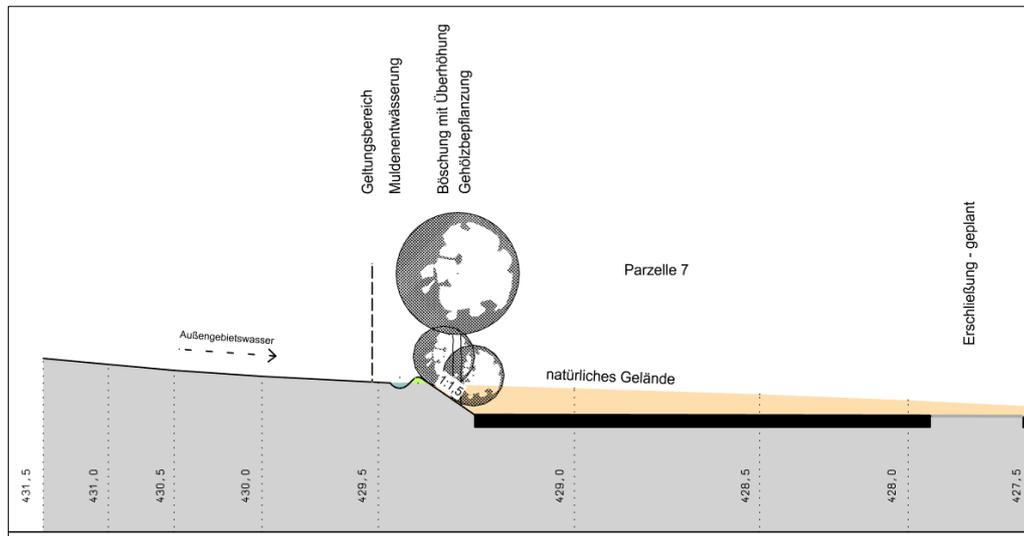


Abbildung: Ableitung des Außengebietswassers. Schematische Darstellung; KomPlan.

Die Ableitung erfolgt zum einen nach Westen in das bereits vorstehend erwähnte RRB im Nordwesten des Planungsgebietes und zum anderen über ein Gerinne welches in ein ebenfalls geplantes RRB im Osten des Baugebietes entwässert. Somit ist im Wesentlichen das geplante Baugebiet vor dieser Hochwassergefahr geschützt. Das Entwässerungssystem ist bereits mit dem Planungsbüro Kargl aus Kumhausen abgestimmt, welches auch entsprechende Abstimmungen mit der Fachbehörde vornehmen wird. Die Anwendung der gemeinsamen Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisi-

ken in der Bauleitplanung" von StMB und StMUV findet im Rahmen der Bauleitplanung und Entwässerungsplanung ebenfalls ihre Berücksichtigung.

Hinweise:

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

Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und privaten Verkehrsflächen sowie PKW-Stellflächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten.

Es wird weiterhin empfohlen, das unverschmutzte Niederschlagswasser von den Dachflächen und den Grundstückszufahrten möglichst nicht in die Regenrückhaltebecken einzuleiten, sondern in geeigneten Rückhalteeinrichtungen (z. B. Teichanlagen) zu sammeln und für die Brauchwassernutzung heranzuziehen. Von den Rückhalteeinrichtungen ist ein selbsttätiger Notüberlauf in das öffentliche Entwässerungssystem vorzusehen.

Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtfläche von 50 m² überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich.

Bei der Niederschlagswasserentsorgung sind die *Niederschlagswasserfreistellungsverordnung* (NWFreiV) und Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und oberirdische Gewässer (TRENOG) zu beachten. Vorrangig ist das Niederschlagswasser über die belebte Oberbodenzone zu versickern.

Die Ableitung wild abfließenden Niederschlagswassers darf nicht zum Nachteil Dritter erfolgen.

8.5 Energieversorgung

Elektrische Versorgung

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

Beginn und Ablauf der weiteren notwendigen Erschließungsmaßnahmen müssen mindestens neun Monate vor Baubeginn schriftlich der oben genannten Dienststelle mitgeteilt werden.

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Die Kabelverlegung erfolgt in der Regel im Gehweg, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand. Bei der Errichtung der Bauten sind Kabeleinführungen vorzusehen. Es ist sicherzustellen, dass die Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Zur Versorgung des Baugebietes sind Niederspannungserdkabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Leitungen und Anlagen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung DIN 1998 zu beachten.

Statt wie bislang beabsichtigt direkt an der Erschließungsstraße (Obere Moosleiten), ist die Transformatorstation in die Nähe des nordwestlichen Regenrückhaltebeckens gerückt und auch bereits errichtet.

Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist dem Versorgungsträger ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können. Es dürfen nur Kabelhausanschlüsse der marktüblichen Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Dazu sind Prüfnachweise vorzulegen. Die Bauwerber sind entsprechend zu informieren.

Hinweise:

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das Versorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

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.

Die DIN18920 sowie die Hinweise im „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.

Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden.

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

8.6 Telekommunikation

Deutsche Telekom Technik GmbH

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließung im Planungsbereich der

Deutschen Telekom AG, TI NL/ PTI22Süd, Siemensstraße 20, 84030 Landshut

so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.

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

Es ist sicherzustellen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist und dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

Dem Vorhabenträger ist aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für die Baumaßnahmen der Telekom wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt.

Im Zuge der Planungen ist dabei zu berücksichtigen, dass in allen Straßen und Gehwegen gegebenenfalls geeignete und ausreichende Trassen für die Telekommunikationsanlagen vorzusehen sind.

Hinweis:

Die Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur kann außerhalb des Plangebietes auch in oberirdischer Bauweise erfolgen.

Das *Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle* der *Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen*, Ausgabe 2013 – siehe hier u. a. Abschnitt 6 – ist zu beachten.

Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumbepflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

9 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.

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:

- Bauliche Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein.
- Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken, sowie Aufstell- und Bewegungsflächen, einschließlich der Zufahrten müssen entsprechend ausgeführt werden. (DIN 14090, Flächen für die Feuerwehr).
- Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass der so genannte Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar ist. (Durchmesser 18 m).
- Jeder Aufenthaltsraum muss bei Gefahr auf zwei Wegen verlassen werden können. Wenn die Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8 m über dem Gelände liegt, müssen entweder mindestens zwei voneinander unabhängige Treppenräume oder ein Sicherheitstreppehaus vorgesehen werden.
- Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr anleiterbar sein. Bei liegenden Dachfenstern bestehen Bedenken.
- Hydranten sind nach DIN 3222 mit B-Abgängen zu versehen. Der Abstand der Hydranten zueinander soll 150 m nicht überschreiten [DVGW W 400-1 (A)].
- Die Wasserversorgung ist so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benutzung von zwei nächstliegenden Hydranten (Über- oder Unterflur) ein Förderstrom von mindestens 96 m³/h über 2 Stunden bei einer Förderhöhe von 1,5 bar erreicht wird.
- Die Hydranten sind außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand zu errichten.
- Die Verwendung von Überflurhydranten wird empfohlen.
- Wird die Löschwasserversorgung durch Löschwasserbehälter sichergestellt, sind die Vorgaben der DIN 14230:2012-09 (Unterirdische Löschwasserbehälter) einzuhalten.
- Bei der Einplanung von Löschwasserteichen ist die Einhaltung der DIN 14210:2003-07 (Löschwasserteiche) zu beachten.
- Die Ausrüstung und Ausbildung der Feuerwehr muss jeweils den Erfordernissen angepasst sein.
- Für die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung im Geltungsbereich der Aufstellung des BBP_GE Aiglsbach Süd in Aiglsbach stehen rechnerisch für den Brandschutz an den bestehenden bzw. zukünftig geplanten Unter- bzw. Überflurhydranten im Flurstück 966 mit 23,33 l/s mit einem Vordruck von mindestens 1,5 bar sowie über mindestens 2 Stunden zur Verfügung. Auf die Satzungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau wird bezüglich des Brandschutzes aus der öffentlichen Wasserversorgung hingewiesen. Reicht die ermittelte Löschwassermenge nicht aus und es wird eine Veränderung des bestehenden Rohrnetzes notwendig, sind die daraus entstehenden Kosten gemäß Verbandsatzung § 4 Absatz 6 von der Gemeinde zu tragen.

10 IMMISSIONSSCHUTZ

Mit der Aufstellung des Deckblattes 01 zum Bebauungsplan Gewerbegebiet Aiglsbach „Süd-West“ werden die Baugrenzen am Südrand um 5,5 m und am Westrand um 3,0 m nach außen verschoben, um die überbaubaren Flächen zu vergrößern. Die Art der baulichen Nutzung wird unverändert als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt. Auch der Ausschluss von Betriebswohnungen im gesamten Gebiet wird unverändert aus dem Urplan übernommen.

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der Schallschutz wird dabei durch die im Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für die unterschiedlichen Gebietsarten genannten Orientierungswerte konkretisiert. Deren Einhaltung oder Unterschreitung an schutzbedürftigen Nutzungen (z. B. Bauflächen, Baugebiete, sonstige Flächen) ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des jeweiligen Baugebiets/der jeweiligen Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen. Für Gewerbelärm wird in Ergänzung zur DIN 18005 die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) als fachlich fundierte Erkenntnisquelle zur Bewertung der Lärmimmissionen herangezogen.

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oftmals nicht einhalten. Wo im Bauleitplanverfahren von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen werden.

Als wichtiges Indiz für die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen durch Verkehrslärmimmissionen können zudem die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) herangezogen werden, die in der Regel um 4 dB(A) höher liegen, als die im Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 für die verschiedenen Gebietsarten genannten Orientierungswerte. Sie sind beim Neubau und der wesentlichen Änderung von öffentlichen Verkehrswegen rechtsverbindlich zu beachten.

| Übersicht Beurteilungsgrundlagen (Angaben in dB(A)) | | | | | | |
|---|---------------------------------------|---------|-----------------------------------|-------|--|-------|
| Anwendungsbereich | Städtebauliche Planung (Bauleitpläne) | | Neubau/Änderung von Verkehrswegen | | Gewerbelärm (Anlagen/Betrieb) | |
| Vorschrift | DIN 18005, Beiblatt 1, Ausgabe 2023 | | 16. BImSchV Ausgabe 1990/2014 | | TA Lärm (1998, letzte Änderung 6/2017) | |
| Nutzung | Orientierungswert | | Immissionsgrenzwert | | Immissionsrichtwert | |
| | Tag | Nacht* | Tag | Nacht | Tag | Nacht |
| Gewerbegebiete | 65 | 55 (50) | 69 | 59 | 65 | 50 |

*:Der in Klammern angegebene, niedrigere Wert gilt für Geräuscheinwirkungen durch Gewerbelärm.

10.2 Verkehrslärm

Das Gewerbegebiet wird aus Norden über den *Haslachweg* erschlossen, der durch die beiden bestehenden Gewerbegebiete hindurchführt und in die *Geisenfelder Straße (KEH 30)* mündet. Die Verkehrszunahme aus dem Gebiet ist nach Meinung der Gemeinde Aiglsbach (j) nicht relevant, nachdem die Ausweisung des mittlerweile nahezu vollständig bebauten Gewerbegebiets „Aiglsbach West“ in 2005 zu keiner Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der *Geisenfelder Straße* in 2015 geführt hat und das bestehende und das geplante Gewerbegebiet hinsichtlich ihrer Größe und der im Gebiet ansässigen bzw. vorgesehenen Betriebstypen vergleichbar sind.

10.3 Sport- und Freizeitlärm

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

10.4 Gewerbelärm

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch die C. Hentschel Consult Ing.-GmbH aus Freising mit Datum vom 25.03.2025 eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Projektnummer: 2311-2025 / SU V01_2). Darin wurden zum einen maximal zulässige Geräuschemissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 unter Berücksichtigung der Lärmvorbelastung berechnet und zum anderen die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionsbelastungen aus den umliegenden Gewerbegebieten erfasst und beurteilt. Die durch die Planung zu erwartende Verkehrszunahme an bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen entlang der umliegenden öffentlichen Straßen wurde verbalargumentativ bewertet. Die Ergebnisse der Untersuchung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

— einwirkende Immissionsbelastung

Bei einer vollständigen Ausschöpfung der festgesetzten / zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel auf den bereits ausgewiesenen Gewerbeflächen ist an den nächstgelegenen Baugrenzen mit Immissionsbelastungen von maximal 57/42 dB(A) tags/nachts zu rechnen. Die in einem Gewerbegebiet zulässigen Orientierungswerte werden durchgehend eingehalten bzw. unterschritten. Die Geräuscheinwirkungen aus dem Verkehr auf der Geisenfelder Straße (KEH 30) lassen unter den örtlichen Gegebenheiten ebenfalls keine Überschreitungen erwarten.

— Geräuschkontingentierung

Für die 14 Teilflächen des Gewerbegebiets wurden maximal zulässige Emissionskontingente gemäß den Vorgaben der DIN 45691:2006-12 ermittelt und zur Festsetzung empfohlen. Die Festlegung solcher Geräuschkontingente bedeutet, dass jeder Betrieb geeignete technische und/oder organisatorische Maßnahmen treffen muss, sodass die allein von seinen Anlagen - einschließlich dem Verkehr auf dem Werksgelände - in seinem Einwirkungsbereich außerhalb des Gewerbegebiets verursachten Geräusche keine höheren Beurteilungspegel erzeugen, als bei ungehinderter Schallausbreitung mit dem Geräuschkontingent abgestrahlt würden. Der Nachweis muss mit dem Bauantrag eingereicht werden.

Die Emissionskontingente wurden unter Berücksichtigung der Vorbelastung aus den bereits ausgewiesenen Gewerbegebieten im Norden und Nordosten der Planung ermittelt und können unverändert aus dem Urplan übernommen werden. Lediglich die Emissionsbezugsflächen einzelner Teilflächen (überbaubare Grundstücksfläche) haben sich geändert. Dem Deckblatt wurden Planwerte von 49/34 dB(A) tags/nachts zugestanden, die an den maßgeblichen Immissionsorten im Osten am Schwalbenäcker mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebiets (WA) zulässigerweise ausgeschöpft werden.

Aufgrund der Lärmvorbelastung aus den bereits ausgewiesenen Gewerbegebieten und der Lage und Schutzbedürftigkeit der maßgeblichen Immissionsorte mussten alle Teilflächen im Geltungsbereich des Deckblatts in der Nachtzeit (22:00 - 6:00 Uhr) emissionsbeschränkt kontingentiert werden, sodass nach der aktuellen Rechtsprechung eine baugebietsübergreifende Gliederung notwendig ist. Nachdem die Gemeinde Aiglsbach über kein bestehendes Gewerbegebiet ohne Emissionsbeschränkung innerhalb des Gemeindegebiets verfügt, kann eine solche Gliederung nicht vorgenommen werden.

— **Verkehrszunahme aus dem Gebiet**

Das Gewerbegebiet wird aus Norden über den Haslachweg erschlossen, der durch die bestehenden Gewerbegebiete durchführt und in die Geisenfelder Straße (KEH 30) mündet. Die Verkehrszunahme aus dem Gebiet ist nach Einschätzung des Planungsträgers nicht relevant. Dies lässt sich damit begründen, dass sich der Verkehr auf der Geisenfelder Straße von 2010 bis 2015 nach Ausweisung des Gewerbegebietes „Aiglsbach West“ im Jahr 2005 nicht merklich erhöht hat. Das bestehende und geplante Gewerbegebiet sind hinsichtlich ihrer Größe und der im Gebiet ansässigen bzw. vorgesehenen Betriebstypen ähnlich/vergleichbar. Daraus lässt sich der indirekte Rückschluss ziehen, dass das nunmehr geplante Gewerbegebiet ebenfalls zu keiner relevanten Verkehrszunahme auf den umliegenden öffentlichen Straßen führen wird.

10.5 Landwirtschaftliche Immissionen

Negative Auswirkungen angrenzender landwirtschaftlicher Nutzungen auf das geplante Gewerbegebiet sind aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten nicht zu erwarten, bzw. spielen aufgrund der Nutzung der Planungsfläche als Gewerbegebiet in vorliegendem Fall keine Rolle.

Die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und die damit unter Umständen verbundenen zeitlich auftretenden Emissionen, die durch Geruch (Gülle, Mist, Pflanzenschutzmittel), Staub (Ernte-Drusch, Trockenheit) und Lärm (landwirtschaftliche Maschinen) während der Bodenbearbeitungs- und Erntezeiten entstehen können – auch an Sonn- und Feiertagen – sind zu dulden. Die Bauwerber sind hiervon von der Gemeinde entsprechend in Kenntnis zu setzen.

11 FLÄCHENBILANZ

Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches

| ART DER NUTZUNG | ANTEIL IN % | FLÄCHE IN M ² |
|---|----------------|--------------------------|
| Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches | 100,0 | 47.384 |
| abzgl. Erschließungsflächen | | 6.075 |
| — Erschließungsstraße (Fahrbahn, Entwässerungsrinne, Multifunktionsstreifen) | | 4.152 |
| — Wirtschaftswege | | 1.923 |
| abzgl. Versorgungsflächen | 0,05 | 25 |
| — Trafostation | | 25 |
| abzgl. Öffentliche Grünflächen | | 4.238 |
| — Straßenbegleitgrün | | 1.108 |
| — Öffentliche Grünfläche, bestehend | | 1.541 |
| — Öffentliche Grünfläche mit Entwässerungsfunktion | | 1.589 |
| abzgl. Flächen zur Niederschlagswasserbeseitigung | | 1.102 |
| — Offene Gräben | | 303 |
| — Regenrückhaltebecken | | 799 |
| Bruttobaufläche GE | | 35.944 |
| — Parzelle 1 [HsNr. 2 Fl.-St. 963/2] | | 3.002 |
| — Parzelle 2 [HsNr. 4 Fl.-St. 963/3] | | 1.487 |
| — Parzelle 3 [HsNr. 6 Fl.-St. 963/4] | | 1.001 |
| — Parzelle 4 [HsNr. 8 Fl.-St. 963/5] | | 1.001 |
| — Parzelle 5 [HsNr. 10 Fl.-St. 963/6] | | 1.318 |
| — Parzelle 6 [HsNr. 22 Fl.-St. 963/12] | | 3.094 |
| — Parzelle 7 [HsNr. 20 Fl.-St. 963/11] | | 4.727 |
| — Parzelle 8 [HsNr. 18 Fl.-St. 963/10] | | 2.647 |
| — Parzelle 9 [HsNr. 16 Fl.-St. 963/9] | | 2.005 |
| — Parzelle 10 [HsNr. 14 Fl.-St. 963/8] | | 3.756 |
| — Parzelle 10 [HsNr. 12 Fl.-St. 963/7] | | 6.208 |
| — Parzelle 11 [HsNr. 3 Fl.-St. 963/15] | | 2.145 |
| — Parzelle 12 [HsNr. 1 Fl.-St. 963/13] | | 1.808 |
| — Parzelle 13 [HsNr. 5 Fl.-St. 963/14] | | 1.745 |
| abzgl. private Grünflächen | | 1.716 |
| Nettobaufläche gesamt | | 34.228 |

12 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Das Gebiet ist bereits vollständig erschlossen. Aussagen dazu sind im Zuge der vorliegenden Änderung gegenstandslos.

13 VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Gewerbegebiet Aiglsbach „Süd-West“ D01 erfolgt gemäß § 13 BauGB im Vereinfachten Verfahren. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB in vorliegender Situation abgesehen.

Die Gemeinde Aiglsbach hat in der Sitzung am 25.02.2025 die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes durch das Deckblatt Nr. 01 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wird am 04.04.2025 ortsüblich bekanntgemacht.

Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1, sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB, wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.03.2025 wird gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.04.2025 bis 16.05.2025 öffentlich ausgelegt.

Der Satzungsbeschluss erfolgt am __.__._____.

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

14 NATURRÄUMLICHE LAGE

Aiglsbach liegt innerhalb der Gruppe der naturräumlichen Haupteinheiten (*06 Unterbayerisches Hügelland*) in der naturräumlichen Haupteinheit *062 Donau-Isar-Hügelland* und hier wiederum in der Untereinheit *Donau-Isar-Hügelland (062-A)*.

15 BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER DES NATURHAUSHALTES

15.1 Reale Vegetation

Die Geländebegehung fand im Frühjahr 2021 statt.

Der Eingriffsbereich wird als Acker und Hopfengarten genutzt bzw. stellt sich als Ackerbrache dar. Aufgrund des Eintrags von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln liegen keine ausgeprägten Lebensraumfunktionen sowie nur ein geringes Entwicklungspotential hinsichtlich gefährdeter Pflanzenarten vor. Im Norden besteht eine steile nord-exponierte Böschung mit Altgrasflur, die eine Zäsur zum nördlich anschließenden bestehenden Gewerbegebiet Aiglsbach-West darstellt. In der Böschung sind mehrere Gehölzgruppen mittleren Alters anzutreffen, die überwiegend aus Kirsch- und Birnbäumen bestehen. Zudem sind vereinzelt Eichen, Birken, Walnuss, Hartriegel, Ebereschen und Schwarzer Holunder anzutreffen. Diese bleiben vollständig erhalten.

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

15.2 Biotopausstattung

Im Planungsbereich und seinem direktem Umfeld sind keine amtlich kartierten Biotope erfasst. Das nächstgelegene erfasste Biotop befindet sich östlich des Geltungsbereiches, ca. 75 m entfernt. Detaillierte Aussagen sind in Ziffer *4.3.5 Biotopkartierung* der Begründung enthalten.

Sonstige unter den Schutz des Bayerischen Naturschutzgesetzes fallende Flächen und Landschaftsbestandteile sind ebenfalls nicht vorhanden.

Es liegt ein anthropogen überprägter Standort ohne bedeutende Artenvorkommen vor, Lebensräume von regionaler oder überregionaler Bedeutung bestehen nicht. Es handelt sich somit überwiegend um ein Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I), angesetzt wird der obere Wert.

15.3 Boden

Bei dem anstehenden Boden im Planungsgebiet handelt es sich um *fast ausschließlich Braunerde, unter Wald podsolig, aus (kiesführendem) Lehmsand (Molasse)*. Bei den betroffenen Flächen handelt es sich um Flächen mit einer Ackerzahl von 50, die leicht unter dem Durchschnitt im Landkreis Kelheim (51) liegen, so dass keine besonders hochwertigen Böden in Anspruch genommen werden.

Das Rückhaltevermögen für sorbierbare Stoffe ist als sehr gering zu bewerten. Es besteht keine Winderosionsgefahr sowie eine überwiegend geringe potentielle Erosionsgefährdung durch Wasser. Die Stoffeinträge durch landwirtschaftliche Nutzung sind überwiegend hoch.

Es handelt sich somit überwiegend um ein Gebiet mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Boden (Kategorie II), angesetzt wird der untere Wert.

15.5 Wasser

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine permanent wasserführenden Oberflächengewässer und kein Auefunktionsraum. Nach dem *Umweltatlas Naturgefahren* sind auch weder überschwemmungsgefährdete Gebiete, noch wassersensible Bereiche ausgewiesen.

Es handelt sich um ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Schutz des Grundwassers.

In der Summe handelt es sich überwiegend um ein Gebiet mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Wasser (Kategorie I), angesetzt wird der obere Wert.

15.6 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.

Im Geltungsbereich dominiert die landwirtschaftliche Nutzung. Daher erfüllt dieser kaltluftproduzierende Bereich eine hohe Wärmeausgleichsfunktion. Eine Inversionsgefährdung oder eine besondere Kaltluftgefährdung bestehen jedoch nicht. Kaltlufttransport- oder Sammelwege bestehen ebenso wenig wie Frischlufttransportwege.

Die Wertigkeit des Schutzgutes Klima und Luft wird in der Summe als gering (Kategorie I) eingestuft; angesetzt wird der obere Wert.

15.7 Landschaftsbild/ Erholungseignung

Der Geltungsbereich befindet sich im Landschaftsbildraum 3, *Hallertau um Aiglsbach mit Riedmoos*, eine traditionelle, vom Hopfenanbau geprägte, kleinräumig strukturierte Kulturlandschaft im Hügelland. Die Bewertung der Eigenart ist hoch, die der Reliefdynamik mittel. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung im Geltungsbereich und der fehlenden Infrastruktur für die naturbezogene Erholung wird die Wertigkeit des Schutzgutes Landschaftsbild und Erholungseignung in der Summe als gering (Kategorie I) eingestuft; angesetzt wird der obere Wert.

16 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

Das grünordnerische Konzept sieht starke Eingrünungs- und Durchgrünungsmaßnahmen vor, um einen Beitrag zum Umwelt- und Klimaschutz zu liefern. So sind folgende Maßnahmen Bestandteil des grünordnerischen Konzeptes:

- Erhalt der Gehölze im Norden im Bereich der Böschung,
- Ortsrandeingrünung des Gewerbegebietes im Norden, Westen und Süden durch Strauchgruppen, einzelne Gehölze und Hecken,
- Entwicklung einer artenreichen Flachland-Mähwiese auf den privaten Grünflächen,
- Eingrünung des Gewerbegebietes durch Festsetzung von Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen mit Sträuchern und Bäumen 1. und 2. Ordnung,
- Einsaat der öffentlichen Grünflächen (Straßenbegleitgrün) mit autochthonem Saatgutmaterial (Kräuter 30 %, Gräseranteil 70%),
- Entwicklung einer artenreichen Flachland-Mähwiese zur Integration öffentlicher Rückhaltemaßnahmen auf einer öffentlichen Grünfläche,
- Entwicklung einer artenreichen Flachland-Mähwiese auf den privaten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen,
- Modellierung eines Grabens in der öffentlichen Grünfläche zur Ableitung des Niederschlagswassers.

Im Detail sind nachstehende Maßnahmen der Grünordnung im Planungsgebiet vorgesehen:

Öffentliche Grünflächen – Straßenbegleitgrün

Die öffentlichen Grünflächen in Form von Straßenbegleitgrün sind durch Ansaat mit einem Kräuteranteil von 30 % sowie einem Gräser-Anteil von 70 % (mit autochthonem Saatgut) auszubilden und dauerhaft zu unterhalten. Die Ansaatstärke beträgt 5 g/ m². Die Pflege der Flächen erfolgt durch eine einschürige Mahd Anfang Juni, eventuell bei entsprechender Aufwuchsmenge auch ein zweites Mal Anfang August.

Auf den dargestellten Standorten sind Bäume der Artenliste 10.1 oder der Artenliste 10.2 gemäß der Plandarstellung zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Öffentliche Grünfläche in Form einer artenreichen Flachland-Mähwiese zur Eingrünung und Integration öffentlicher Rückhaltemaßnahmen

Die öffentlichen Grünfläche mit Pflanzgeboten zur Eingrünung und der Integration öffentlicher Rückhaltemaßnahmen ist als artenreiche Blumenwiese durch Ansaat mit einem Kräuteranteil von 50 % (mit autochthonem Saatgut) auszubilden und dauerhaft zu unterhalten. Die Ansaatstärke beträgt 4 g/ m². Die Pflege der Flächen erfolgt in den ersten drei Jahren durch eine zweischürige Mahd Anfang Juni und August, eventuell bei entsprechender Aufwuchsmenge auch ein drittes Mal Ende September. Im Weiteren erfolgt eine ein- bis zweischürige Mahd im Juni bzw. September. Das Mähgut ist am darauffolgenden Tag aus der Fläche zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen. Ein Mulchen der Fläche sowie die Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

In unregelmäßigen Abständen sind Strauchpflanzungen entsprechend der Plandarstellung vorzunehmen. Dazu sind Straucharten der Artenliste unter Ziffer 10.3 in den jeweils festgesetzten Mindestqualitäten zu verwenden. Es ist auf einen Pflanzverband von mindestens 2,0 x 3,0 m und jeweils 3 - 7 Pflanzen einer Art zu achten. Des Weiteren sind Bäume der Artenliste 10.1 oder der Artenliste 10.2 gemäß der Plandarstellung zu pflanzen.

Private Grünflächen zur Entwicklung einer artenreichen Flachland-Mähwiese

Die privaten Grünflächen sind als artenreiche Blumenwiese durch Ansaat mit einem Kräuteranteil von 50 % (mit autochthonem Saatgut) auszubilden und dauerhaft zu unterhalten. Die Ansaatstärke beträgt 4 g/ m². Die Pflege der Flächen erfolgt in den ersten drei Jahren durch eine zweischürige Mahd Anfang Juni und August, eventuell bei entsprechender Aufwuchsmenge auch ein drittes Mal Ende September. Im Weiteren erfolgt eine ein- bis zweischürige Mahd im Juni bzw. September. Das Mähgut ist am darauffolgenden Tag aus der Fläche zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen. Ein Mulchen der Fläche sowie die Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

In unregelmäßigen Abständen sind Baum-Strauchpflanzungen entsprechend der Plandarstellung vorzunehmen. Dazu sind Straucharten der Artenliste unter Ziffer 10.3 in den jeweils festgesetzten Mindestqualitäten zu verwenden. Es ist auf einen Pflanzverband von mindestens 2,0 x 3,0 m und jeweils 3 - 7 Pflanzen einer Art zu achten. Des Weiteren sind Bäume der Artenliste 10.1 oder der Artenliste 10.2 gemäß der Plandarstellung zu pflanzen.

Private, nicht überbaubare Grundstücksfläche zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild

Die privaten Grünflächen sind mit Straucharten der Artenliste unter Ziffer 10.3 in den jeweils festgesetzten Mindestqualitäten zu bepflanzen. Die Fläche wird der Sukzession überlassen.

Sonstige nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die sonstigen nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen und nicht anderweitig für betriebliche Zwecke genutzten Freiflächen innerhalb des Planungsbereiches sind als Pflanzflächen auszubilden. Diese sind als Rasen-, Wiesenflächen zu gestalten bzw. flächig mit Bodendeckern und/ oder Stauden zu versehen und gegebenenfalls mit Gehölzen zu überstellen.

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

17 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG

17.1 Ermittlung des Umfangs 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 nach dem Leitfaden *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Ergänzte Fassung)* des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003) bilden.

17.1.1 Ermittlung der Gesamtfläche des Eingriffs

In nachfolgender Tabelle ist die rechnerische Ermittlung der Gesamtfläche des Eingriffs aufgezeigt:

| ART DER NUTZUNG | FLÄCHE in m ² |
|--|--------------------------|
| Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches | 47.384 |
| abzgl. Wirtschaftswege, bestehend | 1.594 |
| abzgl. öffentliche Grünfläche, bestehend | 1.880 |
| Gesamteingriffsfläche | 43.910 |

Die Grundlage des zu ermittelnden Ausgleichs beträgt somit nach vorstehender Tabelle insgesamt 43.910 m².

17.1.2 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 | SCHUTZGUTBEZOGENE BEWERTUNG (KATEGORIE) |
|--------------------------------------|--|---|
| Arten/ Lebensräume | <ul style="list-style-type: none"> - Ackerflächen, - geringe Lebensraumqualität, - keine bedeutsamen Artvorkommen. | I oberer Wert |
| Boden/ Fläche | <ul style="list-style-type: none"> - Ackerstandort mit mittlerer natürlicher Ertragsfunktion, - anthropogen überprägte Böden (keine kulturhistorische Bedeutung), - ohne besonderes Biotopentwicklungspotential, - überwiegend sehr geringes Rückhaltevermögen für sorbierbare Stoffe. | II unterer Wert |
| Wasser | <ul style="list-style-type: none"> - kein Überschwemmungsgebiet - kein wassersensibler Bereich, - kein Auefunktionsraum. | I oberer Wert |
| Klima und Luft | <ul style="list-style-type: none"> - keine übergeordneten kleinklimatischen Funktionen, - nicht Bestandteil einer Luftaustauschbahn, kein Kaltlufttransport, - hohe Wärmeausgleichsfunktion. | I oberer Wert |
| Landschaftsbild/ Erholungseignung | <ul style="list-style-type: none"> - Agrarflächen, - keine Bedeutung für Erholung, - Landschaftsbildraum 3 <i>Hallertau um Aiglsbach mit Riedmoos</i> mit hoher Eigenart und mittlerer Reliefdynamik, Planungsgebiet selbst strukturarm. | I oberer Wert |

Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild:

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

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.

Insgesamt kann aufgrund der Homogenität des Eingriffsbereichs bezogen auf die zu betrachtenden Schutzgüter des Naturhaushaltes gemittelt eine Einstufung in die Bestandskategorie 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) ergeben sich für den westlichen Teil folgende Beeinträchtigungsintensitäten:

A I 43.910 m² werden der Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung) zugeordnet
Landwirtschaftliche Nutzflächen.

17.1.3 Festlegung des Kompensationsfaktors

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

Durch die Verschmälerung der nach Süden ausgerichteten privaten Grünfläche und des direkten Anschlusses der Baugrenzen, auch im Norden, sind die Pflanzgebote im bisherigen Umfang teilweise nicht mehr umsetzbar. Die angestrebte naturschutzfachliche Wertigkeit ist damit nicht mehr gegeben. Zudem ist die öffentliche Grünfläche mit Entwässerungsfunktion durch die Anlage eines querenden Wirtschaftsweges verkleinert. Die Gemeinde wird deshalb den bisher angesetzten mittleren Kompensationsfaktor von 0,45 durch den Höchstfaktor von 0,60 ersetzen.

17.1.4 Umfang der erforderlichen Kompensationsflächen

An der bisherigen Eingriffsbilanzierung ändert sich durch die durch das Deckblatt vorgenommenen Änderungen nichts. Jedoch erhöht sich der Kompensationsbedarf durch den bei der Ermittlung zugrunde gelegten Höchstfaktor. Die jeweiligen Flächengrößen und die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs sind der nachstehenden Tabelle zu entnehmen.

| FLÄCHENTYP | FLÄCHE (M ²) | KOMPENSATIONSFAKTOR | = | ERFORDERLICHE AUSGLEICHSFLÄCHE (M ²) |
|---------------------------------------|--------------------------|---------------------|---|--|
| Eingriffsfläche | 43.176 | 0,6 | = | 25.906 |
| Fläche ohne Wertung | 4.152 | --- | = | --- |
| Bereich mit Aufwertung (Entsiegelung) | 52 | 1 | = | 52 |
| A I | | | = | 25.854 |
| ERFORDERLICHE GESAMTAUSGLEICHSFLÄCHE | | | | 25.854 |

Der Kompensationsbedarf umfasste bislang eine notwendige Ausgleichsfläche von 19.377 m². Dieser erhöht sich nun durch den Ansatz eines höheren Kompensationsfaktors auf 25.854 m², so dass im Ergebnis ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf von 6.477 m² zu kompensieren ist.

Die bisher vorgesehene Ausgleichsfläche auf Flurstück 866 in der Gemarkung Oberpindhart mit einer Fläche von 1.006 m², ist am beabsichtigten Standort nicht umsetzbar und ist demzufolge noch dem Ausgleichsbedarf hinzuzurechnen, so dass sich letztlich ein Kompensationserfordernis von 7.483 m² ergibt. Dieses verteilt sich auf die neuen Ausgleichsflächen C mit 5.367 m² und D mit 2.116 m².

17.1.6 Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen

Die Kompensation des Eingriffs verteilt sich auf **vier** Flurstücke außerhalb des Geltungsbereiches:

A – Fl.-Nr. 137 | Gemarkung Pöbenhausen | Gemeinde Aiglsbach,

B – Fl.-Nr. 605 | Gemarkung Oberpindhart | Gemeinde Aiglsbach,

C – Fl.-Nr. 615/1 | Gemarkung Oberpindhart | Gemeinde Aiglsbach,

D – Fl.-Nr. 276 | Gemarkung Aiglsbach | Gemeinde Aiglsbach.

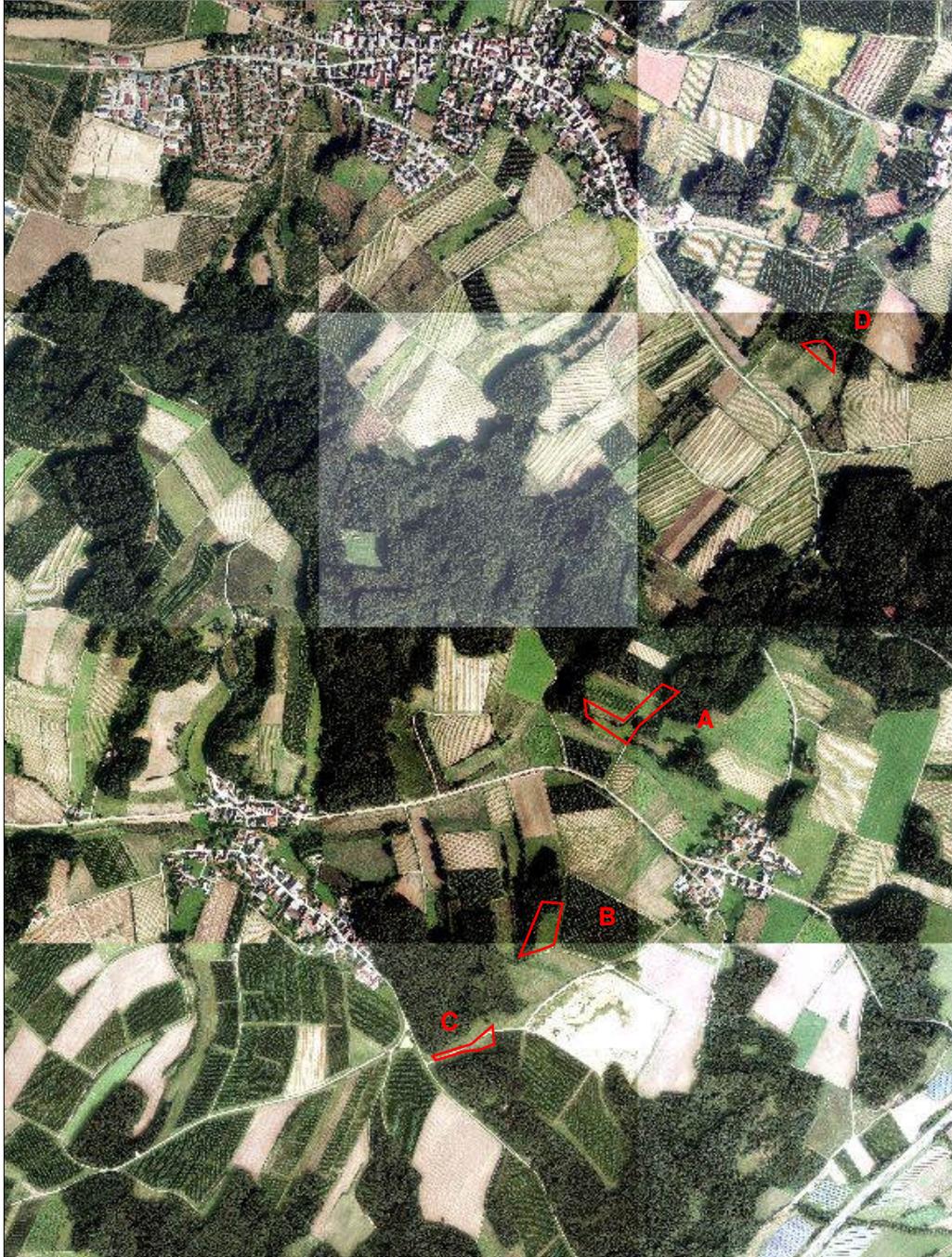


Abbildung: Räumliche Lage der Ausgleichsflächen. Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; bearbeitet Komplan; Darstellung nicht maßstäblich.

Die vorangestellten Buchstaben A, B, C und D entsprechen den jeweiligen Ausgleichsflächenplänen. Nachfolgend erfolgt die Beschreibung der einzelnen Ausgleichsflächen hinsichtlich ihres Ausgangszustandes und der Entwicklungsziele. Diese wurden bereits im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde – Landratsamt Kelheim – abgestimmt.

AUSGLEICHSFLÄCHE TEIL A

Bestand:

Hier handelt es sich um eine Südwest- bis Südost-Ausrichtung des Grundstückes. Im Westen grenzt es an einen Laubwaldbestand, nach Norden schließen sich Hopfenflächen an. An der Nahtstelle ist mesophiles Gebüsch vorhanden. Im Osten wird das Gebiet von einem Wirtschaftsweg begrenzt und im Süden geht es in Ackerflächen über. Im Gebiet selbst ist extensiv genutztes, artenarmes Grünland vorhanden. Entlang des Wirtschaftsweges und Waldrandes, abschnittsweise auch zum Acker hin, sind Brennesselfluren anzutreffen. Im westlichen und östlichen Teil haben sich Lehmböden mit einer Bodenzahl von 55 bzw. 64 entwickelt, während im mittleren Bereich lehmiger Sand mit einer Bodenzahl von 40 ausgebildet ist.

Entwicklungsmaßnahmen:

Aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse ist im südlichen und westlichen Bereich die Entwicklung einer artenreichen Flachland-Mähwiese (GU*) magerer bis mittlerer Standorte vorgesehen, während auf der verbleibenden östlich orientierten Fläche die Anlage einer Streuobstwiese (BS*) mit regionaltypischen Sorten von Apfel, Birne oder Zwetschge beabsichtigt ist. Im Unterschied zur vorigen, soll hier eine Flachland-Mähwiese (GU*) mittlerer bis nährstoffreicher Standorte entwickelt werden.

In beiden Fällen soll dies durch eine Mähgutübertragung geschehen, da es in der näheren Umgebung mehrere hochwertige Flächen gibt, die dafür geeignet sind. Die Pflege der Flächen läuft aktuell über den Landschaftspflegeverband Kelheim VöF e.V. (im Weiteren VöF). Die Bereitstellung des Mähguts ist daher im Vorfeld mit dem VöF abzustimmen.

Die vorhandenen Heckenstrukturen (WH*) sollen nach Westen und Osten im Anschluss fortgeführt werden.

Das Zeichen * kennzeichnet den Biototyp nach der Kartieranleitung der Biotopkartierung Bayern.

Der Standort soll zudem auch hinsichtlich der Anforderungen eines Reptilienhabitates aufgewertet werden. Zur Erhöhung der Standortvielfalt und als Entwicklung von Trockenlebensräumen z. B. für Zauneidechsen werden Totholzhaufen ausgebracht. Zusätzlich sind Sandlinsen aus grabfähigem Material, z. B. Flusssand, ca. 3 m Durchmesser und mit einer Höhe von ca. 0,5 m vorgesehen.

Pflegemaßnahmen:

Die Wiesen sind zweimal im Jahr zu mähen: Der erste Mähgang ist Anfang Juni durchzuführen, während der zweite im Spätsommer, ungefähr acht Wochen nach dem ersten, erfolgen soll.

Grundsätzlich ist die Mahd mittels Messerbalken vorzunehmen. Rotationsmäher oder Schlegelmulcher sind in jedem Fall auszuschließen. Die Durchführung der Mahd soll mit Mähwegen von innen nach außen durchgeführt werden. Ferner sollen nach jeder Mahd 10-20% der Fläche im Wechsel als Brachestreifen verbleiben, um allen Pflanzen das Aussamen zu ermöglichen. Das Mähgut ist erst am Tag nach der Mahd aus der Fläche zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen. Ein Mulchen der Flächen ist nicht zulässig. Ebenso sind der Einsatz von Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen und Kalkung nicht gestattet.

Die Heckenpflanzung ist mit einem Wildschutzzaun einzufassen, während bei den Obstgehölzen ein Einzelstammschutz anzubringen ist. Die Gehölze sind zu wässern, falls erforderlich freizuschneiden und bei Ausfall artgleich zu ersetzen. Bei den Obstbäumen ist zusätzlich ein fachgerechter Schnitt durchzuführen.

Etwaiger Bodenaushub ist abzufahren und ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bei den einzelnen Strukturelementen wie Sandlinsen und Totholzhaufen begrenzt sich der Pflegeaufwand auf einen sporadischen manuellen Eingriff, um aufkommenden Bewuchs einzudämmen.

Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:

Flachland-Mähwiese magerer bis mittlerer Standorte 10 Jahre, Streuobstwiese, Heckenstrukturen 3 Jahre.

| Maßnahme | Fläche in m ² | Anerkennungs- faktor | Anrechenbare Flä- chengröße in m ² |
|---|-----------------------------|-------------------------|--|
| Flachland-Mähwiese mit Struk- turelementen | 5.185 | 1,0 | 5.185 |
| Streuobstwiese | 2.630 | 1,0 | 2.630 |
| Heckenpflanzung | 1.754 | 1,0 | 1.754 |
| Summe | | | 9.569 |

AUSGLEICHSFLÄCHENPLAN TEIL A

Gemeinde Aiglsbach, Gemarkung Pöbenhausen

Fl.-Nr. 137

BEREITSTELLUNG EINER ÖKOLOGISCHEN AUSGLEICHSFLÄCHE ZUM

GEWERBEBEBIET AIGLSBACH SÜD-WEST,

Gemeinde Aiglsbach, Gemarkung Aiglsbach



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

GESTALTUNGSMASSNAHMEN

-  Entwicklung einer artenreichen Flachland-Mähwiese (*GU**) magerer bis mittlerer Standorte durch Mähgutübertragung. Vorbereitung: Saatbett herstellen z. B. mit Grubber, anschließend anwalzen.
5.185 m²
-  Anlage einer Streuobstwiese (*BS**) mit regionaltypischen Sorten von Apfel, Birne oder Zwetschge.
Pflanzqualität: H, 2 x v., o. B., StU 10-12;
Ansaat einer artenreichen Flachland-Mähwiese (*GU**) mittlerer bis nährstoffreicher Standorte durch Mähgutübertragung; Vorbereitung: Saatbett herstellen z. B. mit Grubber, anschließend anwalzen. Falls Mähgutübertragung nicht möglich: Ansaat mit autochthonem Saatgut der Herkunftsregion "Unterbayerisches Hügelland HU 16".
2.630 m²
-  Heckenpflanzung (*WH**) mit autochthonem Pflanzmaterial.
Pflanzqualität: Sträucher Str, 2 x v., o. B. 60-100
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus),
- Haselnuss (Corylus avellana),
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra),
- Wollige Schneeball (Viburnum lantana),
- Schlehe (Prunus spinosa),
- Berberitze (Berberis vulgaris),
- Salweide (Salix caprea).
1.754 m²
-  Sandlinien mit Magersubstrat (Eidechsenhabitat).
Z. B. Flusssand, ca. 3,0 m Durchmesser, Höhe ca. 0,5 m
-  Totholzhaufen (Eidechsenhabitat)

SONSTIGES

-  Bestehende Einzelbäume, zu erhalten
-  Umgrenzung der ökologischen Ausgleichsfläche auf einer Grundfläche von 9.569 m²
-  Biotopkartierung Flachland mit Biotopnummer (Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de)
-  Flurgrenze mit Grenzpunkt und Flurnummer

PFLEGEMASSNAHMEN

- Flachland-Mähwiese magerer bis mittlerer Standorte und Streuobstwiese:
zweischürige Mahd:
- erster Mähgang Anfang Juni, nach fünf Jahren Mitte bis Ende Juni;
- zweiter Mähgang Spätsommer (ca. 8 Wochen nach erster Mahd).
10-20% wechselnde Brachestreifen.
- Fertigstellungspflege Gehölze:
- Wässern der Gehölze,
- Freischneiden,
- Nachpflanzung ausgefallener Gehölze,
- Wildschutzzäun bei flächigen Pflanzungen,
- Einzelstammschutz bei Obstgehölzen.
- Entwicklungspflege Gehölze:
- fachgerechter Obstbaumschnitt,
- freischneiden falls erforderlich.
- Sandlinien, Totholzhaufen:
Freihalten von aufkommender Vegetation.
- Pflegehinweise:
- Mähgut abfahren und ordnungsgemäß verwerten,
- Mulchen der Fläche ist nicht zulässig,
- Einsatz von Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen und Kalkung sind nicht gestattet,
- Bodenaushub abfahren und ordnungsgemäß entsorgen.

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

AUSGLEICHSFLÄCHE TEIL B

Bestand:

Das Grundstück besitzt eine absonnige Lage und das Gelände neigt sich zu einem Wald hin, bei dem es sich westlich angrenzend um Fichtenbestände und im Norden und Nordwesten um Laubwaldbestände handelt.

Entlang des Waldrandes finden sich Brennesselfluren und Goldrutenbestände. Ansonsten ist extensiv genutztes, artenarmes Grünland ausgebildet.

Die anstehenden Lehmböden besitzen in einem Streifen entlang des Waldrandes eine Bodenzahl von 44, im Übrigen liegt sie bei 63. Ihre Ertragsfähigkeit ist demzufolge von unterdurchschnittlich bis gut einzustufen.

In der südöstlichen Ecke des Grundstückes befindet sich ein im Verfall begriffener Holzschuppen. Dieser ist an zwei Seiten von einer dichten Hecke eingewachsen.

Entwicklungsmaßnahmen:

Entlang des bestehenden naturfernen Waldrandes ist eine Waldmantelpflanzung (WH*) vorgesehen.

Auf der verbleibenden Fläche ist die Anlage einer Streuobstwiese (BS*) mit regional-typischen Sorten von Apfel, Birne oder Zwetschge beabsichtigt. Hier ist eine Flachland-Mähwiese (GU*) mittlerer bis nährstoffreicher Standorte durch Mähgutübertragung zu entwickeln.

Das Zeichen * kennzeichnet den Biotoptyp nach der Kartieranleitung der Biotopkartierung Bayern.

Pflegemaßnahmen:

Die Pflege der Wiese hat sich analog zu den vorstehend gemachten Ausführungen zu orientieren.

Ebenso sind die entsprechenden Pflegehinweise zu befolgen.

Die Waldmantelpflanzung ist mit einem Wildschutzzaun einzufassen, während bei den Obstgehölzen wiederum ein Einzelstammschutz anzubringen ist. Die Gehölze sind zu wässern, falls erforderlich freizuschneiden und bei Ausfall artgleich zu ersetzen. Bei den Obstbäumen ist zusätzlich ein fachgerechter Schnitt durchzuführen.

Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:

Waldmantelpflanzung 3 Jahre, Flachland-Mähwiese 10 Jahre.

| Maßnahme | Fläche in m ² | Anerkennungs- faktor | Anrechenbare Flä- chengröße in m ² |
|---------------------|-----------------------------|-------------------------|--|
| Waldmantelpflanzung | 2.297 | 1,0 | 2.297 |
| Streuobstwiese | 6.505 | 1,0 | 6.505 |
| Summe | | | 8.802 |

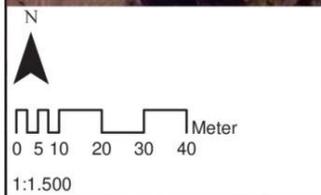
AUSGLEICHSFLÄCHENPLAN TEIL B

Gemeinde Aiglsbach, Gemarkung Oberpindhart

Fl.-Nr. 605

BEREITSTELLUNG EINER ÖKOLOGISCHEN AUSGLEICHSFLÄCHE ZUM
GEWERBEGEBIET AIGLSBACH SÜD-WEST,

Gemeinde Aiglsbach, Gemarkung Aiglsbach



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

GESTALTUNGSMASSNAHMEN

-  **Waldmantelpflanzung (WH*)** mit autochthonem Pflanzmaterial. Herkunftsregion "6.1 Alpenvorland" mit 30 % Bäumen 2. und 3. Ordnung sowie 70 % Sträuchern. Pflanzungen von sechs Reihen (4 Strauch- und 2 Baumreihen). Die Pflanzungen sind im Raster, mit einem Pflanzabstand von 2,0 m x 2,0 m versetzt auf Lücke, vorzunehmen.
Pflanzqualität:
Bäume Hel, v., 125-150; Sträucher Str, 2 x v., o. B. 60-100:
- Feldahorn (*Acer campestre*),
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*),
- Haselnuss (*Corylus avellana*),
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*),
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*),
- Gemeine Eberesche (*Sorbus aucuparia*),
- Wollige Schneeball (*Viburnum lantana*),
- Salweide (*Salix caprea*),
- Eingriffelige Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
- Vogelkirsche (*Prunus avium*).
2.297 m²

-  **Anlage einer Streuobstwiese (BS*)** mit regionaltypischen Sorten von Apfel, Birne oder Zwetschge.
Pflanzqualität: H, 2 x v., o. B., StU 10-12 sowie Entwicklung einer artenreichen Flachland-Mähwiese (GU*) mittlerer bis nährstoffreicher Standorte durch Mähgutübertragung. Vorbereitung: Saatbett herstellen z. B. mit Grubber, anschließend anwalzen.
6.505 m²

SONSTIGES

-  Umgrenzung der ökologischen Ausgleichsfläche auf einer Grundfläche von 8.905 m²
-  Bestandsgebäude (Holzschuppen)
-  Eingrünung Bestandsgebäude, zu erhalten
-  Flurgrenze mit Grenzpunkt und Flurnummer

PFLEGE MASSNAHMEN

Fertigstellungspflege Gehölze:

- Wässern der Gehölze,
- Freischneiden,
- Nachpflanzung ausgefallener Gehölze,
- Wildschutzzaun bei flächigen Pflanzungen,
- Einzelstammschutz bei Obstgehölzen.

Entwicklungspflege Gehölze:

- Freischneiden falls erforderlich.

Streuobstwiese:

- Zweischürige Mahd:
- erster Mähgang Anfang Juni, nach fünf Jahren Mitte bis Ende Juni;
- zweiter Mähgang Spätsommer (ca. 8 Wochen nach erster Mahd).
10-20% wechselnde Brachestreifen.

Pflegehinweise:

- Mähgut abfahren und ordnungsgemäß verwerten,
- Mulchen der Fläche ist nicht zulässig,
- Einsatz von Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen und Kalkung sind nicht gestattet,
- Bodenaushub abfahren und ordnungsgemäß entsorgen.

Allgemeine Hinweise:

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

AUSGLEICHSFLÄCHE TEIL C

Bestand:

Das Grundstück erstreckt sich entlang eines Waldrandes und fällt leicht nach Norden ab. Zwischen das Grundstück und den Wald zwängt sich noch ein Grünweg, der das Grundstück auch nach Westen begrenzt. Auch an der Ostflanke verläuft ein Grünweg, an den wiederum ein Hopfenfeld anschließt. An der Nordseite verläuft ein Graben, der zum Zeitpunkt der Ortseinsicht kein Wasser führte. Jenseits des Grabens befindet sich die Ortsverbindungsstraße Pöbenhausen - Oberpindhart. Das Grundstück beherbergt eine Grünlandbrache, die zum Waldrand hin punktuell Nässezeiger, wie die Flatterbinse, aufweist. Zum Graben orientiert liegt ein Teilbereich des Grundstückes auf einem tieferen Geländeniveau als die restliche Fläche.



Blick über die Ausgleichsfläche in nordöstliche Richtung.



Der dunkle Streifen in der Bildmitte zeigt den Verlauf der Böschungskante. Der Bereich im Vordergrund liegt demnach etwas tiefer.

Gemäß der Bodenschätzung ist auf der Fläche Lehm Boden ausgebildet und weist eine Grünlandzahl von 49 auf. Es handelt sich demnach um einen Standort mit einer durchschnittlichen Bodengüte.

Entwicklungsmaßnahmen:

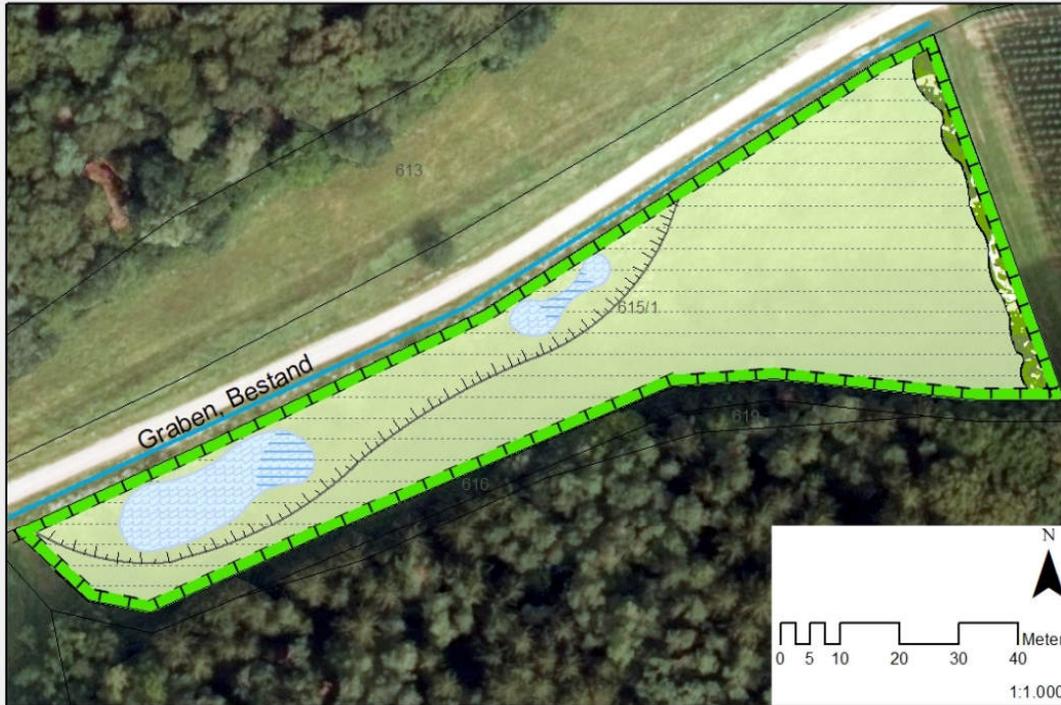
Als Gestaltungsmaßnahme ist ein mäßig extensiv genutztes Grünland zu entwickeln. Im tiefer gelegenen Bereich sind zwei Kleingewässer anzulegen, da immer wieder größere Amphibien-Laichwanderungen zu beobachten sind. Die Böschungsbereiche sind mit unterschiedlichen Neigungen zu versehen und werden einer Selbstbegrünung überlassen. Zusätzlich sind Flachwasserzonen zu schaffen. Auf 50% der Gewässerflächen sind alle 5 Jahre zwischen Mitte August und Ende September Teilräumungen durchzuführen, damit die Gewässer nicht komplett verlanden, sondern immer eine offene Wasserfläche bieten.

Entlang des östlichen Grünweges ist eine Hecke zu pflanzen. Sie dient gleichsam als Abschirmung zum benachbarten Hopfenfeld.

Die Ausgleichsfläche nimmt insgesamt 5.367 m² ein. Sie umfasst neben den vorstehend beschriebenen Entwicklungsmaßnahmen und -zielen auch eine bestehende Baumreihe junger Ausprägung entlang des südlich verlaufenden Weges. Sie ist zu erhalten.

Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:

Hecke 3 Jahre, Kleingewässer 5 Jahre, Mähwiese 10 Jahre.



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

AUSGLEICHSFLÄCHENPLAN TEIL C

Gemeinde Aiglsbach, Gemarkung Oberpindhart

Fl.-Nr. 615/1

BEREITSTELLUNG EINER ÖKOLOGISCHEN AUSGLEICHSFLÄCHE ZUM

GEWERBEBEBIET AIGLSBACH SÜD-WEST D01,

Gemeinde Aiglsbach, Gemarkung Aiglsbach



BESTAND

Grünlandbrache (G12*) mit Nässezeigern.

ENTWICKLUNGS-/ PFLEGE MASSNAHMEN

Anlage zweier Stillgewässer (S122*).
Im Bereich der größten Ausdehnung Tiefe von 1 m schaffen. Abdichtung der Sohle durch eine mind. 50 cm dicke Schicht Lehmschlag. Aufbringung in mehreren Schichten, die einzeln zu verdichten sind. Abschließend Abdeckung mit einer 20-30 cm dicken Schicht aus Wandkies unterschiedlicher Kornung oder Quarzsand. Wechselnde Böschungsneigungen schaffen. Die Böschungen bleiben der Selbstbegrünung überlassen. Mahd je nach Aufwuchsmenge 1x jährlich ab Sept. Auf 50% der Gewässerflächen sind alle 5 Jahre zw. Mitte August und Ende September Teilräumungen durchzuführen.
395 m²

Entwicklung eines mäßig extensiv genutzten, artenreichen Grünlandes (G212*) durch Nutzungsextensivierung.
Zweischürige Mahd:
- Erster Mähgang Anfang Juni,
- zweiter Mähgang Spätsommer.
4.635 m²

Flachwasserzone.

Heckenpflanzung (B112*) mit standortheimischem Pflanzmaterial.

Herkunftsregion "6.1 Alpenvorland"

Pflanzung dreireihig; Pflanzung in der Reihe 1,5 m, Reihenabstand 1,0 m, Reihen auf Lücke gesetzt. Pflanzung in Gruppen von 7-9 Stück einer Art.

Pflanzqualität: Sträucher Str. 2 x x, o. B. 60-100:

- Roter Hartriegel (Cornus sanguinea),
- Haselnuss (Corylus avellana),
- Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna),
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus),
- Heckenkirsche (Lonicera xylosteum),
- Liguster (Ligustrum vulgare),
- Schlehdorn (Prunus spinosa),
- Kreuzdorn (Rhamnus catharticus),
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra),
- Wolliger Schneeball (Viburnum lantana).

188 m²

- Wässern der Gehölze, Verbißschutz anbringen;
- Evtl. Freischneiden; Nachpflanzung ausgefallener Gehölze,

Entwicklungspflege:

- Freischneiden falls erforderlich.

Allgemeine Pflegehinweise

- Mähgut abfahren und ordnungsgemäß verwerten,
- Einsatz von Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen und Kalkung ist nicht gestattet.

SONSTIGES

Umgrenzung der ökologischen Ausgleichsfläche auf einer Grundfläche von 5.367 m²

Böschung

Flurgrenze mit Grenzpunkt und Flurnummer

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

* Biotoptyp nach Bayerischer Kompensationsverordnung (BayKompV).

AUSGLEICHSFLÄCHE TEIL D

Bestand:

Das Grundstück umfasst rund 1,5 ha und wird größtenteils von einer forstwirtschaftlichen Fläche bedeckt. Lediglich rund 0,2 ha davon ist Offen-Land, welches nun als Ausgleichsfläche herangezogen wird. An drei Seiten wird es von der erwähnten Forstfläche umrahmt. Der Übergang von Forst zu Grünland erfolgt nahezu übergangslos, ohne Vorhandensein eines Waldmantels.

Gemäß der Bodenschätzung ist auf der Fläche der beabsichtigten Ausgleichsmaßnahme Sandiger Lehm ausgebildet. Er weist eine Grünlandzahl von 48 auf und zeichnet sich nur mit einer durchschnittlichen Bodengüte aus.

Das Grünland wird aktuell vom Landschaftspflegeverband Kelheim (VöF) gepflegt. Ausgangszustand war eine regelmäßig gemulchte Grünlandbrache. Mittlerweile haben sich durch entsprechende Pflegemaßnahmen große Bestände von *Orobanche gracilis* (Blutrote Sommerwurz) etabliert.

Entwicklungsmaßnahme:

Das Entwicklungsziel ist ein artenreiches Extensivgrünland (G214*). Die Pflegemaßnahmen sind wie bisher unter der Obhut des VöF fortzuführen.

In einem Teilbereich ist ein Waldmantel zu pflanzen. Die Pflanzung soll mit Vor- und Rücksprüngen geschehen, damit im Ergebnis ein gebuchteter Waldrand und quasi eine enge Verzahnung mit der Grünlandfläche entsteht. Dies fördert die Artenvielfalt der Flora und Fauna. Die Lage und Ausgestaltung sind hierbei eng mit dem VöF abzustimmen.

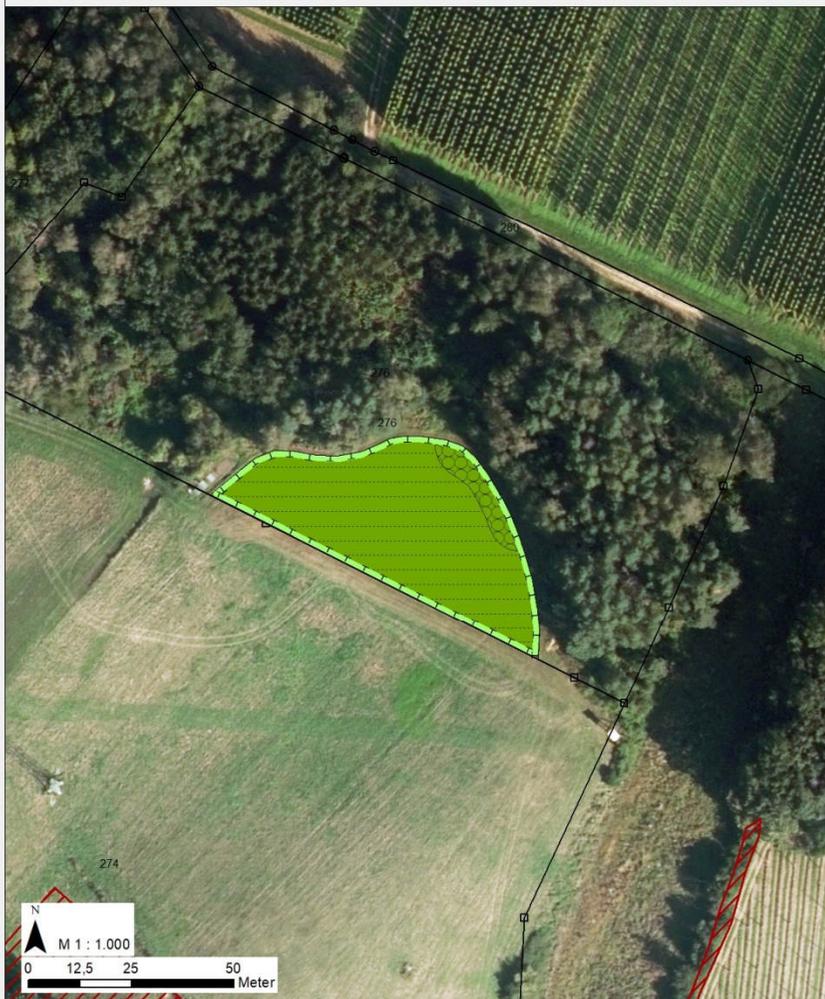
Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:

Extensivgrünland und Waldmantel 10 Jahre.

AUSGLEICHSFLÄCHENPLAN TEIL D

Gemeinde Aiglsbach | Gemarkung Aiglsbach
Fl.-St. 276 (Teilfläche)

BEREITSTELLUNG ÖKOLOGISCHER AUSGLEICHSFLÄCHEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN "GEWERBEBEBIET AIGLSBACH SÜD-WEST D01"
Gemeinde Aiglsbach | Gemarkung Aiglsbach



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

| AUSGANGSZUSTAND | ENTWICKLUNGSZIELE / GESTALTUNGSMASSNAHMEN | PFLEGEMASSNAHMEN |
|---------------------------------|---|--|
| <p> Gemüchte Grünlandbrache</p> | <p> Pflanzung eines gebuchten Waldmantels [W12] aus standortheimischen Arten der Herkunftsregion 61 Alpenvorland. Es erfolgt eine Verteilung von 15% Bäumen 2. sowie 3. Ordnung und 85% Sträuchern. Die Pflanzungen sind im Raster, mit einem Pflanzabstand von 2,0 m x 2,0 m versetzt auf Lücke vorzunehmen. Der Verlauf und die Tiefe sind bei der Umsetzung mit dem VöF abzustimmen.</p> <p>Anpflanzung der Bäume und Sträucher wie folgt: <u>Bäume 2. und 3. Ordnung (Qualität vHfcl. 200 - 250):</u> Prunus avium Vogel-Kirsche Sorbus aucuparia Gemeine Eberesche <u>Sträucher (Qualität vStr. mind. 4 Triebe, 60-100):</u> Cornus sanguinea Roter Hartriegel Corylus avellana Gemeine Hasel Euonymus europaeus Gewöhnliches Pfaffenhütchen Ligustrum vulgare Gewöhnlicher Liguster Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche Prunus spinosa Schlehe Rosa canina Hundsrose Viburnum lantana Wolliger Schneeball</p> | <p>Bei der Pflanzung ist ein fachgerechter Pflanzschnitt auszuführen sowie ein Wildschutzzaun anzubringen. Die Fertigstellungspflege (wässern / ausmähen/ Erziehungsschnitte) der Pflanzung hat sachgerecht zu erfolgen. Ausgefällene Gehölze sind nachzupflanzen.</p> |
| | <p> Entwicklung eines artenreichen Extensivgrünlandes [G214]</p> <p>Unterhaltungszeitraum 10 Jahre</p> | <p>Zweischürige Mahd – erster Schnitt ab Mitte Juni, – zweiter Schnitt mindestens acht Wochen später. Regelmäßige Kontrolle auf Neophytenvorkommen. Diese sind zu entfernen. Weitere verpflichtende Vorgaben: – Einsatz von Rotationsmäher und Schlegelmulcher sind nicht zulässig (!), – Mähgut ist ab dem darauffolgenden Tag abzufahren und ordnungsgemäß zu verwerten, – Einsatz von Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen und Kalkung sind nicht gestattet.</p> |
| | | <p><u>Allgemeine Pflegehinweise:</u> – Mahd in Streifen, von innen nach außen; – auf wechselnde Brachestreifen von 10-20% der Fläche ist zu achten; – Verwendung von Messerbalken (Balkenmäher)</p> |

- Umgrenzung der ökologischen Ausgleichsfläche auf einer Grundfläche von 2.174 m².
- Biotopkartierung Flachland
Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de
- Flurgrenze mit Grenzpunkt und Flurnummer

Allgemeine Hinweise:
 Die Darstellung der Maßnahmen ist schematisch.
 Nähere Details sind der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan zu entnehmen.
 * Biotoptyp nach Bayerischer Kompensationsverordnung (BayKompV).



Aus den vorstehend genannten Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich bei Fläche A eine Kompensation von 9.569 m², bei Fläche B von 8.802 m², bei Fläche C von 5.367 m² und letztlich auf Teilfläche D eine Kompensation von 2.174 m². In der Summe werden 25.912 m² für Ausgleichsmaßnahmen bereitgestellt. Demgegenüber steht ein Ausgleichsbedarf von 25.854 m², so dass dieser im Ergebnis vollständig aufgewogen wird.

17.2 Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen

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

- Maßnahmen, die den Naturhaushalt schädigen oder das Landschaftsbild verunstalten, sind untersagt, z. B.
 - Errichtung baulicher Anlagen,
 - Einbringen standortfremder Pflanzen,
 - Aussetzen nicht heimischer Tierarten,
 - Flächenaufforstungen,
 - Flächenauffüllungen,
 - Vornehmen zweckwidriger land- und forstwirtschaftlicher Nutzungen,
 - Betreiben von Freizeitaktivitäten oder gärtnerischer Nutzungen.
- Die Kompensationsflächen sind dauerhaft zu erhalten.
- Ausgefallene Pflanzen sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
- Änderungen des Pflegekonzeptes dürfen nur in Abstimmung mit dem Landratsamt Kelheim, Untere Naturschutzbehörde, vorgenommen werden. Die untere Naturschutzbehörde ist in geeigneter Weise über die Meldung zu informieren.
- Eine unmittelbare Meldung der Kompensationsflächen hat nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan an das Bayerische Landesamt für Umwelt, Außenstelle Hof, online zu erfolgen.
- Die Erreichung der Entwicklungsziele ist in eigener Zuständigkeit zu überwachen.

Die genannten Ausgleichsflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Aiglsbach und sind damit gesichert.

18 VERWENDETE UNTERLAGEN

LITERATUR

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ: Artenschutzkartierung Bayern. Augsburg

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

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

GESETZE

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

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

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist

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

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

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

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

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

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist

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

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

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

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

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

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

GUTACHTEN

SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG; C. HENTSCHEL CONSULT, FREISING;
STAND: MÄRZ 2025

SONSTIGE DATENQUELLEN / INTERNETQUELLEN

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ [FIN-WEB]:

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

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

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

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

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

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

REGIONALER PLANUNGSVERBAND LANDSHUT – REGIONALPLAN REGION LANDSHUT:

<http://www.region.landshut.org/plan/>