



**GEMEINDE ROHRBACH / ILM  
LANDKREIS PFAFFENHOFEN / ILM**

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

**F. BEGRÜNDUNG**

**FASSUNG VOM: 09.04.25**

**Auftraggeber:**

Gemeinde Rohrbach a.d.Ilm  
Hofmarkstraße 2  
85296 Rohrbach a.d.Ilm

Tel.: 08442 / 9670-0  
Mail: [gemeinde@rohrbach-ilm.de](mailto:gemeinde@rohrbach-ilm.de)

**Entwurfsverfasser:**

Schwarzplan  
Architektur, Stadtplanung  
Theresienstraße 66  
80333 München

Tel.: 089 / 4900 1946  
Fax: 089 / 4900 1836  
Mail: [info@schwarzplan-muc.de](mailto:info@schwarzplan-muc.de)

Köppel Landschaftsarchitekt  
Katharinenplatz 7  
84453 Mühldorf a. Inn

Tel.: 08631 / 988 851  
Fax: 08631 / 988 790  
Mail: [info@la-koepfel.de](mailto:info@la-koepfel.de)

Inhaltsverzeichnis:		Seite
<b>I.</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>4</b>
1.	<u>Geltungsbereich</u>	4
2.	<u>Anlass, Ziel und Zweck der Planung</u>	4
<b>II.</b>	<b>Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48 „Sondergebiet Lagerplatz mit Recycling- und Aufbereitungs- anlage Ottersried“</b>	<b>9</b>
1.	<u>Planungsrechtliche Ausgangslage</u>	9
1.1	Flächennutzungsplan	9
1.2	Regionalplan	8
1.3	Landesentwicklungsprogramm 2023	10
1.3.1	Prüfung alternativer Standorte	12
1.3.2	Prüfkriterien der Alternativstandorte	12
1.3.3	Alternativstandorte	13
1.4	Immissionsschutz	17
1.5	Bestehende Rechtsverhältnisse	20
1.6	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	20
2.	<u>Bestand / vorhandene Situation</u>	20
2.1	Vorhandene Baustruktur	20
2.2	Oberflächenbeschaffenheit, Bodenverhältnisse, Grundwasser	20
2.3	Altlasten	21
2.4	Bodendenkmäler	21
2.5	Lärmvorbelastung	21
3.	<u>Infrastruktur</u>	22
3.1	Verkehrerschließung	22
3.2	Ver- und Entsorgung	22
3.2.1	Elektrizität	22
3.2.2	Wasserversorgung	22
3.2.3	Schmutzwasser	22
3.2.4	Niederschlagswasserbeseitigung	23
4.	<u>Städtebauliches Konzept</u>	23
4.1	Städtebaulicher Entwurf	23
4.2	Planinhalt und Festsetzungen	24
4.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	24
4.2.2	Stellplätze	24
4.2.3	Werbe- und Beleuchtungsanlagen	24
4.2.4	Abgrabungen / Aufschüttungen	25
4.2.5	Bauverbot/Baubeschränkung	25
4.2.6	Grünordnung	26
5.	<u>Auswirkungen der Planung (Eingriffsregelung)</u>	28

5.1	Rechtliche Grundlagen und Methodik der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	28
5.2	Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	29
6.	<u>Allgemeine Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</u>	35
7.	<u>Flächenbilanz</u>	36
8.	<u>Umweltbericht und Fachbericht saP</u>	36
9.	<u>Durchführungsvertrag</u>	36

## **I. Allgemeines**

### **1. Geltungsbereich**

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

Der Geltungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

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

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

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

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet folgende Flurnummern: Fl.-Nrn. 1769, 1768 (Teilbereich T), 751/6 (T) und 260/20 (T), Gemarkung Rohrbach.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 2,77 ha.

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

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

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

Der geplante Zwischenlagerplatz dient als temporärer Lagerplatz. Das nach Herkunftsort zwischengelagerte Bodenaushubmaterial wird durch Bodenproben gemäß dem Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-

Bodenschutzgesetz - BBodSchG) nach §18 Sachverständige und Untersuchungsstellen kategorisiert und entsprechend den Ergebnissen der Untersuchungen eingestuft. Dadurch wird der finale Lagerort bzw. Aufbereitungsort/betrieb bestimmt. Das Material wird vom Zwischenlager wieder abtransportiert.

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

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

In einem Teilbereich soll eine Halle errichtet werden, um Schüttgüter bereits trocken lagern und vorsortieren zu können. Die Höhe der Halle ist dem Bedarf einer lichten Höhe für den Sattelzug von etwa 5 m im Einfahrtsbereich geschuldet.

Ein weiterer Bestandteil des Recyclingkreislaufes ist zum einen der temporäre Betrieb eines Brechers, um geeignete Abbruchmaterialien als Recycling-Baustoffe aufzubereiten und wiederzuverwenden. Zum anderen kommt eine mobile Siebanlage zum Einsatz, welche das angelieferte Material sortiert und aufbereitet, um es anschließend wiederzuverwenden.

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

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

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

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

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

Für den Betrieb werden hier 2 Container zur Büronutzung bzw. für den Sozialraum der Mitarbeiter benötigt. In dem Container des Sozialtraktes wird eine Toilette integriert, welche durch einen eigenen Frisch- und Abwassertank betrieben wird, um die Autarkie zu gewährleisten.

Für die Fahrzeuge der Mitarbeiter wird ein Parkplatzbereich vorgesehen.

Es ist geplant, das Gebiet vollständig autark zu betreiben.

Die Betriebszeiten der Anlage sind in der Betriebsbeschreibung (im Anhang) aufgeführt.

Durch die Entfernung von ca. 1.000 m zur nächsten Wohnbebauung in Gambach bzw. 325 m – getrennt durch die Autobahn A 9 – nach Ottersried, sind unzulässige Lärmimmissionen nicht zu erwarten.

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

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

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

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

Mit diesem Vorhaben wird die gesetzlich geforderte Verpflichtung zur Verwertung von Abfällen (§ 7 Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG), insbesondere von mineralischen Bau- und Abbruchabfällen inkl. Bodenaushub, Folge geleistet und die in § 6 KrWG-verankerte Abfallhierarchie, d.h. der Vorrang des Recyclings vor der Verwertung (z.B. Verfüllung in Gruben, Brüchen und Tagebauen) und vor der Beseitigung (Deponierung), umgesetzt.

Durch das Recycling werden aus den anfallenden Bau- und Abbruchabfällen sowie aus Bodenaushub qualitativ hochwertige und den Primärbaustoffen gleichwertige Sekundärbaustoffe zurückgewonnen, die in vielfältiger Weise im Straßen-, Wege- und Verkehrsflächenbau, im Erd- und Tiefbau, im Garten- und Landschaftsbau sowie im Hochbau (z.B. R-Beton) eingesetzt werden können. Diese Sekundärbaustoffe substituieren Primärbaustoffe. Damit wird durch das Recycling von Bau- und Abbruchabfällen sowie von Bodenaushub ein wichtiger Beitrag zur Reduzierung des Verbrauchs von natürlichen

Rohstoffen und zur Verringerung des durch den Rohstoffabbau bedingten Flächenverbrauchs geleistet (Ressourcenschonung).

Zudem wird durch das Recycling die Menge der zu verfüllenden oder auf der Deponie zu beseitigende Bauabfälle spürbar reduziert. Somit können die bereits heute schon zu knappen Deponiekapazitäten entlastet und langfristig gesichert werden (Entsorgungssicherheit).

Gemäß § 2 Abs. 1 gilt das KrWG für die Vermeidung (Pkt. 1) und Verwertung (Pkt. 2) von Abfällen, was die obersten Zielsetzungen des Vorhabens der Fa. Schneider darstellen. Als Beispiele aus der Kommunalpraxis seien hier der Aushub von Gräben oder der Abtrag von Straßenbanketten zu nennen, bei denen belastetes Aushub-/Abtragmaterial anfallen, welche aufwändig über Deponien zu entsorgen sind. Die detaillierten Informationen zu Materialien, Herkunft, Bedarf bzw. Nachweis der Anlage sind Inhalt des nachfolgenden Antrages auf Genehmigung nach dem BImSchG, dessen Verfahren wahlweise nach § 19 Abs. 3 BImSchG mit einer Öffentlichkeitsbeteiligung abgehandelt wird.

Weiterhin gehört der Bausektor zu den ressourcenintensivsten Wirtschaftssektoren in Bayern, weshalb auch die Versorgungssicherheit langfristig gewährleistet werden muss. Angesichts der Verknappung von Baurohstoffen und im Hinblick auf einen nachhaltigen und klimaschonenden Umgang mit unseren Ressourcen gilt es deshalb, das Rohstoffpotential von Bauwerken, die für den Rückbau oder den Abbruch anstehen, zu nutzen, um Bauteile sowie Bauabfälle verstärkt in den Kreislauf der Bauwirtschaft zurückzuführen und Produktzyklen zu schließen. Um das Bewusstsein des gleichwertigen Einsatzes von Sekundärbaustoffen bzw. Recycling-Baustoffen gegenüber Primärbaustoffen zu stärken und die Potentiale von Recycling-Baustoffen auszuschöpfen, hat die Bayerische Staatsregierung deshalb am 29.03.2022 das Maßnahmenpaket „Mission RC20/25 - Bayern baut auf Umweltschutz!“ für den verstärkten Einsatz von Recycling-Baustoffen beschlossen. Ziel des Freistaats Bayern ist es, bis 2025 den Anteil des Bauschutts, der in Recyclinganlagen aufbereitet wird, als gesamtgesellschaftliche Aufgabe um 20 % zu steigern. Dazu müssen auch die entsprechenden Aufbereitungskapazitäten geschaffen werden.

Das Vorhaben der Fa. Schneider dient unbestreitbar diesen Zielen der Nachhaltigkeit, der Kreislaufwirtschaft, der Vor- sowie Entsorgungssicherheit und leistet einen essenziellen Beitrag zur Schonung der natürlichen Ressourcen als auch zur Sicherstellung des Schutzes des Menschen und der Umwelt bei der Erzeugung und Bewirtschaftung von Abfällen, was ein übergeordnetes öffentliches Interesse darstellt.

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

Insbesondere wird hierdurch die Nutzung als Sondergebiet mit Zweckbestimmung Lagerplatz für (Ersatz-)Baustoffe und Aushubmaterialien mit Recycling- und Aufbereitungsanlage geregelt. Des Weiteren werden

Festsetzungen zur Ausgestaltung des Geländes getroffen, sowie die Grünordnung mit Umweltbericht nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur „Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ und der speziellen artenschutzrechtliche Prüfung (saP) beschrieben.

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

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

**1. Planungsrechtliche Ausgangslage**

**1.1 Flächennutzungsplan**

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

**1.2 Regionalplan**

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

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

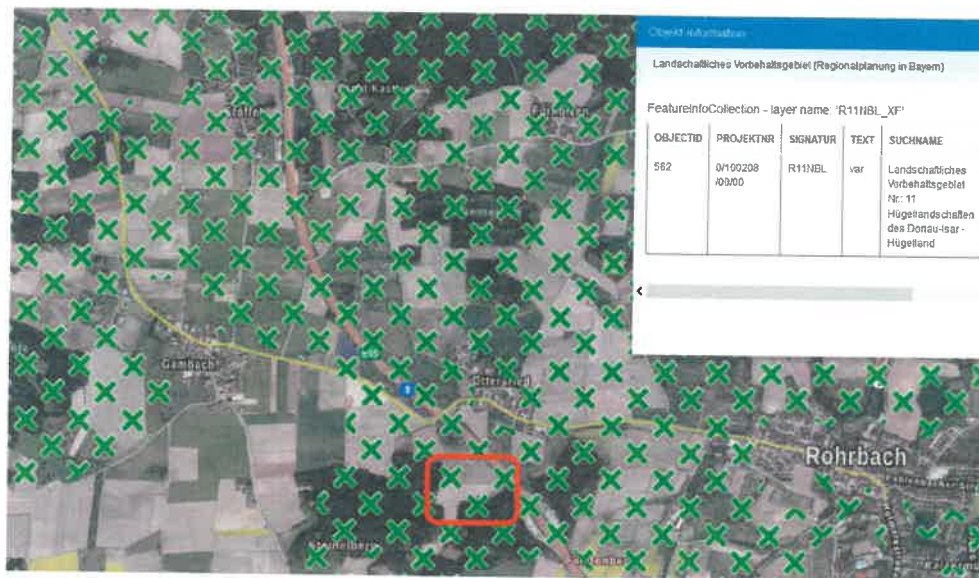
Der Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit und die Bewältigung des Strukturwandels sind zentrale Anliegen der regionalen Entwicklung. Dabei sind derzeit vor allem die Weiterentwicklung bestehender Betriebe zu gewährleisten und günstige Bedingungen für Betriebserweiterungen und Neuansiedlungen und arbeitsplatz-schaffende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

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

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

**Landschaftliches Vorbehaltsgebiet**

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



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

Gemäß Regionalplan B I Natur- und Landschaft, fachliche Festlegungen Nr. 7.1.8.4 sind in diesen wertvollen Landschaftsräumen bestimmte Sicherungs- und Pflegemaßnahmen (RP10 Freiraumstruktur 7.1.8.4.4.1 G) formuliert. Für das durch das Planvorhaben betroffene Gebiet Nr. 11 sind folgende Landschaftsteile zu erhalten, zu sichern und zu entwickeln:

- Naturnahe Kiefernwälderrelikte am Tannenbergr im Hagenauer Forst, am Mahlberg bei Königslachen und im Haidforst nördlich von Gröbern und deren natürlichen Flugsanddünen
- Grünlandbereiche zwischen Langenmosen und Edelshausen als potenzielle Wiesenbrütergebiete
- Bachtäler, spez. Gerolsbacher und Weilacher Tal, als Feuchtlebensraum, Trockenlebensraumvernetzung, für gewässerschützende Maßnahmen sowie Kalt- und Frischlufttransportbahnen
- Großflächige Wälder
- Sondergebiet Teichgebiet Einberger Weiher

### 1.3 Landesentwicklungsprogramm 2023

Im Landesentwicklungsprogramm LEP 2023 wird Rohrbach dem ländlichen Raum zugeordnet. Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

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

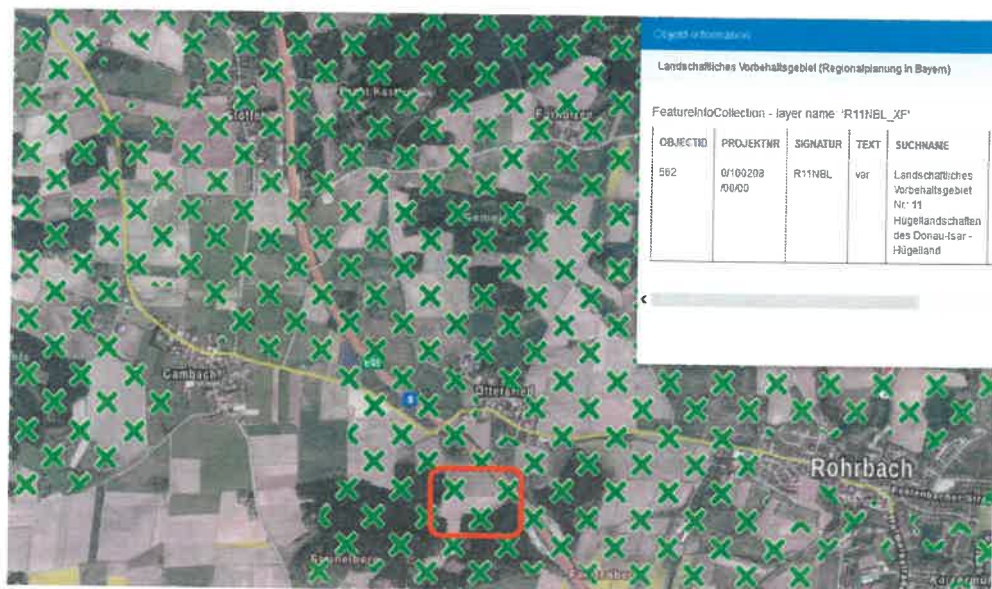
Gemäß LEP 3.3 (G) soll eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn u.a. von Anlagen, die im Rahmen von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

Das geplante Sondergebiet sieht eine Nutzung als Lagerplatz für (Ersatz-) Baustoffe und Aushubmaterialien mit Recycling- und Aufbereitungsanlage vor. Der Standort des Sondergebietes kann nicht an eine geeignete Siedlungseinheit angebinden werden, Alternativstandorte sind zu prüfen. Das geplante Vorhaben kann dem produzierenden Gewerbe zugerechnet werden. Durch die geplante Nutzung ist davon auszugehen, dass durch Lärm- und Staubemissionen schädliche Umweltauswirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden. Somit ist das Vorhaben von dem Ausnahmetatbestand des Zieles 3.3, Spiegelstrich 4, LEP erfasst.

Laut der Begründung zum LEP 3.3 (Z) liegen diese Voraussetzungen insbesondere dann vor, wenn eine nach § 4 BImSchG genehmigungsbedürftige Anlage in angebundener Lage nach den immissionsschutzrechtlichen Vorschriften nicht genehmigungsfähig wäre. Der „Lagerplatz mit Recycling- und Aufbereitungsanlage Ottersried“ unterliegt aufgrund der Lagermengen, Abfallarten und Durchsatzleistungen einem Genehmigungserfordernis nach § 4 BImSchG in Verbindung mit 4. BImSchV, Anhang 1 (Ziffern 8.11 / 8.12).

Des Weiteren befindet sich das Vorhaben im randlichen Bereich des Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr.: 11 - Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes.

Das Plangebiet befindet sich nicht in Schutzgebieten.



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

Nachfolgende Sicherungs- und Pflegemaßnahmen gem. RP 10 B I 7.1.8.4.4.1 (G) sind für die im Regionalplan unter Pkt. 1.2 genannten Landschaftsräume festgelegt und zu berücksichtigen:

- Pflege und Erhaltung der naturnahen Kiefernwälderrelikte am Tannenberg im Hagenauer Forst, am Mahlberg bei Königslachen und im Haidforst nördlich von Gröbern sowie Freihaltung von natürlichen Flugsanddünen.
- Sicherung der Grünlandbereiche zwischen Langenmosen und Edelshausen als potenzielle Wiesenbrütergebiete und Entwicklung als Feuchtlebensräume.
- Erhaltung der Bachtäler aufgrund ihrer besonderen Bedeutung für den regionalen Biotopverbund hinsichtlich Ergreifung gewässerschützender Maßnahmen, landschaftsgliedernder Funktion, Vernetzungsfunktion für trockenheitsliebende Arten an den Steilhängen sowie Kalt- und Frischlufttransportbahnen, spez. des Gerolsbacher und Weilacher Tals
- Erhalt großflächiger Wälder des Donau-Isar-Hügellandes aufgrund des Lebensraumangebots für viele Arten sowie Funktionserfüllung für die Erholungsnutzung, den Bodenschutz und der Landschaftsgliederung; langfristige Erhöhung des Anteils an standortgerechten Laubholzes in den Nadelwäldern durch geeignete und angepasste forstwirtschaftliche Nutzung
- Schutz, Erhaltung und Weiterentwicklung des Sonderstandortes Einberger Weiher aufgrund einiger seltener schutzwürdiger Pflanzen- und Tierarten

Allgemein sollen lokale Biotopverbundsysteme insbesondere und u.a. in den Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes entwickelt werden.

#### 1.3.1 Prüfung alternativer Standorte

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

#### 1.3.2 Prüfkriterien der Alternativstandorte

Für die Prüfung der alternativen Standorte werden verschiedene, für das Vorhaben relevante Kriterien herangezogen. Insbesondere die Lage und

Größe der zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen sind von großer Bedeutung. Die Fa. Schneider benötigt für die Nutzung als Lagerfläche für (Ersatz-)Baustoffe und Aushubmaterial mit Recycling- und Aufbereitungsanlage eine Fläche von ca. 2,4 ha Größe.

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

### 1.3.3 Alternativstandorte

Im Gemeindegebiet der Gemeinde Rohrbach stehen momentan fünf Gewerbegebiete mit nur teilweise freien Gewerbeflächen zur Verfügung.

Die fünf Alternativstandorte werden im Folgenden einzeln beschrieben und bewertet:

### Alternativstandort 1



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2019 o.M.

#### Lage:

Gewerbegebiet Burgstaller Straße

#### Flächengröße:

Ca. 2,0 ha

#### Erweiterungsmöglichkeit:

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

*Es stehen keine freien Gewerbeflächen zur Verfügung.*

#### Infrastruktur:

Anbindung über Burgstaller Straße an Staatsstraße St 2232.

#### Abstand zur Wohnbebauung:

Der Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung beträgt ca. 450 m.

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

### Alternativstandort 2



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2019 o.M.

#### Lage:

Gewerbegebiet Am Bahnhof

#### Flächengröße:

Ca. 13,75 ha

#### Erweiterungsmöglichkeit:

Eine Erweiterung des Gewerbegebietes Am Bahnhof ist ausgeschlossen.

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

Infrastruktur:

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

Abstand zur Wohnbebauung:

Das Gewerbegebiet Am Bahnhof grenzt direkt an Wohnbebauung an.

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

**Alternativstandort 3**



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2019 o.M

Lage:

Gewerbegebiet Moosäcker I

Flächengröße:

Ca. 7,7 ha

Erweiterungsmöglichkeit:

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

*Es stehen keine freien Gewerbeflächen zur Verfügung.*

Infrastruktur:

Anbindung über Burgstaller Straße an Staatsstraße St 2232.

Abstand zur Wohnbebauung:

Das Gewerbegebiet Moosäcker I grenzt direkt an Wohnbebauung an.

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

#### Alternativstandort 4



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2019 o.M

#### Lage:

Gewerbegebiet Rohrbach-Ost

#### Flächengröße:

Ca. 10,15 ha

#### Erweiterungsmöglichkeit:

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

*Das gesamte Gewerbegebiet dient der Fa. Kempf GmbH zur Betriebsumsiedlung mit potenziellen*

*Erweiterungsflächen für die Zukunft. Es stehen keine freien Gewerbeflächen zur Verfügung.*

#### Infrastruktur:

Anbindung an die Staatsstraße St 2232.

#### Abstand zur Wohnbebauung:

Der Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung beträgt ca. 170 m.

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

#### Alternativstandort 5



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2019 o.M

#### Lage:

Gewerbegebiet Bruckbach  
(Zweckverband)

#### Flächengröße:

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

#### Erweiterungsmöglichkeit:

Eine Erweiterung des Gewerbegebietes Bruckbach auf Rohrbacher Flur ist in einem zweiten Bauabschnitt nach Norden möglich, allerdings aufgrund eines noch bewirtschafteten

Hopfengartens erst in ca. 15-20 Jahren.

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

Infrastruktur:

Direkte Anbindung an Staatsstraße St 2232.

Abstand zur Wohnbebauung:

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

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

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

#### 1.4 Immissionsschutz

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

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 26.01.2024 mit der Auftrags-Nr. 7760.2/2021-TM angefertigt, um für das Sondergebiet die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren. Die Immissionsorte (IO) liegen der Untersuchung zufolge nicht im Einwirkungsbereich der Anlage i.S. Ziffer 2.2 nach TA Lärm. Entsprechend ergeben sich keine gesonderten oder erhöhte Anforderungen an den Schallschutz.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde die Immissionsprognose der Eurofins MTS Consumer Product Testing Germany vom 07.11.2023, Projekt-Nr. K1208-23361 angefertigt, um mögliche Staubimmissionen aus dem Plangebiet zu quantifizieren. Allgemeine, grundsätzliche Minimierungsmaßnahmen (z. B. angepasste Fahrgeschwindigkeit, Wasserbedüsung etc.) können im täglichen Betrieb umgesetzt werden. Die Lagerbedingungen (Schüttboxen, Überdachungen) wirken emissionshemmend. Das Betriebsgelände ist im Südwesten und Süden von ausgeprägtem Baumbestand umgeben. Windanfälligkeit und -verwehungen sind hierdurch bereits auf natürliche Weise gering einzuschätzen.

Insbesondere die i.d.R. übliche Hauptwindrichtung ‚Südwest‘ ist wirkungsvoll abgeschirmt. Der Immissionsprognose zufolge bleiben die Grenzwerte nach TA Luft 2021 deutlich unterschritten. Entsprechend ergeben sich keine gesonderten oder erhöhten Anforderungen an die Luftreinhaltung.

#### Immissionsschutz allgemein:

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

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

Dagegen sind in Gewerbegebieten und ortsrandnahen Lagen schädliche Umwelteinwirkungen nicht auszuschließen. Die Ansiedlung eines Lagerplatzes mit Aufbereitung von (Ersatz-)Baustoffen und Aushubmaterialien ist in einem Gewerbegebiet, in dem Bürogebäude allgemein zulässig sind, aus immissionsschutzfachlicher Sicht nicht zu befürworten, da Lärm- und Staubimmissionen, auch bei Einhaltung des Standes der Technik aufgrund der eingesetzten und zu verarbeitenden Materialien gegeben sind. Umso mehr ist bei vorhandenen oder zulässigen sog. Betriebsleiterwohnungen die Genehmigungsfähigkeit i. d. Regel nicht gesichert.

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

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

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des § 1 BImSchG, insbesondere Emissionen luftverunreinigender Stoffe, Lärmemissionen etc.,

sind so weit überhaupt vorhanden bzw. nachweisbar zwar grundsätzlich nachteilig, aber für den gewählten Betriebsstandort im Außenbereich nicht erheblich und offensichtlich gering.

#### Mensch, Luft/ Lärm:

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

Grenzwerte der TA Luft 2021 (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft 2021) bleiben deutlich unterschritten.

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

#### Wasser, Boden

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

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

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

Behandlung, Lagerung und Lagermengen stellen aufgrund der Planung und den darin enthaltenen Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen keine Gefahr für die Schutzgüter dar. Für notwendige Eingriffe in Natur und Landschaft kommt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zum Tragen. Eingriffe werden entsprechend kompensiert.

Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Das Plangebiet liegt nicht in Tourismus- oder Erholungsgebieten.

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

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

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

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

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

## **1.5 Bestehende Rechtsverhältnisse**

Für das Planungsgebiet Fl.-Nr. 1769, Gemarkung Rohrbach, existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

## **1.6 Besitz- und Eigentumsverhältnisse**

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

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

### **2.1 Nutzungsstruktur**

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

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

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

Zur ortsspezifischen Beurteilung der Baugrundverhältnisse wurden am 11.10.2022 vom Büro Grundbaulabor München insgesamt acht unverrohrte, gerammte Kleinbohrungen (Ø 100 mm) nach DIN EN ISO 22475 abgeteuft. Der Bodenaufbau ist dem Geotechnischen Gutachten zu entnehmen.

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

Bei den am 11.10.2022 durchgeführten Geländearbeiten wurden bis in 7 m Bohrtiefe kein Grundwasser angetroffen. Nach Angaben des Bayerischen Landesamts für Umwelt ist das Grundwasser tiefer als 20 m unter Gelände zu erwarten und hat somit keinen Einfluss auf das Vorhaben.

Auf das Geotechnische Gutachten des Büros Grundbaulabor München vom 11.01.2023 wird hingewiesen.

### **2.3 Altlasten**

Bei den Felduntersuchungen des Büros Grundbaulabor München wurden keine sensorisch auffälligen Böden festgestellt. Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. bekannt werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen zu informieren.

Die Oberböden weisen eine Verunreinigung mit Kupfer auf, die vermutlich auf die landwirtschaftliche Nutzung zurückzuführen ist. Die unterlagernden Böden zeigen gering erhöhte Arsenkonzentrationen, die auf geogene Gehalte im Tertiärboden zurückzuführen sind.

Auf das Geotechnische Gutachten des Büros Grundbaulabor München vom 11.01.2023 wird hingewiesen.

### **2.4 Bodendenkmäler**

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

### **2.5 Lärmvorbelastung**

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

### **3. Infrastruktur**

#### **3.1 Verkehrserschließung**

Die Anfahrt zum "Sondergebiet Lagerplatz mit Recycling- und Aufbereitungsanlage Ottersried" erfolgt über die Kreisstraße PAF 21 und dem öffentlichen Wirtschaftsweg Fl.-Nr. 1768, Gemarkung Rohrbach. Der Wirtschaftsweg Fl.-Nr. 1768 wird auf eine Länge von mindestens 50 m straßenmäßig ausgebaut und bituminös befestigt. Damit an der Einmündung des Feldweges in die Kreisstraße ein 2-spuriger Verkehr möglich ist, wird dieser auf eine Länge von ca. 130 m mit einer Breite von 5,50 m angelegt. Der ruhende Verkehr wird innerhalb des Sondergebietes auf den Bauflächen nachgewiesen.

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

##### **3.2.1 Elektrizität**

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

Auf den Dächern des Unterstandes und der Halle wird eine PV-Anlage mit zugehörigem Batteriespeicher entsprechend den Bedürfnissen dimensioniert und errichtet. Dies ist für den Betrieb ausreichend.

##### **3.2.2 Wasserversorgung**

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

##### **3.2.3 Schmutzwasser**

Das Planungsgebiet wird nicht an die Kanalisation angeschlossen. Für das vor Ort tätige Personal ist ein Sanitärcontainer geplant. Eine Aussage zur Form der Abwasserbeseitigung (Kleinkläranlage oder z.B. Komposttoilette etc.) kann aber erst auf Ebene des Bauantrags (abhängig vom tatsächlichen Abwasseranfall gem. Betriebsbeschreibung; - bei nur einem Mitarbeiter wird eine Kleinkläranlage nicht notwendig sein) – getroffen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass Oberflächenwasser oder Abwasser weder dem Straßeneigentum der Autobahn noch den Entwässerungseinrichtungen der Autobahn mittelbar oder unmittelbar zugeführt werden dürfen.

### **3.2.4 Niederschlagswasserbeseitigung**

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

Das im Bereich der befestigten Flächen sowie der Dachflächen anfallende unbedenkliche Niederschlagswasser wird über eine Regenwasserbehandlungsanlage in ein Becken zum Versickern geleitet und somit dem Grundwasser wieder zugeführt. Dieses wird mit einer Wiese aus Blumen/Kräutern und Gräsern begrünt sowie dauerhaft durch Mahd gepflegt.

Ausnahme bildet die Sortier- und Aufbereitungsfläche, auf der grundsätzlich das gesamte Niederschlagswasser zur Beprobung gesammelt wird. Je nach Belastungsgrad kann das Wasser wiederverwendet, dem Sickerbecken zugeleitet werden oder ist zu entsorgen.

Nur die im Zuge der Geländearbeiten unter den Decklehmen aufgeschlossenen Sande und Kiessande sind zur Versickerung nach DWA-A 138 geeignet. Die Decklehme müssen im Bereich von Versickerungsanlagen vollständig entfernt und gegen Kiessande mit guter Wasserdurchlässigkeit ( $k_f$ -Wert größer  $1 \cdot 10^{-4}$  m/s) ersetzt werden.

Die Bemessung der Versickerungsanlagen hat nach bau- und planungstechnischen Gesichtspunkten gemäß DWA-A 138 und DWA-M 153 zu erfolgen.

Nach den Ergebnissen der bodenmechanischen Untersuchungen kann für die hydraulische Bemessung der Versickerungsanlagen ein Wasserdurchlässigkeitsbeiwert von  $k_f = 1,1 \cdot 10^{-5}$  m/s angesetzt werden.

Zum Schutz vor Vernässung ist auf einen ausreichenden Abstand der Versickerungsanlage zu allen unterirdischen Bauteilen (auch Nachbarn) zu achten.

Auf das Geotechnische Gutachten des Büros Grundbaulabor München vom 11.01.2023 wird hingewiesen.

## **4. Städtebauliches Konzept**

### **4.1 Städtebaulicher Entwurf**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan für "Sondergebiet Lagerplatz mit Recycling- und Aufbereitungsanlage Ottersried" wird aus dem zu ändernden Flächennutzungsplan entwickelt. Die Bau- und Lagerflächen des Plangebietes betragen ca. 17.800 m<sup>2</sup>. Der Lagerplatz (spez. Fahr-, Arbeits- und Lagerflächen) wird überwiegend in wasserundurchlässiger Bauweise hergestellt. Ausgenommen hiervon sind die Eingrünung und das Sickerbecken

im Osten. Das Sondergebiet wird im Norden und Osten mit einem 10 m breiten bewachsenen Grünwall, der zugleich als Ausgleichsfläche herangezogen werden kann, begrenzt. Am tiefsten Punkt des Geländes wird ein Versickerungsbecken mit vorgeschalteten Schlammfang geplant, das anfallendes Niederschlagswasser aufnimmt. Die Zufahrt zum Sondergebiet erfolgt von Norden über die Kreisstraße PAF 21 und den öffentlichen Wirtschaftsweg Fl.-Nr. 1768, Gemarkung Rohrbach.

## **4.2 Planinhalt und Festsetzungen**

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

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

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

Somit wird einer unerlaubten Nutzung, z.B. als Gewerbegebiet, entgegengewirkt.

### **4.2.2 Stellplätze**

Stellplätze für PKW, die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Anlage stehen, sind nur innerhalb der Bau- und Lagerflächen zulässig. Diese sind mit heimischen Bäumen zu begrünen und werden in wasserundurchlässiger Bauweise errichtet. LKW-Stellplätze sind ebenso in wasserundurchlässiger Bauweise zu errichten.

Eine durchgehende Versiegelung des Lagerplatzes ist zwingend erforderlich, um den natürlichen Untergrund nicht während des Zwischenlagerns eventuell zu kontaminieren.

### **4.2.3 Werbe- und Beleuchtungsanlagen**

Werbeanlagen sind so zu gestalten und anzubringen, dass sie die Sicherheit und Leichtigkeit des Autobahn-Verkehrs nicht gefährden und keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände hervorgerufen werden. Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.

Beleuchtungsanlagen sind so zu errichten bzw. auszurichten, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Autobahn ausgeschlossen ist.

#### 4.2.4 Abgrabungen / Aufschüttungen

Geländeveränderungen sind in der Form zulässig, wie es die betriebliche Nutzung der baulichen Anlagen erfordert sowie aus technischer Sicht erforderlich sind. Hierzu zählen u.a. die Herstellung der Entwässerungseinrichtungen, wie Sickerbecken, Entwässerungsmulde/-rinnen, Zisternen etc. Ebenso Geländeabfangungen mittels Stützelementen. Auffüllungen/Aufschüttungen sind bis zu max. 300 cm zulässig.

Mit dem Ziel des Sichtschutzes und der Eingrünung des Plangebietes ist zu den seitlichen Sondergebietsgrenzen, die an landwirtschaftliche Flächen anschließen, ein Erdwall (Ausgleichsfläche A01) mit bis zu maximal 2,0 m Höhe zu errichten und zu bepflanzen.

Die Bepflanzung sowie spezielle Bäume wurden u.a. auch entsprechend nach Arten und Wuchsgrößen (1. und 2. Wuchsordnung, d.h. 20-40 m) ausgewählt, die um ein Vielfaches höher werden als die geplante Bebauung.

#### 4.2.5 Bauverbot/Baubeschränkung:

##### Kreisstraßen:

Entlang der freien Strecke von Kreisstraßen gilt gem. Art. 23 Abs.1 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz BayStrWG für bauliche Anlagen bis 15 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahn ein Bauverbot.

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird.

Eine Ausnahme von der Anbauverbotszone von 15 m gemessen vom Fahrbahnrand, kann ausschließlich für die Errichtung von Lärmschutzanlagen (Wall, Wand, Wall-Wand-Kombination) und deren Bepflanzung zugelassen werden.

Bäume und Lärmschutzanlagen dürfen nur mit einem Mindestabstand von Bäume 7,50 m, Damm > 3,0 m vom Fahrbahnrand der Straße errichtet werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS bzw. RAL).

##### Autobahnen:

Längs der Autobahn dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, nicht errichtet werden, § 9 Abs. 1 FStrG. Einer möglichen Unterschreitung der 40-m-Grenze wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens pauschal nicht zugestimmt und bedarf der konkreten Prüfung im Einzelfall (§ 9 Abs. 8 FStrG). Hochbau im Sinne des Gesetzes ist jede bauliche Anlage, die mit dem Erdboden verbunden ist und über die Erdgleiche hinausragt. Das gilt z.B. auch für die Aufstellung von Containern, die nur durch ihre eigene Schwere ortsfest auf dem Erdboden ruhen, Überdachungen, überdachte Stellplätze, Masten, Pylone etc. und gilt auch entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.

Bezüglich der mit einem Pflanzgebot oder auch als Ausgleichsfläche festgesetzten Bereiche innerhalb der 40 m -Anbauverbotszone ist auch hier klar zu regeln, dass in diesen Bereichen keine Anlagen, die den Vorschriften des § 9 Abs. 1 FStrG zuwiderlaufen, errichtet werden dürfen.

Gem. § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 m und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 m, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden.

Allgemein: Konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) in den Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone bedürfen der Genehmigung bzw. Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt.

Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen. Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt ebenso der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.

Photovoltaikanlagen sind so zu errichten, dass eine Blendwirkung auf die angrenzende BAB ausgeschlossen wird.

Bezüglich der Errichtung von Zäunen wird auf § 11 Abs. 2 FStrG verwiesen. Demgemäß dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Hufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Errichtung nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit (konkret) beeinträchtigen. Soweit sie bereits vorhanden sind, haben die Eigentümer ihre Beseitigung zu dulden. Die Einordnung der Zaunanlage unter § 11 FStrG oder ggf. unter § 9 FStrG bedarf einer konkreten Prüfung im Einzelfall.

#### **4.2.6 Grünordnung**

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

Die Landschaft wird durch die Autobahn A9 zerschnitten, nördlich der Kreisstraße PAF 21 sind Photovoltaikanlagen installiert. Somit liegt bereits eine gewisse „Beeinträchtigung“ der Landschaft vor.

Die unter Pkt 1.2 zu erhaltenden und zu fördernden Bereiche wie naturnahe Kiefernwälder, Feuchtlebensräumen, Strukturreiche Wälder, Teichgebiet Einberg etc. sind vom Planvorhaben weder betroffen, noch gefährdet, da es sich bei der Bestandsfläche um eine reine Ackerfläche ohne jegliche Grünstrukturen handelt.

Eine Zustimmung durch die Reg. v. Obb. wurde in Aussicht gestellt, da die vorgenannten Sicherungs- und Pflegemaßnahmen berücksichtigt sind sowie eine geeignete Eingrünung (siehe Pkt 4.2.5 Grünordnung) vorgesehen ist.

Das Vorhaben entspricht somit grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung.

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

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

Aufgrund der Nutzungsänderung durch das Vorhaben wird eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche in einen Lagerplatz mit Recycling- und Aufbereitungsanlage umgewandelt. Da die Erschließung über einen landwirtschaftlich genutzten Weg bereits besteht und für das Vorhaben auch genutzt wird, ändert sich nunmehr die Art der Fahrzeuge.

Die Vorhabenfläche an sich bietet aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keinen Erholungswert.

Zudem ist durch die naheliegende Autobahn A 9 sowie landwirtschaftliche Nutzung des Vorhabenbereichs bereits stark vorbelastet.

Ein Zugang zu den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ist weiterhin uneingeschränkt möglich.

Auf der Fläche **G01** und **G02** ist jeweils eine 5,0 m breite Pflanzung aus regionalen, heimischen Sträuchern als Eingrünung und Sichtschutz anzulegen. Zusätzlich ist in G02 eine Baumreihe aus heimischen Hochstamm-Bäumen (B312 Baumreihe aus überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten – mittlerer Ausprägung) vorzusehen. Diese dienen als Sichtschutz, da die Planfläche in diesem Bereich nicht an Waldfläche, sondern an offene Fläche angrenzt.

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

Die Fläche **A01** ist in einer Breite von 10,0 m anzulegen und wird als Ausgleichsfläche und zugleich als Eingrünung sowie Sichtschutz herangezogen.

Darauf wird ein Wall errichtet, der mit einer versetzt zu pflanzenden heimischen Strauch-Hecke aus bevorzugt Vogelnährgehölzen (B112 Mesophiles Gebüsch) und einer zusätzlichen Baumreihe aus heimischen Hochstamm-Bäumen (B312 Baumreihe aus überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten – mittlerer Ausprägung) begrünt wird. Dieser dient als Sicht- und Staubschutz, aber auch zugleich zur Einbindung in die umgebende Landschaft dient.

Zur Verhinderung, dass Oberflächenwasser auf Fremdgrundstück gelangt, ist die Anlage einer Sickermulde am Fuße, außerhalb des Erdwalles vorgesehen. In den Bereichen, wo der Wall an landwirtschaftliche Flächen angrenzt, wird die Wallbepflanzung innerhalb des 4,0 m Abstandes gestuft angelegt, so dass diese nicht höher als 2,0 m wird, um Ernteauffälle zu vermeiden.

Die Fläche **A02** ist in einer Breite von mind. 5,0 m anzulegen und wird in Verbindung mit A03 als Ausgleichsfläche ausgewiesen.

Die Flächen A02 und A03 ergeben zusammen eine Ausgleichsfläche, werden jedoch aufgrund ihres Entwicklungszieles in 2 unterschiedlichen Flächen unterteilt.

Auf der Fläche **A02** ist eine versetzt zu pflanzende heimische Strauch-Hecke (B112 Mesophiles Gebüsch) aus bevorzugt Vogelnährgehölzen gemäß Artenliste zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen.

Die Fläche **A03** ist in einer mittleren Breite von 6,0 m-7,0 m anzulegen und wird in Verbindung mit A02 und wie A01 als Ausgleichsfläche ausgewiesen. Darauf ist ein artenreicher Saum und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte (K132) mittels standortgerechter Ansaat oder Heudrusch zu entwickeln sowie dauerhaft zu pflegen.

Alle grünordnerischen Festsetzungen in den Flächen G01, G02 sowie A01, A02 und A03 dienen übergeordnet zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, so wird z.B. das Mikroklima positiv beeinflusst, da dadurch möglicher Staub gebunden sowie Aufwärmungen entgegengewirkt wird. Ebenso ist eine Dachbegrünung auf Pult- und Flachdächer ab einer Flächengröße von 50 m<sup>2</sup> festgesetzt, die sich ebenfalls positiv auf das Mikroklima, sowie auf die Wasserrückhaltung auswirkt.

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

Die grünordnerischen Festsetzungen wurden mittels Zweckbestimmungen und somit speziell auf die geplanten Nutzungen abgestimmt und zugeordnet. Zugleich werden durch die festgesetzten Begrünungsformen sowohl der Übergang als auch die dauerhafte Einbindung in die Landschaft entsprechend dem Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet erreicht und gesichert.

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

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

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

In der gemeindlichen Bauleitplanung ist demnach auf der Grundlage von

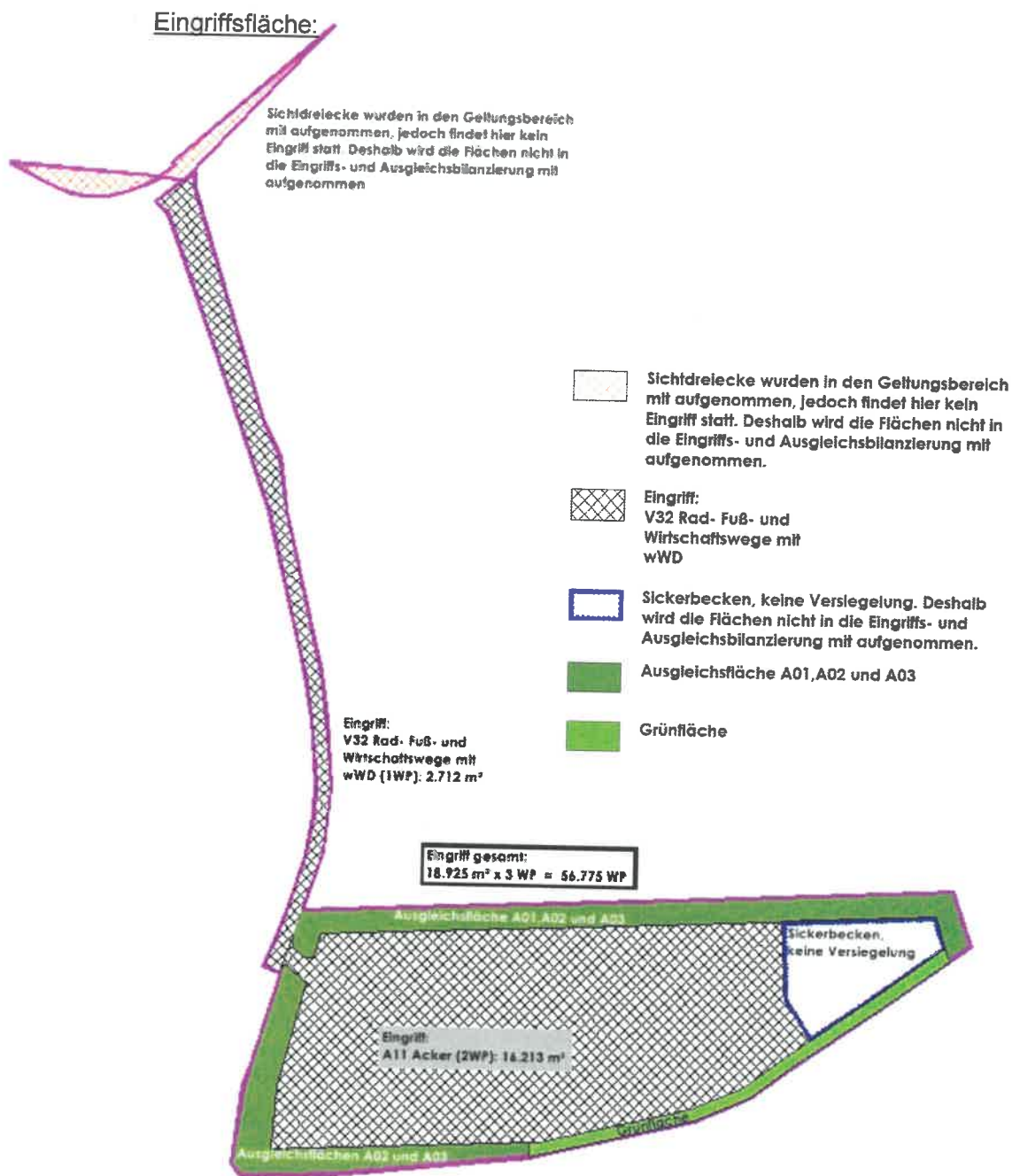
- § 15 Abs. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes und
- Art. 8 des Bayerischen Naturschutzgesetzes als länderbezogene Regelung
- in Verbindung mit § 1a des Baugesetzbuches

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

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

## 5.2 Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Zur Abarbeitung der Eingriffsregelung wird den Gemeinden der vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung herausgegebenen Leitfaden 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft' in der Fassung vom Dezember 2021 hinsichtlich der BayKompV ergänzten Fassung empfohlen. Dieser wird den nachfolgenden Berechnungen zugrunde gelegt.



Größe Geltungsbereich: ca. 27.708 m<sup>2</sup>  
 Größe Eingriffsfläche: ca. 18.925 m<sup>2</sup>  
 davon 16.213 m<sup>2</sup> auf Acker → A11 mit 2 WP/m<sup>2</sup>  
 davon 2.712 m<sup>2</sup> auf Wirtschaftsweg befestigt → V32 mit 1 WP/m<sup>2</sup>

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

### Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensraum

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

*Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß § 17 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO auf maximal 0,8 festgesetzt (vgl. textliche Festsetzungen Pkt 2.1), da ein Sondergebiet hinsichtlich der Versiegelung vergleichbar ist mit Gewerbe- und Industriegebieten. Der o.g. Leitfaden empfiehlt die GRZ als Faktor für die Eingriffsschwere zu verwenden, der der nachfolgenden Berechnung zugrunde gelegt wird.*

<b>Beschreibung des Standortes / Bestand</b>	<b>BNT</b>	<b>Naturschutzfachliche Bedeutung</b>	<b>Wertpunkte /m<sup>2</sup></b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Eingriffsschwere (GRZ 0,8)</b>	<b>Kompensationsbedarf in Wertpunkten</b>
Ackerfläche intensiv	A11	gering	3	16.213	0,8	38.911
Rad-, Fuß- und Wirtschaftsweg mit Befestigung (wassergeb. Wegedecke)	V32	gering	3	2.712	0,8	6.509
<b>Gesamt WP</b>						45.420

### Vermeidungsmaßnahmen

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

- Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoffeinträge durch vernetzende Grünflächen um das Sondergebiet
- Entfall landwirtschaftlicher Einträge, wie Dünge- und Pestizidmittel
- Verbot tiergruppenschädlicher Bauteile, wie z.B. Zaunsockel, Werbeanlagen etc.
- Beschränkung von Versiegelungen auf das erforderliche Minimum
- Erhöhung Strukturvielfalt durch Begrünung nicht-überbaubarer Grundstücksflächen als Wiese mit Blumen und Kräutern

- Erhöhung Strukturvielfalt und Schaffung von neuen Lebensräumen/ökologischer Nischen in Wall- und Eingrünungsbereichen durch Bepflanzung und Saumentwicklung, spez. für Vögel, Insekten und Kleinsäuger
- insektenfreundliche Außenbeleuchtung
- Herstellung baulicher Anlagen derart, dass Tiere sich selbst retten können (RRB, Lichtschächte, ...)
- Dachbegrünung als zusätzlicher Lebensraum für Tiere und Pflanzen

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

- Sondergebiet orientiert sich an dem natürlichen Geländeverlauf zur Vermeidung Erdmassenbewegungen
- Vermeidung/Entfall von Dünge- und Pestizideinträgen
- Verzicht auf Erschließung des Gebiets mit Ver- und Entsorgungsleitungen durch autarke Planung (Strom, Wasser, ...)
- Wiederverwendung des abgeschobenen Oberbodens als Schutzwall im Norden
- Entgegenwirken der Versiegelung durch Dachbegrünung

#### **Vermeidungsmaßnahmen: Wasser**

- Rückhaltung/Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen sowie Versickerung mittels Sickerbecken mit Schlammfang auf dem Grundstück
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer durch Sammlung, Beprobung und ggfs. Entsorgung
- Vermeidung/Entfall von Dünge- und Pestizideinträgen
- Dachbegrünung als Entlastung durch Regenrückhaltung
- Errichtung von Überdachungen (teilweise) zur Lagerung von emittierenden Stoffen, als Boden-, Grundwasser- sowie Staubschutz

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

- Eingrünung durch Pflanzung von Gehölzen rund um das Plangebiet
- Befeuchtung der Flächen bei trockener Witterung zur Staubreduzierung
- Errichtung von Überdachungen (teilweise) zur Lagerung von emittierenden Stoffen, als Boden-, Grundwasser- sowie Staubschutz
- Errichtung von Überdachungen mit PV-Anlagen zur regenerativen Stromerzeugung
- Verbesserung des Mikroklimas durch Dachbegrünung

#### **Vermeidungsmaßnahmen: Landschaftsbild**

- Eingrünung durch Pflanzung von Gehölzen rund um das Plangebiet mit heimischen Bäumen und Sträuchern zur besseren Eingliederung ins Landschaftsbild
- Bessere Einbindung in die Landschaft durch Dachbegrünung

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

Der Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Verschneidung der Eingriffsschwere durch die geplanten Maßnahmen mit der Bedeutung der Fläche für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Durch die festgesetzten Vermeidungs- und Grünordnungsmaßnahmen können die dabei entsprechend

der oben dargestellten Matrix festgeschriebenen Kompensationsfaktoren reduziert werden.

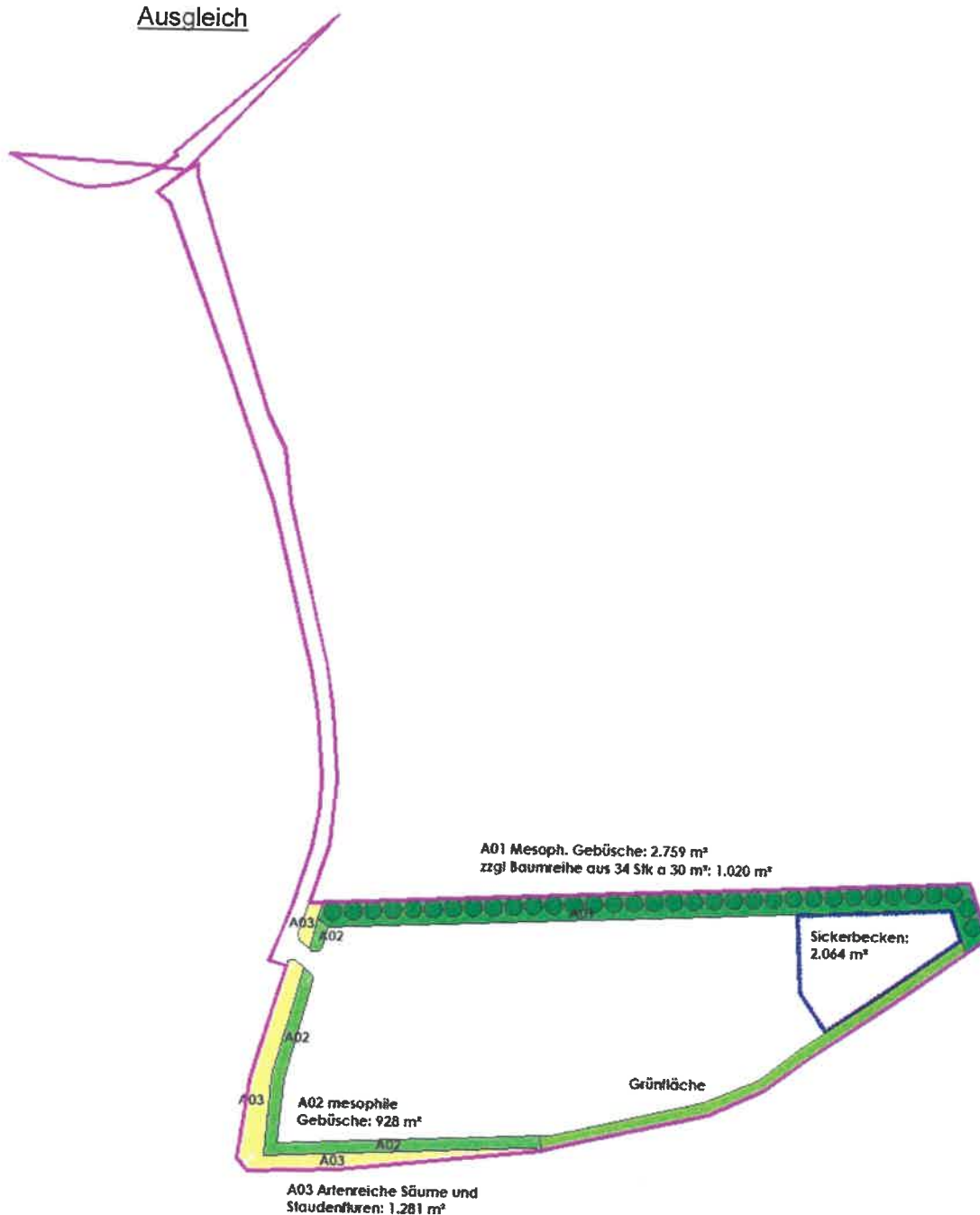
Ebenso ist die großflächig veranschlagte Eingriffsfläche, die einen Großteil der Grünflächen beinhaltet (siehe Übersicht Eingriffsfläche) zu berücksichtigen, welche sich merklich auf die Reduzierung des Kompensationsfaktors auswirkt.

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

Der **gesamte Kompensationsbedarf** beträgt somit:

$$45.420 \text{ WP} \times 0,8 = 36.336 \text{ Wertpunkte}$$

Ausgleich



Übersicht Ausgleichsflächen (o. M.)

Berechnung der Wertpunkteermittlung für die internen Ausgleichsflächen:

**Ausgleichsfläche A01 intern (2.759 m<sup>2</sup>):**

Entwicklungsziel:

**Heimische Strauch-Hecke/mesophile Gebüsche (B112) mit Baumreihe in einer Breite von 8,0 bis 9,0 m**

Anlagemaßnahmen:

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

Errichtung Wildschutz in Form eines Zauns o.ä.

Kein Dünger- und Pestizideinsatz; keine Ausbringung von Gülle

Pflege:

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

**Ausgleichsfläche A02 intern (928 m<sup>2</sup>):**

Entwicklungsziel:

**Heimische Strauch-Hecke/mesophile Gebüsche (B112) in einer Breite von 5,0 m**

Anlagemaßnahmen:

Versetzte Pflanzung von heimischen Sträuchern mind. 3-reihig

Errichtung Wildschutz in Form eines Zauns o.ä.

Kein Dünger- und Pestizideinsatz; keine Ausbringung von Gülle

Pflege:

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

**Ausgleichsfläche A03 intern (1.281 m<sup>2</sup>):**

Entwicklungsziel:

**Artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte (K132) in einer durchschnittlichen Breite von 6,0 m**

Anlagemaßnahmen:

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

Kein Dünger- und Pestizideinsatz; keine Ausbringung von Gülle

Pflege:

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

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

**Berechnung des Kompensationsumfanges nach Leitfaden 2021:**

Kompensationsumfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Biotop- und Nutzungstypenliste								
Ausgangszustand nach der Biotop- und Nutzungstypenliste			Prognosezustand nach der Biotop- und Nutzungstypenliste			Kompensationsmaßnahme		
Code	Bezeichnung	Bewertung [WP] <sup>1</sup>	Code	Bezeichnung	Bewertung [WP] <sup>1</sup>	Aufwertung [WP]	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Kompensationsumfang [WP]
A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2	B112	Mesophile Gebüsch / Hecken	10	8	2.759	22.072
A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2	B312	Einzelbäume/ Baumreihen mit überwiegend einheim. standortgerechten Arten (pro Baum 30 m <sup>2</sup> /34 Stk)	8 (-)	6	1.020	6.120
A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2	B112	Mesophile Gebüsch / Hecken	10	8	928	7.424
A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation		K132	Artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte	9 (+)	7	1.281	8.967
<b>Summe Kompensationsumfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Lebensräume in Wertpunkten</b>								<b>44.583</b>

*Kompensationsumfang = Wertpunkte (Aufwertung) x Fläche  
 1 Abwertungen um 1 WP infolge vorhandener Vorbelastungen bzw. aufgrund einer Entwicklungsdauer von > 25 Jahren werden mit einem - markiert; Aufwertungen um 1 WP infolge vorhandener bzw. erwarteter Biotopstatus werden mit einem + versehen*

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

**44.583 WP - 36.336 WP = 8.247 WP**

Externe Ausgleichflächen sind nicht erforderlich.

#### Artenschutz:

Hinsichtlich des speziellen Artenschutzes wurden im Frühjahr/Frühsummer 2021 - 2023 Geländebegehungen durch eine biologische Fachkraft durchgeführt zur Kartierung möglicher betroffener Arten, welche eine Gültigkeit von 5 Jahren besitzen. Die Begehungen sind komplett abgeschlossen.

Es wurden Zauneidechse und Heideleerche sowie Baumpiper gesichtet. Aufgrund fehlender essenzieller Habitatstrukturen sowohl auf der Vorhabensfläche als auch direkt angrenzend, kann unter Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen V1 bis V5 ein Eintreten von Verbotstatbeständen gem. §44 Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Die Ergebnisse sind im Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung dargelegt und bewertet und zugleich in den Festsetzungen aufgenommen.

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

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

- Die das Planungsgebiet umgebende Bepflanzung dient als staubreduzierende Maßnahme und wird entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen erhalten und gepflegt.
- Im Falle möglicher Staubentwicklung, z.B. während trockener Wetterlagen, wird die Fläche des Lagerplatzes mit Wasser berieselt. Dazu wird u.a. das Niederschlagswassers aufgefangen und gesammelt.
- Weitere Staub reduzierende Maßnahmen: angepasste Fahrgeschwindigkeit, Reduzierung der Fallhöhen, Vorsehen von Windleitblechen
- Festsetzung von Dachbegrünung auf Flach- und Pultdächern ab 50 m<sup>2</sup> Grundfläche
- Windgeschützte Lagerung von emittierenden Stoffen durch Errichtung von Überdachungen (teilweise) als Boden-, Grundwasser- sowie Staubschutz.
- Vermeidung von Lärm-Spitzenpegeln vor 7:00 Uhr und nach 20:00 Uhr
- Festlegung der Beleuchtungsdauer und -intensität auf das Notwendigste

## 7. Flächenbilanz

Gesamtgebiet	2,77 ha	100 %
Öff. Verkehrsflächen (Bestand)	0,35 ha	12,64 %
Gebietsrandeingrünung	0,59 ha	21,30 %
Bau- und Lagerflächen	1,60 ha	57,76 %
Regensammelbecken	0,21 ha	7,58 %
Sonstige Flächen	0,02 ha	0,72 %

## 8. Umweltbericht und Fachbericht saP

Der Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 BauGB, in dem alle Naturschutzbelange sowie die Betroffenheit der Schutzgüter dargestellt werden, sowie der Fachbericht zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind Bestandteile dieser Begründung und liegen bei.

## 9. Durchführungsvertrag

Der im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit dem Bauherrn, Herrn Helmut Schneider, Ottersried, abgeschlossene Durchführungsvertrag regelt die Verpflichtung des Bauherrn, die Planungs- und Erschließungskosten für das Vorhaben in vollem Umfang zu tragen und das Vorhaben sowie die ökologischen und wasserwirtschaftlichen Maßnahmen innerhalb einer gesetzten Frist fertig zu stellen.

Anhang:

- Übersicht Regeleinsatzstoffe
- Konzept Hopfengarten
- Löschwasserkonzept
- Entwässerungskonzept
- Betriebsbeschreibung

aufgestellt München, den 09.04.2025  
18.09.2024  
15.11.2023  
14.09.2022

Entwurfsverfasser:

  
Guido Schwarz  
Architekt, Stadtplaner SRL  


Theresienstraße 66  
80333 München

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

  
Köppel  
Landschaftsarchitekt

Katharinenplatz 7  
84453 Mühldorf a. Inn

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



  
Christian Keck  
1. Bürgermeister

Gemeinde Rohrbach / Ilm