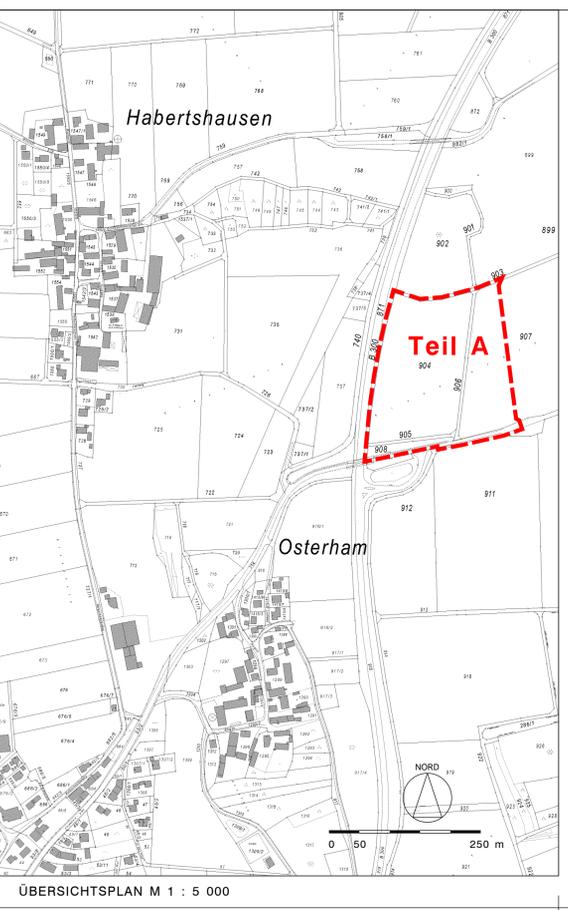


- D. ZEICHENERKLÄRUNG**
- a) für die Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Teile A, B und C)
 - GE** Gewerbegebiet, Teilflächen GE 1 und GE 2
 - W** Wohnungen zulässig im Teilgebiet GE 1 (Festsetzungen 2.3.1 und 11.)
 - GRZ 0,8 Grundflächenzahl 0,8
 - WH 8,0 Wandhöhe 8,0 m
 - FH 11,0 Firsthöhe 11,0 m
 - Baugrenze
 - Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung von Verkehrsflächen
 - Verkehrsflächen
1. Fahrbahn, 2. Parkstreifen, 3. Fußweg
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)
 - Private Grünflächen
 - Öffentliche Grünflächen (Ortsrandeingrünung)
 - Regenwasserrückhaltungsmulden
 - Bäume zu pflanzen; in der Lage veränderbar
 - Sichtdreieck
Jede Art von Bepflanzung sowie Ablagerung von Gegenständen über 1,0 m Höhe, gemessen von der Straßeneberkante in Fahrbahnmittelpunkt, unzulässig.
 - Geplante Transformatorstation (E.ON)
 - Anbauverbotszone (20 m vom Fahrbahnbord B 300)
 - 62/47 Immissionswirksamer, flächenbezogener Schalleistungspegel (IFSP) L_w tags/nachts in dB(A)/m²
- b) für die Hinweise
- bestehende Flurstücknummern, Gemarkung Peutenhausen
 - bestehende Flurstücksgrenzen
 - Vorschlag für Grundstücksteilungen und Flächengröße (m²)
 - Maßzahlen
 - Bestehende Geländehöhen (m ü. NN)
- E. HINWEISE DURCH TEXT**
- Immissionen
Von der Bundesstraße B 300 wirken erhebliche Lärmimmissionen auf das Baugbiet ein. Mit Geruchs- und Lärmimmissionen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke ist zu rechnen.



- Denkmalschutz
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DStMG (Denkmalschutzgesetz). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Grabungsbüro, Unterer Graben 37, 85049 Ingolstadt, Tel. 0841/1638 anzuzeigen.
 - Wasserwirtschaftliche Auflagen
- Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen.
- Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABl. Nr. 10/1985 S. 279 "Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen" soweit wie möglich zu vermeiden.
- Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.
Sollten jedoch im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.
 - Sonnenkollektoren
Sonnenkollektoren sowie Photovoltaikanlagen sind (z. B. auf den Dächern) zulässig.
- G. VERFAHRENSVERMERKE**
- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08.06.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.01.2005 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.10.2004 hat in der Zeit vom 15.01.2005 bis 14.02.2005 stattgefunden.
 - Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.10.2004 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 12.01.2005 bis 14.02.2005 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.03.2005 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.06.2005 bis 04.07.2005 öffentlich ausgelegt.
 - Die Gemeinde Gachenbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 19.07.2005 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.07.2005 als Satzung beschlossen.
- Gemeinde Gachenbach, den
- Jakob Bitscher (Siegel)
1. Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
- Gemeinde Gachenbach, den
- Jakob Bitscher (Siegel)
1. Bürgermeister

**GEMEINDE GACHENBACH
BEBAUUNGSPLAN
"GEWERBEBEBIET BRUNNENFELD"**

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 25 000

PLANZEICHNUNG

ENTWURF VOM 27.10.2004 FASSUNG VOM 19.07.2005

ARCHITECT
DIPL.-ING. WILFRIED WURTZ
TÄITING
AM SCHEURINGER BERG 5
86483 DÄSING
TEL. 98205 / 957

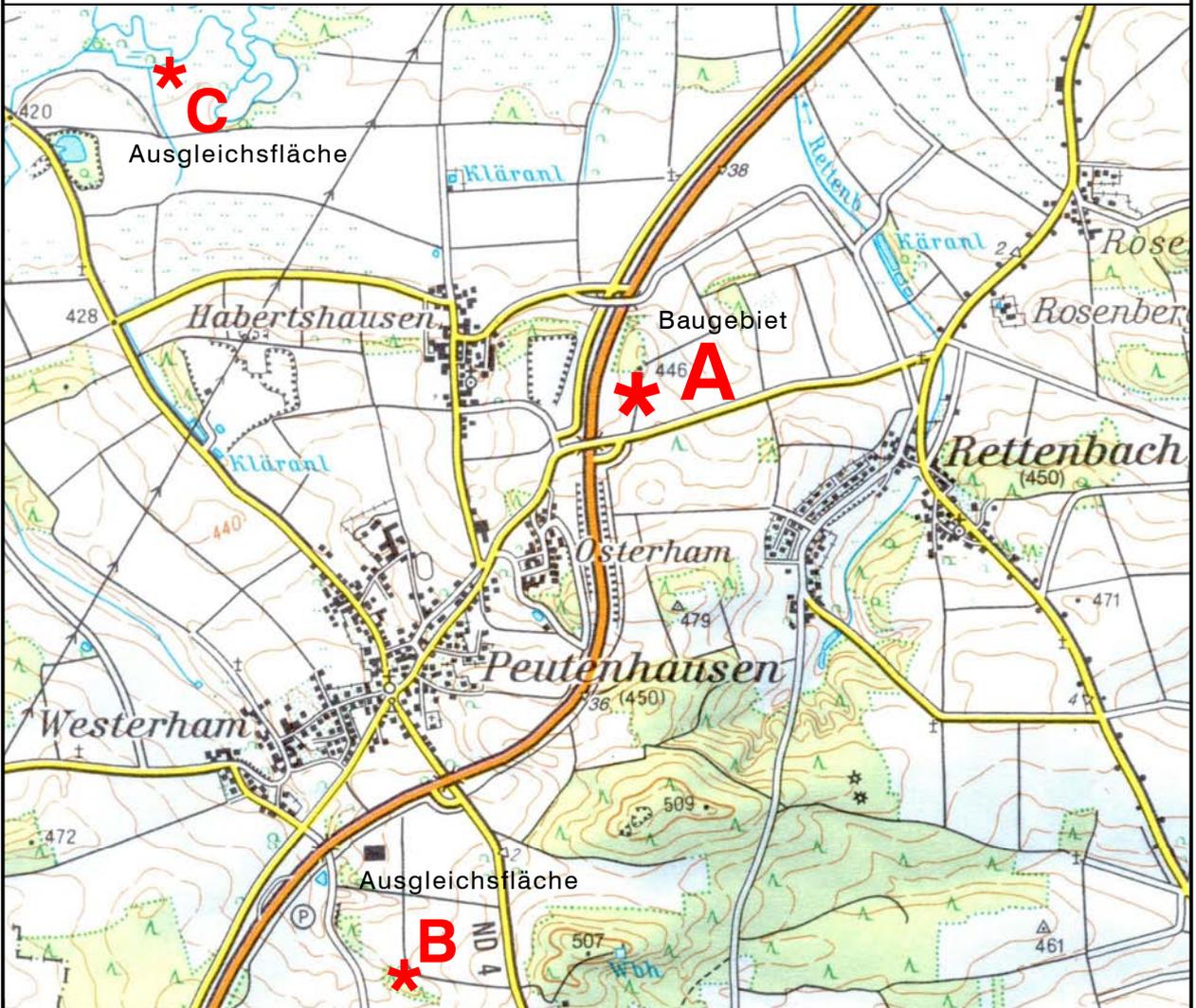
LANDSCHAFTSARCHITECT
DIPL.-ING. KARL ECKER
LENBACHPLATZ 16
86529 SCHROBENHAUSEN
TEL. 98252 / 81929

GEMEINDE GACHENBACH
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT
HERZOGANGER 1
86529 SCHROBENHAUSEN
LANDKREIS NEUBURG-SCHROBENHAUSEN
REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN



GEMEINDE GACHENBACH BEBAUUNGSPLAN

"GEWERBEGEBIET BRUNNENFELD"



ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 25 000

SATZUNGSTEXT, BEGRÜNDUNG

ENTWURF VOM 27.10.2004

FASSUNG VOM 19.07.2005

ARCHITEKT
DIPL.-ING. WILFRIED WURTZ
TAITING
AM SCHEURINGER BERG 5
86453 DASING
TEL. 08205 / 557

LANDSCHAFTSARCHITEKT
DIPL.-ING. KARL ECKER

LENBACHPLATZ 16
86529 SCHROBENHAUSEN
TEL. 08252 / 81629

GEMEINDE GACHENBACH
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT
HERZOGANGER 1
86529 SCHROBENHAUSEN
LANDKREIS NEUBURG-SCHROBENHAUSEN
REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN



**BEBAUUNGSPLAN
„GEWERBEGEBIET BRUNNENFELD“**

GEMEINDE GACHENBACH

LANDKREIS NEUBURG-SCHROBENHAUSEN
REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN

**SATZUNGSTEXT
BEGRÜNDUNG**

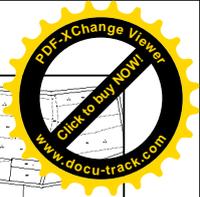
Entwurf vom 27.10.2004

Fassung vom 19.07.2005

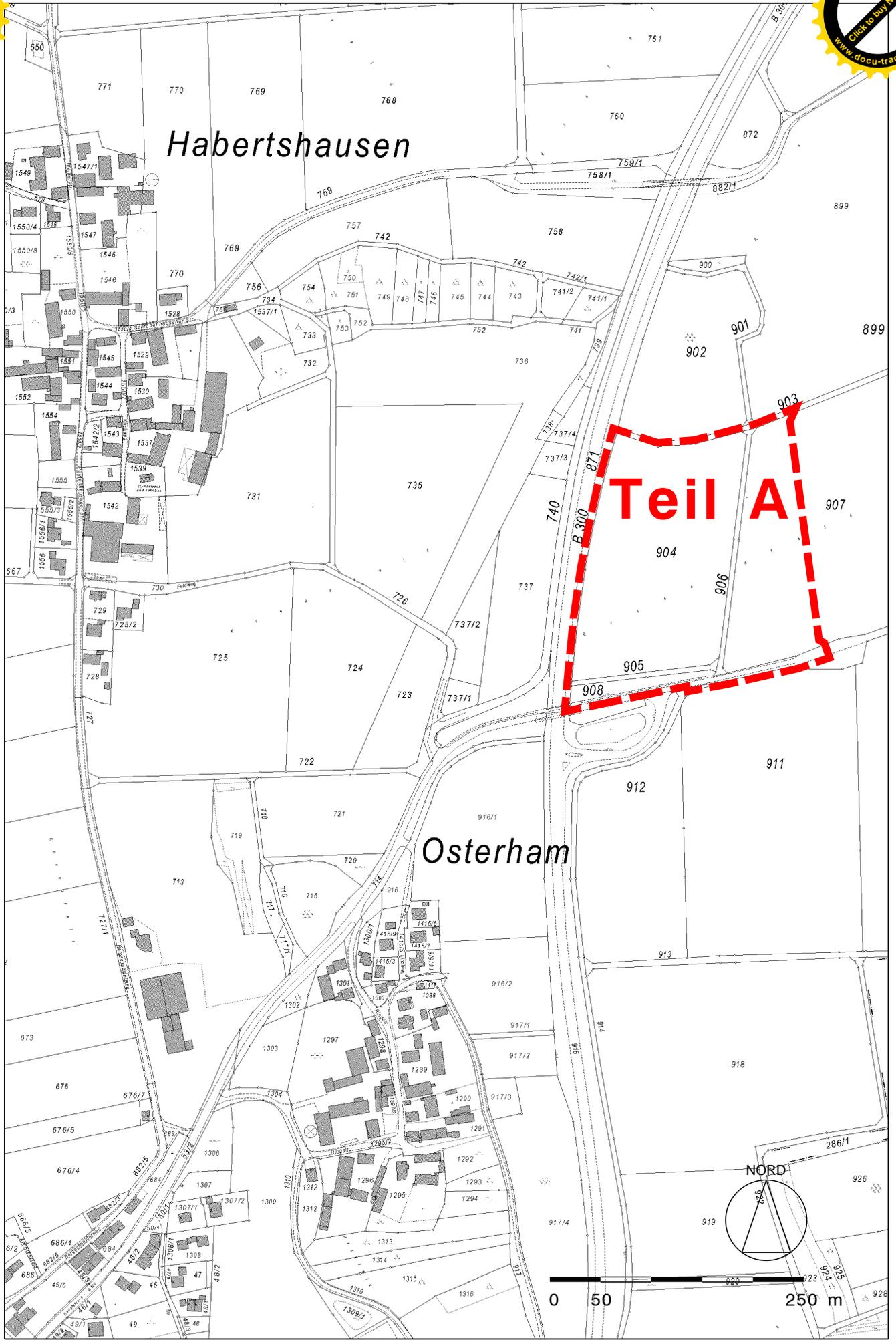
Architekt
Dipl.-Ing. Wilfried Wurtz
Am Scheuringer Berg 5
86453 Dasing /Taiting
Tel. 08205 / 557

Landschaftsarchitekt
Dipl.-Ing. Karl Ecker
Lenbachplatz 16
86529 Schrobenhausen
Tel. 08252 / 81629

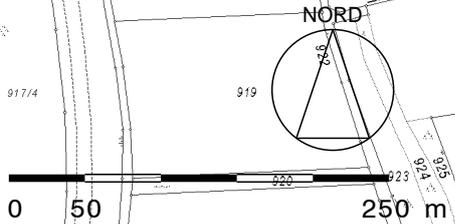
Gemeinde Gachenbach
Verwaltungsgemeinschaft
Herzoganger 1
86529 Schrobenhausen

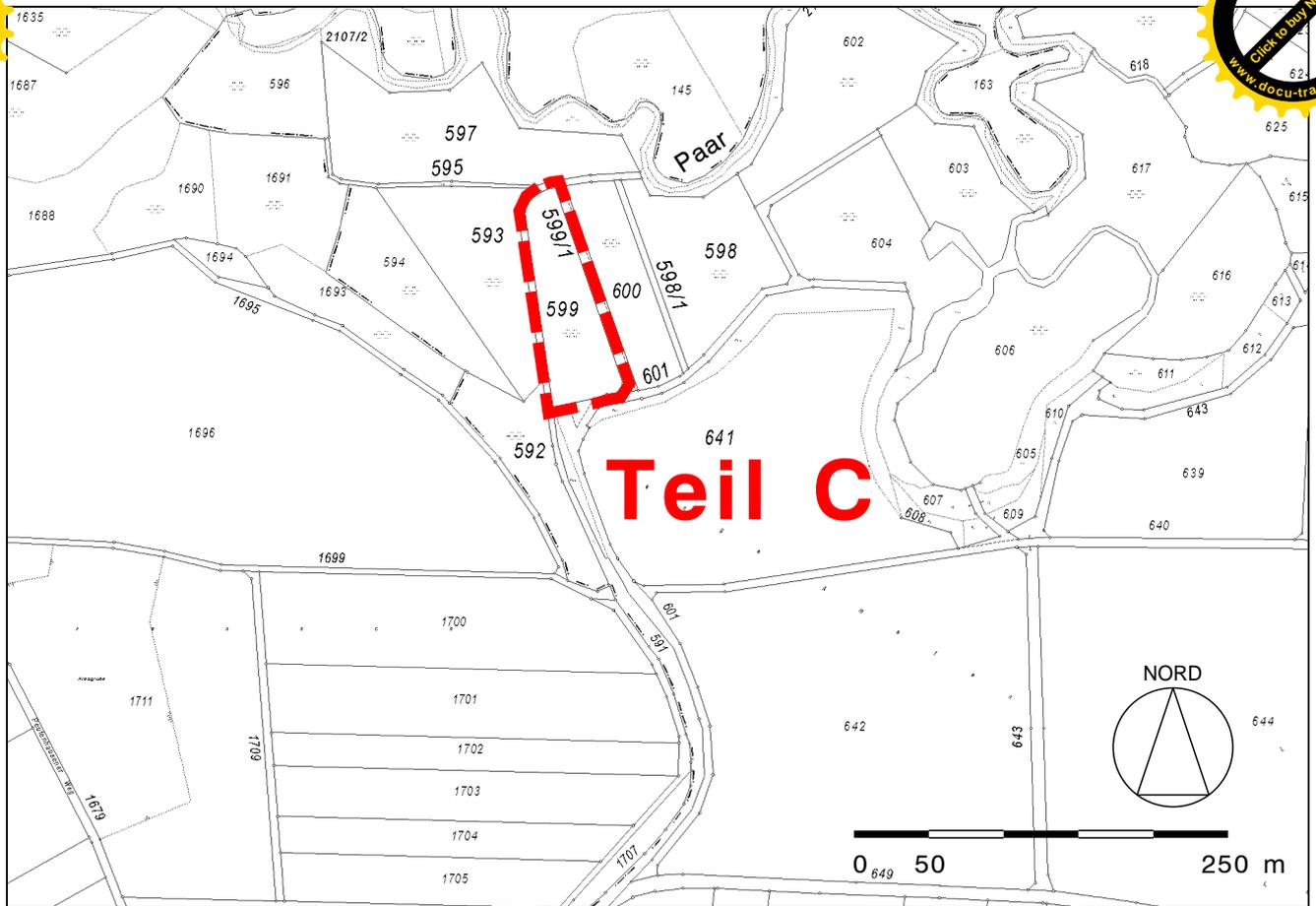


ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 12 500

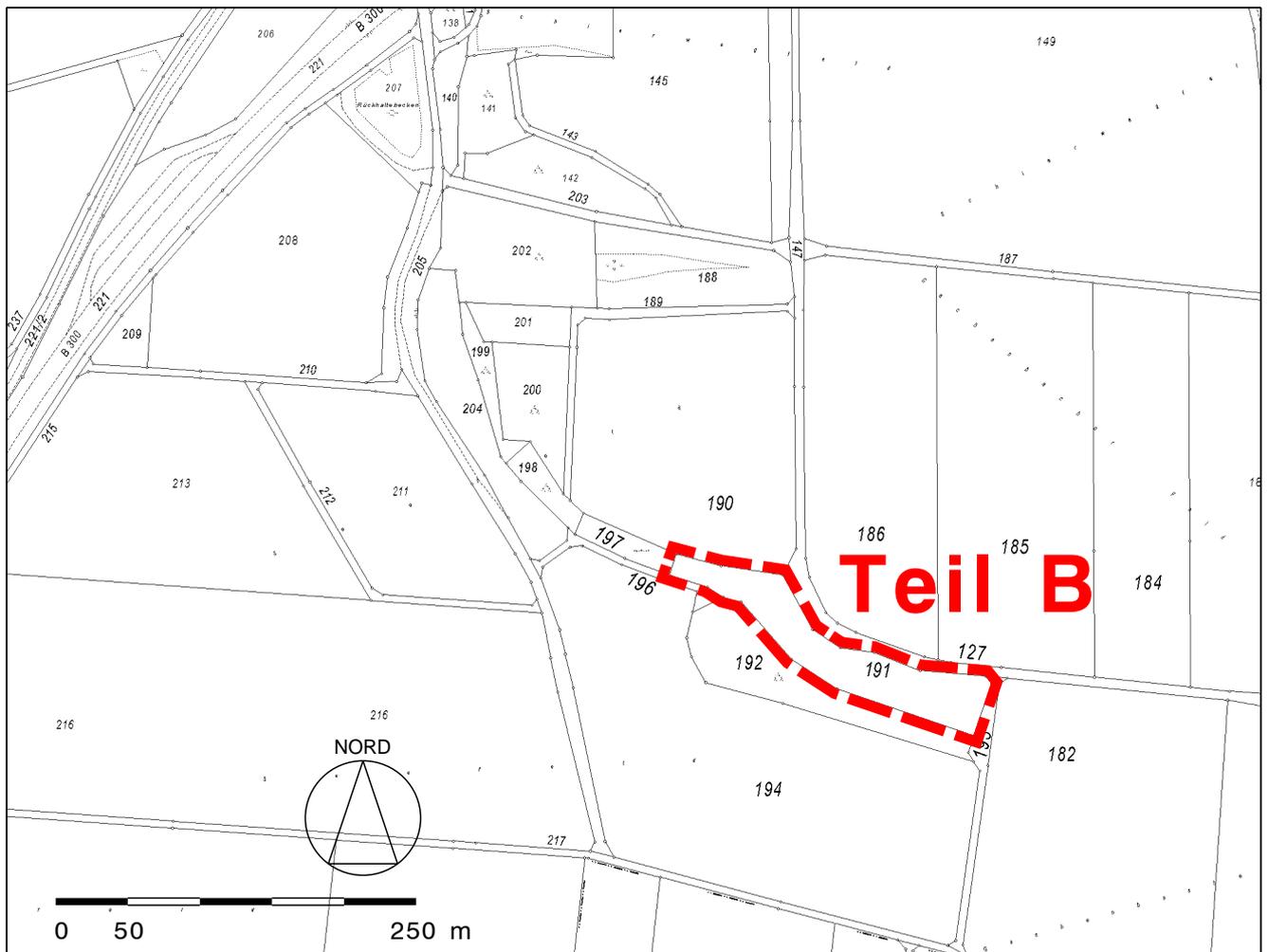


ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5 000





ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5 000



ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5 000

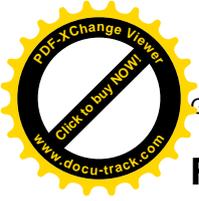


INHALTSVERZEICHNIS

F.	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	1
1.	Inhalt des Bebauungsplanes	1
2.	Art der baulichen Nutzung	1
3.	Maß der baulichen Nutzung	2
4.	Höhen der Gebäude, Bauweise	2
5.	Gestaltung der Gebäude, Werbeanlagen.....	2
6.	Einfriedungen, Stützmauern	3
7.	Grundstückszufahrten	3
8.	Niederschlagswasser	3
9.	Leitungen	3
10.	Grünordnung, Freiflächengestaltung.....	3
10.1	Pflanzgebot und Bindung für Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB.....	3
10.2	Pflanzung von Bäumen	3
10.3	Dachbegrünung - überbaubare Grundstücksfläche	3
10.4	Private Grünflächen	4
10.5	Öffentliche Grünflächen, Verkehrsgrünflächen	4
10.6	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	4
10.6.1	Maßnahmen- und Ausgleichsfläche A1 (Waldrand) - Teil A -.....	4
10.6.2	Ausgleichsfläche A2 - Teil A -	5
10.6.3	Ausgleichsfläche A3 - Teil B -	5
10.6.4	Ausgleichsfläche A4 - Teil C -	5
10.7	Mindestpflanzqualität	6
10.8	Pflanzenlisten	6
11.	Immissionsschutz	8
12.	In-Kraft-Treten.....	9



H.	BEGRÜNDUNG	1
1.	Veranlassung	1
2.	Standortwahl	1
3.	Flächennutzungsplan	1
4.	Bebauung	2
4.1	Art der Nutzung	2
4.2	Maß der Nutzung	2
4.3	Gestaltung	3
4.4	Einfügung in das Gelände	3
4.5	Grundstücke.....	3
5.	Verkehrerschließung	3
6.	Ver- und Entsorgung	4
6.1	Wasserversorgung	4
6.2	Abwasserbeseitigung	4
6.3	Stromversorgung	4
7.	Immissionsschutz	4
8.	Flächen	6
9.	Umweltverträglichkeitsprüfung	6
10.	Eingriffsbewertung und Grünordnung	7
10.1	Bestandsbeschreibung / Bewertung	7
10.1.1	Lage im Raum / Topographie	7
10.1.2	Nutzung	7
10.1.3	Boden.....	7
10.1.4	Wasser	8
10.1.5	Kleinklima / Luft.....	8
10.1.6	Arten- und Biotopschutz	8
10.1.7	Potentielle natürliche Vegetation	9
10.1.8	Schutzgegenstände gemäß Umweltrecht	9
10.1.9	Landschaftsbild/ Erholung.....	9
10.2	Schutzgutbezogene Bewertung der in Folge der Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft	10
10.2.1	Boden und Wasser	10
10.2.2	Schutzgüter Kleinklima und Luft	11
10.2.3	Schutzgüter Arten und Biotope	12
10.2.4	Landschaftsbild / Erholung.....	12
10.3	Übergeordnete Zielsetzungen der Grünplanung	13
10.4	Private Grünflächen	14
10.5	Öffentliches Grün	14
10.6	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Rahmen der Eingriffsregelung	14
10.7	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz	18



F. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Gemeinde Gachenbach erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141),
des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433),
des Art. 23 der Gemeindeordnung - GO - für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) und
des Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes - BayNatSchG - (BayRS 791-1-U) folgenden

BEBAUUNGSPLAN

"GEWERBEGEBIET BRUNNENFELD"

als Satzung.

1. Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Brunnenfeld", Gemarkung Peutenhausen, gilt die von Architekt Dipl.-Ing. Wilfried Wurtz und Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Karl Ecker ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 27.10.2004 in der Fassung vom 19.07.2005, die zusammen mit den nachstehenden Festsetzungen den Bebauungsplan bilden.

Der Bebauungsplan besteht aus den räumlich getrennten Teilen A, B und C.

Teil A stellt das Baugebiet sowie die Ausgleichsflächen A 1 und A 2 dar.

Teile B und C stellen nur die Ausgleichsflächen A 3 bzw. A 4 dar.

Teil A (Baugebiet)

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Das im Teil A des Bebauungsplanes liegende Gebiet wird als Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) festgesetzt.

2.2 Zulässig sind im gesamten Gewerbegebiet (GE):

1. Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen
4. Anlagen für sportliche Zwecke
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

2.3 Zusätzlich sind zulässig

2.3.1 Im östlichen Gebietsteil GE 1:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

2.3.2 Im westlichen Gebietsteil GE 2 ausnahmsweise:

Vergnügungsstätten



- 2.4 Betriebe mit Nachtarbeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) sind nur ausnahmsweise zulässig.
- 2.5 Abwasserintensive Betriebe sind nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8.

4. Höhen der Gebäude, Bauweise

4.1 Wand- und Firsthöhen

Als maximale Höhen über dem Bezugspunkt werden festgesetzt:

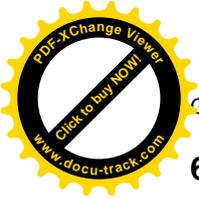
	Wandhöhen (WH)	Firsthöhen (FH)
Gebäude mit Grenzabstand von mindestens 3,0 m	8,00 m	11,0 m
Grenzbebauung	3,75 m	7,0 m

Hinweis: Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Wand- und Firsthöhen ist der höchste Punkt der Erschließungsstraße A an der Grundstücksgrenze.

- 4.2 Die zulässigen Höhen dürfen ausnahmsweise in begründeten Fällen durch untergeordnete Gebäudeteile überschritten werden (z. B. durch Treppenhäuser, Aufzüge, Lüftungsschächte um max. 3,0 m, durch Kamine um max. 5,0 m).
- 4.3 In Ausnahmefällen werden die Höhen von der Kreisverwaltungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde festgesetzt.
- 4.4 Mit den Bauanträgen ist ein Höhenplan vorzulegen, in dem die genaue Höhenlage der Gebäude, das bisherige und das zukünftige Gelände sowie die anliegende Erschließungsstraße A dargestellt sind; die Höhenangaben sind auf NN zu beziehen.
- 4.5 Bauweise
- Es wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO folgende abweichende Bauweise festgesetzt:
- 4.5.1 Die Höhen der Grenzbebauung werden abweichend von Art. 7 Abs. 4 BayBO mit einer max. Wandhöhe von 3,75 m und einer max. Firsthöhe von 7,0 m festgesetzt (s. a. Ziffer 4.1).
- 4.5.2 Die sonstigen Bestimmungen des Art 7 Abs. 4 BayBO gelten weiterhin.

5. Gestaltung der Gebäude, Werbeanlagen

- 5.1 Es sind geneigte Dächer oder Flachdächer zulässig.
- 5.2 Für Außenwände und Dächer sind gedeckte Farbtöne zu verwenden. Grelle, leuchtende oder glänzende Oberflächen sind nicht zulässig.
- 5.3 Innerhalb der Anbauverbotszone von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand der B 300, sind Werbeanlagen oder sonstige Hinweisschilder nicht zulässig. Werbeanlagen dürfen nur unterhalb des Gebäudefirstes errichtet werden.



6. Einfriedungen, Stützmauern

- 6.1 Einfriedungen sind als Maschendraht- oder Metallgitterzäune mit einer Gesamthöhe von 3,0 m über endgültigem Gelände zulässig.
- 6.2 Stützmauern mit einer sichtbaren Höhe von mehr als 50 cm sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 6.3 Kabelverteilerschränke sind so auf den Grundstücken aufzustellen, dass ihre Vorderseite bündig mit der Einfriedung abschließt.

7. Grundstückszufahrten

- 7.1 Zufahrten sind nur von der Straße A her zulässig.
- 7.2 Die Einzelbreiten der versiegelten Grundstückszufahrten auf den festgesetzten Grünstreifen dürfen max. 8 m betragen.

8. Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist bei geeigneter Bodenbeschaffenheit auf eigenem Grund zu versickern.

9. Leitungen

Strom- und Telefonleitungen sind unterirdisch zu führen.

10. Grünordnung, Freiflächengestaltung

- 10.1 Pflanzgebot und Bindung für Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

Der Nachweis für die festgesetzten Pflanzungen ist in Form eines Freiflächengestaltungsplans zusammen mit dem Bauantrag bei der Genehmigungsbehörde zu erbringen.

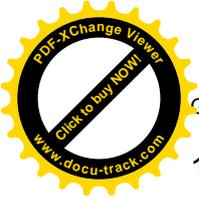
Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten im jeweiligen Baugrundstück durchzuführen, abgängige Pflanzen sind spätestens in der darauf folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

- 10.2 Pflanzung von Bäumen

Als Mindestfläche für Baumscheiben gelten innerhalb Belagsflächen 5 m². Die Oberflächen der Baumscheiben sind als Grünflächen aufzubauen.

- 10.3 Dachbegrünung - überbaubare Grundstücksfläche

Beim Bau von begrünten Flachdächern - mindestens extensive Begrünung - darf die GRZ von 0,8 um einen Anteil von 30 % der begrünten Dachfläche erhöht werden.



10.4 Private Grünflächen

10.4.1 Die planlich festgesetzten privaten Grünflächen sind mit einer zweireihigen Hecke aus Sträuchern gem. Pflanzenliste 1 in einem Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m zu bepflanzen:

- an den Gebietsrändern auf 70 % ihrer Gesamtlänge
- beidseitig entlang der Straße A und östlich des Fußweges im Norden auf 30 % ihrer Gesamtfläche.

Je 600 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein Laubbaum gemäß Pflanzenliste 2 zu pflanzen. Die zu pflanzenden Bäume sind vorzugsweise als eingestreute Einzelbäume (Überhälter) in die o.g. Hecken einzubringen.

10.4.2 Entlang der Erschließungsstraße A sind auf den Grundstücken mit einem durchschnittlichen Abstand von max. 10 m Bäume gemäß Pflanzenliste 3 zu pflanzen.

10.5 Öffentliche Grünflächen, Verkehrsgrünflächen

10.5.1 Die öffentlichen Grünflächen sind, sofern keine anderweitigen grünordnerischen Festsetzungen bestehen, als extensive Wiese herzustellen.

10.5.2. Im Bereich der Straße A sind straßenbegleitend und im Wendehammer Laubbäume gemäß Pflanzenliste 3 im planlich dargestellten Umfang zu pflanzen.

In der öffentlichen Grünfläche im Südwesten des Geltungsbereichs sind Laubbäume gem. Pflanzenliste 2 im planlich festgesetzten Umfang zu pflanzen.

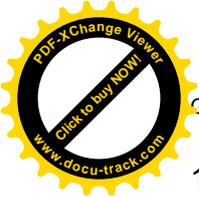
10.5.3 Der beidseitige Parkstreifen entlang der Erschließungsstraße A ist in begrünter versickerungsfähiger Form mit Rasensteinen herzustellen.

10.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

10.6.1 Maßnahmen- und Ausgleichsfläche A1 (Waldrand) - Teil A -

Dem nördlich gelegenen Waldbestand ist ein naturnah gestalteter Waldmantel vorzulagern. Hierzu ist ein gebuchteter Strauchmantel auszubilden, d.h. es sind Vorsprünge bis zu 10 m mit Bäumen II. Ordnung und Sträuchern gem. Pflanzenliste 4 bzw. 1 zu pflanzen. In den zwischen den Gehölzpflanzungen entstehenden Buchten ist zur Aushagerung der Oberboden in einer Höhe von ca. 20 cm abzutragen, das Material abzufahren und die Einsaat einer standortgerechten, kräuterreichen Wiesenmischung vorzunehmen.

Im Süden der Fläche ist zu den Bauflächen eine zweireihige, freiwachsende Hecke aus Gehölzen gem. Pflanzenliste 1 in lockerer Form zu entwickeln. In die Hecke sind Einzelbäume gem. Pflanzenliste 2 im planlich festgesetzten Umfang einzubringen.



10.6.2 Ausgleichsfläche A2 - Teil A - (Wasserrückhaltung am Westrand des Geltungsbereichs)

Die Fläche ist für den Zweck der Versickerung des unverschmutzten Regenwassers, das auf den Bau- und Verkehrsflächen anfällt, zu gestalten. Hierzu sind naturnahe Sickermulden anzulegen. Stellenweise ist die Entwicklung von Röhricht durch Initialpflanzungen in der Wasserwechselzone zu fördern. Die Ränder der wechselfeuchten durchschnittlich 40 cm tiefen Mulden, sind mit standortgemäßen Gehölzen (Bäume und Sträucher) als lockere Bepflanzung naturnah zu bepflanzen. Hierzu sind mindestens 20 Bäume der Pflanzenliste 5 zu pflanzen.

10.6.3 Ausgleichsfläche A3 - Teil B - (Extensiv gepflegtes, nur in Randbereichen mit standortgerechten Gehölzen bestocktes Trockentälchen, Aufwertung und Ergänzung der Gehölzbestände)

Dem südlich angrenzenden Feldgehölz ist ein naturnah gestalteter Waldrand vorzulagern. Hierzu ist ein gebuchteter Strauchmantel auszubilden, d. h. es sind Vorsprünge bis zu 10 m mit Bäumen II. Ordnung und Sträuchern gemäß Pflanzenliste 4 bzw. 1 zu pflanzen.

In den zwischen den Gehölzpflanzungen entstehenden Buchten ist zur Aushagerung der Oberboden in einer Höhe von ca. 20 cm abzutragen, das Material abzufahren und die Einsaat einer standortgerechten, kräuterreichen Wiesenmischung vorzunehmen.

Im östlichen Teil des Flurstücks sind in der oberen Böschungshälfte jeweils in lockerer Form Feldhecken aus Gehölzen gemäß Pflanzenliste 1 zu entwickeln. In die Hecke sind Einzelbäume gemäß Pflanzenliste 2 im planlich festgesetzten Umfang einzubringen.

Im nordwestlichen Teil des Flurstücks sind im oberen Böschungsbereich Wildobst-Gehölze gemäß Pflanzenliste 6 im planlich festgesetzten Umfang zu pflanzen. Die restliche Fläche ist durch eine turnusmäßige Mahd (jedes zweite Jahr bzw. nach Bedarf) gehölzfrei zu halten.

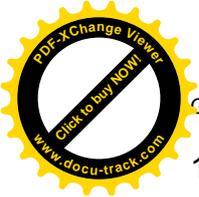
Unzulässig sind Ablagerungen oder Aufschüttungen, Eingriffe in den Bodenwasserhaushalt sowie der Einsatz von Pflanzenschutz- oder Düngemitteln.

10.6.4 Ausgleichsfläche A4 - Teil C - (Extensiv genutztes Feuchtgrünland (Extensiv-Weide) Aufwertung des Grabens als Gewässerlebensraum Verbesserung der Retentionsleistung)

Die Uferböschung des Grabens, der im Westen und Norden das Grundstück begrenzt, ist in den auf Flurstück Nr. 599 gelegenen Uferbereichen umzugestalten. Auf Höhe des Mittelwasserstandes sind auf mindestens zwei Drittel der gesamten Uferlänge durch Bodenabtrag wechselfeuchte Übergangsbereiche zu schaffen (vgl. schematische Darstellung).

Entlang des Grabens ist ein ca. 5 m breiter Uferstreifen aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen. An mindestens 3 Stellen sind Strauchweiden in Gruppen von bis zu 5 Exemplaren zu pflanzen. Das Weidengebüsch im Norden des Flurstücks ist zu erhalten.

Die Weiden sind nach Bedarf auf den Stock zu setzen. Die restliche Fläche ist als extensives Grünland zu nutzen. Eine extensive Weidenutzung (z.B. durch Auerochsen) ist zulässig. Unzulässig sind Eingriffe in den Bodenwasserhaushalt (Drainage) sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und betriebsfremden Düngemitteln.



10.7 Mindestpflanzqualität

Pflanzenliste 1:

- Sträucher: 5 bis 7 Triebe, zweimal verpflanzt, Höhe: 60 bis 100 cm;

Pflanzenliste 2:

- Laubbäume, Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang 14 bis 16 cm.

Pflanzenliste 3:

- Laubbäume, Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang 18 bis 20 cm.

Pflanzenliste 4:

- Heister, zweimal verpflanzt, Höhe: 125-150 cm

Pflanzenliste 5:

- Laubbäume, Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang 14 bis 16 cm.

10.8 Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1

Sträucher für Eingrünung sowie Waldrand

Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Salix cinerea	Grauweide

Pflanzenliste 2

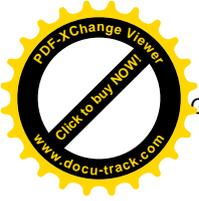
Bäume für Eingrünung

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Gewöhnliche Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Pflanzenliste 3

Bäume entlang der Erschließungsstraße A auf Privatgrund

Acer platanoides	Spitzahorn
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde



Pflanzenliste 4

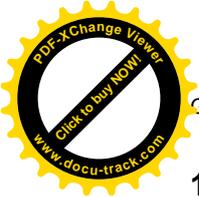
Bäume II. bzw. III. Ordnung für Waldrand

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hain-Buche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyrastrer	Holz-Birne
Sorbus aucuparia	Vogel-Beere

Pflanzenliste 5

Bäume für das Umfeld der Versickerungsmulden

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Fraxinus excelsior	Esche
Salix alba	Salweide
Populus tremula	Zitterpappel, Espe (höchstens zu 30% der hier gepflanzten Bäume)



11. Immissionsschutz

11.1 Aufgrund der Geräuscheinwirkungen aus der Bundesstraße B 300 sind Wohnungen für Betriebsleiter, Eigentümer oder Bereitschaftspersonal nur im Teilgebiet GE 1 zulässig. Ruhebedürftige Büronutzungen sollten im Teilgebiet GE 2 entweder in einem Abstand von mindestens 50 m zur Straßenmitte der B 300 oder auf der der Straße abgewandten Fassade der Betriebsgebäude eingerichtet werden.

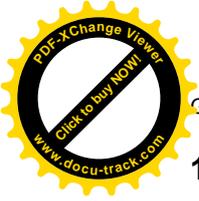
11.2 Auf den im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden, gewerblichen Bauflächen, sind nur solche Betriebe und Aktivitäten zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten die nachfolgend aufgeführten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP), unterschieden nach Tagzeitraum $L_{w,T}$ " (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und Nachtzeitraum $L_{w,N}$ " (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) nicht überschreitet:

Bezeichnung der Gewerbefläche	$L_{w,T}$ [dB(A)/m ²]	$L_{w,N}$ [dB(A)/m ²]
GE 2, Baugrundstücke 1 bis 4	66	51
GE 2, Baugrundstück 5	65	50
GE 1, Baugrundstücke 6 und 7	62	47
GE 1, Baugrundstücke 8 und 9	63	48

Tabelle: Immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel

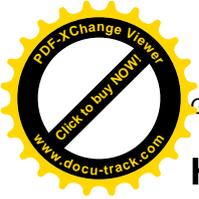
11.3 Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten. Dazu ist beim Genehmigungsantrag von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsgenehmigungsanträgen von bestehenden Betrieben anhand schalltechnischer Gutachten auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) vom 26.08.1998 nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwertanteile (IRWA) an den maßgebenden Immissionsorten nicht überschritten werden. Sie ergeben sich aus den festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln unter Anwendung der Rechenvorschrift Norm DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2“ vom Oktober 1999 mit einer Quellhöhe von 2 m über Gelände (Berechnung nach Kapitel 7.3.2 „Alternatives Verfahren“ mit $f = 500$ Hz, Luftdruck = 1013,25 hPa, Lufttemperatur = 10 °C, Luftfeuchte = 70 %) und ungehinderter Schallausbreitung im Bereich der kontingentierten Flächen ohne Berücksichtigung der meteorologischen Korrektur C_{met} . Als Beurteilungsvorschrift dient die DIN 18005. Die Gutachten sind zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen.

11.4 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber dürfen auf den gewerblichen Bauflächen des Teilgebiets GE 1 nur errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass die Schutzwürdigkeit der Wohnungen zu keinen zusätzlichen Einschränkungen der zulässigen Immissionen von benachbarten oder zukünftig möglichen, hinzukommenden Gewerbebetrieben führt. Es ist deshalb bei einem Bauantrag mit Wohnung ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, das die Einhaltung der sich aus der Kontingentierung der Grundstücksfläche an den umliegenden Wohngebäuden im Gewerbegebiet ergebenden Immissionsrichtwertanteile nachweist.



12. **In-Kraft-Treten**

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.



H. BEGRÜNDUNG

1. Veranlassung

Im Gemeindebereich besteht eine erhebliche Nachfrage nach Gewerbegrundstücken.

Dabei ist ein Anschluss an die B 300 ein wichtiges Entscheidungskriterium. Aus diesem Grunde hat sich die Gemeinde entschlossen, direkt am Anschluss Peutenhausen-Nord westlich der Bundesstraße ein Gewerbegebiet auszuweisen.

Die Größe von etwa 3,8 ha Baufläche sowie auch die Größe einzelner vorgeschlagener Baugrundstücke ergab sich aus der konkret geäußerten Nachfrage (Stand März 2005).

Der Bebauungsplan besteht aus drei räumlich getrennten Geltungsbereichen:

- Teil A mit dem Gewerbegebiet und den Ausgleichsflächen A1 und A2
- Teil B mit der Ausgleichsfläche A3
- Teil C mit der Ausgleichsfläche A4

2. Standortwahl

Der Standort sollte an einem B 300-Anschluss liegen und keine Beeinträchtigungen der Wohnbebauung mit sich bringen, d. h. er sollte sich östlich der Straße befinden. Ebenso sollte das Gewerbegebiet von der Höhenlage her nicht zu exponiert liegen, um das Landschaftsbild nicht zu schädigen.

Der gewählte Standort erfüllt diese Kriterien am besten.

Die nächstgelegenen Wohnhäuser befinden sich im Dorfgebiet (MD) von Osterham in 300 m und im Dorfgebiet (MD) von Habertshausen in 450 m Entfernung.

Im Flächennutzungsplan ist auch westlich der B 300 in der Nachbarschaft von Habertshausen ein Gewerbegebiet ausgewiesen. Eine Realisierung ist derzeit jedoch nicht möglich, da sich die Fläche im Eigentum eines ortsansässigen Betriebes befindet und für dessen Eigenbedarf vorgesehen ist. Wegen der Nähe zu Habertshausen wären bei diesem Standort auch größere Immissionsschutzmaßnahmen vorzunehmen.

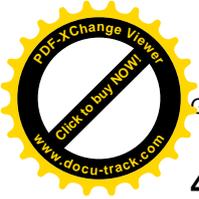
Zur Ausfahrt Schrobenhausen sind es ca. 4 km und zum Anschluss Dasing B 300 – Autobahn A 8 (München – Stuttgart) sind es ca. 20 km.

Der Anschluss Langenbruck B 300 – Autobahn A 9 (München – Nürnberg) liegt in ca. 27 km Entfernung.

3. Flächennutzungsplan

Im derzeitigen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

In der parallel laufenden Änderung wird es, wie im Bebauungsplan, als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen.



4. Bebauung

4.1 Art der Nutzung

Das Gebiet wird als Gewerbegebiet (GE) im Sinne von § 8 BauNVO festgesetzt.

Es wird in zwei unterschiedliche Gebiete (Ge 1 und GE 2) aufgeteilt: GE 1 liegt östlich der Erschließungsstraße und GE 2 westlich.

Die beiden Gebieten unterscheiden sich nur in der Art der zulässigen Nutzungen.

Nur im östlichen Teil GE 1, der mehr als 100 m von der B 300 entfernt liegt, sind Wohnungen zulässig.

Dagegen sind Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise im westlichen Teil GE 2 zulässig.

Betriebe mit Nachtarbeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) sind nur ausnahmsweise zulässig; d. h. sie müssen nachweisen, dass sie die gesetzlichen Lärmwerte einhalten können und werden.

Weitere Festsetzungen und Ausführungen zum Immissionsschutz können Ziffer 11. des Satzungstextes und Kapitel 7 der Begründung entnommen werden.

Da das Schmutzwasser mittels einer Druckleitung gepumpt werden muss, wurde vorgeschrieben, dass abwasserintensive Betriebe nicht zugelassen werden.

4.2 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch:

- die Grundflächenzahl GRZ 0,8
- die Wandhöhe von 8,0 m, gemessen von Straßenoberkante
- die Firsthöhe von 11,0 m
- die Baugrenzen; sie sind nach außen in einem Abstand von 10 m zu den Grundstücksgrenzen gezogen.

Dabei ist eine Breite von 5,0 m ausdrücklich einer dichten Bepflanzung vorbehalten. Die restlichen 5 m außerhalb der Baugrenze können gewerblich genutzt, aber nicht mit Gewerbegebäuden überbaut werden.

Es sind durchgehende Baugrenzen festgesetzt; dies erlaubt mehr Flexibilität bei der Aufteilung der Grundstücke.

Innerhalb der Baugrenzen können alle Gebäude bis auf 3 m an die Grundstücksgrenze herangebaut werden (Art. 6 Abs. 4 BayBO).

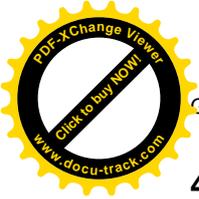
Garagen und Nebengebäude können an der Grundstücksgrenze errichtet werden; dabei darf ihre Wandhöhe 3,75 m und die Firsthöhe 7,0 m nicht überschreiten.

Die Festsetzung der Wand- und Firsthöhen bei Grenzanbauten bedeuten eine Abweichung von Art. 7 Abs. 4 BayBO.

Die zugelassene größere Wandhöhe ergibt eine bessere Grundstücksnutzung, die Reduzierung der zulässigen Firsthöhe dient dem Nachbarschutz.

Darüber hinaus gelten die übrigen Bedingungen des Art. 7 Abs. 4 BayBO weiterhin.

Mit den besonderen Festsetzungen zu Grenzanbauten entsteht eine „abweichende Bauweise“ gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO.



4.3 Gestaltung

Bei der Gestaltung der Gewerbegebäude wurde auf detaillierte Vorschriften verzichtet. Der größere Spielraum sollte von den Architekten für eine höhere Bauqualität genutzt werden.

Als Mindestvorschrift wurde festgesetzt, dass keine grellen, leuchtenden oder glänzenden Oberflächen zulässig sind.

Es sind auch Flachdächer zulässig. Deren maximale Höhe entspricht der festgesetzten Wandhöhe von 8,0 m.

Bei Dachbegrünung kann mehr Fläche bebaut werden, als die Grundflächenzahl von 8,0 zulässt. Für 10 m² begrünte Dachfläche können zusätzlich 3 m² überbaut werden. Die zusätzliche Bebauungsmöglichkeit soll einen Anreiz zur Dachbegrünung schaffen. Diese wird unter vielfältigen ökologischen Gesichtspunkten als wertvoll angesehen.

4.4 Einfügung in das Gelände

Die Höhen der Erschließungsstraße liegen zwischen 441 und 442 m ü. NN. Das Gelände fällt nach Westen um max. 8,0 m von 445 m ü NN auf 437 m ü. NN.

Wenn das Betriebsgelände durchgehend das Höhenniveau der Straße erhalten soll, können sich im extremsten Fall am Ostrand Abgrabungen bis 4,0 m Tiefe und am Westrand Aufschüttungen bis 4,0 m Höhe ergeben.

Die Geländeabgrabungen im Osten haben den Vorteil, dass die Gebäude zur freien Landschaft weniger hoch wirken. Auf der Westseite empfiehlt es sich eher, den Vorteil der Hangneigung zu nutzen und die Gebäude zu unterkellern.

4.5 Grundstücke

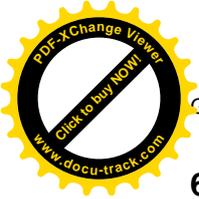
Die geradlinige Straßenerschließung und die durchgehenden Baugrenzen erlauben flexible Grundstücksgrößen. Den aktuellen Wünschen von Interessenten folgend, sind zur Zeit als Vorschlag 9 Bauplätze mit Größen von 1 700 m² bis 11 000 m² dargestellt.

Da die Grundstücksgrenzen jedoch nur ein Vorschlag und keine Festsetzungen sind, können sie auch nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes noch geändert werden.

5. Verkehrserschließung

Vom Anschluss an die B 300 zweigt die Ortsverbindungsstraße nach Rettenberg ab. An diese schließt die neuzubauende Straße A an. Die Gewerbegrundstücke werden ausschließlich von dieser erschlossen. Die Straße hat eine Länge von ca. 150 m und endet in einem Wendepunkt mit einem Durchmesser von 25 m.

Auf beiden Seiten sind Längsparkstreifen für Pkw und Lkw vorgesehen, dazu auf der Westseite ein Fußweg.



6. Ver- und Entsorgung

6.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Brauch- und Trinkwasser wird durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Beinberggruppe durchgeführt.

6.2 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser wird mittels einer Druckleitung der gemeindlichen vollbiologischen Kläranlage zugeführt.

In der Satzung zum Bebauungsplan ist festgesetzt, dass abwasserintensive Betriebe in diesem Gebiet nicht zulässig sind.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser soll soweit wie möglich versickert werden. Soweit dies nicht immer möglich ist, wird es auf den östlichen Grundstücken in einen Regenwasserkanal in der Straße A abgeleitet.

Von den westlich gelegenen Grundstücken soll das Niederschlagswasser direkt in einen Graben geleitet werden.

Zwischen B 300 und Baugebiet ist eine Grünzone festgesetzt, in der Mulden unterschiedlicher Größe der Aufnahme, Rückhaltung und teilweiser Versickerung des Niederschlagswassers dienen.

6.3 Stromversorgung

Die Elektrizitätsleitungen werden von der E.ON Netz GmbH (früher Isar-Amperwerke) betrieben.

Eine bestehende 20 kV-Leitung, die das Gebiet im Süden quert, wird abgebaut.

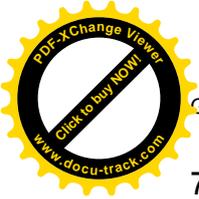
Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz angeschlossen.

Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße A ist eine Transformatorstation mit einer erforderlichen Fläche von ca. 5 x 3 m vorgesehen.

7. Immissionsschutz

7.1 Für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Brunnenfeld“ der Gemeinde Gachenbach wurde die schalltechnische Untersuchung mit der Auftragsnummer „I025.0 / 2005-RT“ des Ingenieurbüros Andreas Kottermair angefertigt, um die Geräuschimmissionen durch die Bundesstraße B 300 auf die im Teilgebiet GE 1 zulässige Wohnnutzung quantifizieren und den einzelnen Baugrundstücken des Gewerbegebiets geeignete Lärmkontingente zuweisen zu können.

7.2 Bei Umsetzung der dort aufgeführten Empfehlungen für die Satzung zum Bebauungsplan bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht weder hinsichtlich der Geräuschimmissionen aus der B 300, noch der künftigen gewerblichen Nutzung der Baugrundstücke Bedenken gegen die Verwirklichung des Baugebiets.



- 7.3 Im künftigen, konkreten Verwaltungsverfahren sind die aus den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln sich ergebenden Orientierungswertanteile als Immissionsrichtwertanteile zu betrachten, mit der Folge, dass die Beurteilungspegel der Geräusche eines Betriebes nach seiner Errichtung oder Änderung seine Immissionsrichtwertanteile nicht überschreiten dürfen.
- 7.4 Die den Baugrundstücken des Gewerbegebiets zugewiesenen, immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel bedeuten, dass zur Tagzeit die gewerbliche Nutzung weitgehend uneingeschränkt möglich ist. Zur Nachtzeit ist die gewerbliche Nutzung unter gewissen Umständen möglich, die durch die Vorlage der geforderten schallschutztechnischen Untersuchung näher zu definieren sind.
- 7.5 Die für die Kontingentierung der Baugrundstücke maßgebenden Immissionsorte IO W1 und W2 sowie G1 bis G8 sind dem Lageplan der Anlage 1.1 der schalltechnischen Untersuchung mit der Auftragsnummer „I025.0 / 2005-RT“ des Ingenieurbüros Andreas Kottermair zu entnehmen.
- 7.6 Zur langfristigen Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse wird für die im Teilgebiet GE 1 zulässigen Wohnungen von Betriebsleitern oder Eigentümern der Einbau von Schallschutzfenstern der Klasse III in alle Schlaf- und Wohnräume sowie von schalldämmenden Lüftungseinrichtungen für alle Schlafräume empfohlen.
- 7.7 Die Darstellung der künftig im Planungsgebiet aufgrund der Straßenverkehrsgeräusche herrschenden Schallsituation ist den Anlagen 1.2 (Tagzeitraum) und 1.3 (Nachtzeitraum) der Untersuchung „I025.0 / 2005-RT“ zu entnehmen.



8. Flächen

Teil A

1. Gesamtfläche im Geltungsbereich	52 290 m ²
Eingebrachte Grundstücke:	
904 (32 101 m ²), 905 (745 m ²), 906 (1 280 m ²)	
907 (15 111 m ²), 908 (3 053 m ²)	
davon	
2. Baugrundstücke	38 108 m ²
3. Straße A	2 875 m ²
4. neuer Feldweg im Osten	1 192 m ²
5. neuer Fußweg im Süden	159 m ²
6. neuer Fußweg im Norden	182 m ²
7. bestehende Verkehrsflächen	1 484 m ²
8. öffentliche Grünflächen	8 290 m ²

Teil B

Ausgleichsfläche A3 6 951 m²
Fl.Nr. 191, Gemarkung Peutenhausen

Teil C

Ausgleichsfläche A4 5 133 m²
Fl.Nr. 599, Gemarkung Peutenhausen

9. Umweltverträglichkeitsprüfung

Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 05.09.2001 fordert eine Prüfung bei Vorhaben bestimmten Umfangs hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf

1. Menschen, Tiere und Pflanzen
2. Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft
3. Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
4. die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

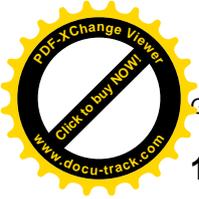
Im vorliegenden Bebauungsplan ist eine Grundstücksfläche von 38 108 m² mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 ausgewiesen. Dies ergäbe bei voller Ausnutzung des Baurechts eine Grundfläche von 30 486 m² (§ 19 Abs. 2 BauNVO).

Bei einer Grundfläche von 20 000 m² bis 100 000 m² ist eine „allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ durchzuführen (Nr. 18.7.2 Anlage 1 UVPG). Nach den Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalls (Anlage 2 UVPG) sind durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen anzunehmen.

Damit ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

Soweit durch das Baugebiet ein Eingriff in den Naturhaushalt stattfindet, wird dieser durch entsprechende Ausgleichmaßnahmen kompensiert. Diese Maßnahmen werden nach dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Jan. 2003) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen durchgeführt.

Sie sind unter Ziffer 10 im Satzungstext festgesetzt und im Kapitel 10 der Begründung erläutert.



10. Eingriffsbewertung und Grünordnung

10.1 Bestandsbeschreibung / Bewertung

10.1.1 Lage im Raum / Topographie

Das Planungsgebiet gehört nach der Naturräumlichen Gliederung der Haupteinheit des Donau-Isar-Hügellandes an. Der Geltungsbereich beinhaltet eine Kuppe, die sich im Nordosten des Planungsgebiets etwa an der Südostecke des angrenzenden Waldbestandes (445,60 m NN) befindet. Von dort fällt das Gelände nach Westen hin bis auf Höhen von ca. 433 m NN und nach Osten auf Höhen von ca. 442 m NN ab.

10.1.2 Nutzung

Bestehende Nutzung des Gebietes

Die für die Planung beanspruchte Fläche wird gegenwärtig landwirtschaftlich als Acker bzw. Intensivgrünland genutzt. In der Osthälfte des Planungsgebiets verläuft ein befestigter Flurweg (Fl.Nr. 906). Im Südosten des Geltungsbereichs befindet sich ein nordexponierte Böschung (Gehölzpflanzung, Altgras) als Teil der Überführung der Ortsverbindungsstraße über die Trasse der Bundesstraße B 300. Gegenwärtig quert eine 20-kv-Leitung (E.ON Bayern) das Planungsgebiet, deren Rückbau vorgesehen ist.

Angrenzende Flächen

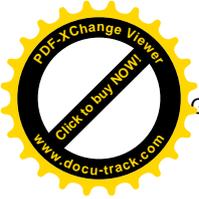
Im Norden grenzt ein Flurweg (Grünweg, Fl. Nr. 903) sowie eine kleinere Waldfläche an. An den Ostrand des Planungsgebiets grenzen weitere Ackerflächen an. Im Westen verläuft die Trasse der Bundesstraße B 300 (Fl.Nr. 871) an. Im Süden verläuft die Ortsverbindungsstraße zwischen Osterham und Rettenberg. Südwestlich des Geltungsbereichs befindet sich die Anschlussstelle zur Bundesstraße B 300 (mit Sickerbecken).

10.1.3 Boden

Laut Konzeptbodenkarte (M 1 : 25.000) wird der für die Bauflächen überplante Bereich von drei Bodentypen bestimmt. Im Bereich der Kuppe ist von Braunerden aus quarzreichen Terrassenablagerungen, unter Wald podsolig [45b] auszugehen. Für den mittel – bis flachgründigen, kiesreichen, schwach lehmigen Sandboden wird als landwirtschaftliche Nutzungseignung Acker angegeben.

In der Mitte des Geltungsbereichs befinden sich Braunerden aus lehmigem, fein- und mittelsandigem Molassematerial, verbreitet mit schwacher Kies- und Lößlehmbeimischung, örtlich mit Lößlehmdeckschicht (< 3 dm) [48a]. Auch dieser tief- bis mittelgründige, lehmige bis stark lehmige Sandboden eignet sich für Ackernutzung.

Im Südwesten des Geltungsbereichs trifft man auf einen sog. Kolluvisol aus sandigen Abschwemmmassen, einen tief – bis sehr tiefgründigen, mehr oder weniger tiefreichend humosen Sandboden. Die frischen bis sehr frischen Böden eignen sich grundsätzlich für Acker und Grünland, sind laut standortkundlicher Bodenkarte durch Überlagerung mit erodiertem Material gefährdet.



Der zuletzt genannte südwestliche Teil des Geltungsbereichs wird seitens der Wasserwirtschaft als wassersensibler Bereich eingestuft. Demnach handelt es sich um ein Gebiet, das durch den Einfluss von Wasser geprägt ist; Nutzungen können in der Folge davon beeinträchtigt werden.

Am vorliegenden Standort werden Böden mit guten landwirtschaftlichen Ertragsbedingungen (Braunerden 48a) für die Planung beansprucht. Dies bedeutet einerseits für die Landwirtschaft einen Verlust von geeigneter Wirtschaftsfläche. Insbesondere intensive Ackernutzung stellt andererseits aus Sicht der Landespflege eine Belastung des Landschaftshaushalts, insbesondere des Schutzguts Boden dar. Insofern ist unter diesem Blickwinkel eine Vorbelastung des Standorts festzustellen, die relativierend bei der Eingriffsbewertung zu berücksichtigen ist.

10.1.4 Wasser

Grundwasser:

Der Südwesten des Geltungsbereichs ist, wie bereits erwähnt, als wassersensibler Bereich einzustufen. Die restlichen Flächen sind nach den vorliegenden Unterlagen dagegen überwiegend sickerwasserbestimmt.

Oberflächenwasser:

Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

10.1.5 Kleinklima / Luft

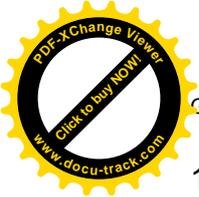
Von der Planung werden landwirtschaftlich genutzte Hangflächen mit potentieller Bedeutung für die Entstehung bzw. Nachlieferung von Kaltluft für unterhalb gelegene Bereiche beansprucht. Eine nennenswerte positive Wirkung auf angrenzende Siedlungsbereiche ist angesichts der Lage und Topographie auszuschließen.

In puncto Immissionen (Luftschadstoffe und Lärm) ist für das Planungsgebiet eine deutliche Vorbelastung durch die westlich angrenzende Bundesstrasse B 300 festzustellen.

10.1.6 Arten- und Biotopschutz

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung befinden sich im Planungsgebiet gegenwärtig keine Landschaftselemente, die für die heimische Flora und Fauna herausragende Bedeutung besitzen. Das für die Planung beanspruchte Gebiet ist Teil eines intensiv genutzten, strukturarmen, hinsichtlich Eignung als Lebensraum für Flora und Fauna defizitären Landschaftsraumes im Übergang zwischen Donau-Isar-Hügelland und Paartal. Als umso bedeutsamere relativ naturnahe Rückzugsräume sind deswegen die kleineren Waldflächen und Feldgehölze zu werten.

Im nördlich angrenzenden Waldstück stocken überwiegend ältere Kiefern, am Rand sind ältere Eichen im nennenswerten Umfang und vereinzelt Birken beigemischt. Am südlichen Waldrand dominiert die Brombeere, vereinzelt finden sich Ginster und junge Vogelbeeren.



10.1.7 Potentielle natürliche Vegetation

(aus Vegetationskarte Blatt Schrobenhausen, 1 : 25.000)

Als potentielle natürliche Vegetation im Planungsgebiet ist der Hainsimsen- (Eichen) Buchenwald mit Übergängen zum Kiefern-Eichenwald im Bereich der Kuppe und zum Eichen-Hainbuchenwald im Südosten des Geltungsbereichs anzunehmen. Für eine kleinere Senke im Bereich der Abzweigung des Flurwegs von der Ortsverbindungsstraße wird Erlenwald angegeben.

Standortgerechte Baumarten:

Rot-Buche (*Fagus sylvatica*)
Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
Trauben-Eiche (*Quercus petraea*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*) [nur Kuppe]
Zitter-Pappel, Aspe (*Populus tremula*)
Sand-Birke (*Betula pendula*)
Fichte (*Picea abies*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Sal-Weide (*Salix caprea*)

Standortgerechte Straucharten:

Besenginster (*Cytisus scoparius*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Heckenrose (*Rosa spec.*)
Grau-Weide (*Salix cinerea*)
Faulbaum (*Frangula alnus*)
Weißdorn (*Crataegus spec.*)

10.1.8 Schutzgegenstände gemäß Umweltrecht

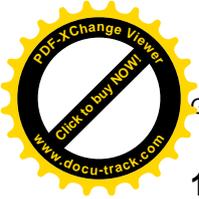
Im Planungsgebiet werden keine amtlich kartierten Biotop- und keine Schutzgegenstände im Sinne des Naturschutzrechtes oder Wasserrechtes tangiert.

Das Landschaftsschutzgebiet „Paarauen westlich Schrobenhausen“ reicht von Nordwesten bis ca. 300 m Luftlinie an das Planungsgebiet heran. Angesichts der Topographie, der Schutzwirkung des nördlich angrenzenden Waldbestands und angesichts der dazwischenliegenden Trasse der B 300 kann eine Beeinträchtigung der Schutzziele des Landschaftsschutzgebiets ausgeschlossen werden.

10.1.9 Landschaftsbild/ Erholung

Die Planung beansprucht einen Raum, der aufgrund der bisherigen Flächennutzung sowie der Vorbelastung durch die angrenzende B 300 gegenwärtig nur geringe Bedeutung für das Landschaftsbild und für die Erholung aufweist.

Am Südrand des Geltungsbereichs führt ein Rundwanderweg (Schrobenhausen - Peutenhausen - Maria Beinberg – Rettenbach - Schrobenhausen) entlang.



10.2 Schutzgutbezogene Bewertung der in Folge der Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft

10.2.1 Boden und Wasser

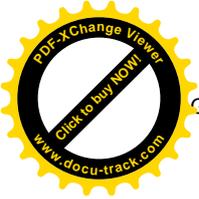
Baubedingt

Bei Baumaßnahmen werden nicht nur die später überbauten und versiegelten Flächen beeinträchtigt, sondern darüber hinaus auch Bereiche, die vorübergehend als Bewegungsflächen der Baumaschinen und als Lagerflächen beansprucht werden. Es handelt sich hierbei um temporäre Beeinträchtigungen, die mit der Fertigstellung der Baumaßnahmen und Herstellung der Pflanzflächen i.d.R. beseitigt werden. Bei unsachgemäßer Handhabung und Lagerung von Maschinen und Stoffen kann es zu Schadstoffeinträgen in den Boden oder in das Grundwasser kommen. Durch die Beachtung der einschlägigen Vorschriften können Risiken für Boden bzw. Grundwasser weitestgehend ausgeschlossen werden.

Anlagenbedingt

Zur Herstellung der Bau- und Wegeflächen sind angesichts des Bedarfs an ebener Fläche einerseits und des natürlichen Geländes andererseits umfangreiche Erdbewegungen insbesondere im nordöstlichen Teilbereich notwendig. Für eine vollständige Beanspruchung der Baufenster 5 und 6 wäre an der NO-Ecke des Planungsgebiets die Überplanung einer Kuppe und an der NW-Ecke eine größere Aufschüttung erforderlich. Durch das Abrücken der Baufenster vom nördlich gelegenen Wäldchen werden die notwendigen Eingriffe in die Topographie in gewissem Umfang gemindert. Der flächenmäßig bedeutsamste Eingriff besteht in der Versiegelung von Böden zur Bereitstellung von Flächen für Gebäude und Verkehr. Als Folge der Planung können für Bau-, Lager und Verkehrsflächen insgesamt ca. 3,35 ha versiegelt werden. Das Bodengefüge als Lebensraum für Bodenlebewesen und weitere Funktionen des Bodens wie die Filter- und Speicherfunktion werden erheblich und nachhaltig gestört. Das auftreffende Niederschlagswasser kann hier nicht mehr ungehindert im Boden versickern und das Grundwasser speisen. Der oberflächliche Abfluss wird dadurch verstärkt, was v.a. bei Starkregenereignissen zur Belastung für die Kanalisation bzw. den Vorfluter führen kann. Eine Regeneration des Bodengefüges und der Fruchtbarkeit ist mittelfristig für die Grünflächen und die im Norden und Westen gelegene Fläche für landespflegerische Maßnahmen zu erwarten.

Eingriffsmindernd wirkt hierbei der Verzicht auf vermeidbare Versiegelung, hinsichtlich Fläche und Art der Befestigung, wie etwa bei der Gestaltung des Parkstreifens entlang der Erschließungsstraße A. Zudem wird eine Versickerung des unverschmutzt anfallenden Oberflächenwassers als Verpflichtung festgesetzt, sofern die Bodenverhältnisse dies zulassen. Die Beeinträchtigung des örtlichen Wasserhaushaltes soll zudem durch die Rückhaltung bzw. partielle Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers am Westrand des Geltungsbereiches kompensiert werden. Zum Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe in den Boden-/Wasserhaushalt trägt bei, dass im Norden des Plangebiets ein insgesamt ca. 2.665 m² großer Bereich (Fläche gem. § 9 (20) BauGB) künftig aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung genommen wird und folglich nutzungsbedingte Störungen des Bodenhaushalts ausbleiben werden. Weitere Kompensationsmaßnahmen sind auf den anderen Ausgleichsflächen A3-A4 vorzunehmen.



Betriebsbedingt

Durch den Verkehr sowie unsachgemäße gewerbliche Aktivitäten kann es zu diffusen und punktuellen Stoffeinträgen in den Bodenkörper kommen. Die Stoffe können sich langfristig im Boden anreichern, sofern sie nicht in das Grundwasser verfrachtet werden.

Auch die betriebsbedingten Risiken für Boden bzw. Grundwasser können durch die Beachtung der einschlägigen Vorschriften weitestgehend ausgeschlossen werden.

10.2.2 Schutzgüter Kleinklima und Luft

Baubedingt

Beim Bau sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Lokalklima zu erwarten. Der Betrieb von Baumaschinen sowie an- und abfahrender Schwerlastverkehr führen zu Lärm und zu temporärer zusätzlicher Schadstoffbelastung der Luft (Vorbelastung durch Immissionen von Bundesstraße B 300).

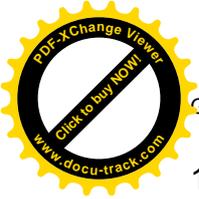
Anlagenbedingt

Nach Beendigung der Baumaßnahmen ist mit einer kleinklimatischen Erwärmung im Planungsgebiet infolge von Flächenversiegelung und Überbauung zu rechnen. Weiterhin ist eine kleinräumige Verminderung der Luftfeuchte und ein durch die Baukörper verringerter Wärmeaustausch zu erwarten. Die mit der Versiegelung verbundenen Effekte sind praktisch unabhängig vom Standort, ihr Ausmaß ist im wesentlichen abhängig von der Intensität der Versiegelung. Eingriffsmindernd wirken insbesondere Maßnahmen zur Begrünung: Großgrün (Schatten, Luftfeuchte), Begrünung von Wand- und Dachflächen (verminderte Aufheizung, Rückstrahlung). Die Gewährleistung der für das Planungsgebiet wichtigen Luftzirkulation kann durch eine Anpassung der Gebäudestellung an das natürliche Gelände (Stellung in Hangrichtung) gemindert werden.

Betriebsbedingt

Beim Betrieb gewerblicher Anlagen wird i.d.R. Abwärme frei, die zur kleinklimatischen Erwärmung beiträgt. Durch Heizung, betriebliche Anlagen und erhöhtes Verkehrsaufkommen entstehen dauerhafte, zusätzliche Belastungen der Luft.

Die hohe Grundbelastung des Planungsgebiets, die sich durch die Lage an der Trasse der B 300 ergibt, relativiert die Erheblichkeit der diesbezüglichen Auswirkungen des Eingriffs. Bei der Eingriffsbewertung muss zudem berücksichtigt werden, dass der klimawirksame Ausgleichsbeitrag des von der Planung betroffenen Gebietes angesichts Lage und Topographie bereits heute sehr begrenzt ist.



10.2.3 Schutzgüter Arten und Biotope

Baubedingt

Infolge der Lärmbelastigung bei Baumaßnahmen ist i.d.R. mit Vertreibungseffekten für die Fauna zu rechnen. Da das Planungsgebiet bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt wurde, ist nicht mit der Präsenz störungsempfindlicher Arten zu rechnen. Etwaige Vertreibungseffekte betreffen somit keine aus naturschutzfachlicher Sicht besonders schützenswerte Arten und können durch den nördlich gelegenen Landschaftsraum (Feldflur und Wald) aufgefangen werden.

Anlagenbedingt

Durch Überbauung und Versiegelung gehen unvermeidbar Flächen als Lebensraum für meist umwelttolerante Pflanzen- und Tierarten verloren. Die Bedeutung der geplanten Grünflächen für den Arten- und Biotopschutz ist wesentlich von deren Gestaltung sowie Pflege abhängig. Auch für den weiteren Einwirkungsbereich kann eine erhebliche Beeinträchtigung besonders schützenswerter Biotope bzw. Artenvorkommen sowie bestehender bzw. geplanter Schutzgebiete gem. Naturschutzrecht ausgeschlossen werden.

Betriebsbedingt

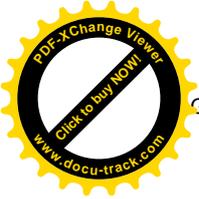
Im Bereich der neu entstehenden Grünflächen werden sich Arten einstellen, die an die häufige bzw. ständige Präsenz des Menschen sowie deren Begleiterscheinungen gewöhnt sind. Im Bereich der Maßnahmenflächen ist hingegen mit einer Bereicherung der Lebensraumfunktion des Planungsgebiets im Zuge der Begrünungsmaßnahmen zu rechnen. Dieser Effekt wird mit zunehmender Reife der Pflanzungen verstärkt ins Gewicht fallen (Verschiebung des Artenspektrums zugunsten von anspruchsvolleren Arten).

10.2.4 Landschaftsbild / Erholung

Mit der Planung wird ein umfangreicher neuer Siedlungskörper an der Bundesstraße B 300 geschaffen.

Durch die Lage am Hang ist die Herstellung größerer ebener Gewerbeflächen mit umfangreichen Eingriffen in das vorgefundene Relief (Erdbewegungen) verbunden. So wird insbesondere im Nordosten ein Einschnitt in die bestehende Kuppe notwendig. Durch das Aussparen des Bereiches der Maßnahmenfläche vor dem Wäldchen wird ein Teil des Eingriffs vermieden.

Am Westrand des Gewerbegebiets werden, sofern die Baufenster in ihrer ganzen Tiefe ausgeschöpft werden, Aufschüttungen notwendig. In der Praxis hängt das Ausmaß des Eingriffs von der Gestaltung der sich ergebenden Böschungen ab. Durch eine geeignete Böschungsgestaltung innerhalb der Baugrundstücke und eine gruppenweise Pflanzung von Großbäumen im Bereich der angrenzenden öffentlichen Grün- bzw. Maßnahmenflächen kann der Eingriff verringert werden. Zur Sicherstellung einer grünordnerischen Grundstruktur innerhalb des Baugebiets ist eine Pflanzung von Großbäumen entlang der Erschließungsstraße unerlässlich.



Hinsichtlich einer möglichen Fernwirkung des geplanten Gewerbegebiets erweist sich der Standort als vergleichsweise gut geeignet, da nach Norden, Westen und Süden die Topographie (Relief, Wald, B 300, Anschlussstelle) eine Beeinträchtigung insbesondere für angrenzende Ortschaften verhindert. Lediglich nach (Nord-)Osten dürfte das Gebiet eine größere Fernwirkung entwickeln, doch liegen hier die nächsten Siedlungsflächen mit ca. 1,2 km (Rosenberg) bzw. ca. 1,6 km (Rosensteig) Entfernung so weit entfernt, dass eine nennenswerte Beeinträchtigung auch für diese kleineren Ortslagen ausgeschlossen werden kann. Zur Verminderung des Eingriffs ist nichtsdestotrotz die Eingrünung des östlichen Randes des Gewerbegebietes von besonderer Bedeutung. Die Planung beansprucht einen Raum, der aufgrund der bisherigen Flächennutzung sowie der Vorbelastung durch die angrenzende B 300 gegenwärtig nur geringe Bedeutung für die Erholung aufweist. Durch das geplante Gewerbegebiet ist angesichts der hohen Vorbelastung somit keine erhebliche Verschlechterung der Erholungsqualität im betroffenen Raum zu erwarten.

10.3 Übergeordnete Zielsetzungen der Grünplanung

Ziel der Grünordnung ist es, die oben angesprochenen möglichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. zu minimieren sowie durch geeignete Maßnahmen vor Ort bzw. im Bereich der Ausgleichsflächen zu kompensieren:

Abiotischer Ressourcenschutz

- Minimierung und Ausgleich der Beeinträchtigungen des Boden- und (Boden)Wasserhaushalts insbesondere durch Verzicht auf vermeidbare Bodenversiegelung
- Sicherung eines möglichst ausgeglichenen Kleinklimas durch Durchgrünung des Baugebiets

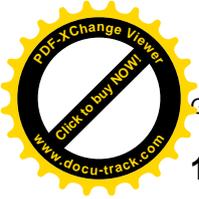
Biotischer Ressourcenschutz

- Sicherstellung einer gewissen Bedeutung des Planungsgebiets als Lebensraum für umwelttolerante Tier- und Pflanzenarten durch Entwicklung geeigneter Grünflächen
- Vermeidung von Beeinträchtigungen des nördlich gelegenen Wäldchens durch Ausbildung eines naturnahen Waldmantels
- Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe über gezielte Aufwertung der geplanten Ausgleichsflächen zugunsten anspruchsvollerer Tier- und Pflanzenarten

Landschaftsbild/ Lebens- und Erholungsqualität

- Optische Einbindung der Gewerbe- und Verkehrsflächen in die Umgebung durch geeignete Eingrünung und möglichst intensive Durchgrünung der Bauflächen

Aus den o.g. Leitzielen wurden die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans abgeleitet, die nachfolgend – soweit erforderlich – erläutert und begründet werden.



10.4 Private Grünflächen (gem. Ziff. 10.4 des Textteils)

Die Festsetzungen dienen insbesondere zur Einbindung der Bauflächen in die Landschaft. Besondere Bedeutung besitzt dabei die Eingrünung der westlichen bzw. östlichen Außenränder der Baugrundstücke, aus diesem Grunde sind hier Heckenpflanzungen vorzunehmen. Von einer Standortfestsetzung innerhalb der Bauflächen wird aus Rücksicht auf die gegenwärtig nicht bekannten Betriebsabläufe bewusst abgesehen. Die Pflanzung von Großbäumen ist zur Wahrung der Proportionen notwendig.

Das Pflanzgebot entlang der Planstraße soll die notwendige Einbindung der Verkehrsflächen gewährleisten.

10.5 Öffentliches Grün (gem. Ziff. 10.5 des Textteils)

Die Festsetzungen dienen insbesondere zur Einbindung der Bauflächen in die Landschaft. Die Pflanzung von Großbäumen ist zur Wahrung der Proportionen notwendig. Bei der Bestimmung der Pflanzstandorte ist auf die Erfordernisse der Verkehrsplanung Rücksicht zu nehmen.

10.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Rahmen der Eingriffsregelung (gem. Ziff. 10.6 des Textteils)

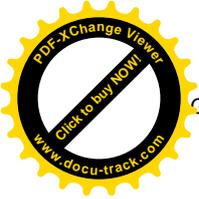
Hierunter werden Maßnahmen verstanden, die geeignet sind, Beeinträchtigungen durch den Eingriff zu vermeiden, zu mindern und auszugleichen. Die Maßnahmen sollen einen räumlichen und funktionalen Bezug zum Eingriff haben.

Der Umfang der erforderlichen Ausgleichflächen, auf denen landespflegerisch geeignete Maßnahmen durchzuführen sind, ergibt sich einerseits aus der Schwere des mit der Planung verbundenen Eingriffs, andererseits aus der Wirksamkeit der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen.

Ausgleichsflächen im Geltungsbereich A

Fläche A1 (gem. Ziff. 10.6.1 des Textteils)

Auf ca. 135 m Länge wird dem nördlich gelegenen Waldbestand ein naturnah gestalteter Waldmantel vorgelagert. Hierzu wird in einer Breite von bis ca. 8-10 m eine standortgemäße Strauchpflanzung vorgenommen. Die verbleibende Fläche wird zu einer extensiv zu pflegenden Wiese entwickelt. Zu den südlich gelegenen Bauflächen soll durch eine locker gepflanzte zweireihige Hecke die Einbindung der Bauflächen sowie der entstehenden Böschungsbereiche unterstützt werden. Die Pflanzung von weiteren Sträuchern in den südlich angrenzenden privaten Grünflächen ist geeignet, die entstehende Böschung möglichst landschaftsgerecht zu gestalten.



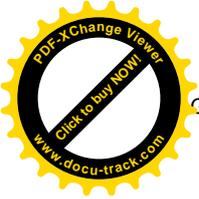
Die Aushagerung durch Abtrag von Oberboden, die buchtige Anlage des künftigen Waldrandes (verlängerte Randlinie) dienen der naturschutzfachlichen Optimierung der Maßnahme.

- Flächenfunktion: Waldrandgestaltung zum Ausschluss von betriebsbedingten Störungen des Waldbestandes
Aufwertung des Landschaftsbildes durch Begründung von naturnahem Wald, Waldrandgestaltung sowie durch Anlage der Extensivwiese, dadurch zugleich deutliche Steigerung des Lebensraumangebotes für die heimische Flora und Fauna

Fläche A2 (gem. Ziff. 10.6.2 des Textteils)

Es werden naturnah gestaltete Mulden zur Rückhaltung und teilweisen Versickerung von unverschmutzt anfallendem Niederschlagswasser angelegt. In Teilbereichen ist die Entwicklung von Röhricht durch Initialpflanzungen zu fördern. Insbesondere der östliche Rand der wechselfeuchten Mulden ist mit standortgemäßen Gehölzen naturnah zu bepflanzen. Mit der partiellen Bepflanzung des Ostrand es zu den angrenzenden Baugrundstücken hin sollen mögliche betriebsbedingte Störungen der Ausgleichsfläche ausgeschlossen werden, zugleich soll aber eine Abriegelung, die durch eine durchgängige Strauchpflanzung erreicht würde, vermieden werden.

- Flächenfunktion: Rückhaltung und teilweises Versickern von überschüssigem Regenwasser
Kappen von Hochwasserspitzen durch Rückhaltung (Verringerung der Abflussgeschwindigkeit)
Optimierte Reinigungswirkung und Sickerleistung durch möglichst naturnahe Muldengestaltung
Eingrünung
Schaffung von naturnahem Lebensraum für feuchteliebende Tier- und Pflanzenarten



Ausgleichsfläche im Geltungsbereich B

Fläche A3 (gem. Ziff. 10.6.3 des Textteils)

Gemarkung: Peutenhausen

Flurstück: 191

Fläche: 6.951m²

Lage: nordwestlich Ortslage Beinberg, Flurname „Gachenbacher Feld“

Nutzung: keine (Brachfläche)

Angrenzende Nutzungen:

Im Westen: Fortsetzung des Trockentälchens: Altgrasflur mit vereinzelt Gehölzen

im Süden: Feldgehölz (Eiche und Kiefer)

im Osten: Grünweg, östlich davon Ackerfläche

im Nordwesten: Acker, Nordosten: befestigter Flurweg, dem nach nach Süden bzw. Südwesten eine mit Gehölzen bestockte Böschung (Kiefer, Vogelkirsche, Birke und etwas Eiche) vorgelagert ist

Boden: Braunerde aus humosem, lehmig sandigem Kolluvium, vorwiegend Sand bis lehmiger Sand (gem. Bodenkarte 1:25.000)

Potentielle natürliche Vegetation: Sauerklée-Hainsimsen-(Eichen)-Buchenwald

Bestand eingestellte Fläche:

Brachliegende Geländesenke (Trockentälchen), in der nordexponierten Südhälfte von nitrophilen Hochstauden dominiert, in der südexponierten Nordhälfte Altgras dominierend (Trockenzeiger Nelke nur an einer Stelle im Südwesten des Flurstücks), im Nordwesten: einige Sträucher (Holunder) im Böschungsbereich

Sonstiges: im westlichen Anschluss Ausgleichsflächen des Straßenbauamtes für Ausbau B 300

Ausgleichsfaktor/ nachweisbare Ausgleichsfläche:

Aus naturschutzfachlicher Sicht im gegenwärtigen Zustand von untergeordneter Bedeutung; zu 100 % als Ausgleichsfläche anrechenbar; nachweisbare Ausgleichsfläche: 6.951 m²

Konzept

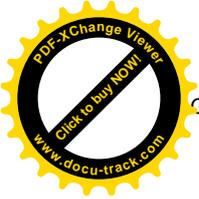
Ziele: Extensiv gepflegtes, nur in Randbereichen mit standortgerechten Gehölzen bestocktes Trockentälchen
zur Aufwertung im Hinblick auf die Eignung als Lebensraum für Flora und Fauna
und zur Aufwertung des Landschaftsbildes

Maßnahmen

Anlegen von Wildobst-/ extensiv gepflegten Streuobstbestand
Entwicklung von Waldmantel

Aufwertung und Ergänzung der Gehölzbestände durch lockere Pflanzung von Feldgehölzen im oberen Teil der Böschungen

Turnusmäßige Mahd (jedes zweite Jahr bzw. nach Entwicklung)



Ausgleichsfläche im Geltungsbereich C

Fläche A4 (gem. Ziff. 10.6.4 des Textteils)

Gemarkung: Peutenhausen, Flurname: „Lange Ameten“

Flurstück: 599

Fläche: 5.133 m²

Lage: nordwestlich Ortslage Habertshausen,

Nutzung: Wiese frisch-feucht, relativ intensiv genutzt; im Norden:
Weidengebüsch

Angrenzende Nutzungen:

Im Westen: Graben, Bach (Vorfluter von Kläranlage), der in diesem Abschnitt einen Schilfsaum aufweist

im Süden: grenzt direkt ein befestigter Grünweg an, oberhalb davon Paarleite mit artenreichem Bestand an Laubgehölzen, im Südwesten stocken im Böschungsbereich stattliche, besonders erhaltenswerte Eichen, im Osten grenzt direkt ein befestigter Grünweg an, östlich davon ein wasserführender Graben mit schmalen Saum von Uferhochstauden
im Norden: Weidenplantage

Boden: Niedermoor, z.T. mit geringmächtigen, sandigen bis lehmigen Deckschichten (gemäß Bodenkarte 1:25.000); Gley aus mittlerer lehmig-toniger bis flacher sandiger Deckschicht über Niedermoor gemäß Konzeptbodenkarte:]

Potentielle natürliche Vegetation: Typischer Traubenkirschen-Erlen-Eschenwald mit Übergängen zum Pfeifengras-Traubenkirschen-Eschenwald

Bestand eingestellte Fläche: Mähwiese, frisch-feucht, mit Feuchtezeigern (div. Seggen); im Norden: Weidengebüsch mit Schilfsaum

Sonstiges: Lage im Landschaftsschutzgebiet „Paarauen westlich Schrobenhausen“

Lage im nachgemeldeten FFH-Gebiet „Paar“

Lage im Überschwemmungsgebiet der Paar

Ausgleichsfaktor/ nachweisbare Ausgleichsfläche:

Aus naturschutzfachlicher Sicht bereits heute bedeutsam, deswegen nur zu 80 % als Ausgleichsfläche anrechenbar; nachweisbare Ausgleichsfläche: 4.106 m²

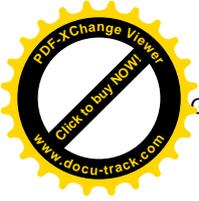
Konzept

Ziele: Schutz des Moorbodens

Entwicklung zu extensiv genutztem Feuchtgrünland:

zur Aufwertung im Hinblick auf die Eignung als Lebensraum für Flora und Fauna und zur Aufwertung des Landschaftsbildes

Aufwertung des Grabens hinsichtlich Lebensraumfunktion und Wasserrückhaltung



Maßnahmen

Aufweiten/Abflachen des Ufers des westlich angrenzenden Grabens

Punktuelle Pflanzung von Ufergehölzen (Weide)

Pflegliche Nutzung als Extensivweide für Auerochsenherde aus Hörzhausen

10.7 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Durch die Planung werden weder unmittelbar noch mittelbar naturschutzfachlich besonders schützenswerte Landschaftselemente bzw. Vorkommen oder Schutzgegenstände im Sinne des Umweltrechts beeinträchtigt. Auch die abiotischen Schutzgüter weisen keine außerordentliche Empfindlichkeit auf. Hinsichtlich Landschaftsbild, Immissionsbelastung und Erholungswert liegt im engeren Wirkungsbereich eine Vorprägung bzw. Vorbelastung vor, die das Eingriffsausmaß im Vergleich zu anderen Standorten deutlich relativiert. Auch befinden sich im direkten Wirkungsbereich keine besonders vor Immissionen zu schützende Wohngebiete. Die mit dem Bebauungsplan vorbereitete bauliche Entwicklung ist unabhängig vom Standort mit erheblichen Eingriffen in den Naturhaushalt unvermeidbar verbunden. Als wesentliche Eingriffsfaktoren sind einerseits die umfangreiche Inanspruchnahme von Boden durch Überbauung und sonstige Versiegelung, andererseits die Errichtung eines neuen gewichtigen Siedlungskörpers, für den in größerem Umfang Bodenbewegungen erforderlich werden, festzuhalten.

Der mit der Versiegelung verbundene Eingriff in den (Boden)Wasserhaushalt kann durch die Maßgabe zur örtlichen Versickerung der unverschmutzt anfallenden Dach- und Oberflächenwässer weitestgehend minimiert werden. Die festgesetzte Eingrünung des Plangebiets trägt insbesondere zur notwendigen Einbindung der neuen baulichen Anlagen in die Landschaft bei, darüber hinaus auch zum klimatischen Ausgleich und zu einer gewissen Eignung als Lebensraum für die Flora und Fauna.

Vor dem Hintergrund der beschriebenen vorhabensbezogenen Eingriffsschwere und der standortbedingten Empfindlichkeit wird ein Ausgleich von 1 : 0,5 (Eingriffsfläche : Ausgleichsfläche) für angemessen betrachtet.

Mit Hilfe der im Norden und Westen des Geltungsbereichs gelegenen Ausgleichsflächen 1 und 2 werden nicht nur eine Beeinträchtigung des Waldes vermieden bzw. der Eingriff in den Wasserhaushalt minimiert, sondern zugleich naturnahe Biotope geschaffen, die eingriffsnah den naturschutzfachlichen erforderlichen Ausgleichsbedarf z.T. abdecken.



Eingriffsfläche	Ausgleichsfläche
Baugrundstücke (ohne Grünflächen): 34.575 m ² Verkehrsfläche: 2.875 m ²	<u>Bedarf:</u> 37.450 m ² x 0,5 = 18.725 m² <u>Nachweis im Geltungsbereich Teil A:</u> A1 = ca. 2.665 m ² A2 = ca. 3.160 m ² = 5.825 m² <u>Nachweis im Geltungsbereich Teil B:</u> A3 (Gem. Peutenhausen Fl.Nr. 191) = 6.951 m² <u>Nachweis im Geltungsbereich Teil C:</u> A4 (Gem. Peutenhausen Fl.Nr. 599) Grundfläche: 5.133 m ² anrechenbar 5.133 m ² x 0,8 = 4.106 m² <u>Abbuchung von Ökokonto</u> (Gem. Sattelberg Fl.Nr. 303) = 1.843 m²
Σ 37.450 m²	Σ 18.725 m²

Das verbleibende Ausgleichsdefizit ist durch die in den Teilen B und C festgesetzten landespflegerischen Maßnahmen auf den Flurstücken Fl.Nr. 191 und 599 in der Gemarkung Peutenhausen (Ausgleichsflächen A3 bzw. A4) sowie durch eine „Abbuchung“ von der gemeindeeigenen Ökokontofläche Gem. Sattelberg Fl.Nr. 303 abzugelten.