



## **MARKT REICHERTSHOFEN**

Landkreis Pfaffenhofen

### **Bebauungsplan Nr. 38 „Gewerbegebiet bei Winden, östlich der A9 (TGB 1)“**

#### **Begründung**

zur Planfassung vom 21.06.2022

Projekt-Nr.: 6135.013

#### **Auftraggeber:**

#### **Markt Reichertshofen**

Schloßgasse 5

85084 Reichertshofen

Telefon: 08453 – 512-0

Fax: 08453 – 512-60

E-Mail: [info@reichertshofen.de](mailto:info@reichertshofen.de)

#### **Entwurfsverfasser:**

#### **WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH**

Hohenwarter Str. 124

85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

E-Mail: [info@wipflerplan.de](mailto:info@wipflerplan.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Planungsgrundlagen</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Lage und Erschließung</b> .....	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>6</b>
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern .....	6
3.2	Regionalplan .....	7
3.3	Flächennutzungsplan .....	10
<b>4</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung</b> .....	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>Sparsamer Umgang mit Grund und Boden</b> .....	<b>12</b>
5.1	Bedarfsermittlung .....	13
5.2	Standort- und Planungsalternativen.....	13
<b>6</b>	<b>Planerisches Konzept</b> .....	<b>14</b>
<b>7</b>	<b>Festsetzungen</b> .....	<b>15</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	15
7.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage.....	16
7.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise .....	16
7.4	Bauliche Gestaltung .....	16
7.5	Erneuerbare Energien .....	17
7.6	Grünflächen, Grünordnung.....	17
<b>8</b>	<b>Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes</b> .....	<b>18</b>
8.1	Umweltschutz.....	18
8.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	19
8.3	Artenschutz .....	23
8.4	Klimaschutz.....	23
<b>9</b>	<b>Weitere Belange</b> .....	<b>25</b>
9.1	Immissionsschutz .....	25
9.2	Denkmalschutz.....	26
9.3	Hochwasserschutz .....	26
9.4	Bodenschutz.....	26
9.5	Eisenbahn .....	27

<b>10</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>28</b>
10.1	Schmutzwasserentsorgung .....	28
10.2	Umgang mit Niederschlagswasser .....	29
10.3	Wasserversorgung .....	30
10.4	Stromversorgung.....	30
<b>11</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>31</b>

#### Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans der Region Ingolstadt, i.d.F. vom 16.05.2013, ohne Maßstab .....	7
Abb. 2:	Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan .....	11
Abb. 3:	Darstellung der Eingriffsflächen.....	20
Abb. 4:	Ausgleichsfläche A4 auf FlNr. 206, Gemarkung Rohr, Gemeinde Rohrbach ....	21
Abb. 5:	Flächenbilanz .....	31

#### Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel.....	24
Tab. 2:	Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken.....	24

#### Anlagenverzeichnis

Anlage 1:	Eingriffs- und Ausgleichsermittlung
Anlage 2:	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) PAN Planungsbüro für angewandten Naturschutz GmbH, München, vom 21.06.2021, mit Ergänzungen vom 23.09.2021
Anlage 3:	Schalltechnische Untersuchung Ing.-Büro Kottermair GmbH, Altomünster, A.-Nr. 7459.1 / 2021 – TK, vom 15.06.2021
Anlage 4:	Geotechnischer Bericht nach EC7 INGEOTEC, Schrobenhausen, vom 23.04.2018
Anlage 5:	Systemschnitt zum Bebauungsplan, vom 21.06.2022
Anlage 6:	Ausgleichsfläche A3 für Zauneidechsen, vom 21.06.2022
Anlage 7:	Ausgleichsfläche A4 für Rebhuhn, Goldammer, Neuntöter und Stieglitz (Maß- nahme 9 CEF), vom 21.06.2022
Anlage 8:	Hydraulischer Nachweis, vom 20.07.2021

## 1 Planungsgrundlagen

Der Marktgemeinderat Reichertshofen hat am 28.04.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Gewerbegebiet bei Winden, östlich der A9 mit vorhabenbezogener Teilfläche gem. § 12 BauGB“ beschlossen.

Nachdem der Marktgemeinderat in dem Bereich schon vor Jahren über die Ausweisung eines Sondergebietes-Logistik diskutiert hat, fiel Anfang 2018 die Entscheidung, stattdessen die Vorbereitungen zur Ausweisung eines möglichst kleinteiligeren Gewerbegebietes zu treffen.

Der Geltungsbereich umfasst die Fl.Nrn. 215, 216, 217, 217/1, 218, 219, 220, 221, 222, 228 (TF), 230, 231, 232, 232/1, 233, 234/1, 235 und 236, jeweils Gemarkung Winden a. Aign. Die Größe des Geltungsbereichs umfasst ca. 13,3 ha.

Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren geändert. (8. Änderung) rechtskräftig mit Bekanntmachung vom 24.12.2021.

### 1. Erneute Auslegung

Durch den ersten Wechsel des Vorhabenträgers (s. Pkt. 5.1) ist eine Anpassung der Planung an den aktuellen Vorhaben- und Erschließungsplan notwendig.

Mit Ausnahme der Festsetzung zur Gebäudehöhe und der Option für einen Pylon bleiben die bereits im bisherigen Verfahren getroffenen Festsetzungen unverändert.

Für das geplante Vorhaben werden zwei Bereiche mit Gebäudehöhen von max. 24,50 m festgesetzt. Im Nordosten wurde zudem der Bauraum für die Errichtung eines Pylons mit max. 25 m Höhe ergänzt.

Gemäß der Abwägung der Stellungnahmen zum Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden neben redaktionellen Änderungen folgende Änderungen beschlossen:

- Einzelhandelsbetriebe werden vollständig ausgeschlossen
- Ergänzung Fußweg westlich Auer Bach

### 2. Erneute Auslegung

Mit Schreiben vom 22.03.2022 hat die Firma Peters dem Markt Reichertshofen für den vorliegenden Standort im Gewerbegebiet Winden eine Absage erteilt.

Der Firma Peters wurde an ihrem, seit 1903 bestehenden Hauptsitz, überraschend von der Stadt Ingolstadt eine alternative Möglichkeit für die geplanten Erweiterungsvorhaben angeboten.

Der vorhabenbezogene Teilbereich ist daher neu zu überplanen.

Um die restlichen Flächen, wie mit den hier ansiedlungswilligen Firmen vereinbart, termingerecht umsetzen zu können wird der Bebauungsplan in zwei Teilbereichen gegliedert.

Der Teilbereich 1 BP Nr.38 „GE bei Winden, östlich A9 (TGB 1)“ enthält sämtliche geplanten Gewerbeflächen des Angebotsbebauungsplanes, sowie alle Erschließungsflächen und sonstige öffentlichen Flächen.

Dieser Teilbereich hat damit für sich allein Bestand, d.h. sämtliche Festsetzungen zur Erschließung, Wasserwirtschaft, Immissionsschutz und Naturschutz bleiben erhalten.

Der Teilbereich 2 - BP Nr.38a „GE bei Winden, östlich A9 - vorhabenbezogene Fläche gem. § 12 BauGB (TGB 2)“ umfasst ausschließlich das Gewerbegrundstück des vorhabenbezogenen Bereiches.

Das Verfahren für diesen Teilbereich soll zeitnah mit einem neuen Vorhabensträger, unter Berücksichtigung der bisher formulierten Ziele der Planung, insbesondere in Bezug auf Ökologie und Naturschutz, ebenfalls weitergeführt und abgeschlossen werden.

Der Teilbereich 1 – BP-Nr. 38 „Gewerbegebiet bei Winden, östlich der A9 (TGB 1)“ wird mit dem vorliegenden Verfahrensschritt erneut ausgelegt.

Der Geltungsbereich ist um die Fl. Nrn.230 (TF), 231 (TF) und 232/1 (TF) reduziert.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt somit noch ca. 10 ha.

Als Ergänzung zu den Festsetzungen werden zusätzlich noch geneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 15°, die ebenfalls zu begrünen sind, zugelassen.

Stellungnahmen können nur zur Gliederung der Bauleitplanung in zwei Teilbereiche, sowie zu den ergänzten Dachformen abgegeben werden (§ 4a Abs. 3 BauGB).

## 2 Lage und Erschließung

Das Gebiet des Marktes Reichertshofen liegt im Nordwesten des Landkreises Pfaffenhofen im Regierungsbezirk Oberbayern. Der Markt Reichertshofen besteht aus der Kerngemeinde Reichertshofen und 13 weiteren Ortsteilen, zu welchen auch Ronnweg und Winden a. Aign zählen. Die Kerngemeinde liegt zwischen der Stadt Ingolstadt und der Stadt Pfaffenhofen an der Bundesstraße B 13. Im Süden verläuft die Bundesstraße B 300. Mittig wird das Gemeindegebiet von der Autobahn A9 in Nordsüd-Richtung gequert. Von Südost Richtung Nordwest durchschneidet die Bahnstrecke München Ingolstadt die Gemeinde.

Reichertshofen besitzt keinen eigenen Bahnhof. Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in Baar-Ebenhausen (ca. 0,5 km) und Rohrbach (ca. 12 km).

Durch den Markt Reichertshofen verläuft die Paar und bildet mit seinen Mäandern das Paartal.

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Winden a. Aign, südöstlich der Kerngemeinde an der A9, in unmittelbarer Nähe zur Anschlussstelle Langenbruck.

Im Westen begrenzt die Autobahn A9 das Gebiet. Im Norden bildet die Bahntrasse München-Ingolstadt die Gebietsgrenze. Im Osten und Süden begrenzt die Bundesstraße B 300 den Geltungsbereich.

Im Nordwesten bleibt ein Bereich zwischen Autobahn A9 und Bahntrasse als landwirtschaftliche Fläche erhalten, die über eine kleine Straße („Steinäckerweg“ bzw. Verlängerung) und Autobahnunterführung von Westen erschlossen wird. Auch ein kleiner Weiher im Norden, der vom Auer Bach gespeist wird, ist ausgenommen. Der Auer Bach, ein Gewässer III. Ordnung, durchzieht das Gebiet mittig von Süden nach Norden.

Das Planungsgebiet ist von Süden und Osten über die Bundesstraße B 300 und die Staatsstraße St 2049 an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Im Nordwesten ist der Ortsteil Winden a. Aign über eine Autobahnunterführung an das geplante Gewerbegebiet angebunden. Diese Anbindung soll für Fußgänger und Radfahrer sowie für Landwirtschaftliche Fahrzeuge und ggf. Rettungskräfte erhalten bleiben.

Der Auer Bach, ein Gewässer III. Ordnung, durchzieht das Gebiet mittig von Süden nach Norden. Der Bach wird von Einzelbäumen und Baumgruppen, Hochstauden und Seggenbeständen gesäumt. Im Norden durchfließt der Bach zwei kleine, von Gehölzen umgebene Weiher.

Das Plangelände hat eine bewegte Topografie. Von der Autobahn (ca. 407 bis 405 m ü. NHN) fällt das Gelände in Richtung Osten zum Auer Bach (ca. 397 bis 395 m ü. NHN) ab und steigt dann zur B 300 (ca. 405 m ü. NHN) bzw. Bahntrasse hin wieder an. Der Auer Bach verläuft in

etwa an der tiefsten Stelle. Von der B 300 im Süden fällt das Gelände in Richtung Bahntrasse ab.

### 3 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, 2018) nennt für den Verdichtungsraum um Ingolstadt, in dem der Markt Reichertshofen liegt, u.a. folgende, zu beachtende Grundsätze:

##### Raumstruktur

- 2.2.2 (G) „Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.“
- 2.2.7 (G) „Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass
- sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,
  - sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,
  - Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegengewirkt wird,
  - sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und
  - ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.“

##### Siedlungsstruktur

- 3.3 (Z) „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn (...) ein Gewerbe- oder Industriegebiet unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen an einer Autobahnanschlussstelle oder an einer Anschlussstelle einer vierstreifig autobahnähnlich ausgebauten Straße oder an einem Gleisanschluss ohne wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds geplant sowie kein geeigneter angebundener Alternativstandort vorhanden ist.“

##### Natur und Landschaft

- 7.1.1 (G) Natur und Landschaft soll als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.“
- 7.1.6 (G) „Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden.“

### 3.2 Regionalplan

Für den Planungsbereich trifft der Regionalplan Ingolstadt (Region 10) die Einstufung als „Verdichtungsraum“<sup>1</sup>. Reichertshofen ist als Unterzentrum dargestellt. Das Marktgemeindegebiet wird außerdem als äußere Verdichtungszone des Oberzentrums Ingolstadt dargestellt und von zwei Entwicklungsachsen überregionaler Bedeutung (München-Ingolstadt und Augsburg-Ingolstadt) durchkreuzt.

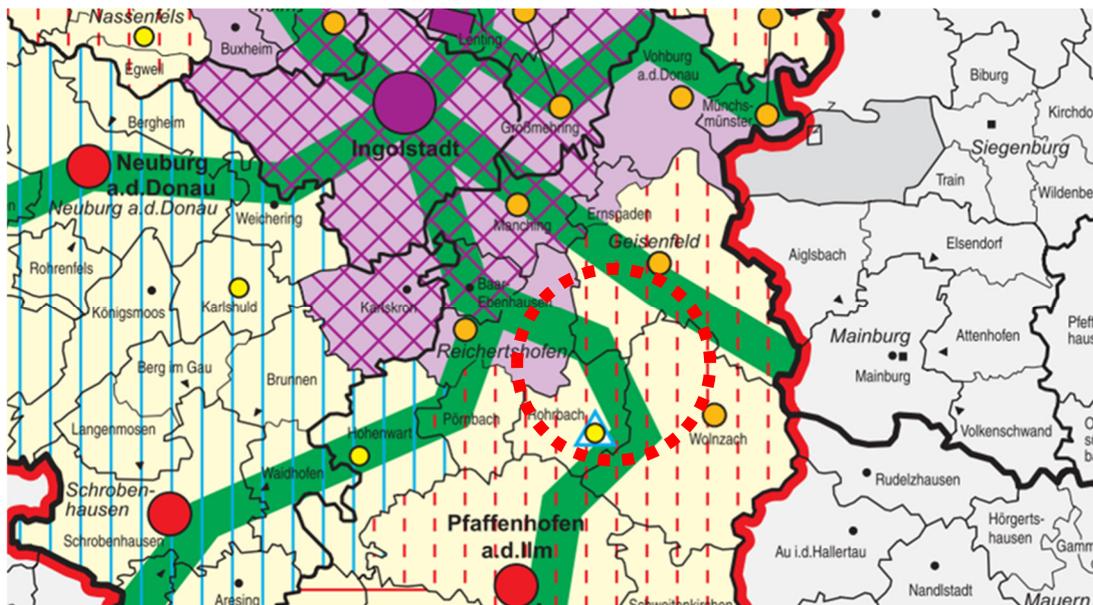


Abb. 1: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans der Region Ingolstadt, i.d.F. vom 16.05.2013, ohne Maßstab

Die Entfernung zu den nächstgelegenen Mittelzentren, d. h., der Stadt Pfaffenhofen beträgt ca. 19 km bzw. der Stadt Schrobenhausen ca. 25 km. Das nächste Oberzentrum Ingolstadt befindet sich in ca. 12 km Entfernung.

Von der Planung sind keine Vorrang- und Vorbehaltsgebiete der Wasserwirtschaft, von Bodenschätzen<sup>2</sup> oder der Windenergie betroffen, ebenso wenig regionales Trenngrün, Wasserschutz- und festgesetzte Überschwemmungsgebiete, Natur- und Landschaftsschutzgebiete.

Durch das Plangebiet verläuft gemäß Karte 3 „Landschaft und Erholung“ und Karte zu B I 8.3 „Landschaftliche Vorbehaltsgebiete“ des RP 10 die Grenze zwischen dem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 09 „Feilenmoos“ und Nr. 11 „Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes“.

Die Sicherungs- und Pflegemaßnahmen zu den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten laut RP 10 B I 8.4.2.4 (G) und B I 8.4.4.1 (G) stehen der Planung nicht grundsätzlich entgegen. Den Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen kommt in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten ein besonderes Gewicht zu. Entsprechende Maßnahmen sind daher in der Planung enthalten, die qualifizierte Umsetzung durch die Festsetzungen muss geregelt werden.

Das Planungsgebiet liegt gem. Karte B I 8.4 Landschaftsräume im Landschaftsraum 1.1.2 „Donau-Isar-Hügelland“. Die Flächen liegen in keinem Regionalen Grünzug. Laut Karte zu B IV 4 „Erholungseinrichtungen“ liegt das Planungsgebiet im Erholungsgebiet „Feilenforst / Feilenmoos“. Durch die allseitige Begrenzung durch Verkehrswege ist das Plangebiet jedoch wenig für die Erholung geeignet.

<sup>1</sup> Regionalplan Ingolstadt: Raumstruktur, Karte 1 [Stand: 16.05.2013]

<sup>2</sup> Regionalplan Ingolstadt: Siedlung und Versorgung, Karte 2 [Stand: 04.11.2015]

Westlich außerhalb des Planungsbereichs verläuft eine Biotopverbundachse<sup>3</sup> entlang der Paar.

Folgende überfachliche Ziele und Grundsätze enthält der Regionalplan (RP) mit Bedeutung für die vorliegende Planung:

- A I (G) Die Region Ingolstadt ist in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig zu entwickeln und zu stärken, so dass  
- sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung ausgebaut wird. Dabei sind die dynamische Wirtschaftskraft und Wettbewerbsfähigkeit der regionalen Wirtschaft sowie ein differenziertes Angebot an zukunftsfähigen Arbeitsplätzen in der Region zu erhalten und auszubauen;
- A II 3 (G) Der Verdichtungsraum Ingolstadt ist als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum und als Impulsgeber für die Region unter Wahrung seiner ökologisch wertvollen Gebiete und natürlichen Potenziale weiter zu entwickeln.
- A IV 5 (G) Es ist anzustreben, dass die Unterzentren insbesondere Funktionen der gewerblichen Entwicklung und der Erweiterung des Angebots an Arbeitsplätzen erfüllen. Dabei ist insbesondere in Reichertshofen auf den Ausbau des Dienstleistungssektors hinzuwirken.

Folgende Ziele und Grundsätze für den Bereich „Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung“ enthält der Regionalplan mit Bedeutung für die vorliegende Planung:

- B III 1.1 (G) Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.  
Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen.
- B III 1.2 (Z) Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen. In zentralen Orten kann sich eine verstärkte Siedlungsentwicklung vollziehen, ebenso eine Wohnbauentwicklung in geeigneten Gemeinden des Stadt- und Umlandbereiches des Verdichtungsraumes außerhalb von Lärmschutzzonen.
- B III 1.5 (Z) Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.

Folgende Ziele und Grundsätze für den Bereich „Gewerbliche Wirtschaft, Arbeitsmarkt und Tourismus“ enthält der Regionalplan mit Bedeutung für die vorliegende Planung:

- B IV 2.1 (G) Die wirtschaftsnahe Infrastruktur soll erhalten und vor allem in den zentralen Orten und Entwicklungsachsen ausgebaut werden.  
Das Entwicklungspotenzial des Verdichtungsraumes Ingolstadt soll genutzt werden, um seine regionale und überregionale Bedeutung zu gewährleisten.
- B IV 2.4 Auf dem Arbeitsmarkt der Region soll ein in Qualität und Quantität breites und modernes Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot angestrebt werden. Dabei soll ein Ausgleich zwischen Angebot und Nachfrage in

<sup>3</sup> Regionalplan Ingolstadt: Landschaft und Erholung, Karte 3 [Stand: 08.09.2007]

einer zumutbaren Entfernung zwischen Wohn- und Arbeitsort ermöglicht werden.

Dem negativen Pendlersaldo gegenüber der Region München soll auch durch eine vermehrte gewerbliche Siedlungstätigkeit begegnet werden.

Darüber hinaus sind diese Aspekte des Regionalplans zu beachten und zu nennen:

**Begründung zu A I (Leitbild G)**

Die Region Ingolstadt ist ein attraktiver Lebens- und Arbeitsraum. Sie verfolgt das Ziel, neben der wirtschaftlichen Dynamik den Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen in sozialer Verantwortung sicherzustellen, so dass es zu gleichwertigen Lebens- und Arbeitsbedingungen aller Teilräume kommt und dass die Region in ihrer Gesamtheit ihre Position behaupten kann. Die Schaffung gleichwertiger und gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen ist Leitziel bayerischer Landesentwicklungspolitik. Dabei ist gleichwertig nicht mit gleichartig gleichzusetzen.

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 arbeitsplatzschaffende Investitionen anzustreben.

**Begründung zu A III 1 (G)**

Als Lebensraum und Heimat kommt den Gemeinden für eine nachhaltige Raumentwicklung eine entscheidende Bedeutung zu. Sie tragen mit ihrer eigenständigen lokalen Entwicklung zur dynamischen Gesamtentwicklung der Region bei. Bei ihren Entscheidungen sollen die langfristigen ökologischen, soziokulturellen und wirtschaftlichen Auswirkungen bei allen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

**Begründung zu B III 1.1 bis 1.1.2**

Das Wachstum von Wirtschaft und Bevölkerung läuft in der Region Ingolstadt derzeit dynamisch ab. Dementsprechend besteht weiterhin ein nicht unerheblicher Bedarf an Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit. Allen aktuellen Prognosen nach dürfte die Zunahme der Bevölkerung in der Region bis ca. 2020 anhalten, wenn u.U. auch nur leicht. In Teilräumen sind auch Ausnahmen nicht auszuschließen.

Diese Dynamik resultiert in erster Linie aus der Eigenentwicklung der Region und der Nähe zur Region München. Weil die Quote der Berufsauspendler vor allem im Süden der Region in die Region München sehr hoch liegt (im Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm bei über 40 Prozent), soll ihr Abbau angestrebt werden. Daraus ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf an gewerblichen Flächen.

Mit dem vorliegenden Planungsgebiet kann den Zielen der Landes- und Regionalplanung Rechnung getragen werden.

Das insgesamt ca. 13,3 ha große Planungsgebiet (BP Nr.38 - ca. 10 ha, BP Nr.38a - ca. 3,3ha) liegt unmittelbar an der Autobahnanschlussstelle Langenbruck der A9.

Das Gebiet ist sowohl in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild, als auch akustisch durch die, das Gebiet komplett umschließenden, erhöht liegenden Verkehrswege, Bahntrasse München - Ingolstadt, Autobahn A9 und Bundesstraße B 300 erheblich vorbelastet. Eine weitere Vorbelastung stellt das angrenzende, bestehende Gewerbegebiet „Ronnweg“ dar.

Die innere Erschließung des gesamten Gebietes kann mit ca. 0,9 ha sehr wirtschaftlich und flächensparend gestaltet werden und ermöglicht dennoch auch die gewünschte, teilweise sehr kleinteilige Parzellierung, die der örtliche Bedarf fordert.

Den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes, sowie den artenschutzrechtlichen Belangen wird mit der Festsetzung öffentlicher Grünflächen in einem Umfang von ca. 2,8 ha Rechnung getragen.

Vor allem entlang des Auer Baches werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) in einer Breite von durchschnittlich ca. 35 m die Ufer- und Retentionsflächen nicht nur gesichert, sondern auch deutlich aufgewertet

Mit dem Erhalt von Gehölzbestand und weiteren, im Bebauungsplan getroffenen, grünordnerischen Festsetzungen (z. B. Neupflanzungen auf öffentlichen und privaten Flächen, Stellplatzbegrünung, begrünte Dächer usw.) kann den Sicherungsmaßnahmen des Gebietes als Lebensgrundlage und Erholungsraum der Menschen zumindest teilweise entsprochen werden.

Diese Maßnahmen tragen auch dazu bei, dass das weiterhin fußläufig zugängliche Gebiet der Bevölkerung eine wohnortnahe Nutzung ermöglicht.

Durch den Erhalt des Gehölzbestandes, durch die Stärkung des Talraumes am Auer Bach (Erhalt des Retentionsraumes) und durch die weiteren Festsetzungen zum Artenschutz werden die zentralen Lebensräume wildlebender Arten gesichert und Wanderkorridore offengehalten bzw. gestärkt

Gemäß Stellungnahme der Regierung von Oberbayern - Höhere Landesplanung vom 12.04.2021 zur 8. FNP-Änderung - kann aus landesplanerischer Sicht die zweite Ausnahme vom Anbindegebot (Autobahn-Anschlussstelle) in Betracht kommen, da:

- nachgewiesen werden konnte, dass das Orts- und Landschaftsbild durch das Vorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt wird und
- nachgewiesen werden konnte, dass kein geeigneter angebundener Alternativstandort vorhanden ist und
- Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen werden.

Der Hinweis der Regierung von Oberbayern (Stellungnahme vom 16.07.2021), dass ausnahmsweise zulässige Gewerbegebiete selbst keine geeignete Siedlungseinheit für eine weitere Anbindung von Flächen darstellen, wurde vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird im seit dem 20. Juni 2006 festgestellten Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Reichertshofen in diesem Bereich als „Flächen für die Landwirtschaft“ mit dem landschaftsplanerischen Ziel „Erhalt von Hecke / Feldgehölz / Einzelbaum“ dargestellt. Für das Gewässer III. Ordnung, den Auer Bach, ist als Ziel ein ausreichender Uferschutzstreifen von mind. 5 m angegeben.

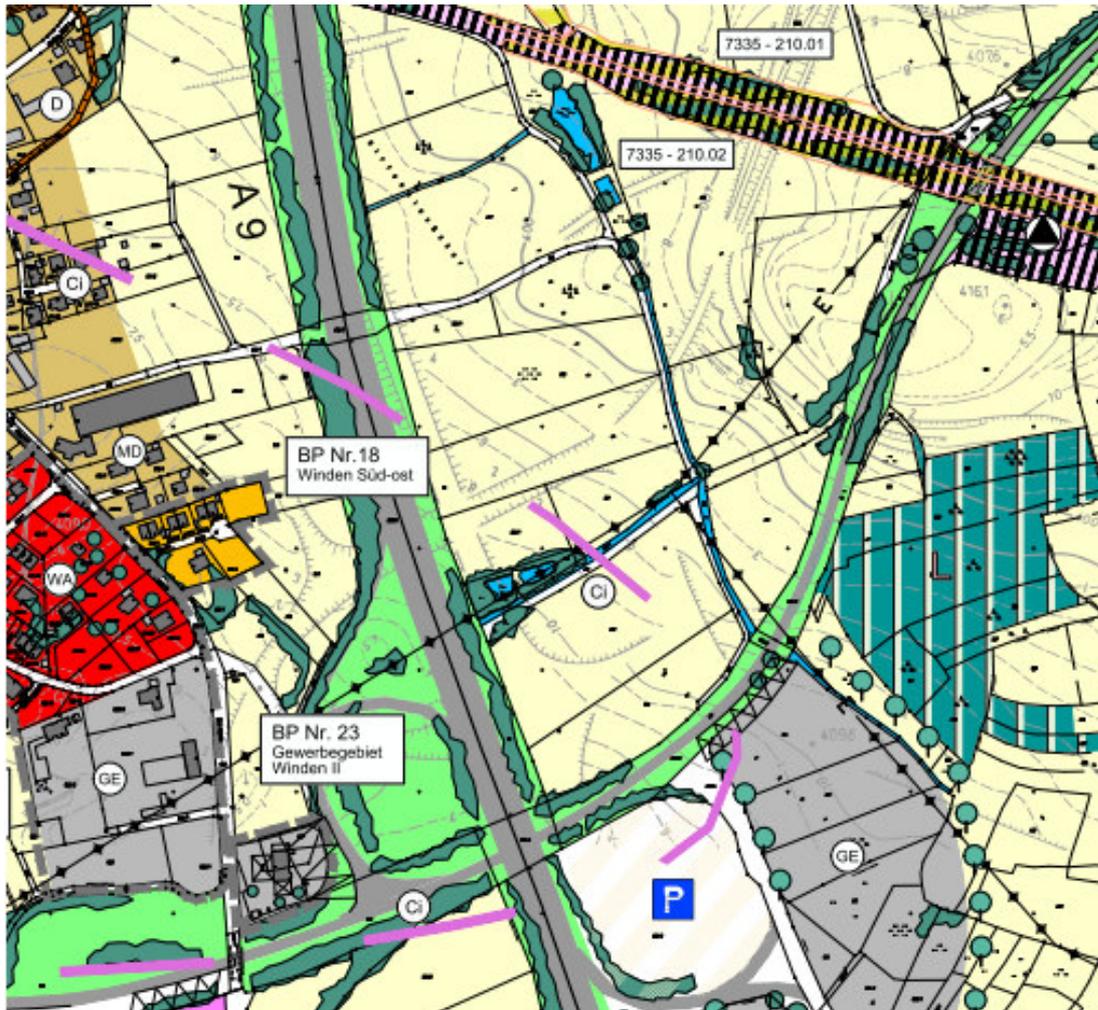


Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan entspricht mit seinen Darstellungen nicht mehr den aktualisierten Zielvorstellungen der Gemeinde und wurden daher im Parallelverfahren angepasst.

Der Marktgemeinderat von Reichertshofen hat im Parallelverfahren im Rahmen der 8. FNP-Änderung die Planung angepasst.

Die 8. FNP-Änderung wurde mit Bekanntmachung vom 24.12.2021 rechtskräftig.

#### 4 Anlass und Ziele der Planung

Die Region Ingolstadt ist derzeit geprägt durch eine hohe Eigendynamik. Der Bevölkerungszuwachs und die Wirtschaftsdynamik liegen mit an der Spitze Bayerns. Dieser Dynamik soll unter anderem durch ausreichende, bedarfsgerechte Bereitstellung von Bauflächen Rechnung getragen werden.

In Reichertshofen besteht dringender Bedarf an weiteren gewerblichen Bauflächen. So liegen der Marktgemeinde Anfragen mehrerer ortsansässiger Betriebe vor, die dringend weitere Betriebsflächen benötigen. Vorrangig zur Stärkung der Belange der örtlichen Betriebe, die für die Gemeinde eine hohe Bedeutung im Hinblick auf Arbeits- und Ausbildungsplätze haben, sowie zur räumlichen Verbindung von Wohnen und Arbeiten möchte die Gemeinde daher gewerbliche Bauflächen ausweisen.

Seit vielen Jahren wird die Entwicklung von Gewerbeflächen im Gebiet zwischen Autobahn A9, Bundesstraße B 300 und Bahnlinie München-Ingolstadt öffentlich in Aussicht gestellt. Viele Firmen haben bereits wiederholt ihr Interesse angemeldet.

Nun sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen mit der Aufstellung des Teilbereiches 1 - BP Nr. 38 „Gewerbegebiet bei Winden, östlich der A9 (TGB 1)“ geschaffen werden.

Der Teilbereich 2 – BP NR. 38a „Gewerbegebiet bei Winden, östlich der A9 – vorhabenbezogene Fläche gem. § 12 BauGB (TGB 2)“ – wird vorerst vom weiteren Verfahren ausgeklammert.

Das Verfahren für diesen Teilbereich soll zeitnah, mit einem geeigneten Vorhaben ebenfalls abgeschlossen werden.

Das ca. 13,3 ha große Planungsgebiet liegt unmittelbar an der Autobahnanschlussstelle Langenbruck der A9. Das Gebiet ist sowohl in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild als auch akustisch durch die, das Gebiet komplett umschließenden, erhöht liegenden Verkehrswege, Bahntrasse München - Ingolstadt, Autobahn A9 und Bundesstraße B 300 erheblich vorbelastet. Eine weitere Vorbelastung stellt das angrenzende, bestehende Gewerbegebiet „Ronnweg“ dar. Diese Faktoren sind ausschlaggebend für die Standortwahl.

Die innere Erschließung kann mit ca. 0,9 ha sehr wirtschaftlich und flächensparend gestaltet werden und ermöglicht dennoch auch die gewünschte, teilweise sehr kleinteilige Parzellierung, die der örtliche Bedarf fordert.

Die Entwicklung dieser Flächen soll auch vorrangig dem Entwicklungsbedarf ortsansässiger und regionaler, mittelständischer Betriebe dienen.

Den artenschutzrechtlichen Belangen und den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes wird, neben notwendigen Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen und Ausgleichsflächen im Planungsgebiet, mit der Festsetzung öffentlicher Grünflächen in einem Umfang von ca. 2,8 ha Rechnung getragen.

Vor allem entlang des Auer Baches werden in einer Breite von durchschnittlich ca. 35 m die Ufer- und Retentionsflächen gesichert und deutlich aufgewertet.

Durch die Stärkung des Talraumes am Auer Bach (Erhalt und Aufweitung des Retentionsraumes) und durch die weiteren, im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Artenschutz werden die zentralen Lebensräume wildlebender Arten gesichert und Wanderkorridore offengehalten bzw. gestärkt.

Mit dem Erhalt von Gehölzbestand und weiteren, im Bebauungsplan getroffenen, grünordnerischen Festsetzungen (z. B. Neupflanzungen auf öffentlichen und privaten Flächen, Stellplatzbegrünung, begrünte Dächer usw.) kann den Sicherungsmaßnahmen des Gebietes als Lebensgrundlage und Erholungsraum zumindest teilweise entsprochen werden.

Alle diese Maßnahmen dienen dem Ziel ein „naturnahes“ Gewerbegebiet zu schaffen.

## **5 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden**

Durch die in § 1a Abs. 2 BauGB eingefügte Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden, die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll reduziert werden.

Die Marktgemeinde kommt diesem Belang insofern nach, in dem sie die notwendigen Flächenversiegelungen für Verkehrsflächen auf das notwendige Maß begrenzt und die Ausweisung der Bauflächen bedarfsorientiert vornimmt.

## 5.1 Bedarfsermittlung

Die Marktgemeinde kommt mit der Ausweisung des eingeschränkten Gewerbegebietes den Zielen der Regionalplanung zur Förderung der Wirtschaft und zur Stärkung des ländlichen Raums nach. Bei der Ansiedlung von Firmen wird der Bedarf der Betriebe, die bereits im Gemeindegebiet ansässig sind, sich erweitern oder ihren Betriebsstandort verlagern möchten, berücksichtigt.

Für diese Unternehmen, vorwiegend aus der Bau- bzw. Kraftfahrzeugbranche mit attraktivem Angebot an Arbeitsplätzen werden dem konkreten Bedarf entsprechend Parzellen mit einer Flächengröße von ca. 2.000 m<sup>2</sup> bis 8.000 m<sup>2</sup> geschaffen, insgesamt ca. 6 ha.

Eine weitere Option ist die Schaffung eines Satellitenstandortes für ein Projekt der Bundesregierung zur Förderung von Wasserstofftechnologie, für das sich Kommunalunternehmen Strukturentwicklung des Landkreises Pfaffenhofen (KUS) beworben hat (Flächenbedarf ca. 1,3 ha).

### Vorhabenbezogener BP-Teilbereich 2

Der nordwestliche Bereich (Teilfläche 2) wird gem. § 12 BauGB vorhabenbezogen überplant.

Nach dem überraschenden Rückzug des Vorhabenträgers soll die Fläche für ein Vorhaben, das den Zielen der Planung entspricht, weiterentwickelt werden. Die Nachfrage an verkehrsgünstig gelegenen Flächen in der Region ist groß.

Die Gemeinde behält sich jedoch vor weiterhin vorhabenbezogen die Entscheidung für einen entsprechenden Investor zu treffen.

## 5.2 Standort- und Planungsalternativen

Das Planungsgebiet liegt unmittelbar an der Autobahnausfahrt Langenbruck der A9 München-Nürnberg. Das Planungsgebiet grenzt an die bestehenden Gewerbegebiete Ronnweg und Ronnweg II an (die unmittelbare Anbindung an die Autobahn ist gegeben).

Durch die trennende Wirkung der zwischen den Gebieten in West-Ost Richtung verlaufenden B 300 wird das Planungsgebiet aus landesplanerischer Sicht als nicht angebunden beurteilt und steht zunächst dem Ziel des Landesentwicklungsprogrammes (LEP Ziel 3.3) entgegen.

Um die Voraussetzungen für die mögliche Ausnahme vom Anbindegebot gem. LEP sowie, aufgrund der Lage in einem faktischen Überschwemmungsgebiet (s. Pkt. 9.3), den Maßgaben des § 77 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu erfüllen wurden angebundene Alternativstandorte im Gemeindegebiet untersucht.

Innerhalb beplanter Gewerbegebiete im Gemeindegebiet wurden die Eigentümer der unbebauten Grundstücke von der Verwaltung angeschrieben und mit einem Fragebogen um Mitteilung hinsichtlich der beabsichtigten Nutzung der Grundstücke gebeten.

Bei einem Rücklauf von ca. 40% wurden ca. bei der Hälfte der Antworten konkrete Bauabsichten genannt.

Verkaufs- oder Tauschbereitschaft besteht nicht.

Die Entwicklung neuer Gewerbeflächen an Alternativstandorten zum vorliegenden Planungsgebiet im Gemeindegebiet Reichertshofen ist nicht möglich.

Das bestehende Gewebe- und Industriegebiet im Osten von Reichertshofen reicht im Norden bereits bis an die Bahnlinie als begrenzendes Element. Im Osten verläuft ein Regionaler Grünzug der nicht weiter überplant werden soll. Nach Süden stellt die B 300 die Begrenzung für

eine weitere bauliche Entwicklung dar. Eine Erweiterung der Gewerbeflächen an diesem Standort ist also nicht möglich.

Im Westen des Ortszentrums von Reichertshofen wurden um die zentral gelegenen Infrastruktureinrichtungen (Schulen, Kindergarten, Friedhof usw.) seit den 80er Jahren Wohngebiete ausgewiesen. Diese Entwicklung ist mit den dargestellten Bauflächen durch die im Westen verlaufende Bundesstraße 13 (München – Ingolstadt) ebenfalls an ihre Grenzen gelangt.

Nach Südwesten und Süden ist durch das unmittelbar angrenzende Wasserschutzgebiet sowie die geschützten Landschaftsbestandteile entlang der Paar jede weitere bauliche Entwicklung ausgeschlossen.

Hiervon betroffen sind auch die Ortsteile Gotteshofen, Wolnhofen und Starkertshofen.

In den übrigen Ortsteilen mit baulichen Schwerpunkten ist eine entsprechende gewerbliche Entwicklung ebenfalls nicht möglich.

In Agelsberg und Langenbruck wurden, alternativ zu den begrenzten Möglichkeiten am Hauptort, Wohnbauflächen erschlossen, u. a. auf den ursprünglich gewerblich genutzten Flächen des ehemaligen Kalksandsteinwerkes (GB Langenbruck-Ost).

Die östlich, bzw. westlich der Autobahn gelegenen Weiler Au am Aign und Stöffel sowie die Ortsteile Dörfel und Hög stellen als Außenbereichslagen bereits schon keine geeigneten Siedlungseinheiten für die Anbindung einer baulichen Entwicklung, insbesondere eines Gewerbegebietes, dar.

Die 2. Ausnahme vom Anbindegebot (Landesentwicklungsprogramm 3.3 (Z)) kann unter Beachtung der Auflagen (Einzelhandelsausschluss, Landschaftsbild) erfüllt werden. Der räumliche Zusammenhang zu den Gewerbegebieten Ronnweg I und II ist zudem gegeben und wird lediglich durch die B 300 in Teilabschnitte gegliedert.

Im Hinblick auf den bereits geführten Bedarfsnachweis für weitere Gewerbeflächen im Marktgebiet zur Stärkung der Belange der Wirtschaft und zur Schaffung neuer wohnortnaher Arbeits- und Ausbildungsplätze bei steigenden Bevölkerungszahlen und einem negativen Pendlersaldo sieht der Marktgemeinderat für eine ausgewogene Gemeindeentwicklung die Ausweisung dieser Gewerbeflächen als erforderlich an. Die Ausweisung an anderen Stellen im Marktgebiet wurde geprüft, ist aber durch vorhandene Restriktionen stark eingeschränkt.

Die verbliebenen Flächen weisen andere Konflikte (Immissionsschutz, geringe Flächengröße) oder eine geringe Lagegunst (Verkehrsanbindung) auf.

Die Belange des Hochwasserschutzes (§ 78 Abs. 2 Zif. 3 bis 9 WHG) können durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen und somit beachtet werden.

Die in der Abwägung deutlich gemachte Gewichtung der betroffenen Belange zu Gunsten der geplanten Baugebietsausweisung dient dem Wohle der Allgemeinheit. Die Rückhaltefunktion der vom faktischen Überschwemmungsgebiet betroffenen Flächen kann ausgeglichen und somit erhalten werden.

Die Fläche ist im festgestellten FNP des Marktes Reichertshofen (8.FNP-Anderung - rechtskräftig mit Genehmigung vom 08.11.2021 und Bekanntmachung vom 24.12.2021) bereits dargestellt.

## **6 Planerisches Konzept**

Die Einmündung der Staatsstraße ST 2049 in die Bundesstraße B 300 grenzt im Südwesten an das Planungsgebiet an und stellt aufgrund der starken Verkehrsbelastung einen Unfallschwerpunkt dar. Die Hauptverkehrsbeziehung erfolgt von der A9, Anschlussstelle Langenbruck, über die ST 2049 zur B 300 Richtung Westen (Reichertshofen, Schrobenhäuser und weiter Richtung Augsburg).

Die verkehrliche Erschließung der geplanten Gewerbeflächen war ursprünglich über die Errichtung eines Kreisverkehrs an diesem Kreuzungspunkt geplant.

Inzwischen liegt ein aktuelles Verkehrsgutachten der Autobahndirektion Südbayern vor demzufolge die Kreuzung über eine Lichtzeichensignalanlage flexibel verkehrabhängig gesteuert werden. Einer weiteren Anbindung des Gewerbegebietes von der B 300 im östlichen Bereich kann von Seiten des Staatlichen Bauamtes nicht zugestimmt werden.

Die im Nordwesten vorhandene Gebietsanbindung über eine kleine Straße („Steigäckerweg“ bzw. Verlängerung) samt Autobahnunterführung nach Winden a. Aign bleibt bestehen und wird an die geplante Erschließungsstraße des Gewerbegebietes für Fußgänger und Radfahrer sowie für landwirtschaftlichen Verkehr und ggf. Rettungskräfte nach Winden a. Aign angeschlossen.

Die innere Erschließung erfolgt über eine Ringstraße die wirtschaftlich und flächensparend sowohl den großflächigen, vorhabenbezogen geplanten Bereich, nordwestlich des Baches als auch die relativ kleinteiligen Parzellen im östlichen Teil des Gewerbegebietes erfasst.

Der Auer Bach und sein Umfeld mit den notwendigen angrenzenden Retentionsbereichen wird dabei nur einmal, am bereits bestehenden Durchlass, gequert.

Entlang des Auerbaches entstehen vielfältig strukturierte Uferstreifen, die den notwendigen Retentionsraum bieten und mit einer durchschnittlichen Gesamtbreite von ca. 35 m das Gewerbegebiet gliedern und durchgrünen.

Entlang des Auerbaches ist nun auch eine fußläufige Verbindung von Nord nach Süd mit Anschluss an das bestehende Wegesystem geplant.

Weitere Grünflächen dienen dem Erhalt, bzw. der Erweiterung des Lebensraumes für gefährdete Arten (z. B. der Zauneidechse).

Ergänzend zu den öffentlichen Grünflächen sind auf den privaten Flächen Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen festgesetzt.

Die privaten Flächen zur Eingrünung werden durchwegs durch die bestehenden öffentlichen Böschungen entlang der umgrenzenden Verkehrsanlagen erweitert und ergänzt.

Im Bebauungsplan wurden in Zusammenarbeit mit Hr. Dr. Reinhard Witt, umfassende Basisfestsetzungen für ein naturnahes Baugebiet erarbeitet.

Da der Regelungsumfang eines Bebauungsplans gesetzlich begrenzt ist, werden weitere Planungsaspekte für eine naturnahe Gestaltung des Gebietes im städtebaulichen Vertrag mit dem Investor vereinbart. Dazu wurde ein Kriterienkatalog (mit Kriterien für die naturnahe Gestaltung der Firmengelände) basierend auf dem Bebauungsplan erarbeitet, der weitere Regelungen für die Gestaltung der privaten Freiflächen und zur Sicherung einer verbindlichen Umsetzung enthält.

## **7 Festsetzungen**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Gem. der o. g. Zielsetzung wird ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen durch die benachbarten, z. T. uneingeschränkten Gewerbegebiete wird gemäß vorliegender Schalltechnischer Untersuchung empfohlen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ein eingeschränktes Gewerbegebiet festzusetzen (siehe Pkt. 9.1 Immissionsschutz).

Zulässig sind Gewerbe- und Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, um das produzierende Gewerbe in den Vordergrund zu rücken. Diese Betriebe sollen zudem durch den Ausschluss von Wohnnutzungen nicht weiter eingeschränkt werden.

Zur Stärkung der Ortszentren werden Einzelhandelsnutzungen vollständig ausgeschlossen. Der Direktvertrieb (Warenvertrieb der anzusiedelnden Handwerksbetriebe) zählt nicht als Einzelhandel.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage**

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

Die Höhenlage der Gebäude ist in Bezug auf die Straßenhöhe (max. 0,50 m über dem mittleren angrenzenden Straßenniveau) festgesetzt.

Für tiefere, Grundstücke mit ansteigendem Gelände kann ab einer Tiefe von 20 m auf das am Gebäude angrenzende, tiefstgelegene Gelände Bezug genommen werden.

Zudem ist in der Planzeichnung entlang des Auer Baches ein Bereich mit hochwasserangepasster Bauweise festgesetzt.

Die max. Höhe der baulichen Anlagen ist im gesamten Gebiet mit max. 14,50 m bezogen auf die OK des Erdgeschossrohfußbodens festgesetzt.

Dies entspricht in etwa den zulässigen Höhen des angrenzenden Gewerbegebietes „Ronnweg II“ (14,0 m).

Geländeänderungen sind zur Gestaltung der Betriebsflächen in Bezug auf die zulässigen Höhenlagen mit Böschungen von 2:1 (Länge : Höhe) und Stützmauern (max. Ansichtshöhe 2 m) zulässig.

## **7.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen geregelt. Diese ist großzügig gefasst, um eine flexible Parzellierung der Flächen zu ermöglichen.

Im Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäudelängen von mehr als 50 m sind somit zulässig, um entsprechend große Hallen zu ermöglichen.

## **7.4 Bauliche Gestaltung**

Mit den Festsetzungen zur baulichen Gestaltung soll den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes, sowie des Klimaschutzes in besonderer Weise Rechnung getragen werden.

Als Dachformen für die Hauptgebäude sind ausschließlich Flachdächer, deren Oberfläche mind. zu 80 % zu begrünen ist, festgesetzt.

Untergeordnet sind auch flache Pultdächer zulässig.

Fassaden sind in dunklen, grellen oder glänzenden Farben bzw. Ausführungen nicht zulässig.

Weitere Festsetzungen betreffen Werbeanlagen und Einzäunungen.

Auf der Fläche mit dem Vorhabenbezug soll in Abstimmung mit der Autobahn GmbH die Errichtung eines Werbepylons mit einer Höhe von max. 25m ermöglicht werden.

Die umfassenden Bestimmungen zur Baugestaltung ist dem Festsetzungskatalog (Pkt. 5) zu entnehmen.

## 7.5 Erneuerbare Energien

Als Maßnahme zum Klimaschutz ist die Nutzung solarer Energie mit Photovoltaikmodulen festgesetzt. Alternativ kann hierzu ein entsprechender Energiegewinn aus anderen erneuerbaren Energiequellen nachgewiesen werden.

## 7.6 Grünflächen, Grünordnung

Die im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Grünflächen übernehmen den wesentlichen Beitrag zur Randeingrünung des Baugebiets, zur inneren Durchgrünung sowie zum Erhalt vorhandener Bäume und Gehölze. Häufig sind sie mit Mehrfachfunktionen z. B. aus dem Umgang mit Hochwasserabfluss oder dem Artenschutz belegt, da diese Belange im Allgemeinen gut miteinander kombinierbar sind und damit insgesamt auch ein Beitrag zur Biodiversität und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme geleistet werden kann.

Alle festgesetzten, neu zu pflanzenden Gehölze sind artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Mindestqualität an den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

### Öffentliches Grün

Die gemäß der o. g. Planungsziele festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind als kräuterreiche Wiesenflächen anzulegen. Die öffentlichen Grünflächen sind ein- bis dreimal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen.

Die öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün - ist als kräuterreiche Wiesenfläche auf nährstoffarmen Substraten (mit Sand-, Kies- oder Schotteranteil) anzulegen und mit straßenbegleitenden Baumpflanzungen zu gliedern. Die öffentliche Grünfläche darf pro Baugrundstück durch maximal zwei Grundstückszufahrten werden. Die Flächen sind einmal pro Jahr im späten Herbst oder zeitigen Frühjahr zu mähen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen.

Die öffentliche Grünfläche - Artenschutz - ist zum Schutz der Zauneidechsen als kräuterreiche Wiesenfläche auf nährstoffarmen Substraten (mit Sand-, Kies- oder Schotteranteil) anzulegen. Die Mahd erfolgt abschnittsweise ein- bis zweimal pro Jahr auf der Hälfte der Gesamtfläche. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Die Fläche darf nicht dauerhaft verschattet werden. Einfriedungen entlang dieser Grünfläche sind nur an der dem Baugebiet zugewandten Innenseite zulässig.

Der Bebauungsplan enthält ferner Pflanzgebote für Bäume und Strauchgruppen, deren nähere Bestimmung der Planzeichnung und dem Festsetzungskatalog zu entnehmen ist.

Die festgesetzten grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme herzustellen.

### Privates Grün

Zur Schaffung eines stimmigen Straßenbildes ist im dem Straßenraum zugewandten Bereich der Baugrundstücke, denen kein öffentliches Verkehrsgrün vorgelagert ist, eine private Grünfläche festgesetzt, die dauerhaft zu begrünen ist. Die private Grünfläche - Verkehrsgrün - ist als kräuterreiche Wiesenfläche auf nährstoffarmen Substraten (mit Sand-, Kies- oder Schotteranteil) anzulegen und mit straßenbegleitenden Baumpflanzungen zu gliedern. Die private Grünfläche darf pro Baugrundstück durch maximal zwei Grundstückszufahrten unterbrochen werden. Die Flächen sind einmal pro Jahr im späten Herbst oder zeitigen Frühjahr zu mähen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen.

Die private Grünfläche - Artenschutz - ist zum Schutz der Zauneidechsen als kräuterreiche Wiesenfläche auf nährstoffarmen Substraten (mit Sand-, Kies- oder Schotteranteil) anzulegen.

Die Mahd erfolgt abschnittsweise ein- bis zweimal pro Jahr auf der Hälfte der Gesamtfläche. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Die Fläche darf nicht dauerhaft verschattet werden. Einfriedungen entlang dieser Grünfläche sind nur an der dem Baugebiet zugewandten Innenseite zulässig.

Die private Grünfläche - Gebietsdurchgrünung - ist entlang der Grundstücksgrenze zwischen den Bauparzellen beidseits anzulegen und dauerhaft zu begrünen. Diese Grünfläche ist als kräuterreiche Wiesenfläche auf nährstoffarmen Substraten (mit Sand-, Kies- oder Schotteranteil) anzulegen. Die Mahd erfolgt abschnittsweise einmal pro Jahr auf insgesamt der Hälfte der Gesamtfläche. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Die Grünfläche ist außerdem durch die Pflanzung von Strauchgruppen zu gliedern.

Zur weiteren Durchgrünung des Baugebiets und zur Vermeidung von Überhitzung befestigter Flächen in den Sommermonaten sind die Stellplätze durch Baumpflanzung zu begründen. Aufgrund der hohen Standortanforderungen ist pro Baum ist ein spartenfreier, durchwurzelbarer Pflanzraum von 13 m<sup>3</sup> vorzusehen. Die Baumgrube muss eine Mindesttiefe von 1,5 m und eine offene Bodenfläche von mind. 2 m<sup>2</sup> besitzen.

Unbebaute Baugrundstücksflächen sind, soweit sie nicht für oberirdische Geh- und Fahrflächen, Terrassen oder Stellplätze erforderlich sind, vollständig zu bepflanzen oder einzusäen und dauerhaft zu erhalten. Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sind unzulässig.

Die festgesetzten grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme herzustellen.

#### Ergänzende Maßnahmen

Da der Regelungsumfang eines Bebauungsplans gesetzlich begrenzt ist, werden gem. der begleitenden Beratung des Naturgartenplaners Dr. Reinhard Witt weitere Maßnahmen in der Erschließungsplanung beachtet und im städtebaulichen Vertrag mit dem Investor vereinbart. Dazu wurde ein Kriterienkatalog (mit Kriterien für die naturnahe Gestaltung der Firmengelände) basierend auf dem Bebauungsplan erarbeitet, der weitere Regelungen für die Gestaltung der privaten Freiflächen und zur Sicherung einer verbindlichen Umsetzung enthält.

Die Umsetzung der gewünschten Maßnahmen wird über die Leistung von Kautionen durch die Bauwerber unterstützt.

## **8 Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes**

### **8.1 Umweltschutz**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Im Rahmen der im beiliegenden Umweltbericht dargestellten Umweltprüfung wird aufgezeigt, dass die Umsetzung der vorliegenden Planung den überwiegenden Verlust von landwirtschaftlichen Flächen sowie z. T. von Gehölzen zur Folge hat, welche geringe bis hohe Bedeutung für den Naturhaushalt haben.

Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Das gekennzeichnete Biotop liegt außerhalb des Plangebiets, die ABSP-Flächen werden von der Planung nicht tangiert.

Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen; Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Die geplanten baulichen Anlagen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan wird der Eingriff reduziert.

Durch Vermeidungs-, Verhinderungs- und Verringerungsmaßnahmen sowie die Anlage geeigneter Ausgleichsflächen zur Kompensation kann die Gesamtsituation von Natur und Landschaft ausgeglichen bleiben.

## 8.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB ist für notwendige Eingriffe in Natur und Landschaft die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung auf Basis des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (2003, ergänzte Fassung) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) anzuwenden.

Die Einstufung des Plangebiets vor der Bebauung wird anhand von zwei Ortsbegehungen am 10.01.2020 und am 03.06.2020 bewertet. Von der Betrachtung ausgenommen sind die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen sowie die internen Ausgleichsflächen, da durch diese Nutzungsänderung keine erheblichen oder nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten sind. Da die Größe der Grundstückszufahrten und der damit verbundenen Eingriff nicht konkret beziffert werden kann, wurden diese Flächen beim Eingriff nicht berücksichtigt. Im Gegenzug wurde dafür die vorgeschlagene Durchgrünung der privaten Grundstücksgrenzen nicht eingriffsmindernd veranschlagt. Ebenso wurde der Eingriff für den geplanten Fußweg nicht berücksichtigt, da im Gegenzug der bestehende Weg rückgebaut wird (Fußwegverlegung).

Der Eingriff entsteht vorrangig auf den Bauflächen und durch die Straßenerschließung. In der Flächenbilanz ist das Nettobauland einschließlich der privaten Grünflächen summiert. Die Straßenfläche schließt das öffentliche Straßenbegleitgrün mit ein.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 38 beträgt 99.453 m<sup>2</sup>. Die Summe aus Nettobauland-Flächen (62.883 m<sup>2</sup>) und aus Straßenfläche mit Straßenbegleitgrün (9.337 m<sup>2</sup>) beträgt 72.220 m<sup>2</sup>. Abzüglich der Grünflächen für das öffentliche und private Straßenbegleitgrün sowie der privaten Grünflächen erhält man eine Eingriffsfläche von 63.596 m<sup>2</sup>. Diese liegt der Eingriffs-Ausgleichsermittlung zugrunde.

Die Eingriffs-Ausgleichsermittlung ist der Anlage 1 der Begründung zu entnehmen und inhaltlich in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 38 a beträgt 32.933 m<sup>2</sup>. Auf die vorhabenbezogene Teilfläche entfällt eine Eingriffsfläche von 31.949 m<sup>2</sup>, deren Ausgleichsbedarf bei einer Fläche von 12.922 m<sup>2</sup> liegt. Dieser Bedarf wird auf der externen Ausgleichsfläche der vorhabenbezogenen Teilfläche zugeordnet.

*Hinweis:* Die grauhinterlegten Textpassagen und Abbildungsflächen beziehen sich auf den Bebauungsplan Nr. 38 a (vorhabenbezogener Teilbereich 2).

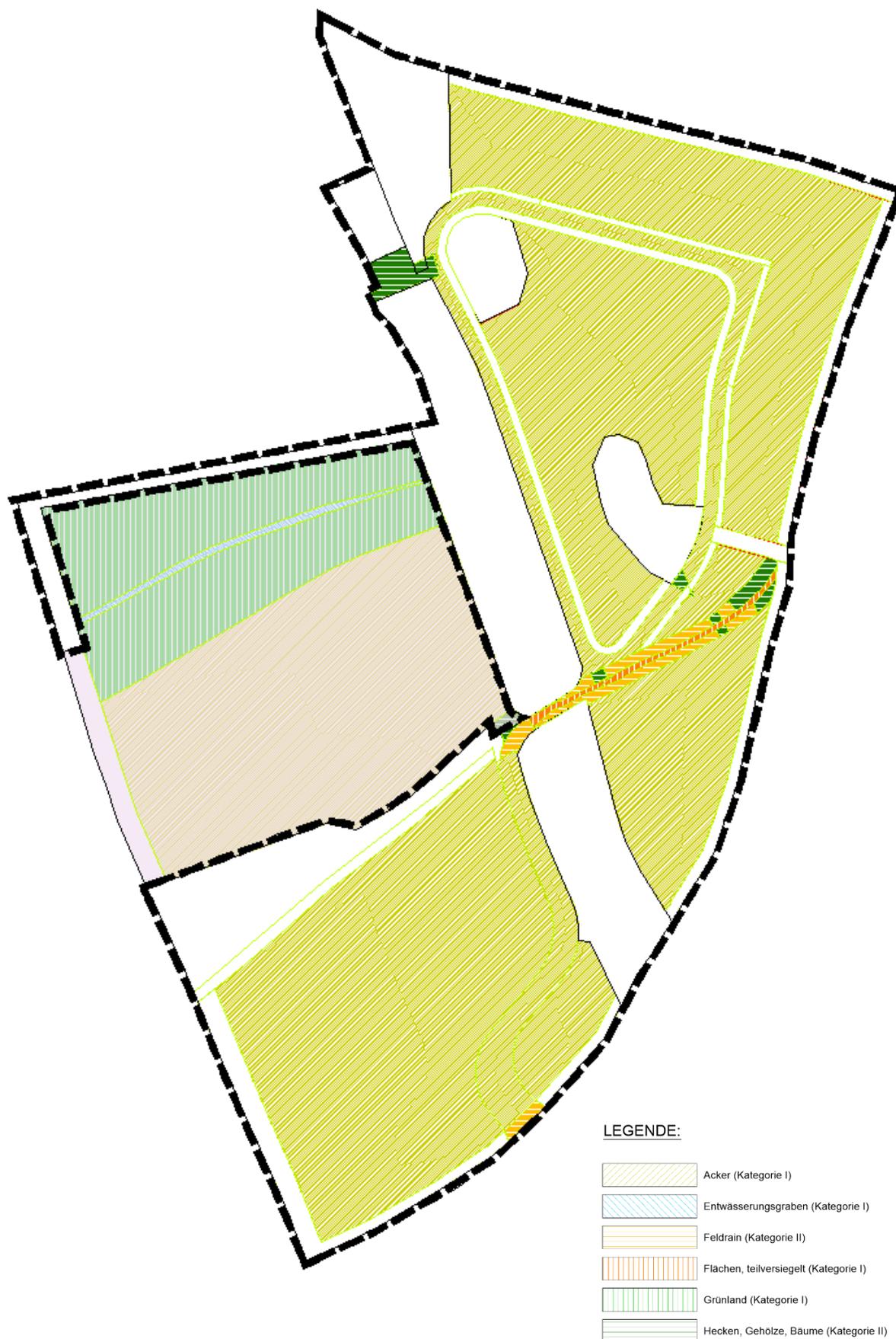


Abb. 3: Darstellung der Eingriffsflächen

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft ist ein Ausgleich in Höhe von 38.999 m<sup>2</sup> bereitzustellen. Der Ausgleichsbedarf wird zu einem Teil über die internen Ausgleichsflächen A1 bis A3 gedeckt. Entwicklungsziel, Herstellungs- und Pflegemaßnahmen sind den Festsetzungen durch Text zu entnehmen.

Neben diesen Ausgleichsflächen wird dem Bebauungsplan eine weitere, externe Fläche zugeordnet. Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird auf einer Teilfläche der Flnr. 206 Gemarkung Rohr (Gemeinde Rohrbach) eine naturschutzfachliche Ausgleichsfläche A4 mit 26.599 m<sup>2</sup> (Umgrenzung mit T-Linie) nachgewiesen. Eine Teilfläche (grau hinterlegte, gelbgrüne Schraffur innerhalb der T-Linie) dieser Ausgleichsfläche wird in einer Größe von 12.922 m<sup>2</sup> der vorhabenbezogenen Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 38 a zugeordnet. Die andere Teilfläche mit 13.677 m<sup>2</sup> (grüne Schraffur innerhalb der T-Linie) wird dem (Angebots-) Bebauungsplan Nr. 38 zugeordnet.

Das gesamte Grundstück (grüne Schraffur) mit einer Größe von 46.440 m<sup>2</sup> wird als naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche entwickelt. Die verbleibende naturschutzfachliche Restfläche kann für zukünftige Bauvorhaben als Ausgleichsfläche angerechnet werden.



Abb. 4: Ausgleichsfläche A4 auf Flnr. 206, Gemarkung Rohr, Gemeinde Rohrbach

Das detaillierte, in Abstimmung und in Zusammenarbeit mit der unteren Naturschutzbehörde sowie weiteren Beteiligten (Wildlebensraumberatung etc.) erstellte Ausgleichsflächenkonzept ist der Begründung (Anlage 8) beigelegt. Entwicklungsziel, Strukturelemente, Herstellungs- und Pflegemaßnahmen der Ausgleichsfläche A4 werden nachfolgend stichpunktartig beschrieben:

Entwicklungsziel:	Habitat für Rebhuhn, Neuntöter, Stieglitz und Goldammer mit Wildbienenweide, Halbtrockenrasen, Extensivgrünland sowie Niederhecke mit Schattsaum und sonnigem Schmetterlings- und Wildbienensaum
Herstellungsmaßnahmen:	Aufgrund der gegebenen Hanglage und der Hangausrichtung in Nord-Süd-Richtung wird eine hangparallele, streifenförmige Aufteilung der Fläche in Nord-Süd-Richtung vorgenommen.
Niederhecke	Anlage von lockeren Strauchhecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen (inkl. dornigen Sträuchern wie Weißdorn, Schlehe und Wildrosen) mit breitem Heckenkrautsaum (Schattsaum sowie sonnigem Schmetterlings- und Wildbienensaum)  Der Reihen- und Pflanzabstand der Sträucher ist entsprechend ihrer Wuchsgröße zu wählen.
Wildbienenweide	Ansaat ausschließlich mit Wildblumen und Kräutern
Halbtrockenrasen	Ansaat mit hohem Blumen- und Kräuteranteil
Schmetterlings- und Wildbienensaum, sonnig	Ansaat mit sehr hohem Blumen- und Kräuteranteil (z. B. "Göttinger Mischung" aus dem "Leitfaden Rebhuhnschutz vor Ihrer Haustüre 2021" von Eckhard Gottschalk und Werner Beeke)
Schattsaum	Ansaat eines voll- bis teilschattigen Saumes mit nieder- und hochwüchsigen Arten
Extensivgrünland	Ansaat von Extensivgrünland

#### Pflegemaßnahmen:

Grundsätzlich ist bei der Pflege folgendes zu beachten:

- Zur Sicherung des Bruterfolges des Rebhuhns sind Bewirtschaftungs- (inklusive Befahren der Flächen) oder Pflegegänge von 15.03. bis 15.08. eines Jahres zu vermeiden bzw. eine zeitliche Staffelung notwendiger Pflegegänge vorzunehmen.
- Das Mahdgut ist nach jedem Mahdgang von der Fläche zu abzuräumen.
- Bei Aufkommen von Problemunkräutern kann ein weiterer, gezielter Pflegeschnitt erfolgen. Dies mit der Unteren Naturschutzbehörde abzusprechen.
- Verzicht auf das Ausbringen von Düngemittel (organisch wie mineralisch) und Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie auf den Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln.

Wildbienenweide	Nach Bestandsentwicklung erfolgt eine einmalige Mahd im Herbst. Nach Bedarf ist ein zusätzlicher Sommerschnitt möglich.
Halbtrockenrasen	Nach Bestandsentwicklung erfolgt eine einmalige Mahd frühestens ab 15.07.

Schmetterlings- und Wildbienenraum, sonnig	Nach Bestandsentwicklung erfolgt eine einmalige, abschnittsweise Mahd im Frühjahr. Nach erfolgreicher Aushagerung ist auf trockenen Standorten auch eine Mahd in zwei- bis dreijährigem Abstand möglich (Ziel: Erhalt von Ansitzwarten sowie Samen für Vögel und Nistraum für Wildbienen).
Schattsaum	Nach gesicherter Bestandsentwicklung (ca. drei bis vier Jahre) erfolgt eine abschnittsweise Mahd in mehrjährigen Abstand im späten Herbst oder zeitigen Frühjahr als Reinigungsschnitt. (Ziel: Erhalt von Ansitzwarten sowie Samen für Vögel und Nistraum für Wildbienen).
Extensivgrünland	Nach Bestandsentwicklung erfolgt eine zweimalige Mahd je nach Witterungsverlauf frühestens ab 15.07. und eine zweite Mahd mind. im Abstand von sechs Wochen im September / Oktober.

### 8.3 Artenschutz

Nachdem aufgrund der vorhandenen Nutzungen vor Ort ein Vorkommen gesetzlich geschützter Arten nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann, wurde das Büro PAN aus München mit der Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt. Nach Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde (Pfaffenhofen a. d. Ilm) im Januar 2020 sind aufgrund der Lebensraumstrukturen Vögel, Reptilien, Amphibien und die Bachmuschel genauer zu untersuchen. Für die Fledermauserfassung sind mögliche Quartiere (z.B. Baumhöhlen, Spalten, große Rindenschuppen) zu erfassen. Die Kartierungen wurden an geeigneten Tagen im Jahr 2020 durchgeführt.

Im Plangebiet selbst wurden als relevante Arten Rebhuhn, Neuntöter, Feldsperling, Stieglitz und Goldammer sowie Zauneidechsen erfasst. Die deshalb notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF, d. h. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG) sind in den Bebauungsplan (siehe Anlagen 7 und 8) eingearbeitet. Bei Vermeidungsmaßnahmen handelt es sich z.B. um Maßnahmen zum Schutz von Insekten und Zauneidechsenlebensräumen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass die Gehölzbeseitigungen lediglich außerhalb der Vogelschutzzeit, d. h. von 01.10. bis 28./29.02. erfolgen dürfen. Zudem übernehmen die internen und externen Ausgleichsflächen auch artenschutzrechtliche Funktionen.

Im gutachterlichen Fazit der saP wird dargelegt, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG im Planungsgebiet unter Berücksichtigung der Vermeidungs- sowie CEF-Maßnahmen weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt sind. Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

### 8.4 Klimaschutz

Der Klimaschutz und sich daraus ableitende Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel sowie dem Klimawandel entgegenwirkende Maßnahmen nehmen an Bedeutung in der Abwägung zu. Der Marktgemeinderat Reichertshofen hat sich im Laufe der Planung mit geeigneten Maßnahmen für das Baugebiet auseinandergesetzt. Die Marktgemeinde ist in Zukunft vor allem von einer zunehmenden Hitzebelastung und von Sturmereignissen, besonders von Trockenheit und Starkniederschlägen mit kleinräumigen Überflutungen betroffen.

Tab. 1: Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung durch:
<p>Hitzebelastung:</p> <p>(z.B. Baumaterialien, Topografie, Bauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage am Ortsrand mit Durchlüftung und angrenzenden Freiflächen</li> <li>• Ausweisung von öffentlichen und privaten Grünflächen mit kühlenden Elementen (z. B. Gehölze, Fassadenbegrünung)</li> <li>• Senkung der Lufttemperatur durch Dachbegrünung</li> <li>• Festsetzungen zu Fassadenmaterialien und -farben</li> <li>• Erhalt von bestehenden Bäumen und Sträuchern</li> </ul>
<p>Extreme Niederschläge:</p> <p>(z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorgabe wasserdurchlässiger Materialien zur Bodenbefestigung</li> <li>• Angepasste Höhenlage der Gebäude</li> <li>• Versickerungsbecken zur Regenrückhaltung bei Starkregenereignissen</li> <li>• Dachbegrünung für Wasserrückhalt und zeitverzögertem Wasserabfluss</li> <li>• Bauräume mit Pflicht zur hochwasserangepassten Bauweise</li> </ul>
<p>Trockenheit:</p> <p>(z.B. Versiegelungsgrad, Wasserversorgung, an Trockenheit angepasste Vegetation, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorgabe wasserdurchlässiger Materialien zur Bodenbefestigung</li> <li>• Straßenentwässerung über dezentrale Sickermulden</li> <li>• Möglichkeit der Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser (Toilettenspülung, Bewässerung etc.)</li> <li>• standortgerechte Artenauswahl der Baumpflanzungen</li> </ul>
<p>Starkwindböen und Stürme:</p> <p>(z.B. Anpassung der Vegetation, tief wurzelnde Bäume, keine Gehölze in Gebäudenähe, bauliche Anpassung)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• standortgerechte Artenauswahl der Baumpflanzungen</li> </ul>

Tab. 2: Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung durch:
<p>Energieeinsparung/Nutzung regenerativer Energien:</p> <p>(z.B. installierbare erneuerbare Energieanlagen, Verbesserung der Verkehrssituation)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausstattung von Hauptgebäuden mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie</li> <li>• Nutzung erneuerbarer Energien</li> </ul>

Auf die Anforderungen des neuen Gebäudeenergiegesetzes (GEG, in Kraft seit 01.11.2020) wird hingewiesen. Wie das bisherige Energieeinsparrecht für Gebäude enthält das neue GEG Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

## 9 Weitere Belange

### 9.1 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Die Gemeinde hat deshalb das Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, damit beauftragt, die Lärmimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sachverständig zu untersuchen. Nach der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 15.06.2021, Auftrags-Nr. 7459.1 / 2021 - TK, bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans. Im Einzelnen kommt die schalltechnische Untersuchung zu folgenden Ergebnissen im Hinblick auf die Verkehrslärmimmissionen und die Geräuschkontingentierung:

Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV hinsichtlich des Verkehrslärms für ein Gewerbegebiet teilweise überschritten. Die Festsetzung eines Gewerbegebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gleichwohl zulässig, denn die Überschreitungen durch den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm können nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH durch bauliche- und / oder passive Schallschutzmaßnahmen ausgeglichen werden, diese Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan auch festgesetzt. Zudem sind im Geltungsbereich Wohnnutzungen ausgeschlossen, sodass die Maßnahmen ausschließlich für schutzbedürftige Nutzungen gemäß DIN 4109:2018-01 (z. B. Büroräume) zutreffen.

Der Markt Reichertshofen stimmt der Ausnahme des Gutachtens zu den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSCHV zu, da die Verkehrsbelastung der direkt anliegenden Straßen B300 und A9, sowie die der Bahnstrecke (München – Treuchtlingen) bereits zum jetzigen Zeitpunkt auf einem Niveau ist, das eine Abwägung der Immissionsschutzbelange zu den Immissionsgrenzwerten gerechtfertigt erscheinen lässt. Gestützt wird die Abwägung durch den Ausschluss von Wohnnutzungen im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes.

Die Kontingentierung der Gewerbeflächen wurde durchgeführt, um für das Gewerbegebiet die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen unter Berücksichtigung der Vorbelastung zu quantifizieren.

Entsprechend der aktuellen Rechtsprechung, v.a. durch das Bundesverwaltungsgericht BVerwG vom 07.03.2019 - 4 BN 45.18, muss innerhalb eines Bebauungsplangebietes bei der Ausweisung von GE- (auch GI-) Gebieten eine Fläche enthalten sein, die Tag und Nacht uneingeschränkt nutzbar ist („interne“ Gliederung). Bei Gewerbegebieten wäre dies nach DIN 18005-1 eine Fläche mit flächenbezogenen Schalleistungspegeln (FSP) von 60/60 dB(A) je m<sup>2</sup> Tag/Nacht, bei GI-Gebieten eine Fläche mit LWA = 65/65 dB(A) je m<sup>2</sup> Tag/Nacht. Eine diesbezügliche interne Gliederung ist im vorliegenden Fall fachtechnisch nicht möglich.

Wenn eine solche Fläche innerhalb des Plangebietes nicht realisierbar ist, ist eine gebietsübergreifende, sog. „externe“ Gliederung zulässig, sofern dies in geeigneter Weise im Bebauungsplan selbst oder seiner Begründung dokumentiert wird. Eine externe Gliederung ist im vorliegenden Fall nicht gegeben.

Falls ein solches Ergänzungsgebiet für die „externe“ Gliederung in der Kommune nicht vorhanden und auch eine „interne“ Gliederung nicht möglich ist, so muss das Gebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) mit detailliert genannten, zulässigen Nutzungen (zulässig sind Gewerbe- und Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören) festgesetzt werden. Im vorliegenden Fall wurde diese Vorgehensweise gewählt und auch in der Satzung festgesetzt.

## 9.2 Denkmalschutz

Bau- oder Bodendenkmäler, Ensemble oder landschaftsprägende Denkmäler sind laut Bayerischem Denkmal-Atlas im Planungsgebiet nicht bekannt.

## 9.3 Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich liegt weder in einem festgesetzten noch in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet.

Mittig im Planungsgebiet fließt der Auer Bach (Gewässer III. Ordnung). Für das Gewässer wurde im Vorgriff auf das Bebauungsplanverfahren eine Berechnung der Überschwemmungsgrenzen durchgeführt, die sich bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis ergeben. Demnach ufer das Gewässer im Bereich des Planungsgebietes maximal 55 m (verursacht durch Gewässerverrohrungen als Überfahrten) in den Planungsraum ein. Zwischen den Flurstücken 222 und 220/2 nimmt die überschwemmte Fläche außerhalb des Gewässerquerschnitts ein Volumen von ca. 2.000 m<sup>3</sup> ein. Durch die Überschwemmungsgrenzen ergibt sich somit im Bestand eine Einschränkung für das Bauvorhaben.

Zum Ausgleich des Retentionsraumverlustes ist entlang des Auer Baches beidseitig ein Grünstreifen von mind. 10 m, durchschnittlich ca. 35 m Breite geplant. Der Ausgleich des Retentionsraumvolumens erfolgt über die Errichtung von zwei Querdämmen, welche im Gewässerbereich einen Aufstau erzeugen. In den Querdämmen sind offene Gewässerdurchlässe vorgesehen, um die ökologische Durchgängigkeit zu gewährleisten. Auf dieser Planungsgrundlage wird die hydraulische Berechnung überarbeitet und parallel zum Verfahren mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt abgestimmt.

Durch die Lage in einem faktischen Überschwemmungsgebiet waren die Belange des Hochwasserschutzes in der Abwägung mit dem erforderlichen Gewicht zu berücksichtigen.

Hierzu wird auf Punkt 5.2 der Begründung verwiesen.

## 9.4 Bodenschutz

### Baugrund

Für das Planungsgebiet wurde vorab eine geotechnische Untersuchung durch die Firma INGEOTEC, Schrobenhausen, vorgenommen. Im Untersuchungsgebiet wurden sechs Kleinbohrungen niedergebracht. Aus den Bohrungen wurden Bodenproben zur Durchführung bodenmechanische Untersuchungen entnommen und in das büroieigene Labor gebracht.

Die Untersuchungsergebnisse wurden folgendermaßen bewertet:

- Die in den tieferen Bereichen der Hänge sowie in der Nähe des Auer Baches angetroffene Talfüllung ist auf Grund ihrer teilweise weichen Konsistenz und des organischen Gehaltes als sehr schlechter Baugrund zu bewerten.

- Der Tertiärsand ist auf Grund seiner günstigen Bodenkennwerte als guter bis sehr guter Baugrund zu bewerten. Er konnte in den höheren Bereichen der Hänge angetroffen werden.
- Der Tertiärton wurde bei den Aufschlussarbeiten in steifer bis halbfester Konsistenz angetroffen und wird somit als ausreichend tragfähiger Baugrund für die Straßenbaumaßnahmen sowie für die Gründungsarbeiten herangezogen werden können (...)

Daraus wurden Folgerungen bzw. Hinweise zur Kanal- und Straßengründung bzw. zur Versickerung von Dach- und Flächenwasser abgeleitet. Je nach Bodenart ist mit Mehraushub inkl. Bodenaustausch und Grundwasserhaltungen zu rechnen. Von einer Versickerung des Niederschlagswasser wird empfohlen generell abzusehen.

#### Altlasten

Bei den zuständigen Fachbehörden sind keine Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt oder das Landratsamt Pfaffenhofen zu informieren.

Hinweis: Da das Gebiet landwirtschaftlich genutzt wurde, sind ggf. daraus entstandene Bodenbelastungen (i. d. R. Kupfer) im Rahmen der Baugrunderkundung zu berücksichtigen.

#### Kampfmittel

Gemäß zuständiger Fachbehörden wurde der Streckenabschnitt der A9 im Bereich der AS Langenbruck in der historisch genetischen Rekonstruktion der Kampfmittelbelastung in die Kategorie 2 „vermutete Kampfmittelbelastung“ eingestuft. Vor Bodeneingriffen sind daher technische Kampfmittelerkundungen durchzuführen.

## **9.5 Eisenbahn**

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung aufgrund der Lage zur Bahnlinie Nr. 5501 München- Ingolstadt berührt.

Folgende Hinweise sind zu beachten:

1. Grundsätzlich ist zu beachten, dass durch die Festlegungen im Bebauungsplan, der Schienenverkehr und damit auch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet werden darf. Insbesondere bei Einsatz von Baumaschinen in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen zur Bahnlinie eingehalten werden und bei Einsatz von Kränen, durch die Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, der Aufstellort des Krans sowie das weitere Vorgehen mit der DB Netz AG abgestimmt werden. Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen ist deren Standsicherung und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten.
2. Bepflanzungen sind so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Gleise erfolgen kann. Dies ist insbesondere bei beabsichtigten Grünflächen mit Baumbestand zu beachten.
3. Bei Maßnahmen in Zusammenhang mit Gewässern bzw. deren Ableitung ist darauf zu achten, dass die Bahnkörperentwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden.

4. Die vom gewöhnlichen Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen aus Schall und Erschütterung sind hinzunehmen.

5. Generell ist zu beachten, dass Betriebsanlagen der Eisenbahn des Bundes i.S.d. § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) zu denen gem. S 4 Abs. 1 Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) neben den Schienenwegen auch Grundstücke, Bauwerke und sonstige Einrichtungen gehören, die unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zur Abwicklung oder Sicherung des Reise- oder Güterverkehrs auf der Schiene erforderlich sind, unter der Fachplanungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes 38 BauGB) stehen.

Für Änderungen an Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes in Zusammenhang mit Bauvorhaben sind die entsprechenden Anträge auf planungsrechtliche Zulassungsentscheidung über die DB AG beim Eisenbahn-Bundesamt zu stellen.

6. Durch Bebauungspläne dürfen Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes nicht geändert werden. Bauleitpläne nach dem BauGB ersetzen mangels Konzentrationswirkung kein Zulassungsverfahren nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG).

## 10 Ver- und Entsorgung

### 10.1 Schmutzwasserentsorgung

Die Entwässerung des Planungsgebiets erfolgt im Trennsystem. Schmutzwasser, das auf den Bauparzellen anfällt, wird über einen Schmutzwasserkanal gesammelt und abgeleitet. Da es in unmittelbarer Nähe keine Anschlussmöglichkeit an das bestehende Schmutz- bzw. Mischwassernetz gibt, ist vorgesehen, das Schmutzwasser im Gewerbegebiet über Freispiegelkanäle zu einem zentralen Sammelpunkt zu leiten. Dieser befindet sich in der Grünfläche neben dem geplanten Rückhaltebecken. Dort ist eine pneumatische Pumpstation vorgesehen, die das anfallende Schmutzwasser über eine Druckleitung zum bestehenden Mischwasserkanal in der Hauptstraße in Winden fördert.

Die Kläranlage Winden ist eine Tropfkörperanlage, beschieden für 3.500 EW60. Sie wird im Bestand bereits über ihrer Ausbaugröße belastet. Bis 2024 wird die Kläranlage auf das Systemverfahren „BIOCOS“ umgestellt und auf 6.500 EW60 erweitert. Zwei BIOCOS-Becken werden errichtet. Der Rahmenterminplan mit Stand 12.05.2021 sieht vor:

- Bauabschnitt I: Weiterbetrieb der Tropfkörperanlage und Errichtung des ersten BIOCOS-Beckens bis 12/2022
- Bauabschnitt II: Betrieb der Kläranlage mit einem BIOCOS-Becken, Rückbau der Tropfkörperanlage, Errichtung des zweiten BIOCOS-Beckens, Rückbau des Vorklärteichs bis 09/2023
- Bauabschnitt III: Rückbau der Außenanlagen bis 06/2024

Die volle Kapazität der Kläranlage steht voraussichtlich ab 10/2023 zur Verfügung. Ein Anschluss an die Kanalisation in Winden kann erst nach Ertüchtigung der Kläranlage erfolgen.

Die detaillierten Voraussetzungen zum Zeitpunkt einer möglichen Einleitung werden im Rahmen eines Erschließungsvertrages bis zum Satzungsbeschluss in Abstimmung mit dem WWA festgelegt.

## 10.2 Umgang mit Niederschlagswasser

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der Bodenverhältnisse vor Ort nicht möglich. Daher wird das Niederschlagswasser abgeleitet. Als Vorfluter für das im Gewerbegebiet anfallende Niederschlagswasser dient der durch das Planungsgebiet verlaufende Auer Bach. Für eine fachgerechte Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers ist eine entsprechende Rückhaltung und Vorreinigung vorgesehen. Niederschlagswasser, das auf der Fahrbahn anfällt fließt durch die Querneigung der Fahrbahn einer Straßenbegleitmulde zu in der es versickert, eine bewachsene Oberbodenschicht passiert und somit vorbehandelt wird. Das Sickerwasser wird über ein Teilsickerrohr gefasst und dem Regenwasserkanal in der Fahrbahn zugeführt. Über diesen Regenwasserkanal erfolgt die Ableitung zum Rückhaltebecken. Von dort wird das Wasser gedrosselt in den Auer Bach geleitet.

Das Rückhaltebecken ist lediglich für das Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen ausgelegt. Niederschlagswasser, das auf den Parzellen anfällt, ist eigens auf den Grundstücken entsprechend vorzubehandeln und rückzuhalten. Hierzu wird für die Bauparzellen eine Drosselabflussspende festgesetzt, über welche sich in Abhängigkeit der angeschlossenen Flächen für jede Parzelle ein Drosselabfluss berechnen lässt. Die gesetzliche Grundlage hierfür bietet der §9 Abs.1 Nr.16 BauGB. Auf Grundlage dieses Drosselabflusses wiederum ist das erforderliche Rückhaltevolumen zu berechnen. Somit wird das Niederschlagswasser der Bauparzellen gedrosselt und vorbehandelt in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet.

Gemäß einem in den Grundzügen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt abgestimmten Entwässerungskonzept für die Niederschlagswasserbeseitigung errechnet sich der maximal zulässige Drosselabfluss  $Q_{DR}$  aus der Drosselabflussspende  $q_{DR} = 5 \text{ l/s*ha}$  und der jeweiligen undurchlässigen angeschlossenen Fläche ( $A_U$ ).

Für verschmutzte Flächen sind weitergehende qualitative Anforderungen auf den Privatgrundstücken einzuhalten.

Technisch kommen für die weitergehenden qualitativen Anforderungen folgende Möglichkeiten in Frage:

- Vorreinigung über 20m - 30 cm bewachsenen Oberboden
- Gleichwertige Filteranlagen
- Anlagen mit DiBT-Zulassung

Um diese Anforderungen zu gewährleisten hat der Markt Reichertshofen als Betreiber der zukünftigen Abwasseranlage des Gewerbegebietes dafür Sorge zu tragen, dass die Entwässerung der einzelnen Privatgrundstücke der Gesamtentwässerungsplanung entspricht. Hierfür ist dann für jedes Bauvorhaben von einem Ing.-Büro zu überprüfen, ob die jeweilige Grundstücksentwässerung der Gesamtentwässerung entspricht. Dieser Nachweis ist dann den Bauantragsunterlagen beizulegen. Weiterhin ist jedem Bauantrag ein Nachweis über die gewählte Regenwasserbehandlungsanlage (siehe oben) beizulegen.

Für das Einleiten von anfallendem Niederschlagswasser aus dem geplanten Gewerbegebiet in den Auer Bach ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Entsprechende wasserrechtliche Planunterlagen sind so rechtzeitig beim Landratsamt Pfaffenhofen einzureichen, dass vor der geplanten Einleitung das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann. Die Planunterlagen sind gemäß WPBV (Verordnung über Pläne und Beilage in wasserrechtlichen Verfahren) vorzulegen. Dabei ist das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und das Arbeitsblatt DWA-A 117 (Bemessung von Regenrückhaltevolumen), in den jeweils aktuellen Versionen zu berücksichtigen.

### 10.3 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung für das Planungsgebiet liegt grundsätzlich beim Zweckverband Waaler Gruppe.

Der Zweckverband Wasserversorgung Waaler Gruppe mit Sitz bei der Gemeinde Rohrbach beschäftigt sich mit Unterstützung durch einen Geologen und des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt seit 2015 intensiv und strukturiert mit dem Thema zukünftige Wasserversorgung/dauerhafte Sicherstellung der Versorgung mit Trinkwasser. Unter anderem wurden verschiedene Standorte für die Realisierung von neuen Trinkwasserbrunnen untersucht.

Ein abschließendes Ergebnis zur Standortsuche liegt noch nicht vor, so dass nach derzeitigem Stand seitens der Waaler Gruppe keine gesicherte Bereitstellung von Trinkwasser für das geplante Gewerbegebiet gegeben ist.

Um die derzeitigen Kapazitäten der Waaler Gruppe zu erhöhen wurde vertraglich ein Wasserkauf vom Nachbarversorger, dem Zweckverband Ilmtalgruppe vereinbart. Zudem wurde ein weiterer Vertrag mit den Stadtwerken Pfaffenhofen über einen Zulauf von 60.000 m<sup>3</sup> geschlossen.

Mit diesen Verträgen kann das aktuell vorliegende Defizit ausgeglichen werden.

Für die Löschwasserversorgung sind mindestens 3200 l/min (= 192 m<sup>3</sup>/h) über eine Dauer von 2 Stunden bereitzustellen, also ein Löschwasservolumen von insgesamt rund 400 m<sup>3</sup>.

Aus dem Trinkwassernetz steht entsprechend der Leistung des Rohrnetzes und dem verfügbaren Löschwasservorrat im Hochbehälter eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h gesichert zur Verfügung. Diese Menge wurde durch Hydrantenmessungen der Stadtwerke Pfaffenhofen bei gleichzeitiger Entnahme aus Hydranten im GE Ronnweg (bei McDonald's) und in Winden unter Einhaltung des Mindestdrucks von 1,5 bar (am Hydranten) bestätigt. Für die weiteren 96 m<sup>3</sup>/h mal 2 Stunden ist ein Löschwasserbehälter mit einem Nutzvolumen von 200 m<sup>3</sup> im Bereich der öffentlichen Grünfläche nahe des Wellstahldurchlasses vorgesehen.

### 10.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung im Planungsgebiet wird durch Bayernwerk AG sichergestellt.

#### 20-kV-Freileitung

Derzeit laufen Kabelverlegearbeiten für den Ersatzbau der noch bestehenden 20kV-Freileitung. Nach Abschluss der Kabelarbeiten erfolgt der Abbau der Freileitung.

#### Kabelplanung

Im Netz der Bayernwerk AG dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

#### Transformatorstation

Die Eingangsstationen werden im Verkehrsgrün oder randlich in Grünflächen untergebracht.

Weitere Trafostationen sind als versorgende Nebenanlagen im Gewerbegebiet zulässig. Die grundbuchliche Sicherung erfolgt nach Festlegung der Standorte und damit unabhängig vom Bebauungsplan.

Genauere Abstimmung erfolgen im Rahmen der Spartengespräche bei der Vorbereitung der Baugebieterschließung.

## 11 Flächenbilanz



Abb. 5: Flächenbilanz

## Anlage 1: Eingriffs- und Ausgleichsermittlung

### Eingriff Vorhabenbezogener Bebauungsplan (BP Nr.38a)

Grundlage: Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (2003, ergänzte Fassung) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU)

Beeinträchtigungsintensität							
Ausgangszustand	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Zielzustand	Versiegelungsgrad	Fläche (gerundet) [m²]	Eingriffsschwere	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf [m²]
Ackerflächen, intensiv genutzt	Gebiet mit geringer Bedeutung: Kategorie I	Umwandlung in Baufläche bzw. Verkehrsfläche versiegelt	GRZ > 0,35: Typ A	19.370	Typ A1: 0,3-0,6	0,40	7.748
Entwässerungsgraben, struktur- und artenarm	Gebiet mit geringer Bedeutung: Kategorie I	Umwandlung in Baufläche bzw. Verkehrsfläche versiegelt	GRZ > 0,35: Typ A	552	Typ A1: 0,3-0,6	0,40	221
Grünland, intensiv genutzt	Gebiet mit geringer Bedeutung: Kategorie I	Umwandlung in Baufläche bzw. Verkehrsfläche versiegelt	GRZ > 0,35: Typ A	11.671	Typ A1: 0,3-0,6	0,40	4.668
Hecken, Gehölze, Bäume	Gebiet mit mittlerer Bedeutung: Kategorie II	Umwandlung in Baufläche bzw. Verkehrsfläche versiegelt	GRZ > 0,35: Typ A	356	Typ A11: 0,8-1,0	0,80	285
<b>Summe [m²]</b>				<b>31.949</b>			<b>12.922</b>

### Eingriff Angebotsbebauungsplan (BP Nr.38)

Grundlage: Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (2003, ergänzte Fassung) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU)

Beeinträchtigungsintensität							
Ausgangszustand	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Zielzustand	Versiegelungsgrad	Fläche (gerundet) [m²]	Eingriffsschwere	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf [m²]
Ackerflächen, intensiv genutzt	Gebiet mit geringer Bedeutung: Kategorie I	Umwandlung in Baufläche bzw. Verkehrsfläche versiegelt	GRZ > 0,35: Typ A	61.505	Typ A1: 0,3-0,6	0,40	24.602
Feldrain, extensiv gepflegt	Gebiet mit mittlerer Bedeutung: Kategorie II	Umwandlung in Baufläche bzw. Verkehrsfläche versiegelt	GRZ > 0,35: Typ A	1.050	Typ A11: 0,8-1,0	0,80	840
Flächen, teilversiegelt	Gebiet mit geringer Bedeutung: Kategorie I	Umwandlung in Baufläche bzw. Verkehrsfläche versiegelt	GRZ > 0,35: Typ A	396	Typ A1: 0,3-0,6	0,30	119
Hecken, Gehölze, Bäume	Gebiet mit mittlerer Bedeutung: Kategorie II	Umwandlung in Baufläche bzw. Verkehrsfläche versiegelt	GRZ > 0,35: Typ A	645	Typ A11: 0,8-1,0	0,80	516
<b>Summe [m²]</b>				<b>63.596</b>			<b>26.077</b>

\* Vermeidungsmaßnahmen zur Reduzierung des Ausgleichsfaktors

1 Dauerhafte Dachbegrünung	Schutzgut Landschaftsbild, Arten und Lebensräume, Wasser	Festsetzung in BP auf Grundlage Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO	Reduzierung Ausgleichsfaktors um 0,1
2 Innere Durchgrünung (naturnahe Gestaltung der Grün- und Stellplatzflächen)	Schutzgut Arten und Lebensräume	Festsetzung in BP auf Grundlage Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO	Reduzierung Ausgleichsfaktors um 0,05
3 Erhalt von Gehölzflächen, Naturnahe Gestaltung des Retentionsraumes am Auer Bach (Wasserrückhaltung)	Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Wasser	Festsetzung in BP auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	Reduzierung Ausgleichsfaktors um 0,05

<b>Summe Ausgleichsbedarf [m²]</b>	<b>63.596</b>	<b>26.077</b>
------------------------------------	---------------	---------------

### Ausgleich

Nachweis Ausgleichsflächen	
Ausgleichsflächen	Fläche (gerundet) [m²]
A1: Ausgleichsfläche auf Teilflächen der Fl.Nrn. 215, 216, 217, 233, 234/1, 235 und 236, Gemarkung Winden a. Aign, Markt Reichertshofen	3.600
A2: Ausgleichsfläche auf Teilflächen der Fl.Nrn. 215, 217, 217/1, 218, 219, 221, 228, 230 und 231, Gemarkung Winden a. Aign, Markt Reichertshofen	5.168
A3: Ausgleichsfläche auf Teilflächen der Fl.Nrn. 219 und 222, Gemarkung Winden a. Aign, Markt Reichertshofen	3.632
A4: Ausgleichsfläche auf Teilflächen der Fl.Nr. 206, Gemarkung Fohr, Gemeinde Fohrbach	13.677

<b>Summe Ausgleichsumfang [m²]</b>	<b>26.077</b>
------------------------------------	---------------

### Bilanzierung

Summe Ausgleichsumfang [m²]	26.077
Summe Ausgleichsbedarf [m²]	26.077
<b>Differenz [m²]</b>	<b>0</b>