



Im GEe 1-4 gilt:  
SD 18° - 27° o(b)  
Wh = 6,5 m II  
Fh = 10,0 m

**Gemeinde Rudelzhausen**

**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Niederhinzing“** umfassend die Fl.Nrn. 698 Tfl., 720/3, 720/4 Tfl., 724 Tfl., 725 Tfl., 728, 729 Tfl., 735 Tfl., 736 Tfl., 737 Tfl., 738 Tfl., 739/1, 908/5 Tfl., 910 Tfl., 991 Tfl., sowie 997 Tfl. der Gemarkung Einzelhausen.

Die Gemeinde Rudelzhausen erlässt auf Grund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 Baugesetzbuch, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - diesen Bebauungsplan als Satzung.

**A. Festsetzung durch Planzeichen**

- 1. Grenze des räuml. Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 1.1 GEe 1  
1450 m<sup>2</sup>  
Gewerbegebiet mit Einschränkungen, Teilgebiet mit Index und Flächenangabe, z.B. GEe 1, 1450 m<sup>2</sup>, siehe auch B.1.1
- 1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Gewerbeteilgebiete und Emissionskontingente
- 1.3 60/45  
festgesetztes Emissionskontingent eines Gewerbeteilgebiets in dB(A) tags/nachts, z.B. 60/45
- 2. Maß der baulichen Nutzung
  - 2.1 GRZ 0,4  
Max. zulässige Grundflächenzahl, z.B.: GRZ 0,4
  - 2.2.1 Wh = 6,5 m  
Max. zulässige Wandhöhe in m, z.B.: 6,5 m, siehe auch B.2.2
  - 2.2.2 Fh = 10,0 m  
Max. zulässige Firsthöhe in m, z.B.: 10,0 m, siehe auch B.2.2
  - 2.3.1 442,00  
festgesetzte Bezugshöhe in m ü. NN, z.B.: 442,00
  - 2.3.2 Abgrenzung unterschiedlicher Bezugshöhen
  - 2.4 II  
Max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse, z.B.: II
- 3. Überbaubare Flächen, Bauweise
  - 3.1 Baugrenze
  - 3.2 o(b)  
offene Bauweise, ausnahmsweise besondere Bauweise, siehe B.2.4
- 4. Verkehrsflächen
  - 4.1 Straßenbegrenzungslinie
  - 4.2 öffentliche Verkehrsfläche
  - 4.3 private Verkehrs- und Lagerfläche
- 5. Dachgestaltung
  - 5.1 SD 18°-27°  
Satteldach mit Neigungsbereich, z.B. 18°-27°, siehe auch B.3.3
  - 5.2 vorgeschriebene Firstrichtung
- 6. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen
  - 6.1 Maßzahl in Meter, z.B.: 6,0 m
  - 6.2 Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellängen, z.B.: 3/110 m
- 7. Grünordnung
  - 7.1 Straßenbegleitgrün
  - 7.2 Ausgleichsfläche mit Pflanzgebot i.V. mit textl. Festsetzung B.4.5
  - 7.3 bestehende Bäume, zu erhalten
  - 7.4 Bäume zu pflanzen
  - 7.5 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

**Hinweise durch Planzeichen**

- 1. bestehende Gebäude
- 2. bestehende Grundstücksgrenze
- 3. Flur Nummer, z.B. 739/1
- 4. bestehende Bäume
- 5. zu fallende Bäume
- 6. bestehende 20-kV-Freileitung mit Schutzbereich
- 7. bestehende 110-kV-Freileitung mit Schutzbereich
- 8. bestehende Gashochdruckleitung mit Begleitkabeln
- 9. geplante Erdgas-Loopleitung mit vermaßtem Arbeitsstreifen
- 10. Höhenschichtlinie mit Angabe der m ü. NN
- 11. vorhandene Böschung
- 12. E  
Eigentümerweg



**GEMEINDE RUDELZHAUSEN**

**BEBAUUNGSPLAN  
mit integrierter Grünordnung**

**„GEWERBEGEBIET NIEDERHINZING“**

**SATZUNG  
PLANTEIL M = 1: 1000**

Architekten/Stadtplaner

Fassung vom: 20.02.2017

dipl.-Ing. rudi & manika sodemann  
aventinstraße 10, 80469 münchen  
tel: 089/ 295673 fax: 089/2904194

geändert am: 16.10.17/ 22.01.18  
19.03.2018





## **GEMEINDE RUDELZHAUSEN**

### **BEBAUUNGSPLAN mit integrierter Grünordnung**

### **„GEWERBEGEBIET NIEDERHINZING“**

## **BEGRÜNDUNG**

Architekten/Stadtplaner

dipl.ing. rudi & monika sodomann  
aventinstraße 10, 80469 münchen  
tel: 089/ 295673 fax: 089/2904194

Fassung vom: 20.02.2017

geändert am: 16.10.17/ 22.01.18  
**19.03.2018**

## **Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung**

### **Gewerbegebiet Niederhinzing**

#### **1) Anlass, Sinn und Zweck der Bauungsplanaufstellung**

Die im Geltungsbereich der Bauleitplanung liegenden Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen gehören zu einem vormaligen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb. Derzeit befinden sich im westlichen Teil des künftigen Bauungsplangebietes auf Fl.Nr. 698 und 739/1, Gemarkung Enzelhausen die ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude, die heute teilweise leer stehen oder anderweitig genutzt werden. Auf Fl.Nr. 724 befindet sich das ehemalige Betriebsleiterwohnhaus, das nach wie vor als Wohnhaus genutzt wird. Vor allem aber befindet sich auf den Grundstücken im Bauungsplangebiet seit nunmehr 20 Jahren der Betrieb der Fa. Stanglmayr, einem Fuhrunternehmen der Baubranche, welches auf den Transport von Schüttgut aller Art spezialisiert ist und mittlerweile neben den Betriebsinhabern und ihren Familien 50 Mitarbeiter beschäftigt.

Im östlichen Bereich des Bauungsplangebiets befindet sich ein als Rinderstall im Jahre 2009 genehmigtes Gebäude, in dem auch heute noch im Nebenerwerb ca. 28 Bisonrinder (inkl. Jungtiere) gehalten werden. Mittelfristig wird diese Haltung jedoch aufgegeben werden.

Im Jahre 2016 wurde - auf Drängen einer sich über Lärmbelästigungen beschwerenden Einwendungsführerin, die außerhalb des künftigen Bauungsplangebiets wohnt, von der Bauaufsichtsbehörde am Landratsamt Freising festgestellt, dass der Betrieb der Fa. Stanglmayr derzeit formell und materiell baurechtswidrig ist, weil er über die Jahre eine Größe erreicht hat, die dazu führt, dass er ohne Aufstellung eines Bauungsplanes an diesem Standort nicht genehmigungsfähig ist. Zudem werden Fahrzeuge teilweise in Bereichen abgestellt, die dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen sind. In der Folge erließ das Landratsamt Freising eine zum Ende des Jahres 2017 greifende Nutzungsuntersagung, welche wegen einer verwaltungsgerichtlichen Klage jedoch noch nicht bestandskräftig ist.

Die Gemeinde Rudelzhausen hat die Beanstandung der Bauaufsichtsbehörde zum Anlass genommen, für die bereits heute überwiegend bebauten und gewerblich genutzten Flächen einen Bauungsplan aufzustellen. Mit der Aufstellung des Bauungsplanes sollen u.a. folgende städtebaulichen Ziele erreicht werden:

- Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8 c) BauGB) durch Ausweisung von Gewerbeflächen für den bisherigen Betrieb der Fa. Stanglmayr mit Erweiterungsmöglichkeiten und zudem Ausweisung von weiteren Gewerbeflächen für die Neuansiedlung anderer Gewerbebetriebe;
- Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) durch Ermöglichung einer weiteren Nutzung nicht mehr benötigter ehemaliger landwirtschaftlicher Flächen und Gebäude durch gewerbliche Nutzungen;
- Vermeidung von Emissionen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 e) BauGB) durch eine Emissionskontingentierung zum Schutz der Bewohner des an das Bauungsplangebiet westlich angrenzenden Dorfgebiets;
- Verbesserung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Ortsteil Niederhinzing durch Vorsehung einer eigenen Zu- und Abfahrt von bzw. auf die Kreisstraße FS 42 zur Entlastung der bisherigen Ortstraße in Niederhinzing.

Für die Bauleitplanung am ausgewählten Standort spricht auch, dass derzeit und auf absehbare Zeit in der Gemeinde Rudelzhausen keine anderweitigen geeigneten Gewerbeflächen für den Betrieb der Fa. Stanglmayr zur Verfügung stehen.

Die Ausweisung eines bislang gänzlich baulich ungenutzten Gebiets als Gewerbegebiet oder die Erweiterung eines vorhandenen Gewerbegebiets in den von baulicher Nutzung bislang freien Außenbereich hinein an anderer Stelle ist mangels der Verfügbarkeit von Flächen ebenfalls nicht möglich. Im Übrigen entspricht der Standort wegen seiner bereits vorhandenen baulichen Nutzung auch sehr viel besser der von § 1a Abs. 2 BauGB vorgegebenen Zielsetzung, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll und die Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. Nachverdichtung von Flächen Vorrang vor der Inanspruchnahme von bislang baulich nicht genutzten Flächen haben soll. Des Weiteren spricht für den Standort auch seine unmittelbare Anbindung an die FS 42, die wegen der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche erreicht werden kann, ohne besonders schutzbedürftige Wohnnutzungen zu beeinträchtigen.

## **2) Beschreibung des Planungsbereiches**

### *2.1 Lage und derzeitige Erschließung des Geltungsbereiches*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Ortsteil Niederhinzing (Gemarkung Einzelhausen) der Gemeinde Rudelzhausen, südlich der Kreisstraße FS 42 und südlich des Hundsbachs und wird von Westen her, durch eine Ortsstraße die an die Kreisstraße FS 42 anbindet, erschlossen. Diese öffentliche Erschließung endet derzeit am Geltungsbereich und führt als nicht ausgebaute, privater Feldweg ins Planungsgebiet und weiter nach Osten.

Die Südgrenze des Geltungsbereichs wird durch die Südgrenze der Fl.Nr. 739/1 und deren Verlängerung nach Osten und Westen begrenzt.

Die nördliche Grenze bildet in etwa der Bachlauf des Hundsbachs. Die Westgrenze stellen die westlichen Grenzen der Fl.Nrn. 698, 720/3 und 724 dar, die Ostgrenze wird durch die östliche Grenze der Fl.Nr. 735 markiert.

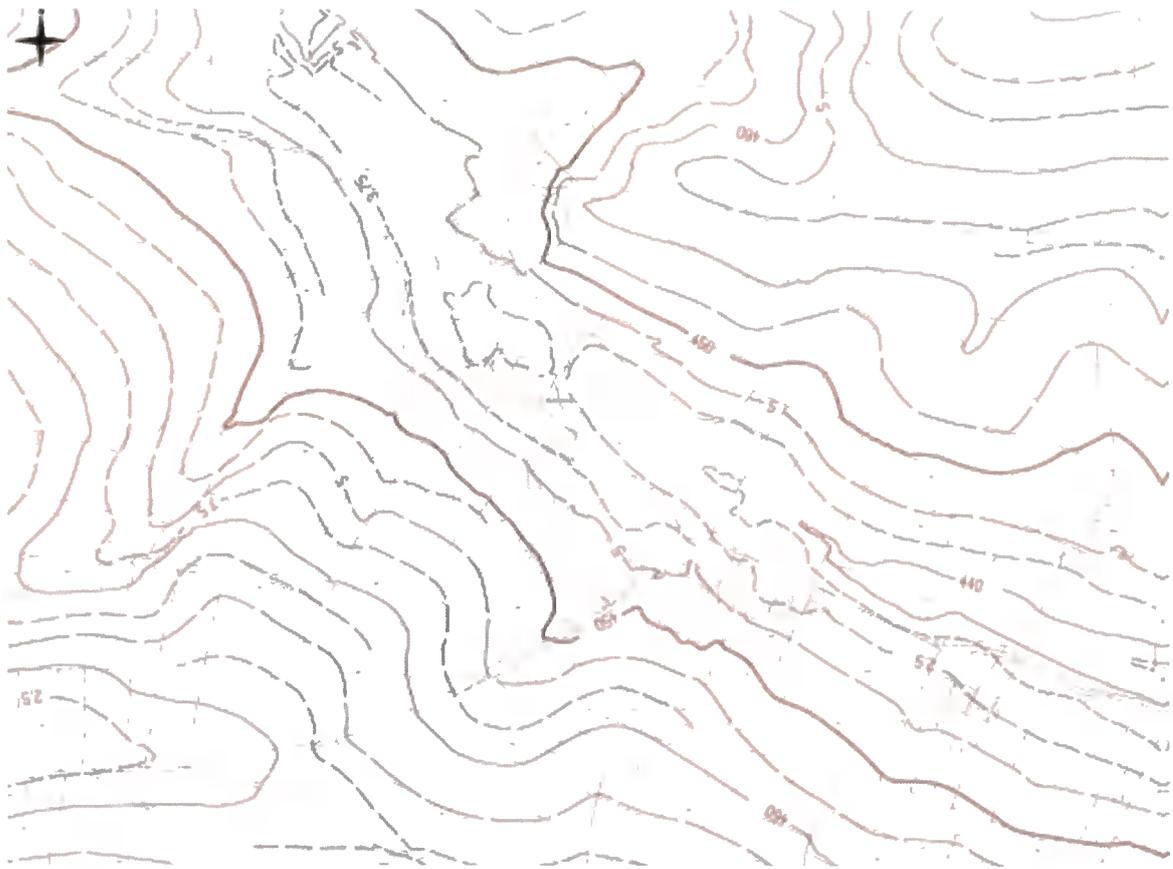
Von diesem Bereich führt von der Nordostecke eine bogenförmige Fläche bis zur Kreisstraße FS 42, welche die neue Zufahrt zum Geltungsbereich umfasst.

### *2.2 Topographische Situation; Grundwasser*

Niederhinzing liegt in einem Seitental westlich des Hauptortes Rudelzhausen, der im Tal der Abens situiert ist. Der Hundsbach in der Talsohle mündet in die Abens.

Vom Hundsbach, der im Geltungsbereich etwa auf 439 m ü. NN liegt, steigt das Gelände im Norden und Süden gleichmäßig bis zu den Hochpunkten der Geländekuppen mit etwa 480 m ü. NN an. Von der Kreisstraße FS 42, die ungefähr auf 445 m ü. NN liegt, ist das Planungsgebiet gut einsehbar.

Der Grundwasserspiegel der Messstelle Rudelzhausen wird mit ca. 437,00 ü. NN angegeben, der HHW liegt bei 437,70 m ü. NN.



### 2.3 Bestehende bauliche Anlagen im Geltungsbereich

Die vorhandenen baulichen Anlagen im Geltungsbereich bestehen aus den zum Teil noch landwirtschaftlich genutzten Gebäuden auf Fl.Nr. 698 und Fl.Nr. 739/1, dem Bisonstall auf den Fl.Nrn. 735 – 738, sowie dem Betriebsleiterwohnhaus auf Fl.Nr. 724.

Während die Gebäude auf Fl.Nr. 698, 739/ und 724 eine zusammenhängende Gebäudegruppe darstellen, die auf der Westseite an die benachbarten dörflichen Baustrukturen anschließt, steht der Bisonstall ohne Anbindung auf der freien Flur.

Im Gegensatz zu den alten landwirtschaftlichen Gebäuden und dem Wohnhaus im Westteil des Geltungsbereiches, die noch traditionelle Materialien (Holz, geputztes Mauerwerk) und Dacheindeckungen (Pfannendeckung) aufweisen, wurde der Bisonstall als gewerblich anmutendes Gebäude mit Trapezblechdeckung auf einer Leimbinderkonstruktion ausgeführt.

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen geht nicht über 2 Vollgeschosse hinaus und weist Wandhöhen von bis zu 6 m über dem natürlichen Gelände auf, die punktuell durch turmartige Anbauten überragt werden, welche dem Transport und der Einlagerung von Heu in den Dachgeschossen der landwirtschaftlichen Gebäude dienen.

### 2.4 Vorhandene Gehölze

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es einige wenige Gehölze, deren Erhalt aufgrund der geringen Anzahl von Bäumen sinnvoll erscheint. Dies sind 4 Laubbäume auf Fl.Nr. 698 südlich der bestehenden Gebäude, ein Laubbaum vor dem Gebäude auf Fl.Nr. 724 sowie eine Birke mit Marterl an der Nordgrenze von Fl.Nr. 738. Direkt an den Geltungsbereich angrenzend steht noch eine Weide am Hundsbach in der Nordostecke von Fl.Nr. 728.

Außerhalb des Geltungsbereiches bestehen südlich in ca. 60 m Abstand zum Bisonstall einige Gehölze (Büsche und hochstämmige Obstbäume) entlang der Flurgrenze von Fl.Nr. 746 sowie im östlichen Bereich der Fl.Nr. 744, die als Kompensationsmaßnahme für die Errichtung des Stallgebäudes mit Zufahrt angelegt wurden.

## **2.5 Freileitungen**

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes wird entlang der Nordgrenze von einer 20-kV-Mittelspannungsfreileitung (mit 10 m Schutzbereich beidseits der Leitungsachse) in Ost-West-Richtung überquert und an der Ostgrenze von einer 110-kV-Hochspannungsfreileitung (mit 30 m Schutzbereich beidseits der Leitungsachse) in Nord-Süd-Richtung tangiert.

## **3) Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich südlich des Feldwegs, der das Planungsgebiet von West nach Ost durchschneidet, als Dorfgebiet (MD) und die östlich angrenzenden Bereiche als Flächen für die Landwirtschaft dar. Die Flächen zwischen dem Feldweg und dem Hundsbach sind als Flächen zur Entwicklung der Landschaft und als freizuhaltende Talbereiche dargestellt, welche mit einer Signatur „Neuschaffung bachbegleitende Gehölze“ gekennzeichnet sind.

Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird parallel zur Bebauungsplanaufstellung die 13. Änderung des Flächennutzungsplans betrieben, welche die Bauflächen künftig als Gewerbegebiet mit Einschränkung darstellt.

Die bestehenden Gebäude sind auf Grundlage des § 34 BauGB entstanden, oder sind privilegierte, landwirtschaftlich genutzte bauliche Anlagen im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr.1 BauGB.

## **4) Erläuterung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen**

### **4.1 Art der Nutzung**

Als Art der Nutzung wird für den Geltungsbereich auf den überbaubaren Flächen Gewerbegebiet mit Einschränkungen hinsichtlich der Emissionskontingente gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Da die Errichtung einer Tankstelle weder funktional noch aus ortsplannerischen Erwägungen an dieser Stelle wünschenswert ist, wird diese Nutzung aus dem Nutzungskatalog des § 8 Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen.

Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO werden in Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO Betriebsleiterwohnungen im GE 1-3 allgemein und im GE 4 ausnahmsweise zugelassen, wenn diese den schalltechnischen Anforderungen entsprechen.

Die allgemeine Zulässigkeit von betrieblichen Wohnnutzungen im GE 1-3 im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ist vorliegend deshalb sinnvoll und begründet, weil sich insbesondere im westlichen Teil des Gewerbegebietes bereits derzeit Wohnnutzungen befinden und hier auch künftig insbesondere für die im Betrieb mitarbeitenden Familienangehörigen Wohnnutzungen entstehen sollen. Zudem sind in diesem Bereich die Emissionskontingente wegen der westlich sich anschließenden Nutzungen im Dorfgebiet ohnehin deutlich niedriger, so dass hier keine Immissionskonflikte zu erwarten sind. Zudem stellt der Bebauungsplan entsprechend der Ermächtigung aus Art. 58 Abs. 1 S. 2 i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO sicher, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kein Genehmigungsverfahren nach Art. 58 BayBO durchgeführt werden kann, um die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens sicherzustellen, in dem dann nicht nur geprüft werden kann, ob gewerbliche Bauvorhaben die festgesetzte Emissionskontingentierung einhalten, sondern auch geprüft

werden kann, ob beispielsweise eine für allgemein zulässig erklärte gewerbliche Wohnnutzung für Betriebsleiter oder Betriebsinhaber über § 15 BauNVO wegen unzumutbarer Lärm- oder Geruchsmissionen unzulässig ist.

Der bestehende Bisonstall genießt Bestandsschutz, soll aber nach Aussage des Grundeigentümers mittelfristig aufgegeben werden, so dass auf bestandserhaltende Festsetzungen im Sinne des § 1 Abs. 10 BauNVO bewusst verzichtet wird. Zudem ist neben der nur vorübergehenden Nutzung des Stalles, der geringen Anzahl der Tiere, deren überwiegender Weidehaltung und der Tatsache, dass es sich bei der Rinderhaltung um eine sehr emissionsarme Tierhaltung handelt, mit keinen Nutzungskonflikten oder dem Entstehen von unzumutbaren Immissionen in Form von Gerüchen zu rechnen.

#### *4.2 Erschließung*

Um eine ausreichende und schalltechnisch unproblematische Erschließung der Gewerbeflächen zu schaffen, wird an der Nordostecke des Geltungsbereiches eine neue, öffentlich gewidmete Straßenanbindung an die Kreisstraße FS 42 festgesetzt. Um eine Zufahrt zu den neuen Gewerbeflächen zu ermöglichen, wird die Kreisstraße im Einmündungsbereich der neuen Straßenanbindung durch eine Aufstellfläche für Linksabbieger nach Süden etwas aufgeweitet. Die zur Realisierung der neuen Zufahrt benötigten Grundstücksflächen sollen freihändig erworben werden, entsprechende Erwerbsverhandlungen werden derzeit geführt. Die neue Erschließungsstraße selbst bleibt im Eigentum des Grundeigentümers, der auch die Verkehrssicherungspflicht zu tragen hat.

#### *4.3 Maß der Nutzung, überbaubare Flächen, Bauweise*

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen definiert und konzentrieren sich auf die bereits überbauten und noch unbebauten Flächen südlich der Erschließungsstraße

Das Maß der Nutzung wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 BauNVO sowie durch die max. zulässige Wand- und Firsthöhe festgesetzt. Die Bauräume wurden dabei bewusst an die entlang der Talsohle verlaufende Erschließungsstraße gerückt, um eine möglichst geringe Höhenentwicklung bzw. Außenwirkung der Gebäude im Landschaftsraum zu erhalten.

Während für die bestehende Hofstelle und den angrenzenden Bereich eine GRZ von 0,4 festgesetzt ist, wird die Grundflächenzahl beim GEe 1 im Bereich des Talraumes beim Bach sowie beim GEe 4 am östlichen Ortsrand auf 0,3 heruntergestuft.

Da das überbaubare Gelände nach Süden ansteigt, wird eine Bezugshöhe festgesetzt, auf die sich die zulässige Wand- und Firsthöhe der Gebäude zu beziehen hat. Diese Bezugshöhe orientiert sich dabei an den Erdgeschosshöhen der bestehenden Gebäude. Bei in einer Ebene durchgängigen Geschossen tauchen die Baukörper im Süden in das anstehende Gelände ein.

Grundsätzlich sind die Gebäude in offener Bauweise (Längen < 50 m) zu errichten. Für den Fall, dass betriebliche Gründe eine größere Gebäudelänge erfordern, ist die besondere Bauweise ausnahmsweise zulässig, wenn durch gestalterische Versätze gewährleistet wird, dass keine größeren Gebäudelängen als 50 m ohne jegliche Gliederung entstehen

#### *4.4 Örtliche Festsetzungen zur Gestaltung*

Aufgrund der guten Einsehbarkeit des in Tallage situierten Planungsgebietes und der daraus folgende Präsenz der Gebäude im Landschaftsraum, sind einige wenige Festsetzungen zu Dachformen und den zulässigen Baumaterialien für Dächer und Wände sowie zur Farbgebung der Gebäude notwendig, um eine harmonische Gestaltung im baulichen Zusammen-

hang mit den Bestandsgebäuden innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches zu erzielen.

Grundsätzlich sollte bei den Dachformen das ortstypische Satteldach Verwendung finden, in Ausnahmefällen sind jedoch auch andere Dachformen zulässig, wenn zwingende betriebliche oder konstruktive Gründe dies erfordern.

#### 4.5 *Landschaftliche Einbindung des Gewerbegebietes, Grünordnung*

Unabhängig von den notwendigen Kompensationsmaßnahmen für den Ausgleich des geplanten Eingriffs sind städtebauliche Eingrünungsmaßnahmen notwendig, um die geplanten Nutzungen verträglich in den Landschaftsraum einzubinden.

Dies betrifft insbesondere die Außenwirkung des Planungsgebietes zur höher liegenden Kreisstraße. Hier wird in Entsprechung zur Darstellung des Flächennutzungsplans vorgeschlagen, den Bereich zwischen der durch den Geltungsbereich führenden Erschließungsstraße und dem Hundsbach mit bachbegleitenden Gehölzen zu bestücken, um eine optische Filterwirkung von der Kreisstraße zum Gewerbegebiet zu erhalten.

Zudem dient dieser Bereich als Kompensation und naturschutzrechtlicher Ausgleich für den Eingriff im Planungsgebiet (siehe Umweltbericht zum B-Plan und der 13. FNP-Änderung).

### **5. Artenschutz**

Durch das geplante Vorhaben sind streng geschützte Tierarten gem. Anhang IV FFH-RL aus den Gruppen Säugetiere sowie europäische Vogelarten i.S.v. Art. 1 VS-RL (potenziell) betroffen.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen kann die Erfüllung von Verbotstatbeständen des §44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für alle vom Vorhaben (potenziell) betroffenen Arten gem. Anhang IV FFH-RL und alle Vogelarten i.S.v. Art. 1 VS-RL ausgeschlossen werden. Wesentlich sind hierfür die Begrenzung der Zeiten für Baumfäll-, Gehölzschnittmaßnahmen und die Beseitigung von Gebäuden (1V) sowie der Ausschluss von Fernwirkungen über den Wirkpfad Wasser (3V). Vor dem Abriss der Gebäude ist eine Kontrolle auf Vorkommen prüfrelevanter Fledermaus-/bzw. Vogelarten durchzuführen (2V).

Ausgehend vom Ergebnis der Kontrollen kann sich je nach Art und Umfang der Beanspruchung von Lebensstätten und vorhandenen Ausweichmöglichkeiten ein Erfordernis für Maßnahmen zur Wahrung der ökologischen Funktionalität der Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang für Fledermaus (CEF1) und Vögel (CEF2) ergeben.

Trotz potenzieller Verluste von Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird das Schädigungsverbot nicht erfüllt. Es werden keine essenziellen Nahrungshabitate beansprucht, baubedingte Störungen sind temporär begrenzt und die betriebsbedingten Störungen liegen im Rahmen der Vorbelastung. Für verbleibende Verluste an Nahrungshabitatflächen sowie den baubedingten Störwirkungen stehen den betroffenen Arten vergleichbare Ausweichräume in räumlicher Nähe zur Verfügung. Erhebliche Störungen, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen führen könnten ergeben sich vorhabenbedingt nicht.

Insgesamt werden keine naturschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

## **6. Schallschutz**

### *6.1 Immissionsschutz*

Im Zuge der Aufstellung der Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Niederhinzing" der Gemeinde Rudelzhausen wurde bzgl. der Geräuschemissionen- und immissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 5066/B1/hu vom 02.02.2017 in Verbindung mit dem ergänzenden Schreiben vom 05.10.2017 erstellt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

### *6.2 Gewerbegeräusche:*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß §1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nach den Eigenschaften von Betrieben und Anlagen hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Dazu wurde in den Gebieten die zulässige Geräuschemission in Form von Emissionskontingenten gemäß DIN 45691 festgesetzt.

Dies war notwendig, um an den maßgeblichen Immissionsorten an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung in ringsum benachbarten Dorfgebieten die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 im Zusammenwirken aller gewerblichen Geräuschquellen sicherzustellen.

Die Einhaltung der maximal zulässigen Geräuschemissionskontingente kann beim Bau oder bei immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bei Neu- oder Umplanungen von der Genehmigungsbehörde überprüft und umgesetzt als Immissionsanteile in die entsprechenden Bau- und Betriebsgenehmigungen aufgenommen werden.

Dadurch ist langfristig sichergestellt, dass im Zusammenwirken aller gewerblichen Geräuschemissionen keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche an schützenswerter Bebauung eintreten.

Die Kenntnis der in der vorliegenden Begründung des Bebauungsplanes genannten DIN-Normblätter, ISO-Normen oder VDI-Richtlinien ist für den Vollzug des Bebauungsplanes nicht erforderlich, da alle relevanten Vorgaben hieraus in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen wurden. Für weiterführende Informationen sind die genannten Normen und Richtlinien bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen und bei dem Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.

### *6.3 Baulicher Schallschutz:*

Um den in Gewerbegebieten allgemein zulässigen gewerblichen Geräuschimmissionen bis 65 dB(A) tagsüber in Verbindung mit in geringem Maße einwirkenden Verkehrsgeräuschimmissionen Rechnung zu tragen, wurden ferner Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt, die für Aufenthaltsräume ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

### *6.4 Straßenneubau:*

Aufgrund der großen Abstände bestehender Anwesen in umliegenden Dorfgebieten zur geplanten neuen Erschließungsstraße ergeben sich an diesen Anwesen durch den Straßenneubau keine Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV. Ansprüche auf aktive oder bauliche Schallschutzmaßnahmen an diesen Anwesen entstehen daher nicht.

## 7. Planungsdaten

Geltungsbereich des Bebauungsplans 26.790 m<sup>2</sup>

Davon sind:

Bestehende öffentliche Verkehrsfläche FS 42 inkl. Straßenbegleitgrün  
im Bereich des Sichtdreiecks 3.916 m<sup>2</sup>

Neue öffentlich gewidmete Verkehrsflächen inkl. Straßenbegleitgrün  
(Eigentümerstraßen) 1.755 m<sup>2</sup>

Private Verkehrs-, Rangier-, und Lagerflächen 1.548 m<sup>2</sup>

Nettobauland 16.866 m<sup>2</sup>

Ausgleichsfläche 2.705 m<sup>2</sup>

Innerhalb des Nettobaulands:

Bauraumfläche 7.563 m<sup>2</sup>

Private Verkehrs- und Lagerfläche 3.889 m<sup>2</sup>

Sonstige unbebaute Grünfläche 5.414 m<sup>2</sup>

München, den 19.03.2018

.....  
Der Planer



Rudelzhausen, den 10. Sep. 2018

.....  
Der Erste Bürgermeister  
Konrad Schickaneder



## **GEWERBEGEBIET NIEDERHINZING RUDELZHAUSEN**

### **Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung**

Fassung vom: 11.07.2017

Geändert am: 16.10.2017

#### **Verfasser:**



Narr Rist Türk

**Narr Rist Türk**  
Landschaftsarchitekten BDLA  
Stadtplaner und Ingenieure

Isarstraße 9 85417 Marzling  
Telefon: 08161 - 98928-0  
Telefax: 08161 - 98928-99  
Email: [nrt@nrt-la.de](mailto:nrt@nrt-la.de)  
Internet: [www.nrt-la.de](http://www.nrt-la.de)

#### **Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. (FH) D. Narr  
M.Sc. (TUM) K. Haslberger

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>4</b>
1.1	Anlass und Aufgabenstellung .....	4
1.2	Datengrundlagen.....	4
1.3	Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen.....	5
1.3.1	Allgemeine Grundlagen.....	5
1.3.2	Prüfrelevantes Artenspektrum .....	6
<b>2</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität.....</b>	<b>10</b>
2.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung .....	10
2.2	Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG) .....	10
2.3	Bestand und Betroffenheit der Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH- Richtlinie .....	11
2.4	Bestand und Betroffenheit der Tierarten nach Anhang IV a) FFH- Richtlinie .....	12
<b>3</b>	<b>Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH- Richtlinie.....</b>	<b>13</b>
3.1.1	Säugetiere/Fledermäuse .....	14
3.2	Bestand und Betroffenheit europäischer Vogelarten nach Art 1 VS-RL .....	19
<b>4</b>	<b>Gutachterliches Fazit.....</b>	<b>30</b>
<b>5</b>	<b>Literatur- und Quellenverzeichnis.....</b>	<b>31</b>

### **Tabellenverzeichnis:**

<b>Tabelle 1: Projektwirkungen</b> .....	<b>9</b>
<b>Tabelle 2: Ermittlung des prüfrelevanten Artenspektrums der gem. Anhang IV FFH-RL geschützten Arten</b> .....	<b>13</b>
<b>Tabelle 3: Ermittlung des prüfrelevanten Artenspektrums der bayerischen Brutvogelarten (X <math>\neq</math> ja, 0 <math>\neq</math> nein)</b> .....	<b>20</b>

### **Abbildungsverzeichnis:**

<b>Abbildung 1 und 2: Dreiseit-Hof (bietet Möglichkeit zur kurz- bis mittelfristiges Einrichtung von Ersatzquartieren)</b> .....	<b>15</b>
<b>Abbildung 3: Bisonstall (bietet Möglichkeit zur kurz- bis mittelfristiges Einrichtung von Ersatzquartieren)</b> .....	<b>15</b>
<b>Abbildung 4: Wasser führender Graben im Geltungsbereich</b> .....	<b>17</b>
<b>Abbildung 5 und 6: Dreiseit-Hof (als potenzielles kurz- bis mittelfristiges Ausweichquartier mgl.)</b> .....	<b>26</b>
<b>Abbildung 7: Bisonstall (als potenzielles kurz- bis mittelfristiges Ausweichquartier mgl.)</b> .....	<b>27</b>
<b>Abbildung 8: Zu entfernender Baum im Bereich der westlichen Grundstückszufahrt</b> .....	<b>28</b>

### **Abkürzungsverzeichnis**

ASK	Artenschutzkartierung
Bayer. LfU	Bayerisches Landesamt für Umwelt (ehemals Umweltschutz)
Bayer. STMI	Bayerisches Staatsministerium des Innern
BfN	Bundesamt für Naturschutz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
CEF-Maßnahme	Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion (Continuous Ecological Functionality)
FFH-RL	Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie
GB	Geltungsbereich
MS	Ministeriales Schreiben
RLB	Rote Liste Bayern
RLD	Rote Liste Deutschland
saP	spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
VS-RL	(EU)-Vogelschutz-Richtlinie

## 1 Einleitung

### 1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Mit vorliegendem Bebauungsplan und der parallelen 13. Flächennutzungsplanänderung beabsichtigt die Gemeinde Rudelzhausen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, damit ein bestehender Fuhrbetrieb auf vormals rein landwirtschaftlich genutzten Grundstücken weiter betrieben werden kann. Dazu sollen das bestehende Dorfgebiet sowie angrenzende Flächen für die Landwirtschaft in Gewerbeflächen umgewidmet werden.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 2,7 ha.

Die Belange des strengen und/oder europarechtlichen Artenschutzes zum Vorhaben werden in der vorliegenden naturschutzfachlichen Unterlage zum speziellen Artenschutz (saP) geprüft und dargelegt. Im Rahmen der saP soll nachfolgend geklärt werden, ob mit der Erfüllung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für die gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten gerechnet werden muss.

Grundsätzlich gelten die Verbote des § 44 BNatSchG für den Realeingriff und wenden sich deshalb unmittelbar an die Vorhabenzulassung. Da nach § 35 Abs. 3 S. 3 BauGB der Bebauungsplan unmittelbare Grundlage der Vorhabenzulassung ist, werden jedoch bereits in dieser Planungsebene die Belange des Artenschutzes berücksichtigt. Zu klären ist hierbei, ob die vorgesehenen Festsetzungen auf unüberwindliche artenschutzrechtliche Hindernisse treffen (können). In den vorliegenden naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) werden daher:

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-RL) sowie der Verantwortungsarten nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt und Möglichkeiten zur Vermeidung einer Tatbestandserfüllung aufgezeigt.
- sofern notwendig, die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

### 1.2 Datengrundlagen

Amtliche Datengrundlagen wurden ausgewertet und berücksichtigt.

- Artenschutzkartierung des Bayer. Landesamts für Umwelt, Stand 2017
- Biotopkartierung Bayern (Flachland) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, Stand 2017

Die Bearbeitung des vorliegenden Gutachtens stützt sich unter Berücksichtigung vorliegender Datengrundlagen auf einer Abschätzung des Artenpotenzials.

## 1.3 Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen

### 1.3.1 Allgemeine Grundlagen

Das methodische Vorgehen und die Begriffsabgrenzungen der nachfolgenden Untersuchung folgen im Wesentlichen den, mit dem Schreiben der Obersten Baubehörde Az. IIZ7-4022.2-001/05 vom 19.01.2015 eingeführten „Hinweisen zur Aufstellung naturschutzfachlicher Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in der Straßenplanung (saP)“ (Oberste Baubehörde am Bayer. StMI 01/2015).

Diese „Hinweise“ berücksichtigten das Urteil vom 14. Juli 2011 BVerwG, 9A 12/10, in dem das Bundesverwaltungsgericht festgestellt hat, dass § 44 Abs. 5 S. 2 BNatSchG im Hinblick auf unvermeidbare Beeinträchtigungen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG EU-Recht entgegensteht. Berücksichtigt wird ferner die aktuelle Rechtsprechung und Konkretisierung der Aussagen aus dem „Freiberg-Urteil“, wie sie etwa vom BVerwG mit Urteil BVerwG 9 A 4.13 vom 8. Januar 2014 (baubedingtes Tötungsrisiko) vorgenommen wurde. Hierin wird u.a. ausgesagt, dass bei einem diffusen Auftreten einer Art im Baufeld und gleichzeitiger Ausschöpfung der zur Verfügung stehenden Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung und einer möglichen, nicht zweifelfrei zu vermeidenden Tötung von Einzelindividuen, nicht von einer Erfüllung des Tatbestands der (baubedingten) Tötung auszugehen ist.

Die Angaben zum Erhaltungszustand der betroffenen Arten auf Ebene der biogeographischen Region (hier: kontinental) sind dem Nationalen Bericht 2013 des Bundesamtes für Naturschutz (2013) im Rahmen der Berichtspflicht nach Art. 17 FFH-RL entnommen. Die Angaben zum Erhaltungszustand der betroffenen Vogelarten auf Ebene der biogeographischen Region (hier: kontinental) wurden durch Abfrage auf der Homepage des Bayer. LfU ermittelt. Der Nationale Bericht 2013 nach Art. 12 EU-VS-RL wurde bisher nur zum Teil veröffentlicht, die Erhaltungszustände der Vogelarten liegen jedoch noch nicht offiziell vor.

Die Prüfung des Erhaltungszustandes der betroffenen Arten auf lokaler Ebene stützt sich auf das Bewertungsschema der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Naturschutz, Landschaftspflege und Erholung (LANA). Als lokale Population wird in Anlehnung an § 7 Abs. 2 Nr. 6 BNatSchG eine „Gruppe von Individuen einer Art, die eine Fortpflanzungs- oder Überdauerungsgemeinschaft bilden und einen zusammenhängenden Lebensraum gemeinsam bewohnen“ definiert (LANA 2009).

Da eine eindeutige Abgrenzung der lokalen Population in der Praxis für Arten mit großräumiger und flächiger Verbreitung meist nicht möglich ist, wird für sie als lokale Population, sofern sich anhand der Daten keine lokale Population abgrenzen lässt, entsprechend der Hinweise der LANA (2009) der Bestand im Landkreis bzw. in der naturräumlichen Landschaftseinheit herangezogen.

### 1.3.2 Prüfrelevantes Artenspektrum

Betrachtet werden alle im Wirkraum des Vorhabens zu erwartenden und nicht sicher auszuschließenden, relevanten Tier- und Pflanzenarten.

Dabei wird bei Vorhandensein geeigneter Lebensräume die Wahrscheinlichkeit eines Vorkommens gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten im UG unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung beurteilt.

Die Arten, die einer eingehenden Prüfung unterzogen werden, wurden dabei hinsichtlich der Empfindlichkeit gegenüber den wesentlichen Projektwirkungen durch Abschichtung ermittelt.

Vertiefend berücksichtigt werden Arten, die gegenüber den Projektwirkungen empfindlich sind und für die nicht ausgeschlossen werden kann, dass Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Die Ermittlung des prüfrelevanten Artenspektrums erfolgt in Anlehnung an die Vorgaben der saP-Internetarbeitshilfe des Bayer. LfU und die methodischen Vorgaben der Obersten Baubehörde am Bayer. StMI. Die prüfrelevanten Arten sind in Tabelle 2 und Tabelle 3 grau hinterlegt.

#### Relevanzprüfung

Prüfung, welche in Bayern grundsätzlich vorkommenden saP-relevanten Arten vom konkreten Vorhaben betroffen sein können. In vielen Fällen kann in dieser artenschutzrechtlichen Vorprüfung bereits ein Großteil der Arten ausgeschieden werden.

#### Vogelarten:

In Bayern kommen 386 Vogelarten (Brut- und Gastvogelarten) als wildlebende, heimische Vogelarten im Sinne des Art. 1 der VS-RL vor. Darunter sind viele weit verbreitete Arten ("Allerweltsarten"), bei denen regelmäßig davon auszugehen ist, dass durch Vorhaben keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes erfolgt. Hier reicht regelmäßig eine vereinfachte Betrachtung aus. Diesbezüglich empfiehlt sich der Hinweis, dass aus nachfolgenden Gründen keine relevanten Beeinträchtigungen dieser Arten zu erwarten sind:

1. Hinsichtlich des Lebensstättenschutzes im Sinn des § 44 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 5 BNatSchG kann für diese Arten im Regelfall davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der von einem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
2. Hinsichtlich des sog. Kollisionsrisikos (§ 44 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 5 Satz 5 BNatSchG) zeigen diese Arten in diesem Zusammenhang entweder keine gefährdungsgeneigten Verhaltensweisen (z.B. hohe Flughöhe, Meidung des Verkehrsraumes) oder es handelt sich um Arten, für die denkbare Risiken durch Vorhaben insgesamt im Bereich der allgemeinen Mortalität im Naturraum liegen (die Art weist eine Überlebensstrategie auf, die es ihr ermöglicht, vorhabenbedingte Individuenverluste mit geringem Risiko abzupuffern, d.h. die Zahl der Opfer liegt im Rahmen der (im Naturraum) gegebenen art-spezifischen Mortalität.)
3. Hinsichtlich des Störungsverbotes (§ 44 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 5 Satz 5

BNatSchG) kann für diese Arten grundsätzlich ausgeschlossen werden, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert.

Wenn im konkreten Einzelfall aufgrund einer besonderen Fallkonstellation ausnahmsweise eine größere Anzahl von Individuen oder Brutpaaren dieser weitverbreiteten und häufigen Art von einem Vorhaben betroffen sein kann, ist diese Art in den 2. Schritt der Prüfung (s.u.) einzubeziehen.

Daher verbleiben nach den folgenden Kriterien regelmäßig die "saP-relevanten Vogel-Arten":

- RL-Arten Deutschland (2008) und Bayern (2016) ohne RL-Status "0" (ausgestorben oder verschollen) und RL-Status "V" (Arten der Vorwarnliste)
- Arten nach Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie
- Zugvogelarten nach Art. 4 Abs. 2 VS- RL
- Streng geschützt nach BArtSchVO
- Koloniebrüter
- Arten, für die Deutschland oder Bayern eine besondere Verantwortung tragen
- Arten mit kollisionsgeneigtem Verhalten, die nicht flächendeckend verbreitet sind

#### **Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie:**

Bei den Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ist eine derartige Vorabschichtung nicht möglich.

#### **Weitere projektspezifische Abschichtungskriterien**

Das oben genannte Artenspektrum kann weiter wie folgt projektspezifisch abgeschichtet werden

#### **Geografische Datenbankabfrage mittels LfU-Arbeitshilfe**

Als Abfragegebiet für die geografische Datenbankabfrage wurden die Daten für die TK25-Blätter 7336 Mainburg und 7436 Au i. d. Hallertau abgefragt. Dazu ist anzumerken, dass die in der LfU Datenbank abfragbaren Daten bis in das Jahr 1980 zurückgehen und somit über 30 Jahre alt sein können.

#### **Vorkommen nach aktuelleren Quellen**

Aufgrund der Bestandsveränderungen die in diesem Zeitraum in fast allen prärelevanten Artengruppen stattgefunden haben wird daher hilfsweise auf aktuellere Verbreitungskarten wie z.B. den Nationalen Bericht des BfN zum FFH-Monitoring (2013) zurückgegriffen bzw. die aktuelle Artenschutzkartierung ausgewertet.

#### **Lebensraum bezogene Datenbankabfrage mittels LfU-Arbeitshilfe**

Die Artenliste wurde anhand der im Planungsraum vorkommenden Lebensraumtypen weiter eingegrenzt. Folgende Lebensraumtypen wurden abgefragt:

- Siedlungen
- Grünland

- Hecken
- Fließgewässer

#### Vorhandensein und Nutzbarkeit artspezifischer Lebensräume

Dieser eher „grobe“ Lebensraumfilter wurde in einem weiteren Schritt noch verfeinert. Dabei wurden die artspezifischen Lebensraumansprüche mit den im Rahmen der Ortsbegehung gesichteten, im Geltungsbereich vorhandenen Habitatstrukturen verglichen und auf ihre Eignung für die jeweilige Art beurteilt. Im Geltungsbereich befinden sich keine amtlich kartierten Biotope.

In die Beurteilung mit eingestellt werden auch Vorbelastungen, die trotz des Vorhandenseins geeigneter Lebensräume einer Besiedelung/Nutzung entgegenstehen. So werden z.B. Vogelarten wie das Rebhuhn, die die Anwesenheit von Menschen meiden und die Lebensräume im Geltungsbereich nicht mehr oder nur noch eingeschränkt nutzen können.

Ein potenzielles Vorkommen hochgradig gefährdeter Arten mit hohen Ansprüchen an Strukturreichtum, Größe, Unzerschnittenheit und Störungsarmut ihrer Lebensräume können aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen und der bestehenden Vorbelastungen ausgeschlossen werden.

Des Weiteren wurde auch die Artenpotenzialliste der Arbeitshilfe der Bayerischen Verwaltung für Ländliche Entwicklung (2012) bei mit der SNK vergleichbaren Lebensräumen verwendet.

- 2200 Intensivgrünland
- 3120 Hecke/Gebüsch auf Standort mittlerer Bodenfeuchte (frisch)
- 3320 Gewässerbegleitendes Gehölz ohne Altbäume (BHD < 50 cm, bei Obstbaum BHD > 30 cm)
- 3420 Einzelgehölz, kein Altbaum (BHD < 50 cm, bei Obstbaum BHD > 30 cm)
- 5222 Bach/Graben ohne reich strukturierte Ufervegetation und ohne kiesig/sandig/steinigem Sohlsubstrat
- 6110 Siedlungs-, Gewerbeflächen oder Einzelanwesen mit Altbäumen und/oder Altbausubstanz

#### Prüfung der Vorhabensempfindlichkeit

Vogelarten die im UG nur als Nahrungsgast (NG) erscheinen werden aufgrund des Vorhandenseins vergleichbarer Nahrungshabitate in ausreichendem Umfang im Umfeld als unempfindlich gegenüber den Projektwirkungen eingestuft.

Für die verbleibenden Arten wird nach fachlicher Einschätzung des Bearbeiters in einem weiteren Schritt die Wirkungsempfindlichkeit gegenüber den Projektwirkungen, die in der Regel Beeinträchtigungen und Störungen der streng und/oder europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können, vorhaben-spezifisch eingeschätzt.

Der Wirkraum des Vorhabens beschränkt sich hinsichtlich der bau- und anlagebedingten temporären bzw. dauerhaften Flächeninanspruchnahme auf den Geltungsbereich. Baubedingte Störungen (z.B. Lärm) sind zeitlich begrenzt und gehen auch über den Geltungsbereich hinaus.

**Tabelle 1: Projektwirkungen**

Projektwirkung	Eingriffswirkungen nach BNatSchG
<b>Anlagebedingte Projektwirkungen</b>	
Anlagebedingte Flächenverluste	Im Zuge der Umwidmung des Geltungsbereiches in ein Gewerbegebiet und der Erweiterung des Fuhrbetriebes um eine Neubebauung zwischen der bestehenden Hofstelle und dem Bisonstalles kommt es zur Überbauung und Versiegelung von überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Grünflächen. Im Zuge der Neubebauung wird die bestehende Scheune östlich der Hofstelle (Dreiseit-Hof) abgerissen. Verlust eines Einzelbaumes (Birke) im Bereich der westlichen Grundstückszufahrt.
Anlagebedingte Mortalität	Eine anlagebedingte Fallenwirkung ist nicht zu erwarten.
<b>Betriebsbedingte Projektwirkungen</b>	
Betriebsbedingte Störungen	Im Zuge der Ausweisung des Geltungsbereiches als Gewerbegebiet ist mit keiner Erhöhung von Lärmemissionen zu rechnen, da der Haupterwerb des Betriebes bereits jetzt aus einem Fuhrunternehmen der Baubranche (Transport von Schüttgut) besteht. Die landwirtschaftliche Nutzung (Bisonzucht) wird nur noch als Nebengewerbe betrieben. Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen ist demnach nicht mit wesentlichen, vorhabensbedingten Neubelastungen zu rechnen.
Betriebsbedingte Mortalität	Mit einer wesentlichen Erhöhung der Fahrtgeschwindigkeiten ist nicht zu rechnen.
<b>Baubedingte Projektwirkungen</b>	
Baubedingte Flächeninanspruchnahme	Durch die Baustelleneinrichtung, den Arbeitsstreifen sowie zur vorübergehenden Lagerung von Baumaterial (Erdaushub) werden Flächen temporär beansprucht.
Baubedingte Störungen	Durch die Baumaßnahmen ist eine zeitlich begrenzte Erhöhung der Belastungen durch Lärm, optische Reize und Erschütterungen zu konstatieren. Temporär kommt es außerdem zu einer vermehrten Staubentwicklung durch die Bautätigkeit. Durch die zusätzlichen Störungen sind kleinräumige Fluchtreaktionen zu erwarten.
Baubedingte Mortalität	Eingriffe in Fortpflanzungs- oder Ruhestätten können mit der Verletzung oder Tötung von Tieren oder deren Entwicklungsformen (z. B. Eier) verbunden sein.
<b>Mittelbare Folgewirkungen</b>	
Für das Umfeld sind keine wesentlichen Folgewirkungen zu vermelden.	

## **2 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität**

Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

### **2.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung**

Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind nicht erforderlich.

#### **1V: Begrenzung und Steuerung der Bauzeiten**

Alle Baumfäll-, Gehölzschnittmaßnahmen und die Beseitigung von Gebäuden werden ausschließlich in den Wintermonaten vor Beginn der Brutsaison in der Zeit von 01. Oktober bis 28./29. Februar außerhalb der amtlich festgesetzten Brut-, Nist- und Fortpflanzungszeiten durchgeführt.

Nachts finden keine Bauarbeiten statt.

#### **2V: Kontrolle der Gebäude auf Vorkommen prüfrelevanter Arten vor Abriss**

Vor Abriss der Gebäude erfolgt durch eine fachkundige Person eine Kontrolle auf eine Nutzung durch Fledermäuse oder Brutvögel.

#### **3V: Schutz der Oberflächengewässer und des Grundwassers**

Eingesetzte Baugeräte müssen umweltverträgliche Bedingungen in Bezug auf Betriebsstoffe, etc., erfüllen. Stoffeinträge werden durch die Verwendung von biologisch abbaubaren Hydraulikölen für die Baufahrzeuge, den Verzicht auf gewässergefährdende Betriebsstoffe, Schmiermittel etc. und durch eine Betankung der Fahrzeuge außerhalb Wasser gefährdender Bereiche auf ein Minimum reduziert.

### **2.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)**

Für eine verbindliche Prognose von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG und für die abschließende Konzeption möglicherweise erforderlicher Vermeidungsmaßnahmen bzw. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen Funktionalität sind ggf. weitere Untersuchungen/Bestandserfassungen erforderlich. Dabei sollten z. B. genauere Daten über die tatsächlichen Vorkommen, zur genaueren Lage von Kernhabitaten, Abschätzung der Anzahl betroffener Individuen und evtl. vorhandenen Ausweichmöglichkeiten erfolgen um die Betroffenheit entsprechender Quartierstrukturen beurteilen zu können.

Spezielle Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität betroffener Lebensräume, sog. „CEF“-Maßnahmen, können ggf. erforderlich sein. Diese sind im weiteren Genehmigungsverfahren zu konkretisieren bzw. konkret festzulegen.

#### **• CEF1: Ersatzquartiere für gebäudebewohnende Fledermausarten**

Als kurz und mittelfristiger Ausgleich werden z.B. Fledermausbretter an Nachbargebäuden in verschiedenen Himmelsrichtungen (vor Beginn der Abbrucharbeiten/- der nächsten Vegetationsperiode) angebracht. Langfristig werden in den Neubauten dauerhaft Fledermausquartiere eingerichtet.

- **CEF2: Nisthilfen für gebäudebrütende Vogelarten**

Nach Art und Umfang der vorhabenbedingt betroffenen Lebensstätten werden als kurz und mittelfristige Maßnahme Ausweichquartiere für gebäudebewohnende Vogelarten (vor Beginn der nächsten Brutsaison) an den Nachbargebäuden bereitgestellt. Langfristig werden an den Neubauten dauerhafte Nisthilfen eingerichtet.

### **2.3 Bestand und Betroffenheit der Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-Richtlinie**

Hinsichtlich der Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL ergibt sich aus § 44 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgendes Verbot:

#### **Schädigungsverbot**

Beschädigen oder Zerstören von Standorten wild lebender Pflanzen oder damit im Zusammenhang stehendes vermeidbares Beschädigen oder Zerstören von Exemplaren wild lebender Pflanzen bzw. ihrer Entwicklungsformen.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion des von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Standortes im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Ein Vorkommen nach Anhang IV b) FFH-RL geschützter Pflanzenarten im Geltungsbereich konnte durch Abschichtung lt. Tabelle 2 ausgeschlossen werden. Der Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG wird vorhabensbedingt nicht erfüllt.

## **2.4 Bestand und Betroffenheit der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-Richtlinie**

Hinsichtlich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL ergibt sich aus § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

### **Schädigungsverbot**

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

### **Störungsverbot**

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

### **Tötungs-und Verletzungsverbot**

Der Fang, die Verletzung oder Tötung von Tieren, die Beschädigung, Entnahme oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen im Zusammenhang mit der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie die Gefahr von Kollisionen im Straßenverkehr, wenn sich durch das Vorhaben das Tötungsrisiko für die jeweilige Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadensvermeidungsmaßnahmen *signifikant* erhöht.

**3 Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie**

**Tabelle 2: Ermittlung des prüfrelevanten Artenspektrums der gem. Anhang IV FFH-RL geschützten Arten<sup>1</sup>**

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RLB	RLD	EHZ KBR	Vorkommen in TK 25 in 7436 lt. LfL-Datenabfrage	Vorkommen in TK 25 in 7336 lt. LfL-Datenabfrage	Vorkommen laut aktuellen Quellen	Lebensraumtypen laut LfL				LRT nach ländl. Entwicklung				Siedlung 6110	LR fein	Empfindlichkeit gegenüber Pro-Jektwirkungen
								Siedlungen	Grünland	Hecken	Fließgewässer	LR grob	Intensivgrünland 2200	Hecken/Gebüsche 3120	Einzelgehölze, kein Altbäum (BHD < 50 cm) 3420			
Graues Langohr	<i>Plecotus austriacus</i>	3	2	u	X	X	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	3	V	u	X	X	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Kleine Bartfledermaus	<i>Myotis mystacinus</i>	*	V	g	X	X	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Kreuzkröte	<i>Bufo calamita</i>	2	V	u	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Nordfledermaus	<i>Eptesicus nilsonii</i>	3	G	u	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Rauhhaufledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	3	*	u	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Wechsellkröte	<i>Bufo viridis</i>	1	3	s	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	*	*	g	X	X	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Gelbbauchunke	<i>Bombina variegata</i>	2	2	s	X	X	X	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Laubfrosch	<i>Hyla arborea</i>	2	3	u	X	X	X	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Zauneidechse	<i>Lacerta agilis</i>	V	V	u	X	X	X	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Kammolch	<i>Triturus cristatus</i>	2	V	u	X	X	X	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	
Biber	<i>Castor fiber</i>	*	V	g	X	X	X	0	0	0	1	X	0	0	0	0	0	
Braunes Langohr	<i>Plecotus auritus</i>	*	V	g	X	X	X	1	0	4	0	X	0	0	0	0	0	
Franzosenfledermaus	<i>Myotis nattereri</i>	3	*	g	X	X	X	2	0	0	0	X	0	0	0	0	0	
Großes Mausohr	<i>Myotis myotis</i>	V	V	g	X	X	X	1	4	0	0	X	0	0	0	0	0	
Zweifelfledermaus	<i>Vespertilio murinus</i>	2	D	?	X	X	X	1	0	0	0	X	0	0	0	0	0	

Legende:

RLB:	Rote Liste Bayern: für Tiere (außer Tagfalter): Bayerisches Landesamt für Umweltschutz (2003) für Tagfalter: Bayerisches Landesamt für Umwelt (2016)	RLD:	Rote Liste Deutschland (Kategorien wie RLB für Tiere):	EHZ KBR: Erhaltungszustand Kontinentale Biogeographische Region	Lebensraumtypen lt. LfL	
0	ausgestorben oder verschollen			g = günstig	1	Hauptvorkommen
1	vom Aussterben bedroht			u = ungünstig - unzureichend	2	Vorkommen
2	stark gefährdet			s = ungünstig - schlecht	3	potenzielles Vorkommen
3	gefährdet			? = unbekannt	4	Jagthabitat
G	Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt			- = keine Angaben		
D	Daten defizitär					
V	Arten der Vorwarnliste					
*	zusätzliche Kategorien:					
-	im Naturraum nicht vorkommend					
.	im Naturraum ungefährdet					
	für Gefäßpflanzen: Scheuerer & Ahlmer (2003)					
00	ausgestorben					
0	verschollen					
1	vom Aussterben bedroht					
2	stark gefährdet					
3	gefährdet					
RR	äußerst selten (potenziell sehr gefährdet) (= R*)					

RLB:	Rote Liste Bayern: für Tiere (außer Tagfalter): Bayerisches Landesamt für Umweltschutz (2003) für Tagfalter: Bayerisches Landesamt für Umwelt (2016)	RLD:	Rote Liste Deutschland (Kategorien wie RLB für Tiere):	EHZ KBR: Erhaltungszustand Kontinentale Biogeographische Region	Lebensraumtypen lt. LfL	
0	ausgestorben oder verschollen			g = günstig	1	Hauptvorkommen
1	vom Aussterben bedroht			u = ungünstig - unzureichend	2	Vorkommen
2	stark gefährdet			s = ungünstig - schlecht	3	potenzielles Vorkommen
3	gefährdet			? = unbekannt	4	Jagthabitat
G	Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt			- = keine Angaben		
D	Daten defizitär					
V	Arten der Vorwarnliste					
*	zusätzliche Kategorien:					
-	im Naturraum nicht vorkommend					
.	im Naturraum ungefährdet					
	für Gefäßpflanzen: Scheuerer & Ahlmer (2003)					
00	ausgestorben					
0	verschollen					
1	vom Aussterben bedroht					
2	stark gefährdet					
3	gefährdet					
RR	äußerst selten (potenziell sehr gefährdet) (= R*)					

<sup>1</sup> Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen wird vorsorglich mit mittel-schlecht bewertet

### 3.1.1 Säugetiere/Fledermäuse

<b>Fledermäuse</b> <b>Braunes Langohr (<i>Plecotus auritus</i>), Fransenfledermaus (<i>Myotis nattereri</i>), Großes Mausohr (<i>Myotis myotis</i>), Zweifarbfledermaus (<i>Vespertilio murinus</i>)</b> <p style="text-align: right;">Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL</p>
<b>1 Grundinformationen</b> <b>Rote-Liste Status</b> Deutschland/Bayern: s. Tab. 2 <b>Art im UG:</b> <input type="checkbox"/> nachgewiesen <input checked="" type="checkbox"/> potenziell möglich <b>Erhaltungszustand</b> der Arten auf Ebene der <u>kontinentalen Biogeographischen Region</u> : s. Tab. 2
<p>Winterquartiere von Fledermäusen finden sich insbesondere in Höhlen und unterirdischen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen (Keller, etc.), jedoch überwintern einige Arten z. T. auch oberirdisch, etwa in Baumhöhlen. Wochenstuben und andere Sommerquartiere (etwa Männchenquartiere, Schwarmquartiere, Einzelquartiere, etc.) werden in Abhängigkeit von der Art in Dachböden, in Spalten und Hohlräumen von Gebäuden oder anderen baulichen Anlagen bzw. in Baumhöhlen und -spalten sowie in künstlichen Nistkästen bezogen. Für den Nahrungserwerb besitzen kleintierreiche Lebensräume, in erreichbarer Nähe (Aktionsradien schwanken von Art zu Art beträchtlich) eine große Bedeutung. Klassische Jagdgebiete von Fledermäusen sind daher Wälder und Gehölzbestände, strukturreiche Halboffenlandschaften, naturnahe Offenlandbereiche sowie Gewässer. Weiterhin von Bedeutung ist eine günstige Vernetzung zwischen Quartieren und Jagdgebieten. Bei den regelmäßigen Flügen zwischen diesen Teilhabitaten orientieren sich zahlreiche Arten mehr oder weniger eng an linearen Strukturen, die sie teils als Flugstraßen nutzen. Entsprechende Leitlinien sind v. a. lineare Gehölzbestände und Waldränder sowie Fluss- und Bachläufe, besonders wenn diese von Gehölzen begleitet werden.</p> <p><b>Lokale Population:</b></p> <p>Im UG sind keine Vorkommen bekannt. Ausgehend von den vorliegenden Daten und den allgemeinen Kenntnissen zur Verbreitung und Raumnutzung von Fledermäusen sind jedoch Vorkommen zu erwarten oder zumindest nicht gänzlich auszuschließen.</p> <p>Im Umfeld des UG (5 km) sind Vorkommen aus der ASK der Arten Braunes Langohr (74360329 v. 2007) und Fransenfledermaus (74360329 v. 2000) in 1 km Entfernung (Kirche Oberhinzing) bekannt.</p> <p>Der <b>Erhaltungszustand</b> der <u>lokalen Populationen</u> wird vorsorglich bewertet mit:</p> <p><input type="checkbox"/> hervorragend (A) <input type="checkbox"/> gut (B) <input checked="" type="checkbox"/> mittel – schlecht (C)</p>
<b>2.1 Prognose des Schädigungsverbots für Lebensstätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 Satz 1-3 u. 5 BNatSchG</b> <p>Mit dem Vorhaben ist keine Beseitigung von Höhlenbäumen verbunden. Eine Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten potenziell vorkommender Fledermausarten, die ihre Quartierstandorte häufig in höhlenreichen Biotopbäumen beziehen, kann daher bereits vorab ausgeschlossen werden. Die im Bereich der westlichen Grundstückszufahrt zu entfernende Birke weist zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung (Mai 2017) keinen Höhlen/Spalten auf.</p> <p>Eine vorhabensbedingte Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten an Gebäuden kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, da sie mögliche Habitate aufweisen. Vor Abriss müssen Gebäude von einer fachkundigen Person auf Nutzung durch Fle-</p>

## Fledermäuse

**Braunes Langohr (*Plecotus auritus*), Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*), Großes Mausohr (*Myotis myotis*), Zweifarbfledermaus (*Vespertilio murinus*)**

**Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL**

dermäuse kontrolliert werden (2V). Erbringt die Kontrolle positive Nachweise sind vorsorglich zum Erhalt der ökologischen Funktionalität der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang Ersatzquartiere für die betroffenen Fledermausarten anzubringen. Als kurz und mittelfristiger Ausgleich werden z.B. Fledermausbretter an Nachbargebäuden in verschiedenen Himmelsrichtungen (vor Beginn der Abbrucharbeiten) angebracht. Langfristig werden in den Neubauten dauerhaft Fledermausquartiere eingerichtet (CEF1).



**Abbildung 1 und 2: Dreiseit-Hof (bietet Möglichkeit zur kurz- bis mittelfristigen Einrichtung von Ersatzquartieren)**



**Abbildung 3: Bisonstall (bietet Möglichkeit zur kurz- bis mittelfristiges Einrichtung von Ersatzquartieren)**

- Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:  
2V: Kontrolle der Gebäude auf Vorkommen prüfrelevanter Arten vor Abriss
- CEF-Maßnahmen erforderlich:  
CEF1: Ersatzquartiere für gebäudebewohnenden Fledermäuse

**Schadungsverbot ist erfüllt:**  ja  nein

### 2.2 Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 Satz 1, 3 u. 5 BNatSchG

Die Beseitigung von Gehölzen und Einzelbäumen stellt keinen wesentlichen Eingriff in essenzielle lineare Strukturen dar, sodass das Vorhaben keine Auswirkungen auf mögliche für den Austausch zwischen Quartieren und essenziellen Jagdgebieten bedeutsame Leitlinien hat. Es sind keine Zerschneidungswirkungen zu vermelden, die Erreichbarkeit der Nah-

<b>Fledermäuse</b>	
<b>Braunes Langohr (<i>Plecotus auritus</i>), Fransenfledermaus (<i>Myotis nattereri</i>), Großes Mausohr (<i>Myotis myotis</i>), Zweifarbfledermaus (<i>Vespertilio murinus</i>)</b>	
Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL	
<p>rungshabitate bleibt bestehen.</p> <p>Der Verlust potenzieller Nahrungshabitate (Grünland, artenarme Kraut-/Gras-/Staudenflur, etc.) ist bezogen auf den Aktionsradius der Arten als kleinflächig zu werten. Nahrungshabitate mit höherer Bedeutung (naturnahe Wälder und Waldränder vor allem im Norden und Westen des GB) werden vom Vorhaben nicht beansprucht, liegen außerhalb des Geltungsbereiches und sind durch Strukturen angebunden, die nicht beeinträchtigt werden. Bau- und betriebsbedingte Störungen können aufgrund ihrer Wirkdauer und Ausdehnung hinsichtlich der Vorbelastung als geringfügig eingestuft werden. Störungen, die sich erheblich auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen auswirken könnten, sind nicht zu vermeiden.</p> <p><input type="checkbox"/> Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:</p> <p><input type="checkbox"/> CEF-Maßnahmen erforderlich:</p> <p><b>Störungsverbot ist erfüllt:</b> <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein</p>	
<p><b>2.3 Prognose des Tötungs - und Verletzungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 Satz 1, 3 u.5 BNatSchG</b></p> <p>Kollisionen mit Baufahrzeugen können ausgeschlossen werden, da nachts keine Bauarbeiten stattfinden (1V).</p> <p>Durch Begrenzung der Zeiten für Gebäudeabbruch auf Zeiten, in denen sich die Arten im (meist unterirdischen) Winterquartier befinden (1V) kann eine Tötung von Individuen vermieden werden.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:          1V: Begrenzung und Steuerung der Bauzeiten</p> <p><b>Tötungsverbot ist erfüllt:</b> <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein</p>	

<b>Biber (<i>Castor fiber</i>)</b>	
Tierart nach Anhang IV a) FFH-RL	
<b>1 Grundinformationen</b>	
<b>Rote-Liste Status</b>	<b>Deutschland: V</b> <b>Bayern: *</b>
<b>Art im UG</b>	<input checked="" type="checkbox"/> nachgewiesen <input checked="" type="checkbox"/> potenziell möglich
<b>Erhaltungszustand der Art auf Ebene der <u>kontinentalen Biogeographischen Region</u></b>	
<input checked="" type="checkbox"/> günstig <input type="checkbox"/> ungünstig – unzureichend <input type="checkbox"/> ungünstig – schlecht <input type="checkbox"/> unbekannt	
<p>Der <b>Biber</b> besiedelt typischerweise Fließgewässer mit ihren Auen, insbesondere ausgedehnten Weichholzaunen. Er kommt aber auch an Gräben, Altwässern und verschiedenen Stillgewässern vor, wo er sich durch seine Dammbauten seinen Lebensraum gestaltet. Die Wasserqualität scheint dabei keine besondere Rolle zu spielen. Biber benötigen ausreichend Nahrung sowie grabbare Ufer zur Anlage von Wohnhöhlen. Eine Mindestwassertiefe von 80 cm, zumindest in Teilbereichen des Reviers ist dabei von entscheidender Rolle. Sofern eine ständige Wasserführung nicht gewährleistet ist, bauen die Tiere Dämme, um den Wasserstand entsprechend zu regulieren und um sich neue Nahrungsressourcen zu erschließen. Biber sind Vegetarier, die primär submerse Wasserpflanzen, krautige Pflanzen und junge Weichhölzer in Ufernähe fressen. Im Winter kommen Baumrinde und Wasserpflanzenrhizome hinzu. Da die Uferhöhlen bzw. "Burgen" zum Jahresende winterfest gemacht und am Baueingang unter Wasser oft Nahrungsvorräte angelegt werden, ist die Nage- und Fällaktivität im</p>	

**Biber (*Castor fiber*)**

Tierart nach Anhang IV a) FFH-RL

Spätherbst am höchsten. Biber bilden Familienverbände mit zwei Elterntieren und mehreren Jungtieren bis zum 3. Lebensjahr. Die Reviere werden gegen fremde Artgenossen abgegrenzt und umfassen - je nach Nahrungsangebot - ca. 1-5 km Gewässerufer, an dem ca. 10-20 m breite Uferstreifen genutzt werden. Gut drei Monate nach der Paarung, die zwischen Januar und März erfolgt, werden in der Regel 2-3 Jungtiere geboren. Mit Vollendung des 2. Lebensjahres wandern die Jungbiber ab und suchen sich ein eigenes Revier. Dabei legen sie Entfernungen von durchschnittlich 4-10 (max. 100) km zurück.

**Lokale Population:**

In der ASK liegen keine Nachweise des Bibers aus dem Geltungsbereich vor. Der nächstgelegene Nachweis außerhalb des GB liegt in ca. 2,5 km Entfernung an der Abens nördlich von Au i. d. Hallertau (7436-0139/-0140 v. 1998).

Der **Erhaltungszustand** der lokalen Population wird vorsorglich bewertet mit:

hervorragend (A)     gut (B)     mittel – schlecht (C)

**2.1 Prognose des Schädigungsverbots von Lebensstätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG**

Der Graben im Geltungsbereich (Abbildung 1) ist für eine Besiedlung durch den Biber nicht geeignet.



**Abbildung 4: Wasser führender Graben im Geltungsbereich**

Der Graben ist nicht tief genug, um dem Biber die nötige Mindestwassertiefe (0,5 – 0,8 m) zum Schwimmen und Tauchen zu bieten.

- Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:  
 CEF-Maßnahmen erforderlich:

**Schädigungsverbot ist erfüllt:**     ja     nein

**2.2 Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG**

Baubedingte Veränderungen in ggf. mit dem Graben korrespondierenden Gewässern/ in weiterer Entfernung liegenden Biberlebensräumen über den Wirkpfad Wasser werden durch den Schutz der Oberflächengewässer und des Grundwassers vor Stoffeinträgen vermieden (3V). Der Erhaltungszustand der lokalen Biberpopulation verschlechtert sich nicht. Wesentliche baubedingte Störungen durch Lärm und optische Reize werden durch den Verzicht auf Nachtbauarbeiten vermieden (1V).

<b>Biber (Castor fiber)</b>	
<b>Tierart nach Anhang IV a) FFH-RL</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: <b>1V:</b> Begrenzung und Steuerung der Bauzeiten <b>3V:</b> Schutz der Oberflächengewässer und des Grundwassers	
<input type="checkbox"/> CEF-Maßnahmen erforderlich:	
<b>Störungsverbot ist erfüllt:</b>	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
<b>2.3 Prognose des Tötungs- und Verletzungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG</b>	
Baubedingte Tötungen können ausgeschlossen werden, da keine Lebensstätten beansprucht werden. Ein Auftreten des überwiegend gewässergebunden wandernden Bibers im kollisionsgefährdeten Straßenbereich ist nicht zu erwarten, des Weiteren ist nur mit niedrigen Fahrtgeschwindigkeiten zu rechnen. Auf nächtliche Bauarbeiten wird verzichtet (1V). Eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos ergibt sich vorhabensbedingt nicht.	
<input checked="" type="checkbox"/> Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: <b>1V:</b> Begrenzung und Steuerung der Bauzeiten	
<b>Tötungsverbot ist erfüllt:</b>	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein

### **3.2 Bestand und Betroffenheit europäischer Vogelarten nach Art 1 VS-RL**

Für die Europäischen Vogelarten nach Art. 1 VS-RL ergeben sich aus § 44 Abs. 1, Nr. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

#### **Schädigungsverbot von Lebensstätten**

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

#### **Störungsverbot**

Erhebliches Stören von Vögeln während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

#### **Tötungs- und Verletzungsverbot**

Der Fang, die Verletzung oder Tötung von Tieren, die Beschädigung, Entnahme oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen im Zusammenhang mit der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie die Gefahr von Kollisionen im Straßenverkehr, wenn sich durch das Vorhaben das Tötungsrisiko für die jeweilige Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadensvermeidungsmaßnahmen *signifikant* erhöht.

Tabelle 3: Ermittlung des prüfrelevanten Artenspektrums der bayerischen Brutvogelarten (X = ja, 0 = nein)<sup>2</sup>

Deutscher Artname	Wissenschaftl. Artname	RLB	RLD	sg	EHZ KBR	artenschutzrechtliche Vorprüfung: keine Allereinstufen oder RL = 0 bzw. V	Vorkommen in TK 25 7336 ll. LfU - Daten- abfrage	Vorkommen in TK 25 7436 ll. LfU - Daten- abfrage	Lebensraumtypen laut LfU						Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen			
									Siedlungen	Grünland	Hecken	Fließ-gewässer	LR grob	Intensivgrünland 2200	Hecke /Gebüsch 3120	Einzelgehölz, kein Altbau (BHD<50 cm)	Gewässer- Altbäume 3320	gleichholz ohne Graben
Amsel*	<i>Turdus merula</i>	*	*	-	-	0												
Bachstelze*	<i>Motacilla alba</i>	*	*	-	-	0												
Bergpfeper	<i>Anthus spinoletta</i>	*	*	-	?	0												
Birkenzeisig	<i>Carduelis flammula</i>	*	*	-	g	0												
Blasshuhn*	<i>Fulica atra</i>	*	*	-	-	0												
Blaumeise*	<i>Parus caeruleus</i>	*	*	-	-	0												
Buchfink*	<i>Fringilla coelebs</i>	*	*	-	-	0												
Buntspecht*	<i>Dendrocopos major</i>	*	*	-	-	0												
Domgrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	V	*	-	g	0												
Eichelhäher*	<i>Garrulus glandarius</i>	*	*	-	-	0												
Eiderente*	<i>Somateria mollissima</i>	*	*	-	-	0												
Elsäher*	<i>Pica pica</i>	*	*	-	-	0												
Erlenzeisig	<i>Carduelis spinus</i>	*	*	-	g	0												
Feldspferling	<i>Passer montanus</i>	V	V	-	g	0												
Fichtenkreuzschnabel*	<i>Loxia curvirostra</i>	*	*	-	-	0												
Fitis*	<i>Phylloscopus trochilus</i>	*	*	-	-	0												
Gartenbaumläufer*	<i>Certhia brachydactyla</i>	*	*	-	-	0												
Gartenrotschwanz*	<i>Sylvia borin</i>	*	*	-	-	0												
Gebirgsstelze*	<i>Motacilla cinerea</i>	*	*	-	-	0												
Gimpel*	<i>Pyrrhula pyrrhula</i>	*	*	-	-	0												
Glitz*	<i>Sernus serinus</i>	*	*	-	-	0												
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	*	V	-	g	0												
Graugans	<i>Anser anser</i>	*	V	-	g	0												
Grauschmätzer*	<i>Muscicapa striata</i>	*	V	-	-	0												
Grünfink*	<i>Carduelis chloris</i>	*	*	-	-	0												
Haubenneise*	<i>Parus cristatus</i>	*	*	-	-	0												
Hausrotschwanz*	<i>Phoenicurus ochruros</i>	*	*	-	-	0												
Hauspferling*	<i>Passer domesticus</i>	V	V	-	-	0												
Hiekenbraunelle*	<i>Prunella modularis</i>	*	*	-	-	0												
Höckerschwan	<i>Cygnus olor</i>	*	*	-	g	0												
Jagdfasan*	<i>Phasianus colchicus</i>	-	-	-	-	0												
Kanadagans	<i>Brania canadensis</i>	-	-	-	g	0												
Kernbeißer*	<i>Coccothraustes coccothraustes</i>	*	*	-	-	0												
Kleiber*	<i>Sitta europaea</i>	*	*	-	-	0												
Kohlemeise*	<i>Parus major</i>	*	*	-	-	0												
Kolkrabe	<i>Corvus corax</i>	*	*	-	g	0												
Misteldrossel*	<i>Turdus viscivorus</i>	*	*	-	-	0												
Mittelmeeismöve	<i>Larus michalivellus</i>	*	*	-	g	0												
Mönchsgrasmücke*	<i>Sylvia atricapilla</i>	*	*	-	-	0												
Rabenkrähe*	<i>Corvus corone</i>	*	*	-	-	0												
Ringeltaube*	<i>Columba palumbus</i>	*	*	-	-	0												
Rohrhammer*	<i>Emberiza schoeniclus</i>	*	*	-	-	0												
Rohrknechtchen*	<i>Enithacus rubecula</i>	*	*	-	-	0												
Schwanzmeise*	<i>Aegithalos caedatus</i>	*	*	-	-	0												

<sup>2</sup> Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen wird vorsorglich bewertet mit mittel-schlecht

spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Deutscher Artname	Wissenschaftl. Artname	RLB	RLD	sg	EHZ KBR	artenschutzrechtliche Vorprüfung: keine Artenweissarten oder RL = 0 bzw. V	Vorkommen in TK 25 7336 lt. LUJ - Daten- abfrage	Vorkommen in TK 25 7436 lt. LfU - Daten- abfrage	Lebensraumtypen laut LfU	LRT nach ländl. Entwicklung	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen
Singdrossel*	<i>Turdus philomelos</i>	*	*			0			Intensivgrünland 2200	Einzelgehölz, (BHD<50 cm) kein Altbäum Altbäume 3320	LR fein
Sommergoldhähnchen*	<i>Regulus ignicapillus</i>	*	*			0			Hecke /Gebüsch 3120	Gewässer- gehölz ohne Altbäume 3320	Stiedung 8110
Stieglitz*	<i>Carduelis carduelis</i>	V				0			Grünland		
Stockente*	<i>Anas platyrhynchos</i>	*	*			0			Fleißgewässer		
Straßentaube*	<i>Columba livia f. domestica</i>					0			Hecken		
Sumpfmiese*	<i>Parus palustris</i>	*	*			0			Grünland		
Sumpfrohrsänger*	<i>Acrocephalus palustris</i>	*	*			0			Grünland		
Tannenhäher*	<i>Nucifraga caryocatactes</i>	*	*			0			Grünland		
Tannenmiese*	<i>Parus ater</i>	*	*			0			Grünland		
Türkenlaube*	<i>Streptopelia decaocto</i>	*	*			0			Grünland		
Wacholderdrossel*	<i>Turdus pilaris</i>	*	*			0			Grünland		
Waldbaumläufer*	<i>Certhia familiaris</i>	*	*			0			Grünland		
Wasseramsel	<i>Cinclus cinclus</i>	*	*	g		0			Grünland		
Weidenmiese*	<i>Parus montanus</i>	*	*			0			Grünland		
Wintergoldhähnchen*	<i>Regulus regulus</i>	*	*			0			Grünland		
Zaunkönig*	<i>Troglodytes troglodytes</i>	*	*			0			Grünland		
Zilpzalp*	<i>Phylloscopus collybita</i>	*	*			0			Grünland		
Alpenbraunelle	<i>Prunella collans</i>	*	R			X	0	0	Grünland		
Alpendohle	<i>Pyrrhocorax graculus</i>	*	R			X	0	0	Grünland		
Alpenschnepfen	<i>Lagopus mutus</i>	R	R			X	0	0	Grünland		
Alpenspögl	<i>Alps melba</i>	1	R		g	X	0	0	Grünland		
Auerhuhn	<i>Tetrao urogallus</i>	1	X	s		X	0	0	Grünland		
Bartmeise	<i>Parus biarmicus</i>	R			u	X	0	0	Grünland		
Bekassine	<i>Gallinago gallinago</i>	1	X	s		X	0	0	Grünland		
Berglaubehäher	<i>Phylloscopus bonelli</i>	1	X	g		X	0	0	Grünland		
Birkhuhn	<i>Tetrao tetrix</i>	1	X	s		X	0	0	Grünland		
Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	2	3		s	X	0	0	Grünland		
Brachpieper	<i>Anthus campestris</i>	0	1	X	s	X	0	0	Grünland		
Brandente	<i>Tadorna tadorna</i>	R	*		u	X	0	0	Grünland		
Braunkeltchen	<i>Saxicola rubetra</i>	1	2		s	X	0	0	Grünland		
Braunehenspecht	<i>Picoides tridactylus</i>	*	*	X	g	X	0	0	Grünland		
Dohle	<i>Corvus monedula</i>	V	*		s	X	0	0	Grünland		
Drosselrohrsänger	<i>Acrocephalus arundinaceus</i>	3	*	X	s	X	0	0	Grünland		
Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	3	3		s	X	0	0	Grünland		
Feldschwabe	<i>Ptyoprogne rupestris</i>	R	R	X		X	0	0	Grünland		
Fischadler	<i>Pandion haliaetus</i>	1	3	X	s	X	0	0	Grünland		
Flussschwalbe	<i>Sterna hirundo</i>	3	2	X	s	X	0	0	Grünland		
Flussuferläufer	<i>Actitis hypoleucos</i>	1	2	X	s	X	0	0	Grünland		
Gänssäger	<i>Mergus mergamus</i>	1	V		u	X	0	0	Grünland		
Grauhammer	<i>Millaria calandra</i>	1	V		u	X	0	0	Grünland		
Großer Brachvogel	<i>Numenius arquata</i>	1	1	X	s	X	0	0	Grünland		
Habichtkäuz	<i>Sinox uralensis</i>	R	R	X	u	X	0	0	Grünland		
Halsbandschnäpper	<i>Ficedula albicollis</i>	3	3	X	u	X	0	0	Grünland		
Haselhuhn	<i>Bonasa bonasa</i>	3	2		u	X	0	0	Grünland		
Haubenlerche	<i>Gallarda cristata</i>	1	1	X	s	X	0	0	Grünland		
Haubentaucher	<i>Podiceps cristatus</i>	*	*	X	s	X	0	0	Grünland		

Deutscher Artname	Wissenschaftl. Artname	RLB	RLD	sg	EHZ KBR	artenschutzrechtliche Vorprüfung: keine Allertwitsarten oder RL = 0 bzw. V	Vorkommen in TK 25 7336 lt. LTU - Datenabfrage	Vorkommen in TK 25 7436 lt. LTU - Datenabfrage	Lebensraumtypen laut LTU					LRT nach ländl. Entwicklung				Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen	
									Siedlungen	Grünland	Hecken	Fließgewässer	LR grob	Intensivgrünland 2200	Hecke/Gebüsch 3120	Einzelgehölz, (kein Altbäum) (BHD < 50 cm)	Gewässer- gleichholz ohne Altbäume 3320	Graben 5222	Siedlung 6110
Kammimpel	<i>Carpodacus erythr-</i> <i>inus</i>	1	*	x	s	x	0	0											
Knakenie	<i>Anas querquedula</i>	1	2	x	s	x	0	0											
Kobbenia	<i>Meleis rufina</i>	*	-	-	g	x	0	0											
Komoran	<i>Phalacrocorax carbo</i>	*	-	-	u	x	0	0											
Kranich	<i>Grus grus</i>	1	*	x	u	x	0	0											
Krickente	<i>Anas crecca</i>	3	3	-	s	x	0	0											
Lachmöwe	<i>Larus ridibundus</i>	*	-	-	g	x	0	0											
Löffelente	<i>Anas clypeata</i>	1	3	-	s	x	0	0											
Mauerläufer	<i>Tichodroma murina</i>	R	R	-	-	x	0	0											
Mittelspecht	<i>Dendrocopos medius</i>	*	-	-	u	x	0	0											
Nachtigall	<i>Luschnia megarhyn-</i> <i>chos</i>	*	-	-	g	x	0	0											
Nachtweihen	<i>Nycticorax nycticorax</i>	R	2	x	s	x	0	0											
Ordnlan	<i>Emberiza hortulana</i>	1	3	x	s	x	0	0											
Purpurreiher	<i>Ardea purpurea</i>	R	R	x	u	x	0	0											
Raubwürger	<i>Lanius excubitor</i>	1	2	x	s	x	0	0											
Raufußkauz	<i>Aegolius funereus</i>	*	-	-	g	x	0	0											
Reiherente	<i>Aythya fuligula</i>	*	-	-	7	x	0	0											
Ringdrossel	<i>Turdus torquatus</i>	*	-	-	7	x	0	0											
Rohrdornel	<i>Botaurus stellaris</i>	1	3	x	s	x	0	0											
Rohrschwif	<i>Locustella lusciniol-</i> <i>ides</i>	3	*	x	u	x	0	0											
Rostgarnis	<i>Tadorna ferruginea</i>	-	-	-	u	x	0	0											
Roimilan	<i>Milvus milvus</i>	V	V	x	u	x	0	0											
Roischenkel	<i>Tringa totanus</i>	1	3	x	s	x	0	0											
Saalkrähne	<i>Corvus frugilegus</i>	*	-	-	g	x	0	0											
Schellente	<i>Bucephala clangula</i>	*	-	-	g	x	0	0											
Schilfrohrsänger	<i>Acrocephalus</i> <i>schoenobaenus</i>	*	-	-	s	x	0	0											
Schlagschweif	<i>Locustella fluviatilis</i>	V	-	-	g	x	0	0											
Schleiereule	<i>Tyto alba</i>	3	*	x	u	x	0	0											
Schneespferling	<i>Montifringilla nivalis</i>	R	R	-	-	x	0	0											
Schwarzhalstaucher	<i>Podiceps nigricollis</i>	2	*	x	u	x	0	0											
Schwarzkehlchen	<i>Saxicola rubicola</i>	V	*	-	g	x	0	0											
Schwarzkopfmöwe	<i>Larus melanocephalus</i>	R	*	-	u	x	0	0											
Schwarzmilan	<i>Milvus migrans</i>	*	-	-	g	x	0	0											
Schwarzstorch	<i>Ciconia nigra</i>	*	-	-	g	x	0	0											
Seeadler	<i>Haliaeetus albicilla</i>	R	*	x	u	x	0	0											
Seidenreiher	<i>Egretta garzetta</i>	R	*	x	s	x	0	0											
Sperbergrasmücke	<i>Sylvia nisoria</i>	1	3	x	s	x	0	0											
Sperflingskauz	<i>Glaucidium passerin-</i> <i>um</i>	*	-	-	g	x	0	0											
Star	<i>Stumus vulgaris</i>	*	3	-	-	x	0	0											
Steinadler	<i>Aquila chrysaetos</i>	R	R	x	-	x	0	0											
Steinhuhn	<i>Alectoris graeca</i>	R	R	x	-	x	0	0											
Steinkauz	<i>Athene noctua</i>	1	3	x	s	x	0	0											
Steinrotel	<i>Monticola saxatilis</i>	1	2	x	-	x	0	0											
Stenschnäpfer	<i>Cenerrhina oenanthe</i>	1	1	-	s	x	0	0											
Sturmmöwe	<i>Larus canus</i>	R	*	-	u	x	0	0											
Sumpfohreule	<i>Asio flammeus</i>	0	1	x	s	x	0	0											

Deutscher Artname	Wissenschaftl. Artname	RLB	RLD	sg	EHZ KBR	artenschutzrechtl. keine Vorprüfung: keine Allerweitsar- ten oder RL = 0 bzw. V	Vorkommen in TK 25 7336 lt. LRU - Da- ten-abfrage	Vorkommen in TK 25 7436 lt. LRU - Da- ten-abfrage	Lebensraumtypen laut LRU				LRT nach ländl. Entwicklung				Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen	
									Stiedingen	Grünland	Hecken	Fließ-gewässer	LR grob	Intensivgrünland 2200	Hecke/Gebüsch 3120	Einzelholz, kein Altbaum (BHD<50 cm)	Gewässer- gebiet ohne Altbäume 3320	Graben 5222
Tafelflechte	<i>Aythya ferina</i>	*	*	-	g	X	0	0										
Techrohrsänger	<i>Acrocephalus scirpaceus</i>	*	*	-	g	X	0	0										
Trauerschnäpper	<i>Ficedula hypoleuca</i>	V	3	-	g	X	0	0										
Tüpfelsumpfhuhn	<i>Porzana porzana</i>	1	3	x	s	X	0	0										
Turteltaube	<i>Streptopelia turtur</i>	2	2	x	g	X	0	0										
Uferschnepfe	<i>Limosa limosa</i>	1	1	x	s	X	0	0										
Wachtelkönig	<i>Crex crex</i>	2	2	x	s	X	0	0										
Waldlaubsänger*	<i>Phylloscopus sibilatrix</i>	2	*	-	-	X	0	0										
Waldschnepfe	<i>Scolopax rusticicola</i>	*	V	-	g	X	0	0										
Wasserralle	<i>Rallus aquaticus</i>	3	V	-	g	X	0	0										
Wandertaube	<i>Falco peregrinus</i>	*	*	x	u	X	0	0										
Weißrückenspecht	<i>Dendrocopos leucotos</i>	3	2	x	s	X	0	0										
Wendehals	<i>Jynx torquilla</i>	1	2	x	s	X	0	0										
Wiedehopf	<i>Upupa epops</i>	1	3	x	s	X	0	0										
Wiesenspieger	<i>Anthus pratensis</i>	1	2	-	u	X	0	0										
Wiesenvögel	<i>Circus pygargus</i>	R	2	x	s	X	0	0										
Ziegenmelker	<i>Caprimulgus europaeus</i>	1	3	x	s	X	0	0										
Zippammer	<i>Emberiza cia</i>	R	1	x	u	X	0	0										
Zitronengirlitz	<i>Carduelis citrinella</i>	*	3	x	-	X	0	0										
Zwergdommel	<i>Icthyophaga minuitus</i>	1	1	x	s	X	0	0										
Zwergohrle	<i>Otus scops</i>	R	R	x	?	X	0	0										
Zwergschnäpper	<i>Ficedula parva</i>	2	V	x	u	X	0	0										
Zwergtaucher*	<i>Tachybaptus ruficollis</i>					X	0	0										
Bienenfresser	<i>Merops apiaster</i>	R	*	x	u	X	0	0										
Heidelterche	<i>Lullula arborea</i>	2	V	x	s	X	0	0										
Baumfalke	<i>Falco subbuteo</i>	V	3	x	g	X	0	0										
Baumpieper	<i>Anthus trivialis</i>	2	3	-	s	X	0	0										
Beutelmeise	<i>Remiz pendulinus</i>	V	*	-	g	X	0	0										
Blaukehlchen	<i>Luscinia svecica</i>	*	*	x	g	X	0	0										
Eisvogel	<i>Alcedo atthis</i>	3	*	x	g	X	0	0										
Feldschwirl	<i>Locustella naevia</i>	V	3	-	g	X	0	0										
Flussregenpfeifer	<i>Charadrius dubius</i>	3	*	x	u	X	0	0										
Gelbspötter	<i>Hippobais icterina</i>	3	*	-	u	X	0	0										
Grauspecht	<i>Picus canus</i>	3	2	x	s	X	0	0										
Graureiher	<i>Ardea cinerea</i>	V	*	-	g	X	0	0										
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>	*	*	x	u	X	0	0										
Habicht	<i>Accipiter gentilis</i>	V	*	x	u	X	0	0										
Hohlaube	<i>Columba oenas</i>	*	*	-	g	X	0	0										

<sup>3</sup> Kein geeigneter LR im GB vorhanden (hohe Revierdichten in lichten Wäldern, locker bestandene Waldfränder, besonders Mischwälder mit Auflichtungen, sowie Niedermoortflächen mit einzelnen Bäumen)

<sup>4</sup> Kein geeigneter LR im GB vorhanden (besiedelt Verlandungszonen stehender/fließender Gewässer mit typischer Vegetation)

<sup>5</sup> Kein geeigneter LR im GB (besiedelt Altweiser, röhrichtbestandene Ufer von Still-/Fließgewässern sowie Mooren; wichtig ist dabei ein Nebeneinander von dicht bewachsenen und offenen Flächen)

<sup>6</sup> Kein geeigneter Gewässerlebensraum im GB vorhanden (wesentliches Element des Lebensraumes des Eisvogels sind langsam fließende, klare Gewässer mit einem reichen Bestand an Kleinfischen sowie dichtem Uferbewuchs)

<sup>7</sup> Kein geeigneter LR im GB vorhanden (besiedelt lichte Wälder und die Übergangsbereiche von Wald zu Offenland; in Ortschaften werden Parkanlagen, locker bestandene Wohngebäude mit altem Baumbestand und Streubestände regelmäßig besiedelt)



Legende:

RLB:	Rote Liste Bayern für Vögel : Bayerisches Landesamt für Umweltschutz (2016)	EHZ KBR: Erhaltungszustand Kontinentale Biogeographische Region	Lebensraumtypen lt. LUJ	sg	geschützte Art nach § 7
RLD:	Rote Liste Deutschland für Vögel Sübbeck et al. (2007)				
0	ausgestorben oder verschollen	g = günstig	1 Hauptvorkommen	x	streng geschützt
1	vom Aussterben bedroht	u = ungünstig - unzureichend	2 Vorkommen		Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG
2	stark gefährdet	s = ungünstig - schlecht	3 potentiell Vorkommen		
3	gefährdet	? = unbekannt	4 Jagdhabitat		
R	extrem seltene Arten und Arten mit geographischer Restriktion	- = keine Angaben			
V	Arten der Vorwarnliste				
*	nicht gefährdet				
♦	nicht bewertet				

## Vogelarten der Siedlung

<b>Mehlschwalbe (<i>Delichon urbicum</i>), Rauchschwalbe (<i>Hirundo rustica</i>)</b> Europäische Vogelarten nach VS-RL	
<b>1 Grundinformationen</b>	
<b>Rote-Liste Status</b>	Deutschland/Bayern: s. Tab. 3
<b>Art im UG:</b> <input type="checkbox"/> nachgewiesen	<input checked="" type="checkbox"/> potenziell möglich
<b>Erhaltungszustand</b> der Arten auf Ebene der <u>kontinentalen Biogeographischen Region Bayerns</u> : s. Tab. 3	
Die Brut von <b>Mehlschwalben</b> und <b>Rauchschwalben</b> erfolgt vorwiegend in ländlichen Siedlungen an bzw. in Gebäuden. Mehlschwalben nutzen auch den Randbereich der Städte.	
<b>Lokale Population:</b>	
Für die subsumierten Vogelarten liegen in der ASK für das UG sowie im Umkreis von 5 km keine Nachweise vor. Ein potenzielles Vorkommen der Arten im UG kann nicht ausgeschlossen werden.	
Der <b>Erhaltungszustand</b> der <u>lokalen Populationen</u> wird bewertet mit:	
<input type="checkbox"/> hervorragend (A) <input type="checkbox"/> gut (B) <input checked="" type="checkbox"/> mittel – schlecht (C)	
<b>2.1 Prognose des Schädigungsverbots für Lebensstätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 Satz 1-3 u. 5 BNatSchG</b>	
Durch Abriss von Gebäuden (Altbausubstanz) haben die subsumierten Vogelarten zunehmend Probleme, geeignete Nistplätze zu finden. Die Versiegelung von Böden in Siedlungen und deren Umgebung führt zu einem Mangel an Nistmaterial.	
Vor Abriss von Gebäuden ist durch eine fachkundige Person eine Kontrolle auf Nutzung durch Brutvögel durchzuführen (2V).	
Bei positivem Nachweis sind je nach Art und Umfang der betroffenen Lebensstätten kurz- mittelfristig Ausweichquartiere an benachbarten Gebäuden (vor Beginn der Abbrucharbeiten) zu schaffen. Langfristig werden in den Neubauten dauerhaft Nisthilfen eingerichtet (CEF2).	
	
<b>Abbildung 5 und 6: Dreiseit-Hof (als potenzielles kurz- bis mittelfristiges Ausweichquartier geeignet)</b>	

<b>Mehlschwalbe (<i>Delichon urbicum</i>), Rauchschwalbe (<i>Hirundo rustica</i>)</b>	
<b>Europäische Vogelarten nach VS-RL</b>	
	
<b>Abbildung 7: Bisonstall (als potenzielles kurz- bis mittelfristiges Ausweichquartier mgl.)</b>	
<input type="checkbox"/>	Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: <b>2V:</b> Kontrolle der Gebäude auf Vorkommen prüfrelevanter Arten vor Abriss
<input checked="" type="checkbox"/>	CEF-Maßnahmen erforderlich: <b>CEF2:</b> Nisthilfen für gebäudebrütende Vogelarten
<b>Schädigungsverbot ist erfüllt:</b> <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	
<b>2.2 Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 Satz 1, 3 u. 5 BNatSchG</b>	
Baubedingte Lärmemissionen, optische Reize und Erschütterungen wirken temporär, räumlich begrenzt und im Bereich eines durch den bestehenden Betrieb naturschutzfachlich vorbelasteten Raums. Durch das Vorhaben werden Nahrungshabitate durch Überbauung beansprucht. Diese haben für die betroffenen Vogelarten keine essenzielle Bedeutung. Ausweichmöglichkeiten in andere Nahrungshabitate sind ausreichend vorhanden.	
Die vorhabensbedingten Störungen sind hinsichtlich Ihrer Ausdehnung und Wirkdauer nicht geeignet, sich negativ auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen auszuwirken.	
<input type="checkbox"/>	Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:
<input type="checkbox"/>	CEF-Maßnahmen erforderlich:
<b>Störungsverbot ist erfüllt:</b> <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	
<b>2.3 Prognose des Tötungs - und Verletzungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 Satz 1, 3 u.5 BNatSchG</b>	
Zur Vermeidung von Verlusten von Individuen und deren Entwicklungsformen hat der Abbruch der Gebäude außerhalb der Brutzeiten der subsumierten Arten, in den Wintermonaten zu erfolgen (Vermeidungsmaßnahme 1V).	
Ein massive Erhöhung des Verkehrsaufkommens gegenüber der Vorbelastung und eine daraus folgende signifikante Erhöhung des Kollisionsrisikos sind nicht zu vermelden.	
<input checked="" type="checkbox"/>	Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: <b>1V:</b> Begrenzung und Steuerung der Bauzeiten
<b>Tötungsverbot ist erfüllt:</b> <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	

## Vogelarten hecken- und gehölzbetonter Lebensräume

<b>Gartenrotschwanz (<i>Phoenicurus phoenicurus</i>)</b>	
Europäische Vogelarten nach VS-RL	
<b>1 Grundinformationen</b>	
<b>Rote-Liste Status</b>	Deutschland/Bayern: s. Tab. 3
<b>Art im UG:</b>	<input type="checkbox"/> nachgewiesen <input checked="" type="checkbox"/> potenziell möglich
<b>Erhaltungszustand</b> der Arte auf Ebene der <u>kontinentalen Biogeographischen Region Bayerns</u> : s. Tab. 3	
<p>Der <u>Gartenrotschwanz</u> ist eine Charakterart lichter oder aufgelockerter Altholzbestände, der heute v. a. an Waldrändern und auf Waldlichtungen, in Auengehölzen, Parkanlagen oder Gärten, sofern dort zumindest alte Bäume und entsprechende Nistmöglichkeiten vorhanden sind, zu finden ist. Regelmäßig besiedelt werden auch subalpine Nadelwälder der Hochlagen. Die lichten Hochlagenwälder dürften dabei neben lichten Kiefernwäldern des Tieflandes ein Primärhabitat darstellen.</p>	
<b>Lokale Population:</b>	
Nachweise für den Gartenrotschwanz liegen in der ASK für das UG nicht vor. Im Umkreis von 5 km liegt ein Nachweis (74360143,1997) vor. Ein potenzielles Vorkommen der Art im UG kann nicht ausgeschlossen werden.	
Der <b>Erhaltungszustand</b> der <u>lokalen Population</u> wird bewertet mit:	
<input type="checkbox"/> hervorragend (A) <input type="checkbox"/> gut (B) <input checked="" type="checkbox"/> mittel – schlecht (C)	
<b>2.1 Prognose des Schädigungsverbots für Lebensstätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 Satz 1-3 u. 5 BNatSchG</b>	
Vorhabensbedingt kommt es zu einem Verlust eines Einzelbaumes (Birke). Dieser weist zum Stand der Ortsbegehung (Mai 2017) jedoch keine Höhlen (Halbhöhlen) auf.	
	
<b>Abbildung 8: Zu entfernender Baum im Bereich der westlichen Grundstückszufahrt</b>	
Eine Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann damit ausgeschlossen werden.	

<b>Gartenrotschwanz (<i>Phoenicurus phoenicurus</i>)</b>	
<b>Europäische Vogelarten nach VS-RL</b>	
<input type="checkbox"/>	Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:
<input type="checkbox"/>	CEF-Maßnahmen erforderlich:
<b>Schädigungsverbot ist erfüllt:</b> <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	
<b>2.2 Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 Satz 1, 3 u. 5 BNatSchG</b>	
Baubedingte Lärmemissionen, optische Reize und Erschütterungen wirken temporär, räumlich begrenzt und im Bereich eines durch den bestehenden Betrieb naturschutzfachlich vorbelasteten Raums. Durch das Vorhaben werden Nahrungshabitate durch Überbauung und Versiegelung beansprucht. Diese haben für die betroffene Vogelart keine essenzielle Bedeutung. Ausweichmöglichkeiten in andere Nahrungshabitate sind ausreichend vorhanden.	
Die vorhabensbedingten Störungen sind hinsichtlich Ihrer Ausdehnung und Wirkdauer nicht geeignet, sich negativ auf den Erhaltungszustand der lokalen Population auszuwirken.	
<input type="checkbox"/>	Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:
<input type="checkbox"/>	CEF-Maßnahmen erforderlich:
<b>Störungsverbot ist erfüllt:</b> <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	
<b>2.3 Prognose des Tötungs - und Verletzungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 Satz 1, 3 u.5 BNatSchG</b>	
Baubedingte Tötungen können ausgeschlossen werden, da keine Lebensstätten beansprucht werden.	
Eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens oder eine Erhöhung der Fahrtgeschwindigkeiten und eine daraus folgende signifikante Erhöhung des Kollisionsrisikos ist nicht zu vermelden.	
<input type="checkbox"/>	Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:
<b>Tötungsverbot ist erfüllt:</b> <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	

#### 4 Gutachterliches Fazit

Durch das geplante Vorhaben sind streng geschützte Tierarten gem. Anhang IV FFH-RL aus den Gruppen Säugetiere sowie europäische Vogelarten i.S.v. Art. 1 VS-RL (potenziell) betroffen.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen kann die Erfüllung von Verbotstatbeständen des §44 Abs. 1 i.V.m Abs. 5 BNatSchG für alle vom Vorhaben (potenziell) betroffenen Arten gem. Anhang IV FFH-RL und alle Vogelarten i.S.v. Art. 1 VS-RL ausgeschlossen werden. Wesentlich sind hierfür die Begrenzung der Zeiten für Baumfäll-, Gehölzschnittmaßnahmen und die Beseitigung von Gebäuden (1V) sowie der Ausschluss von Fernwirkungen über den Wirkpfad Wasser (3V). Vor dem Abriss der Gebäude ist eine Kontrolle auf Vorkommen prüfrelevanter Fledermaus-/bzw. Vogelarten durchzuführen (2V).

Ausgehend vom Ergebnis der Kontrollen kann sich je nach Art und Umfang der Beanspruchung von Lebensstätten und vorhandenen Ausweichmöglichkeiten ein Erfordernis für Maßnahmen zur Wahrung der ökologischen Funktionalität der Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang für Fledermaus (CEF1) und Vögel (CEF2) ergeben. Trotz potenzieller Verluste von Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird das Schädigungsverbot nicht erfüllt.

Es werden keine essenziellen Nahrungshabitate beansprucht, baubedingte Störungen sind temporär begrenzt und die betriebsbedingten Störungen liegen im Rahmen der Vorbelastung. Für verbleibende Verluste an Nahrungshabitatflächen sowie den baubedingten Störwirkungen stehen den betroffenen Arten vergleichbare Ausweichräume in räumlicher Nähe zur Verfügung. Erhebliche Störungen, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen führen könnten ergeben sich vorhabenbedingt nicht.

Insgesamt werden keine naturschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

Aufgestellt:

Marzling, Oktober 2017

  
Dietmar Narr  
Landschaftsarchitekt BDLA  
Stadtplaner



Narr Rist Türk

Narr Rist Türk  
Landschaftsarchitekten BDLA  
Stadtplaner und Ingenieure

Isarstrasse 9 85417 Marzling  
Telefon: 08161 - 9 89 28-0  
Telefax: 08161 - 9 89 28-99  
Email: nrt@NRT-LA.de  
Internet: www.NRT-LA.de

## 5 Literatur- und Quellenverzeichnis

Bayer. LfU (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2010): 1985-2009: 25 Jahre Fledermausmonitoring in Bayern. – Bayerisches Landesamt für Umweltschutz (Hrsg.), Augsburg.

Bayer. LfU (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2014b): Fledermausschutz in Südbayern 2011-2013: Untersuchungen zur Bestandsentwicklung und zum Schutz von Fledermäusen in Südbayern im Zeitraum 01.11.2011 - 31.12.2013

Bayer. LfU (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2017): Artenschutzkartierung

Bayer. LfU (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2017): Internet – Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung bei der Vorhabenzulassung.

Bayer. StMI (Bayer. Staatsministerium des Innern, Oberste Baubehörde, 2013): Anlagen zum MS v. 12.02.2013; Gz. IIZ7-4022.2-001/05, Fassung Stand Januar 2013, München.

Bayer. StMI (Bayer. Staatsministerium des Innern; Oberste Baubehörde 2015): Hinweise zur Aufstellung naturschutzfachlicher Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in der Straßenplanung (saP), Anlage zum MS v. 19.01.2015; Gz. IIZ7-4022.2-001/05, Fassung Stand Januar 2015, München.

Bezzel, E.; I. Geiersberger; G. v. Lossow & R. Pfeifer (2005): Brutvögel in Bayern, Verbreitung 1996 bis 1999. – Ulmer Verlag, Stuttgart.

Länderarbeitsgemeinschaft Naturschutz, Landschaftspflege und Erholung (LANA, 2006): Hinweise der Länderarbeitsgemeinschaft Naturschutz zur Anwendung des europäischen Artenschutzrechts bei der Zulassung von Vorhaben und bei Planungen, beschlossen auf der 93. LANA – Sitzung am 29.05.2006 und gemäß des Beschlusses der 67. UMK vom 26./27.10.2006 im Hinblick auf Entscheidungen des BVerwG ergänzt. Zuletzt aktualisiert am 13. März 2009.

Länderarbeitsgemeinschaft Naturschutz, Landschaftspflege und Erholung (LANA, 2010): Hinweise zu zentralen unbestimmten Rechtsbegriffen des Bundesnaturschutzgesetzes.

Meschede, A. & B.-U. Rudolph (2004): Fledermäuse in Bayern, Verlag E. Ulmer.

Rödl, T., B.-U. Rudolph, I. Geiersberger, K. Weixler & A. Görden (2012): Atlas der Brutvögel in Bayern. Verbreitung 2005 bis 2009. Stuttgart. Verlag Eugen Ulmer.

[https://www.bfn.de/0316\\_nat-bericht\\_2013-komplett.html](https://www.bfn.de/0316_nat-bericht_2013-komplett.html)

<https://www.lfu.bayern.de/natur/artenschutzkartierung/amphibienkartierung/index.htm>

[https://www.lfu.bayern.de/natur/artenschutzkartierung/libellen/doc/libellen\\_ask\\_2016.pdf](https://www.lfu.bayern.de/natur/artenschutzkartierung/libellen/doc/libellen_ask_2016.pdf)

<https://www.lfu.bayern.de/natur/artenschutzkartierung/reptiliendaten/index.htm>



## **GEMEINDE RUDELZHAUSEN**

### **BEBAUUNGSPLAN mit integrierter Grünordnung**

### **„GEWERBEGEBIET NIEDERHINZING“**

## **SATZUNGSTEXT**

Architekten/Stadtplaner

dipl.ing. rudi & monika sodomann  
aventinstraße 10, 80469 münchen  
tel: 089/ 295673 fax: 089/2904194

Fassung vom: 20.02.2017

geändert am: 16.10.17/ 22.01.18/  
**19.03.2018**



## **B. Festsetzungen durch Text**

### **1. Art der Nutzung**

- 1.1 Es wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt, das über eine Emissionskontingentierung gemäß der nachfolgenden Festsetzung Ziff. 5 verfügt.

Von den in § 8 Abs. 2 allgemein zulässigen Nutzungsarten sind folgende Nutzungsarten ausgeschlossen: Lagerplätze für Schrott, Abfälle sowie Autowrackplätze und Anlagen der Nrn. 8 und 9 des Anhangs der 4. BImSchV (in der jeweils gültigen Fassung), Einrichtungen der gewerbsmäßigen Prostitution und Tankstellen (ausgenommen Betriebstankstellen).

Einzelhandelsnutzungen bzw. Einzelhandelsflächen sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn eine Verkaufsfläche von 100 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird, die Einzelhandelsnutzung der Präsentation und dem Verkauf der für den ansässigen Gewerbebetrieb spezifischen Waren oder Produkten dient und die dem Gewerbebetrieb zugehörige Einzelhandelsnutzung ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

Im Gewerbegebiet sind von den in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen, die der Nr. 2 und 3 unzulässig.

Die in Ziff. 1 genannten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind im GE 1-3 allgemein (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO), im GE 4 nur ausnahmsweise zulässig.

### **2. Maß der Nutzung, Bauweise**

#### **2.1 Abstandsflächen**

Im Plangebiet sind die Abstandsflächen des Art. 6 BayBO für Gewerbegebiete einzuhalten.

#### **2.2 Wandhöhe, Firsthöhe**

Die maximale Wandhöhe ist das Maß von der jeweils festgesetzten Bezugshöhe in m ü. NN. bis zur Oberkante der Dachhaut (in Ausnahmefällen gem. Ziff. 3.3, 2. Abs. bis Ok. Attika), gemessen an der jeweiligen Außenkante der traufseitigen Außenwand.

Für Pkw-Garagen und Nebengebäude beträgt die maximale Wandhöhe 3,0 m über der festgesetzten Bezugshöhe.

Die maximale Firsthöhe ist das Maß von der jeweils festgesetzten Bezugshöhe ü. NN. bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

- 2.3 Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf privaten Verkehrs und Lagerflächen zulässig.

- 2.4 Es wird offene Bauweise festgesetzt.  
Ausnahmsweise ist eine davon abweichende, besondere Bauweise mit Gebäudelängen > 50 m zulässig, wenn Baukörper nach max. 50 m Länge einen deutlichen Ver-

satz (Rücksprung oder Vorsprung > 5 m) aufweisen und dadurch die Gebäudefront untergliedert wird.

### **3. Örtliche Festsetzungen**

#### **3.1 Stellplatznachweis, Stellplatzgestaltung**

Für die Ermittlung und Gestaltung der erforderlichen Kfz-Stellplätze ist die gemeindliche Stellplatzsatzung vom 01.01.2012 heranzuziehen.

Für alle nicht einzeln aufgeführten Nutzungen dieser Stellplatzsatzung gelten die Richtzahlen der Garagen- u. Stellplatzverordnung (GaStellV) der Bayer. Bauordnung.

#### **3.2 Private Verkehrs- und Lagerflächen**

Lagerungen jeder Art sind nur auf den privaten Verkehrs- und Lagerflächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einer maximalen Stapelhöhe von 4,0 m zulässig.

Auf den privaten Verkehrs- und Lagerflächen sind wasserundurchlässige Freiflächenbefestigungen auf das betriebstechnisch erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Für alle nicht dem fließenden Verkehr dienenden Flächen (z.B. Stellplätze, Wege) ist ein wasserdurchlässiger Belag (Rasenpflaster, Schotterrasen u. dergl.) zu verwenden, der eine breitflächige Versickerung sicherstellt.

#### **3.3 Dachgestaltung**

Die Dachflächen der Gebäude sind als mittensymmetrisches Satteldach im festgesetzten Neigungsspektrum mit hellroten, grauen, anthrazitfarbenen bzw. schwarzen Dachpfannen bzw. Betondachsteinen oder gleichfarbigen Metalldeckungen in nicht glänzender bzw. nicht stark reflektierender Ausführung zu decken. Dacheinschnitte sind unzulässig. Unabhängig hiervon werden Anlagen zur Nutzung von Strahlungsenergie sowie Dachbegrünungen zugelassen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Davon abweichende Dachformen und Dachneigungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn zwingend betriebliche oder konstruktive Gründe dies erfordern.

#### **3.4 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind so zu errichten, anzuordnen, zu gestalten und zu unterhalten, dass sie das Erscheinungsbild der baulichen Anlage, mit der sie verbunden sind, sowie das Erscheinungsbild der sie umgebenden baulichen Anlagen, das Straßenbild und den örtlichen Charakter nicht stören.

Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein.

Werbeanlagen dürfen nicht länger als 1/3 der Fassadenbreite sein, höchstens jedoch 5,0 m aufweisen. Die Schrifthöhe darf max. 1/5 der Wandhöhe, jedoch nicht mehr als 1,0 m betragen.

Werbeanlagen sind nicht zulässig auf und über Dachflächen und Traufen sowie an vom Straßenraum einsehbaren Einzäunungen.

Werbeanlagen sind auf unbebauten und bebauten Grundstücken nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

In Vorgärten und auf sonstigen Freiflächen dürfen Werbeanlagen nur dann errichtet oder angebracht werden, wenn aus architektonischen oder ästhetischen Gründen keine Werbeanlagen am Gebäude installiert werden können. Die Werbefläche darf das übliche Euro-Format (3,80 m x 2,70 m; 10,26 m<sup>2</sup>) nicht überschreiten.

Die Verwendung von Blinklichtern, laufenden Schriftbändern sowie im Wechsel oder in Stufen schaltbare Anlagen sind unzulässig.

Werbefahnen sind bis 7 m Mastenhöhe zulässig. Spruchbänder sind unzulässig, ausgenommen für befristete Sonderveranstaltungen.

### 3.5 Abgrabungen

Kellergeschosse von Haupt- und Nebengebäuden dürfen nicht durch Abgrabungen und Abböschungen des natürlichen Geländes freigelegt werden. Ausnahmen hiervon sind nur auf von der öffentlichen Straße abgewandten Seiten möglich.

### 3.6 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur in für Kleintiere durchlässiger (min. 7 cm bodennaher Freiraum), sockelloser und transparenter Bauart (Maschendraht, Gitter o.ä.) in max. 1,8 m Höhe zulässig (siehe auch B.4.4.1).

### 3.7 Sockelhöhe

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf max. 0,30 m über der festgesetzten Bezugshöhe liegen. Der Sockelbereich ist außenwandbündig in Struktur und Farbe der Fassade anzupassen.

### 3.8 Fassadengestaltung

Grell farbige und stark reflektierende Materialien (ausgenommen Verglasungen) sind an Fassadenflächen unzulässig.

### 3.9 Entsorgungseinrichtungen

Abfallbehälter sind außerhalb der festgesetzten Grünflächen optisch abgeschirmt oder im Gebäude integriert unterzubringen.

### 3.10 Genehmigungsverfahren

Die Durchführung von Genehmigungsfreistellungsverfahren i.S.d. Art. 58 BayBO wird nach Art. 58 Abs. 1 S. 2 i.V.m. Art 81 Abs. 2 BayBO für die im Bebauungsplan zugelassenen gewerblichen Bauvorhaben ausgeschlossen.

## 4. Grünordnung

### 4.1 Bei sämtlichen nicht überbauten Ausgleichs- und Grünflächen sind Pflanzungen mit standortgerechten Pflanzenarten der nachstehenden Pflanzliste in den genannten Mindestgrößen vorzunehmen. Die Baumstandorte der bachbegleitenden Gehölze sind nicht bindend.

Alle Pflanzen müssen der Güteklasse A des Bundes Deutscher Baumschulen entsprechen.

Sämtliche Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind sie gleichwertig zu ersetzen. Die mit den Pflanzungen verbundenen Einschränkungen sind von den Eigentümern zu dulden.

### 4.2. Pflanzlisten

#### 4.2.1 Für Baumpflanzungen werden folgende Arten empfohlen:

## Bäume 2. und 3. Ordnung

Acer campestre	(Feld-Ahorn)
Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus	(Berg-Ahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Sorbus aria	(Mehlbeere)
Tilia cordata	(Winter-Linde)
Ulmus minor	(Ulme)

Für Baumpflanzungen im Bereich des Bachlaufs werden folgende Arten empfohlen:

Alnus glutinosa	(Schwarzerle)
Fraxinus excelsior	(Esche)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Prunus padus	(Gewöhnliche Traubenkirsche)
Quercus robur	(Stiel-Eiche)
Salix caprea	(Salweide)
Salix fragilis	(Bruchweide)

### 4.2.2 Für Strauchpflanzungen werden folgende Arten empfohlen:

Amelanchier ovalis	(Felsenbirne)
Berberis vulgaris	(Berberitze)
Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Coronilla emerus	(Strauchkronwicke)
Corylus avellana	(Haselnuss)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare	Zwerg-Liguster
Lonicera xylosteum	(Heckenkirsche)
Rhamnus cartharticus	(Kreuzdorn)
Sambucus nigra	(Schwarzer Hollunder)
Sorbus aria	(Echte Mehlbeere)
Viburnum latana	(Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball)

- 4.3 Bei neu zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäumen ist eine durchwurzelbare Fläche von min. 12 m<sup>2</sup> bei 1 m Tiefe sicherzustellen. Im Nahbereich von Verkehrsflächen sind Baumscheiben mit verdichtetem Spezialsubstrat nach ZTV-Vegtra Mü auszuführen.
- 4.4 Je 120 m<sup>2</sup> Grünfläche, die nicht als Ausgleichsfläche festgesetzt ist und keiner landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt, ist mind. 1 Groß- Klein- oder Obstbaum zu pflanzen und zu unterhalten (Zwischenwerte sind ab 1,5 Bäume aufzurunden). Wenn die festgesetzten Bäume als Obstbaum gepflanzt werden, sind diese ausschließlich als Hochstamm zu pflanzen.  
Durch Planzeichen A.7.3 gekennzeichneten bestehenden Bäume auf privaten Grundstücken werden auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet.
- 4.5 Die durch Planzeichen A.4.3 festgesetzten privaten Verkehrs- und Lagerflächen sind als wasserdurchlässige Befestigungsflächen in Form von Schotterrassen, wassergebundener Decke, Rasensteinen oder Großsteinpflaster mit breiter Rasenfuge anzulegen.
- 4.6 Auf der durch Planzeichen A.7.2 festgesetzten Ausgleichsfläche (Flächengröße 2.705 m<sup>2</sup>) ist je 80 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche ein naturnahes, heimisches Gewässerbegleit-

gehölz gem. Pflanzliste 4.2.1 und 4.2.2 mit extensiven Saum- und Wiesenflächen zu entwickeln.

Die durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen können in ihrem Standort variieren. Mindestpflanzqualität: H., 3xv., StU 18-20.

### **Extensive Wiesenflächen (Entwicklungsziel: G214-GE00BK)**

Herstellungspflege: Grubben der Fläche und Ansaat unter Verwendung von autochthonem Saatgut

Entwicklungspflege: dreischürige Mahd (erster Schnitt ab Mitte Mai, zweiter Schnitt ab Anfang Juli, dritter Schnitt ab Mitte August) in den ersten drei Jahren zur Extensivierung der Fläche; zweischürige Mahd in den nächsten 2 – 3 Jahren (erster Schnitt ab Mitte Juni, zweiter Schnitt Anfang September).

Unterhaltungspflege (i.d.R. 25 Jahre nach Herstellung der Maßnahme): anschließend einschürige Mahd (ab Juli) mit Schnittgutabfuhr

Entwicklungsdauer (wenn das Artenspektrum den Vorgaben des Biotoptyps entspricht): ca. 10 Jahre

### **Gewässerbegleitgehölz (L542-WN00BK)**

Herstellungspflege: Pflanzung gebietsheimischer Bäume und Sträucher

Entwicklungspflege: in den ersten fünf Jahren ist die Pflanzung vor Wildverbiss zu schützen

Unterhaltungspflege: Gehölzpflege durch abschnittsweise „auf den Stock setzen“ bzw. Auslichtungsschnitt bei langsam wachsenden Arten, alle 10 Jahre

Entwicklungszeit (wenn das Artenspektrum den Vorgaben des Biotoptyps entspricht): ca. 50 Jahre

### **Artenreiche Säume und Staudenfluren (Entwicklungsziel: K133-GH00BK)**

Herstellungspflege: Anlage von feuchten Hochstaudenfluren durch Ansaat unter Verwendung von autochthonem Saatgut

Entwicklungspflege: Falls erforderlich, Neophyten gezielt entfernen (vor der Blüte) und entsorgen. In den ersten fünf Jahren Spätsommermahd im dreijährigen Abstand

Unterhaltungspflege: Nach Einstellung stabiler Bestände Spätsommermahd mit Schnittgutabfuhr im zweijährigen Turnus um Verbuschung zu verhindern

Entwicklungsdauer (wenn das Artenspektrum den Vorgaben des Biotoptyps entspricht): ca. 10 Jahre

### **Verbote**

Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel

## **4.7 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen**

### **Vermeidungsmaßnahme 1V:**

#### **Begrenzung und Steuerung der Bauzeiten**

Alle Baumfäll- und Gehölzschnittmaßnahmen sowie die Beseitigung von Gebäuden sind ausschließlich in den Wintermonaten vor Beginn der Brutsaison in der Zeit von 01. Oktober bis 28./29. Februar außerhalb der amtlich festgesetzten Brut-, Nist- und Fortpflanzungszeiten durchzuführen. Auf Nachtbauarbeiten ist zu verzichten.

### **Vermeidungsmaßnahme 2V:**

#### **Kontrolle der Gebäude auf Vorkommen prüfrelevanter Arten vor Abriss**

Vor Abriss der Gebäude hat durch eine fachkundige Person eine Kontrolle auf eine Nutzung durch Fledermäuse oder Brutvögel zu erfolgen.

**Vermeidungsmaßnahme 3V:  
Schutz der Oberflächengewässer und des Grundwassers**

Eingesetzte Baugeräte müssen umweltverträgliche Bedingungen in Bezug auf Betriebsstoffe, etc., erfüllen. Für die Baufahrzeuge sind ausschließlich biologisch abbaubare Hydrauliköle einzusetzen, auf gewässergefährdende Betriebsstoffe, Schmiermittel etc. ist zu verzichten und eine Betankung der Fahrzeuge hat außerhalb Wasser gefährdender Bereiche zu erfolgen.

**CEF 1:  
Ersatzquartiere für gebäudebewohnende Fledermausarten**

Vor Beginn der Abbrucharbeiten/- der nächsten Vegetationsperiode sind an den Nachbargebäuden Ausweichquartiere für Fledermäuse anzubringen. Langfristig sind in den Neubauten dauerhafte Fledermausquartiere einzurichten.

**CEF 2:  
Nisthilfen für gebäudebrütende Vogelarten**

Für gebäudebewohnende Vogelarten sind beim Abbruch von Gebäuden vor Beginn der nächsten Brutsaison an den Nachbargebäuden Nisthilfen bereitgestellt. Langfristig sind an den Neubauten dauerhafte Nisthilfen einzurichten.

**5. Schallschutz**

**5.1 Kontingentierung der Geräuschemissionen:**

Die ausgewiesenen Gewerbegebiete sind nach §1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert.

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen je m<sup>2</sup> Grundfläche in Richtung Westen folgende Emissionskontingente L<sub>EK</sub> nicht überschreiten:

GEE 1:	tagsüber	60 dB(A)	nachts	45 dB(A)
GEE 2:	tagsüber	62 dB(A)	nachts	47 dB(A)
GEE 3:	tagsüber	65 dB(A)	nachts	50 dB(A)
GEE 4:	tagsüber	68 dB(A)	nachts	53 dB(A)

Es gelten darüber hinaus folgende Zusatzkontingente:

Immissionsort	Schallausbreitungsrichtung	Zusatzkontingent L <sub>EK,zus</sub> tagsüber und nachts
Fl.-Nr. 700	Westen	0 dB(A)
Fl.-Nr. 899/3	Nordwesten	6 dB(A)
Fl.-Nr. 989	Osten	6 dB(A)
Fl.-Nr. 447/8	Süden	6 dB(A)

Die festgesetzten Geräuschkontingente gelten jeweils für die gesamten durch die entsprechenden Planzeichen festgesetzten Gewerbegebiete GEE 1 bis GEE 4.

Wenn dem Vorhaben nur ein Teil einer Kontingentfläche zuzuordnen ist, so ist auch nur das Emissionskontingent  $L_{EK}$  dieser Teilfläche dem Vorhaben zuzuordnen. Sind dem Vorhaben mehrere Kontingentflächen oder mehrere Teile von Kontingentflächen zuzuordnen, so sind die jeweiligen Immissionskontingente  $L_{IK}$  zu summieren.

Ein festgesetztes Emissionskontingent darf zeitgleich nicht von mehreren Anlagen oder Betrieben in Anspruch genommen werden.

Wenn Anlagen oder Betriebe Immissionskontingente von nicht zur Anlage oder zum Betrieb gehörenden Kontingentflächen und/oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine zeitlich parallele Inanspruchnahme dieser Immissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Dienstbarkeit oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).

Die Berechnung der zulässigen Immissionskontingente  $L_{IK}$  je Betrieb ist unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung nach der Formel  $\Delta L = 10 \cdot \log(4\pi s^2/s_0^2)$  mit  $s_0=1\text{m}$  und  $s=\text{Abstand in m}$ , mit gleicher Höhe von Kontingentfläche und Immissionsort durchzuführen. Das Ergebnis ist auf 0,1 dB(A) zu runden.

Der Nachweis der Einhaltung der sich aus den Emissionskontingenten  $L_{EK}$  zuzüglich der richtungsabhängigen Zusatzkontingente  $L_{EK,zus}$  ergebenden zulässigen Geräuschemissionskontingente  $L_{IK}$  der einzelnen Betriebe ist für Immissionsorte im Sinne von Nr. 2.3 der TA Lärm an den nächstgelegenen Baugrenzen, am Rand von nach §34 BauGB für eine Bebauung zulässigen Flächen oder Gebäudefassaden der außerhalb des Planungsgebiets liegenden Nutzungen auf den in obiger Tabelle genannten Flurnummern in Richtung Westen, Nordwesten, Osten und Süden, in denen sich Fenster von Aufenthaltsräumen befinden oder auf Grund von Planungsrecht entstehen können, zu führen.

Unterschreitet der sich auf Grund der Festsetzung ergebende zulässige Immissionsanteil  $L_{IK}$  des Betriebes den am Immissionsort geltenden Immissionsrichtwert um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich der zulässige Immissionsanteil auf den Wert  $L_{IK} = \text{Immissionsrichtwert} - 15 \text{ dB(A)}$  [Relevanzgrenze].

Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist bei der Planung der Betriebsanlagen darauf zu achten, dass auf den jeweiligen unmittelbaren Nachbargrundstücken an den nächstgelegenen Nachbarimmissionsorten (Fenster von Aufenthaltsräumen) bzw., wenn das Nachbargrundstück nicht bebaut ist, an den nächstgelegenen Baugrenzen die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete gemäß Nr. 6.1.b TA Lärm eingehalten werden.

## 5.2 Baulicher Schallschutz

Im Planungsgebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden. Für Festlegungen der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist bei Wohnräumen ein Schalldämm-Maß von  $R'_w = 40 \text{ dB}$  zugrunde zu legen:

Bei Außenbauteilen von Büroräumen gelten um 5 dB geringere Anforderungen. Für alle Schlaf- und Kinderzimmer sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

## **C. Hinweise durch Text**

### **1.0 Freiflächengestaltung**

Die Gestaltung der unbebauten Flächen ist mit einem Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen.

1.1 Bei Pflanzungen im Bereich angrenzender landwirtschaftlicher Flächen ist Art. 48 des Bayerischen Ausführungsgesetzes (AGBGB) zum BGB zu beachten.

1.2 Bei allen Baumaßnahmen ist der vorhandene Oberboden fachgerecht zu sichern, zu lagern und so zu schützen dass er jederzeit wieder verwendbar ist. Oberbodenlager sollen oberflächlich mit einer Deckansaat versehen werden. Auf den Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB wird hingewiesen.

### **2.0 Wasserrechtliche Hinweise**

2.1 Abwässer sind im Trennsystem einzuleiten. Die Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die gemeindliche Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

2.2 Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen befestigten Flächen ist zu versickern.  
Dabei sollten versiegelte Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt werden. Zur Erhaltung eines möglichst natürlichen Wasserkreislaufes mit Vermeidung eines unerwünschten Anstiegs des Grundwasserspiegels ist auf eine hohe Verdunstung, vermehrte Rückhaltung und weitest gehende Reinigung des Niederschlagswassers zu achten.  
Dazu ist das Niederschlagswasser vorrangig oberirdisch über die sog. belebte Oberbodenzone (begrünte Flächen, Mulden, Sickerbecken) zu versickern. Unterirdische Versickerungsanlagen (Rohr-Rigolen) dürfen nur in begründeten Ausnahmefällen und dann mit entsprechender Vorreinigung (Absetzanlagen, Filter) zur Anwendung kommen.  
Vom Bauwerber ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt.

Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadloze Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadloßen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Soweit die NWFreiV mit den TRENWG nicht eingehalten werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Freising zu beantragen.

Für die Bemessung und Planung der Entwässerungsanlagen wird auf das DWA Arbeitsblatt A 138 und Merkblatt M 153 sowie das Informationsblatt „Umgang mit Niederschlagswasser“ im Internet unter: [wwa-m.bayern.de](http://wwa-m.bayern.de) verwiesen.

2.3 Für das Bauen im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Bauwerke sind auftriebssicher, in das Grundwasser eintauchende Gebäudeteile sind wasserdicht auszubilden. Dabei ist von einem höchsten Grundwasserstand von 0,3 m über HHW auszugehen. Es ist mit einem HHW von ca. 437,70 m ü. NN zu rechnen. Die genaue Lage des HHW ist von einem fachkundigen Ingenieurbüro zu ermitteln.

2.4 Über dem Grundwasser liegende Keller  
Ableitung von Schichtenwasser unter der Sohle und an den Wänden durch Drainagen gem. 18195, Sperrschichten im Mauerwerk gegen aufsteigende Feuchtigkeit.

- 2.5 Im Grundwasser liegende Keller  
Wasserdichte Ausführung z.B. weiße Wanne in Sperrbeton, Vermeidung bzw. Verpressung von Rissen ist anzustreben. Auch in Sperrbeton diffundiert Wasserdampf, der bei nicht ausreichender Belüftung der Innenseite zu Durchfeuchtungen führen kann. Bei Kellern im Grundwasser mit hochwertiger Nutzung muss die Wasserdampfdiffusion durch eine außen liegende Dampfsperre an der Wand und unter der Sohle verhindert werden.
- 2.6 Vor Fertigstellung der baulichen Anlagen muss die Trinkwasserversorgung gesichert sein.
- 2.7 Der Hundsbach ist kein Gewässer I., II. Ordnung. Er ist auch kein Gewässer III. Ordnung, für das eine Genehmigungspflicht für Anlagen gem. der Verordnung der Regierung von OBB vom 13.02.2014 gilt. Es ist jedoch zu beachten, dass der Bachlauf des Hundsbachs nicht geändert werden darf.
- 2.8 Wird durch die Brücke über den Hundsbach eine wesentliche Umgestaltung des Gewässers oder seiner Ufer notwendig, ist der Tatbestand einer wasserrechtlichen Ausbaumaßnahme im Sinne von § 67 Abs. WHG erfüllt, bei der die in § 67 Abs. 1 WHG angeführten Ausbaugrundsätze zu beachten sind. Infolgedessen handelt es sich dann auch um ein genehmigungspflichtiges Vorhaben gem. § 68 Abs. 2 WHG. Es wird eine frühzeitige Abstimmung mit dem Landratsamt Freising als zuständiger Wasserrechtsbehörde und dem WWA München als Fachbehörde empfohlen.
- 2.9 Für die Wegebefestigung im Bebauungsgebiet dürfen nur nachweislich geprüfte, güteüberwachte und zertifizierte Recyclingbaustoffe der Qualitätszuordnung RW1 verwendet werden. Im Bereich der Gewässerkreuzung muss ein Abstand zu den jeweiligen Ufern von mindestens 5 Metern eingehalten werden, der von RC Material freizuhalten ist.
- 3.0 Immissionsschutz  
Mit dem Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens kann die Genehmigungsbehörde den Nachweis fordern, dass die festgesetzten Emissionskontingente  $L_{EK}$  durch das entsprechende Vorhaben nicht überschritten werden.  
Der Nachweis ist für die in den Festsetzungen genannten Immissionsorte nach Westen, Nordwesten, Osten und Süden zu führen.  
Auf die Nachweise kann verzichtet werden, wenn offensichtlich ist, dass es sich um einen nicht störenden, geräuscharmen Betrieb (z. B. nur Büronutzung) handelt.  
Durch die landwirtschaftliche Nutzung der benachbarten Grundstücke ist mit landwirtschaftlichen Immissionen zu rechnen. Diese können auch an Wochenenden, Sonn- u. Feiertagen auftreten; sie sind im ortsüblichen Umfang hinzunehmen.  
Die Immissionsschutzbehörde kann im Rahmen der Genehmigungsverfahren den Nachweis verlangen, dass es durch die Rinderhaltung im Osten des Bebauungsplan-gebiets nicht zu schädlichen Umwelteinwirkungen auf die beantragten bzw. auszuführenden Vorhaben kommt.
- 4.0 Sparten
- 4.1 Unterirdische Leitungen  
Im Geltungsbereich befinden sich hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Es ist

darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Gegenüber vorhandenen oder geplanten unterirdischen Versorgungsleitungen ist durch Bäume ein Mindestabstand von min. 2,5 m einzuhalten, geringere Abstände sind nur bei entsprechenden Schutzmaßnahmen zulässig (Siehe auch "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" - aufgestellt von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in Köln).

#### 4.2 110-kv-Freileitung

Gemäß DIN EN 50341-1 sind bei 110-kv-folgende Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten: Verkehrsflächen 7,00 m, Gelände 6,0 m, Bauwerke 5,0 m, feuergefährdete Betriebsstätten (Tankstellen usw.) 11,0 m, Zäune usw. 3,0 m, Bepflanzung 2,5 m.

Bezüglich der in der dargestellten Schutzzone bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen sind die Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art der Bayernwerk AG zur Stellungnahme vorzulegen. Dies gilt insbesondere auch für Werbeanlagen, Straßenbeleuchtungen Fahnenmasten usw.

Zuständig für die im Geltungsbereich verlaufende 110-kv-Leitung ist die Bayernwerk AG, 110-kv-Freileitung/Kabel, Luitpoldstr. 51, 96052 Bamberg, Tel.: 0951 82-4221, E-Mail: [BAG-FUB-HS@bayernwerk.de](mailto:BAG-FUB-HS@bayernwerk.de).

#### 5.0 Altlasten

Das Planungsgebiet ist nach bisheriger Kenntnis der Gemeinde altlastenfrei. Gemeindliche Nachforschungen haben keine Verdachtsmomente für das Planungsgebiet ergeben. Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist das Landratsamt Freising –Sachgebiet 41- unverzüglich zu benachrichtigen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG)

#### 6.0 Denkmalschutz

In unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet liegt folgendes Bodendenkmal mit der Kartierungsnummer D-1-7436-0173, welches mit „Brandgräber der Urnenfeldzeit“ beschrieben ist. Bodendenkmäler im Geltungsbereich selbst sind nicht bekannt.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

#### 7.0 Vermeidungsmaßnahmen

V1: Begrenzung der Zeiten für Rodung, Baumpflanzung und Gehölzschnittmaßnahmen

Rodung, Baumverpflanzung, Gehölzschnittmaßnahmen sowie die Räumung von Baufeldern sind ausschließlich in den Wintermonaten vor Beginn der Brutsaison, in der Zeit von 01. Oktober bis 28./29. Februar außerhalb der amtlich festgesetzten Brut-, Nist- und Fortpflanzungszeiten durchzuführen.

V2: Schutz des Oberflächengewässers und des Grundwassers

Eingesetzte Baugeräte müssen umweltverträgliche Bedingungen in Bezug auf Betriebsstoffe, etc. erfüllen. Stoffeinträge werden durch die Verwendung von biologisch abbaubaren Hydraulikölen für die Baufahrzeuge, den Verzicht auf gewässergefähr-

dende Betriebsstoffe, Schmiermittel etc. und durch eine Betankung der Fahrzeuge außerhalb Wasser gefährdender Bereiche auf ein Minimum reduziert.

8.0. DIN-Normen

Im Bebauungsplan zitierte DIN-Normen, VDI-Normblätter und ISO-Normen können bei der Gemeinde zu den üblichen Öffnungszeiten des Rathauses eingesehen werden.

#### D. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.10.2016 die **Aufstellung des Bebauungsplans** „Gewerbegebiet Niederhinzing“ beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.10.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die **frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung** gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB** mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.02.2017 hat in der Zeit vom 13.03.2017 bis einschließlich 12.04.2017 stattgefunden.
3. Die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß **§ 4 Abs.1 BauGB** für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.02.2017 hat in der Zeit vom 13.03.2017 bis einschließlich 12.04.2017 stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.10.2017 wurde gemäß **§ 3 Abs.2 BauGB** in der Zeit vom 27.10.2017 bis einschließlich 27.11.2017 **öffentlich ausgelegt**.
5. Zu dem Entwurf des des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.10.2017 wurden die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB** in der Zeit vom 27.10.2017 bis 27.11.2017 beteiligt.
6. Mit dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.01.2018 erfolgte die **erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 und 3 BauGB** in der Zeit vom 09.02.2018 bis zum 02.03.2018.
7. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 19.03.2018 den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Niederhinzing“ gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB** in der Fassung vom 19.03.2018 als **Satzung** beschlossen.



ausgefertigt  
Rudelzhausen, den **10. Sep. 2018**

.....  
Konrad Schickaneder, Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Niederhinzing“ vom 19.03.2018 wurde am 12.09.2018 gemäß **§ 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt** gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.



Rudelzhausen, den **13. Sep. 2018**

.....  
Konrad Schickaneder, Erster Bürgermeister



## **GEMEINDE RUDELZHAUSEN**

# **BEBAUUNGSPLAN mit integrierter Grünordnung sowie 13. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG „GEWERBEGEBIET NIEDERHINZING“**

## **UMWELTBERICHT**

### **Entwurf**

Architekten/Stadtplaner

dipl.ing. rudi & monika sodomann  
aventinstraße 10, 80469 münchen  
tel: 089/ 295673 fax: 089/2904194

Fassung vom: 20.02.2017

geändert am: 16.10.17/ **19.03.2018**

## **Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB**

### **A) Inhalt und Ziele des Bebauungsplans sowie der 13. FNP-Änderung**

Mit vorliegendem Bebauungsplan und der parallelen 13. Flächennutzungsplanänderung beabsichtigt die Gemeinde Rudelzhausen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, damit ein bestehender Fuhrbetrieb auf vormals rein landwirtschaftlich genutzten Grundstücken weiter betrieben werden kann. Dazu sollen das bestehende Dorfgebiet sowie angrenzende Flächen für die Landwirtschaft in Gewerbeflächen umgewidmet werden.

Die im Geltungsbereich enthaltene Fläche von insgesamt 26.790 m<sup>2</sup> verteilt sich auf öffentliche Verkehrsflächen, bestehend aus der vorhandenen und zu erweiternden Kreisstraße FS 42 im Bereich des Sichtdreiecks mit 3.916 m<sup>2</sup> und der neuen öffentlich gewidmete Verkehrsfläche (Eigentümerstraße) mit 1.755 m<sup>2</sup> sowie auf 16.866 m<sup>2</sup> Nettobaulandfläche für Gewerbe sowie der Ausgleichsfläche mit 2.705 m<sup>2</sup> und 1.548 m<sup>2</sup> Rangierfläche außerhalb des Nettobaulands.

Die festgesetzte GRZ im GE 1 und GE 4 beträgt 0,3, im GE 2 und GE 3 jeweils 0,4. Die Überschreitung der Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bewegt sich dabei im gesetzlichen Rahmen von 50 v. H. der Grundfläche.

Durch die bereits vorhandenen Gebäude und Befestigungsflächen (siehe Bestandsaufmaß in der Anlage zu Begründung), welche überwiegend im Rahmen der Privilegierung der landwirtschaftlichen Betriebes entstanden sind, beschränkt sich der zusätzliche Eingriff, neben der Neuansbindung der Gewerbeflächen an die Kreisstraße FS 42, auf den Bauraum im GE 3 zwischen der alten Hofstelle im Westteil und dem Bisonstall im Ostteil des Geltungsbereiches.

### **B) Darstellung der in den Fachplanungen und Fachgesetzen festgelegten Umweltschutzziele**

In vorliegendem Umweltbericht erfolgt eine Abschichtung der vorhandenen übergeordneten Fachplanungen (FNP, Regionalplan) welche vor Aufstellung des Bebauungsplans erstellt wurden. Darüber hinaus wurden die Umweltschutzziele der nachstehenden Fachplanungen bzw. Fachgesetze der Planung zu Grunde gelegt:

- BauGB
- BauNVO
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- die einschlägige Immissionsschutzgesetzgebung wie das BImSchG
- DIN 18005 Teil 1 Schallschutz im Städtebau
- DIN 4109 Schallschutz im Hochbau
- VDI 2719
- Flächennutzungsplan

Der parallel zur Bebauungsplan geänderte Flächennutzungsplan stellt die überplante Fläche als Gewerbegebiet dar, so dass bereits durch die übergeordnete Bauleitplanung die grundsätzliche Möglichkeit einer Gewerbeentwicklung an dieser Stelle als möglich bewertet wird.

### **C) Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung**

Zur Vermeidung unüberwindbarer Planungshindernisse aus artenschutzrechtlicher Sicht wurde im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung im Laufe des Verfahrens

untersucht, ob durch das geplante Vorhaben (unvermeidbare) Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschafts-rechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-RL) erfüllt werden könnten.

Die Ergebnisse dieser Prüfung sind den Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros NRT Landschaftsarchitekten aus Marzling vom 11.07.2017 zu entnehmen, welche Bestandteil der Begründung und der Umweltberichts zu entnehmen sind.

Fazit dieser Untersuchung war, dass durch das geplante Vorhaben streng geschützte Tierarten gem. Anhang IV FFH-RL aus den Gruppen Säugetiere sowie europäische Vogelarten i.S.v. Art. 1 VS-RL (potenziell) betroffen sind.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen kann jedoch die Erfüllung von Verbotstatbeständen des §44 Abs. 1 i.V.m Abs. 5 BNatSchG für alle vom Vorhaben (potenziell) betroffenen Arten gem. Anhang IV FFH-RL und alle Vogelarten i.S.v. Art. 1 VS-RL ausgeschlossen werden. Wesentlich sind hierfür die Begrenzung der Zeiten für Baumfäll- und Gehölzschnittmaßnahmen und die Beseitigung von Gebäuden (1V) sowie der Ausschluss von Fernwirkungen über den Wirkpfad Wasser (3V). Vor dem Abriss der Gebäude ist eine Kontrolle auf Vorkommen prüfrelevanter Fledermaus-/bzw. Vogelarten durchzuführen (2V).

Ausgehend vom Ergebnis der Kontrollen kann sich je nach Art und Umfang der Beanspruchung von Lebensstätten und vorhandenen Ausweichmöglichkeiten ein Erfordernis für Maßnahmen zur Wahrung der ökologischen Funktionalität der Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang für Fledermaus (CEF1) und Vögel (CEF2) ergeben siehe auch Satzung in Ziff. B.4.7).

Trotz potenzieller Verluste von Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird das Schädigungsverbot nicht erfüllt. Es werden keine essenziellen Nahrungshabitate beansprucht, baubedingte Störungen sind temporär begrenzt und die betriebsbedingten Störungen liegen im Rahmen der Vorbelastung. Für verbleibende Verluste an Nahrungshabitatflächen sowie den baubedingten Störwirkungen stehen den betroffenen Arten vergleichbare Ausweichräume in räumlicher Nähe zur Verfügung. Erhebliche Störungen, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen führen könnten ergeben sich vorhabenbedingt nicht. Insgesamt werden keine naturschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

#### **D) Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Die Beschreibung und Bewertung erfolgt verbal argumentativ und wird in Form von drei Stufen nämlich geringe - mäßige – und – hohe – Umwelterheblichkeit bewertet. In Fällen einer zu erwartenden Verbesserung der Umweltbelange wird ein entsprechender Vermerk notiert.

#### ***Schutzgut Vegetation und Fauna***

##### **A) Bestand:**

Vereinzelte Gehölze auf bisher landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen gemäß Eintragung im Bebauungsplan.

##### **B) Baubedingte Auswirkungen:**

Verlust eines Baumes im Bereich der westlichen Grundstückszufahrt

*Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:*

Umbau der Grünflächen zwischen innerer Erschließungsstraße und Hundsbach in ein gewässerbegleitendes Biotop

*C) Vermeidungsstrategien und Bewertung:*

Schutzmaßnahmen bei Abbruch und Neubau gebäudenaher Bäume

*Bewertung der Umwelterheblichkeit: gering bzw. Verbesserung der Situation zu erwarten*

**Schutzgut Boden**

*A) Bestand:*

Niederterrasse. Die Oberböden weisen eine für die neben dem Fuhrbetrieb noch intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen eine typisch anthropogene Überprägung auf und sind von geringer Bedeutung.

*B) Baubedingte Auswirkungen:*

Beseitigung von anstehendem Mutter- und Oberboden im Bereich der noch überbaubaren Grundstücksteile.

*Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:*

Geringfügige zusätzliche Befestigungsflächen,

*C) Vermeidungsstrategien und Bewertung:*

Mittlere Grundflächenzahl (0,4), Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Bauweise von Befestigungsflächen.

*Bewertung der Umwelterheblichkeit: gering*

**Schutzgut Wasser**

*A) Bestand:*

Das höchste Grundwasser (HHW) im Planungsgebiet liegt mit ca. 437,70 m ü. NN knapp unter der Sohle des Hundsbachs, der etwa bei 439,00 ü. NN den Geltungsbereich durchquert. Die Fließrichtung des Grundwassers ist von West nach Ost. Die Mehrzahl der Bau-räume geht von einem Erdgeschossniveau von ca. 442,00 m ü. NN aus, so dass durch normale Unterkellerungen das Grundwasser voraussichtlich nicht angeschnitten wird.

*B) Baubedingte Auswirkungen:*

keine

*Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:*

keine

*C) Vermeidungsstrategien und Bewertung:*

Niederschlagswasser wird über die belebte Bodenzone vorgereinigt. Das Trennsystem ermöglicht eine Rückführung der Niederschläge in das Grundwasser und damit die Grundwasserneubildung.

*Bewertung der Umwelterheblichkeit: gering*

### **Schutzgut Klima/Luft**

*A) Bestand:*

Das Planungsgebiet hat hinsichtlich des Schutzgutes Klima/Luft nur eine geringfügige lokal-klimatische Bedeutung als Kaltluft- bzw. Durchlüftungsschneise im Bereich des Hundsbachs.

*B) Baubedingte Auswirkungen:*

Keine, die Talsohle wird von Bebauung freigehalten

*Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:*

Geringfügige Zunahme der Abstrahlungsflächen bei Realisierung des Planungsangebotes.

*C) Vermeidungsstrategien und Bewertung:*

Aufgelockerte, offene Bebauung, keine Durchlüftungsbarrieren.

*Bewertung der Umwelterheblichkeit: gering*

### **Schutzgut Landschaftsbild/ Erholung**

*A) Bestand:*

Kleinteilige, traditionelle Baustruktur im Bereich der alten Hofstelle, Tendenz zu industriellem Erscheinungsbild beim Bisonstall im östlichen Geltungsbereich.

Sehr gute Einsehbarkeit der baulichen Anlagen von der höher liegenden Kreisstraße am Eingang des Ortsteils Niederhinzing.

Bestehende Erholungswege oder dergleichen werden nicht tangiert.

*B) Baubedingte Auswirkungen:*

Optische Verdichtung der baulichen Anlagen

*Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:*

Langfristige Wandlung des bisher ländlich geprägten Erscheinungsbildes in ein gewerblich geprägtes Erscheinungsbild der Gebäude.

*C) Vermeidungsstrategien und Bewertung:*

Anordnung der Bauräume nahe der inneren Erschließungsstraße in der Talsohle um eine zu große Fernwirkung auf die höher liegende Orteingangsstraße zu vermeiden.

Örtliche Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude, die der umgebenden Bebauung Rechnung tragen (z.B. geneigte Dächer im Erscheinungsbild traditioneller Dächer).

Festsetzung einer bachbegleitenden Gehölzpflanzung als optischen Filter der Gewerbefläche zur Orteingangsstraße

*Bewertung der Umwelterheblichkeit: mäßig*

### **Schutzgut Mensch/Lärm**

*A) Bestand:*

Mischung aus landwirtschaftlicher (Bisonzucht) und gewerblicher Nutzung (Fuhrunternehmen), die jedoch nicht genehmigt ist (Nutzungsuntersagung) und schalltechnische Beeinträchtigungen in der Nachbarschaft auslöst.

*B) Baubedingte Auswirkungen:*

Wandel im Geltungsbereich von landwirtschaftlicher in gewerbliche Nutzung.

*Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:*

Wegfall des bisherigen Schwerlastverkehrs auf der westlichen Gemeindestraße und Reduzierung der Schallemissionen auf die Wohnnutzungen im Dorfgebiet.

*C) Vermeidungsstrategien und Bewertung:*

Festsetzung von abgestuften Emissionskontingenten gemäß schalltechnischer Untersuchung des Ing. Büros Steger und Partner Bericht Nr. 5066/B1/hu vom 02.02.2017.

Neuanbindung der Gewerbegrundstücke an die FS 42 auf der Ostseite des Geltungsbereiches.

*Bewertung der Umwelterheblichkeit: mäßig*

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

*A) Bestand:*

In unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet liegt ein Bodendenkmal mit der Kartierungsnummer D-1-7436-0173, welches mit „Brandgräber der Urnenfeldzeit“ beschrieben ist. Bodendenkmäler im Geltungsbereich selbst sind nicht bekannt

*B) Baubedingte Auswirkungen:*

Eine Ausdehnung der kartierten Bodendenkmäler in den Geltungsbereich hinein kann nicht völlig ausgeschlossen werden, ist aber auf der Südseite des Hundsbachs eher nicht zu erwarten.

*C) Vermeidungsstrategien und Bewertung:*

Hinweise in der Satzung auf die gesetzlichen Vorschriften im Umgang mit Bodendenkmälern.

*Bewertung der Umwelterheblichkeit: gering*

### **In Betracht kommende alternative Planungsmöglichkeiten**

Im Vorfeld der Planung wurde eine Bewältigung der Immissionsproblematik ohne Neuanbindung der Grundstücke an die Kreisstraße untersucht, welche jedoch ausschieden und in dem nun vorliegenden Entwurf mündeten.

### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Die landwirtschaftliche Nutzung ist allein zulässig, die gewerbliche Nutzung wird untersagt.

### **Eingriffsregelung**

Das im Bebauungsplan ausgewiesene Baurecht lässt neben Erweiterungen bestehender Gebäude nur im Bereich zwischen alter Hofstelle und Bisonstall eine Neubebauung zu. In wie weit dieser Bereich als Baulücke nach § 34 BauGB zu bewerten ist nicht abschließend geklärt. Insofern wird deshalb unabhängig von dieser Frage eine Eingriffs- und Ausgleichs-ermittlung durchgeführt

Auf Grund der geringen Größenordnung an zusätzlichen Baumaßnahmen und des geringen zusätzlichen Versiegelungsgrads des Plangebiets gegenüber der bereits vorhandenen Situation, dem großzügigem Pflanzangebot im bachbegleitenden Bereich, den Vermeidungsmaßnahmen sowie der geringen Wertigkeit der Ausgangsflächen (Grünland), wäre im vorliegenden Fall das vereinfachte Verfahren des Leitfadens für die Eingriffsregelung in der Bauleit-

planung angebracht, welches jedoch nicht angewandt werden kann, da die Gebietskategorie GE nicht der Checkliste entspricht.

Insofern muss das Regelverfahren angewandt werden:

1) *Bestandsaufnahme*

Bei den Eingriffsflächen handelt es sich überwiegend um intensiv genutzte, landwirtschaftliche Grünlandflächen, die auch als Weideflächen für die temporär betriebene Bisonzucht dienen.

Die Neuansbindung der Erschließungsstraße an die Kreisstraße überquert den Hundsbach im Bereich einer bereits vorhandenen Verrohrung bzw. Bachquerung, welche im Zuge des Neubaus der Straße verbreitert und ertüchtigt werden muss.

Wie bereits eingangs erwähnt, sind durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung die überwiegenden Flächen bereits überbaut und befestigt, so dass sich die neu überbaubaren Flächen und Befestigungsflächen auf die Fläche zwischen bestehender Hofstelle und Bisonstall sowie die Neuansbindung einer Erschließungsstraße an die Kreisstraße FS 42 konzentrieren. Durch eine vergleichende Gegenüberstellung des bisherigen Eingriffs mit dem geplanten Eingriff wird die tatsächliche Eingriffsmehrung ermittelt (siehe Karten und Tabelle in der Anlage). Dabei wird die Grundfläche der Hauptgebäude inklusive der Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO verglichen, da letztlich die Gesamtversiegelung durch Gebäude und Befestigungsflächen für die ökologischen Auswirkungen entscheidend ist.

Dabei ist festzustellen, dass die Mehrung an Grundfläche des § 19 Abs. 2 und 4 BauGB innerhalb des Nettobaulands 2.235 m<sup>2</sup> beträgt und zusätzliche Befestigungsflächen außerhalb des Nettobaulands von 1.261 m<sup>2</sup> entstehen.

Weiter ist festzustellen, dass im GEe 1,2 und 4 der Grundflächenzuwachs auf Grund der bestehenden Situation vernachlässigbar gering ist (+ 9 m<sup>2</sup>) und nur im GE 3 ein signifikanter Zuwachs entsteht, dem auch der Eingriff durch die neue Straßenansbindung hinzuzufügen ist.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass der Eingriff durch den bestehenden Bisonstall im GE 4 bereits durch die gesetzlich vorgeschriebene Kompensationsverordnung abgearbeitet und ausgeglichen wurde.

Aus diesem Grund wird für den Eingriffs- und Ausgleichsnachweis nur das GE 3 und die neue Straßenansbindung herangezogen.

1) *Einstufung des Gebietes entsprechend seines Zustandes und der Planung*

Das vorliegende Gewerbegebiet GEe 3 ist hinsichtlich seiner baulichen Nutzung (festgesetzte GRZ nach § 19 Abs. 2 neu – alt (0,40 – 0,05) 0,35 = Typ B Kategorie 1 (Abb. 7 der Matrix), der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen, des unberührt bleibenden Grundwassers und der Wertigkeit der in Anspruch genommenen Flächen (intensiv genutztes Grünland), als Planungsfall zu betrachten, welcher einen mittleren Ausgleichsfaktor von 0,35 im Gewerbegebiet für die Eingriffsflächen rechtfertigt.

Diese Einstufung entspricht auch dem Ergebnis der Umweltprüfung, welches in Form einer tabellarischen Zusammenfassung in Ziff. G, letzter Absatz des Umweltberichts zu entnehmen ist.

2) *Zusammenstellung der Vermeidungsmaßnahmen mit Verweis auf die entsprechende Quelle:*

*Schutzgut Arten und Lebensräume*

- Verbot Tiergruppen schädigender Anlagen oder Bauteile (B.3.6),

*Schutzgut Wasser*

*Schutzgut Boden*

- Verwendung versickerungsfähiger Beläge (B.3.1 und 3.2)

*Schutzgut Landschaftsbild*

- Bachbegleitende Begrünung gegenüber den Gewerbeflächen als optischer Filter zur Kreisstraße

*Grünordnungsmaßnahmen*

- Grünordnerische Maßnahmen zur Gestaltung der privaten Freiflächen

**Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs**

Eingriff auf Fl.Nr. 739/1 und 729 Teilfläche:  $6.252 \text{ m}^2 + 694 \text{ m}^2 = 6.946 \text{ m}^2$

<b>Eingriffstyp B</b>	<b><math>6.946 \text{ m}^2 \times 0,35 =</math></b>	<b><math>2.431 \text{ m}^2</math></b>
<b>nachgewiesene Ausgleichsfläche</b>		<b><math>2.704 \text{ m}^2</math></b>

*Beschreibung, Entwicklungsziel und Maßnahmen der Ausgleichsflächen*

Die Ausgleichsfläche für das Planungsgebiet wird innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 728 der Gemarkung Einzelhausen nachgewiesen.

Die Flächen befinden sich südlich des Hundsbachs und nördlich der öffentlich gewidmeten Erschließungsstraße, welche durch den Geltungsbereich führt.

Die Maßnahmen auf diesen Flächen bestehen aus der Pflanzung bachbegleitender Bäume und Sträucher sowie dem Umbau der Grünlandflächen durch grubben und Ansaat mit autochthonem Saatgut zu extensiven Wiesenflächen. Die näheren Maßnahmen sind der Satzung in Festsetzung B.4.6 zu entnehmen.

**E) Methodik**

Folgende Materialien bzw. technische Verfahren oder Gutachten fanden bei der Umweltprüfung Verwendung:

- Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“
- Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“
- Aussagen des Flächennutzungsplans
- Schalltechnische Untersuchung des Ing. Büros Steger und Partner für die zulässigen Emissionskontingente

**F) Monitoring**

Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans sollte für folgende Schutzgüter die Prüfung unvorhergesehener erheblicher Umweltauswirkungen erfolgen:

<u>Schutzgut</u>	<u>Maßnahme zur Überwachung</u>
Lärm	Einhaltung der Emissionskontingente
Vegetation und Fauna	Entwicklung der bachbegleitenden Gehölze

## G) Zusammenfassung

### Naturhaushalt

Den vorgesehenen Eingriffen wird durch im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan festgesetzte Vermeidung- und Minderungsmaßnahmen begegnet:

Es werden versickerungsaktive Beläge festgesetzt, Niederschlagswasser durch Trennsystem und vorrangige Muldenversickerung zurückgehalten.

Der künftigen Gewerbefläche wird nördlich der inneren Erschließungsstraße eine bachbegleitende Grünfläche gegenübergestellt und durch entsprechende Pflanzgebote naturnah entwickelt.

Mit diesen Flächen wird ein bisher intensiv landwirtschaftlich genutzter Bereich dauerhaft ökologisch aufgewertet und künftig als Nahrungs- und Lebensraum dort typischer Tierarten zur Verfügung gestellt.

### Maßnahmen

Die Schwerpunkte der nach Realisierung der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich verbleibenden Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens liegen bei den Schutzgütern *Boden und Wasser*.

Für Boden und Wasser ist die Bodenversiegelung infolge der geplanten Bebauung mit der dauerhaften Einschränkung der Wasserrückhaltung und zunehmendem Oberflächenabfluss relevant.

Durch Maßnahmen wie das geplante Trennsystem und die Festsetzung versickerungsaktiver Beläge und Regenrückhaltmaßnahmen auf den privaten Grünflächen sind die verbleibenden Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan minimiert und als nachrangig zu beurteilen.

### Ergebnis:

Verbleibende Umweltauswirkungen auf die sonstigen Schutzgüter können nach Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen in der Summe als **gering** bewertet werden.

### Tabellarische Zusammenstellung:

Schutzgut	Bewertung der Umweltauswirkungen
Fauna/Flora	gering, Verbesserung zu erwarten
Boden	gering
Wasser	gering
Klima/ Luft	gering
Landschaftsbild, Erholung	mäßig
Mensch/Lärm	mäßig
Kultur- u. Sachgüter	gering

München, den 19.03.2018

Der Planer

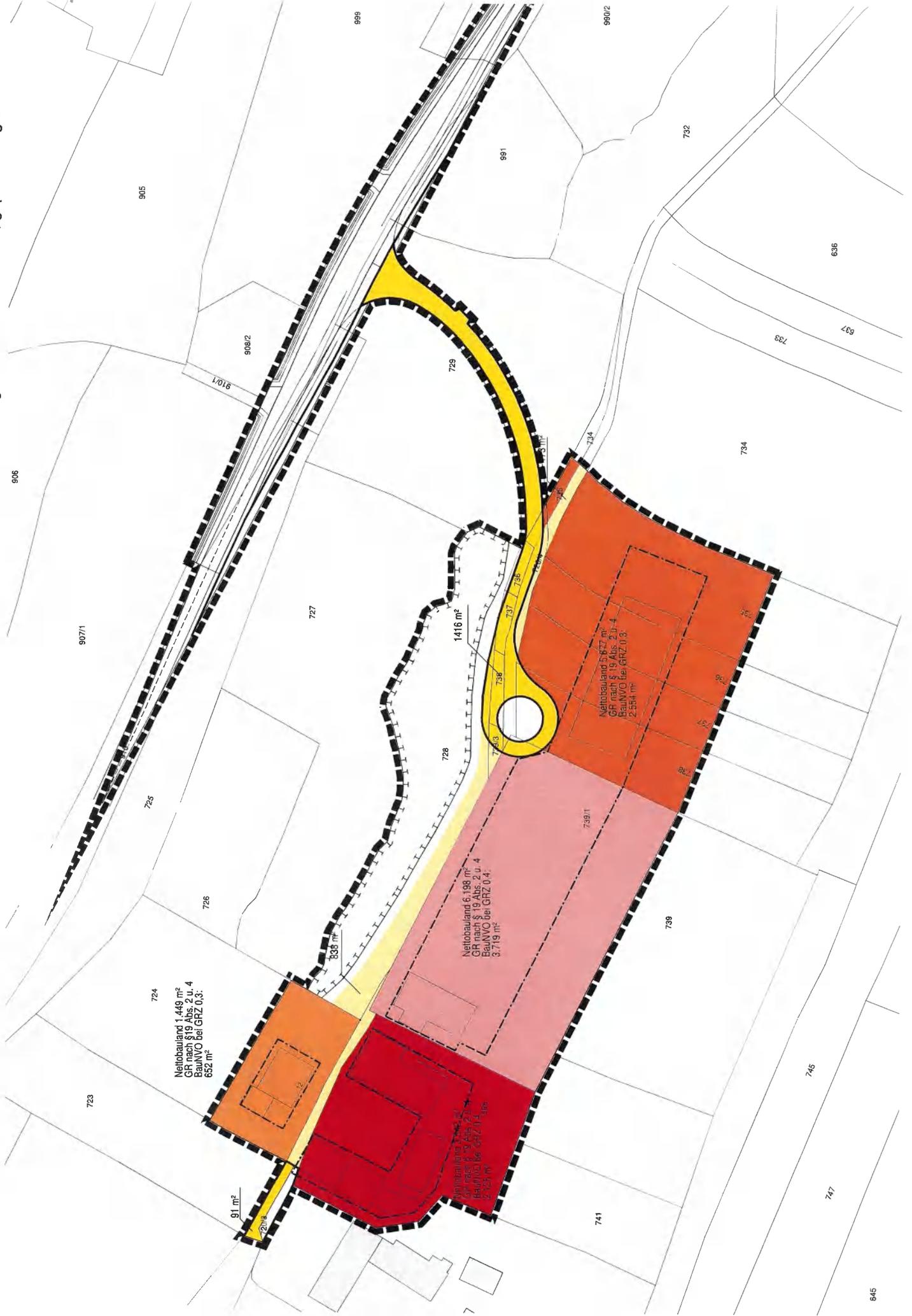


Rudelzhausen, den 10. Sep. 2018

Der Erste Bürgermeister  
Konrad Schickaneder



Anlage 2 zum Umweltbericht, geplante Eingriffe M = 1: 1500



Anlage 3 zum Umweltbericht, anrechenbare Eingriffsfläche M = 1: 1500



Anlage zur Begründung/ Umweltbericht  
 Vergleich der bestehenden Eingriffe mit den geplanten Eingriffen

Gewerbe gebiet Nr.	Bestehender Eingriff		Grundstücksfläche	Geplanter Eingriff		Differenz
	Grundfläche gem. §19 Abs. 2 u.4 BauNVO	davon Hauptgebäude		Grundfläche gem. §19 Abs. 2 u.4 BauNVO	Nettobauland	
GEe 1	571 m <sup>2</sup> davon Hauptgebäude 201 m <sup>2</sup>		1.449 m <sup>2</sup>	652 m <sup>2</sup> (GRZ 0,45) davon Hauptgebäude 435 m <sup>2</sup> (GRZ 0,30)	1.449 m <sup>2</sup>	+ 81 m <sup>2</sup>
GEe 2	1.988 m <sup>2</sup> davon Hauptgebäude 1.028 m <sup>2</sup>		3.542 m <sup>2</sup>	2.125 m <sup>2</sup> (GRZ 0,60) davon Hauptgebäude 1.417 m <sup>2</sup> (GRZ 0,40)	3.542 m <sup>2</sup>	+ 137 m <sup>2</sup>
GEe 3	1.484 m <sup>2</sup> davon Hauptgebäude 324 m <sup>2</sup>		6.252 m <sup>2</sup>	3.719 m <sup>2</sup> (GRZ 0,60) davon Hauptgebäude 2.479 m <sup>2</sup> (GRZ 0,40)	6.198 m <sup>2</sup>	+ 2.235 m <sup>2</sup>
GEe 4	2.764 m <sup>2</sup> davon Hauptgebäude 1.002 m <sup>2</sup>		6.232 m <sup>2</sup>	2.555 m <sup>2</sup> (GZR 0,45) davon Hauptgebäude 1.703 m <sup>2</sup> (GRZ 0,30)	5.677 m <sup>2</sup>	- 209 m <sup>2</sup>
Gesamt	6.807 m <sup>2</sup> davon Hauptgebäude 2.555 m <sup>2</sup>		17.475 m <sup>2</sup>	9.951 m <sup>2</sup> (GRZ 0,53 i. M.) davon Hauptgebäude 6.034 m <sup>2</sup> (GRZ 0,35 i.M.)	16.866 m <sup>2</sup>	+ 2.383 m <sup>2</sup>
Verkehrs- u. Rangier- flächen	1.101 m <sup>2</sup>			2.362 m <sup>2</sup>		+ 1.261 m <sup>2</sup>



**GEMEINDE RUDELZHAUSEN**

**BEBAUUNGSPLAN  
mit integrierter Grünordnung**

**„GEWERBEGEBIET NIEDERHINZING“**

**ZUSAMMENFASSENDER  
ERKLÄRUNG  
Gem. § 10a BauGB**

Architekten/Stadtplaner

dipl.ing. rudi & monika sodomann  
aventinstraße 10, 80469 münchen  
tel: 089/ 295673 fax: 089/2904194

Fassung vom:

**19.03.2018**

# **Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Gewerbegebiet Niederhinzing**

## **1) Planungsziel**

Die im Geltungsbereich der Bauleitplanung liegenden Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen gehören zu einem vormaligen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb der seit nunmehr 20 Jahren als Fuhrunternehmen der Baubranche betrieben wird.

Im Jahre 2016 wurde - auf Drängen einer sich über Lärmbelästigungen beschwerenden Einwendungsführerin, die außerhalb des künftigen Bebauungsplangebiets wohnt, von der Bauaufsichtsbehörde am Landratsamt Freising festgestellt, dass der Fuhrbetrieb derzeit formell und materiell baurechtswidrig ist, weil er über die Jahre eine Größe erreicht hat, die dazu führt, dass er ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes an diesem Standort nicht genehmigungsfähig ist.

Die Gemeinde Rudelzhausen hat die Beanstandung der Bauaufsichtsbehörde zum Anlass genommen, für die bereits heute überwiegend bebauten und gewerblich genutzten Flächen gem. Aufstellungsbeschluss v. 17.10.2016 einen Bebauungsplan aufzustellen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen u.a. folgende städtebaulichen Ziele erreicht werden:

- Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8 c) BauGB) durch Ausweisung von Gewerbeflächen für den bisherigen Betrieb der Fa. Stanglmayr mit Erweiterungsmöglichkeiten und zudem Ausweisung von weiteren Gewerbeflächen für die Neuansiedlung andere Gewerbebetriebe;
- Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) durch Ermöglichung einer weiteren Nutzung nicht mehr benötigter ehemaliger landwirtschaftlicher Flächen und Gebäude durch gewerbliche Nutzungen;
- Vermeidung von Emissionen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 e) BauGB) durch eine Emissionskontingentierung zum Schutz der Bewohner des an das Bebauungsplangebiet westlich angrenzenden Dorfgebiets;
- Verbesserung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Ortsteil Niederhinzing durch Vorsehung einer eigenen Zu- und Abfahrt von bzw. auf die Kreisstraße FS 42 zur Entlastung der bisherigen Ortstraße in Niederhinzing.

## **2) Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Berücksichtigung der Umweltbelange**

### **2.1**

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans in der **Fassung vom 20.02.2017** mit der Gelegenheit zu Äußerung und Erörterung hat in der Zeit vom 13.03.2017 bis einschließlich 12.04.2017 stattgefunden. Zeitgleich fand die **Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 1 BauGB statt.

Von **privater Seite** wurden von einem Nachbarn über die Kanzlei Nüsslein, Sättler und Partner Einwände gegen die Planung vorgetragen, welche u.a. die Rechtfertigung der Planung in Zweifel zogen. Des Weiteren wurde die geplante Verkehrsführung innerhalb des Geltungsbereiches kritisiert, da durch die öffentliche Verbindung des neuen Anschlusses an die Kreisstraße FS 42 mit der innerörtlichen Erschließungsstraße nicht ausgeschlossen werden kann, dass nicht weiterhin gewerblicher Verkehr über diese innerörtliche Straße zum geplanten Gewerbegebiet abgewickelt wird.

Die Gemeinde nahm diese Einwände zum Anlass, die planerische Erfordernis des Bebauungsplans in der Begründung ausführlicher darzulegen und die verkehrliche Erschließung so zu ändern, dass die neue öffentliche Straßenanbindung an die Kreisstraße FS 42 in einem Wendekreis endet und nicht mehr mit der innerörtlichen Erschließungsstraße verknüpft wird.

Seitens der **Behörden und Träger öffentlicher Belange** wurden außer den nachstehend im Einzelnen aufgeführten Punkte zahlreiche planungstechnische und planungsrechtliche Hinweise gegeben, welche die grundsätzlichen Planungsaussagen jedoch nicht in Frage stellen und in der Mehrzahl der Fälle in der Neufassung des Bebauungsplans redaktionell in die Festsetzungen und Hinweise eingearbeitet wurden.

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wurde die Forderung nach einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erhoben, welche die Gemeinde für das weitere Verfahren in Auftrag gegeben hat. Zusätzlich wurden bezüglich des Nachweises der Ausgleichsflächen ergänzende Aussagen zu Baumarten, Pflegemaßnahmen und dergl. gefordert, welche in die Planung eingearbeitet wurden.

Ausmaß und Lage der Ausgleichsfläche selbst, welche auf einer ca. 2.700 m<sup>2</sup> großen Fläche, südlich des Hundsbaches, der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen wird und zu einer extensiven Wiesenfläche mit bachbegleitenden Baumpflanzungen umgebaut wird, wurden seitens der Naturschutzbehörde akzeptiert.

Seitens der Immissionsschutzbehörde wurden verschiedene Punkte bezüglich der Emissionskontingentierung angesprochen, welche jedoch durch die Fachplaner des schalltechnischen Verträglichkeitsgutachtens mit der Behörde geklärt werden konnten.

Seitens der Tiefbauabteilung des Landratsamtes Freising wurde im Anschlussbereich der neuen Erschließungsstraße an die Kreisstraße eine Linksabbiegespur auf der Kreisstraße gefordert. Den Forderungen wurde durch die Planung und Erweiterung der Straßenfläche um eine Linksabbiegespur Rechnung getragen.

Seitens der Regierung von Oberbayern wurde darauf hingewiesen, dass es notwendig ist, die Einzelhandelsnutzung so zu begrenzen, dass diese sich auf die Präsentation und den Verkauf der für den Gewerbebetrieb spezifischen Waren beschränken und die landesplanerische Relevanzschwelle von 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, bis zu der einzelne Sortimente von der Verkaufsflächenbeschränkung ausgenommen sind, beachtet wird (Begründung zu LEP 5.3.3(Z)).

## 2.2

Der Entwurf des Bebauungsplans in der **Fassung vom 16.10.2017** wurde nach **§ 3 Abs. 2** sowie **§ 4 Abs. 2 BauGB** im Zeitraum vom 27.10.2017 bis zum 27.11.2017 ausgelegt.

Von **privater Seite** wurden von einem Nachbarn über die Kanzlei Nüsslein, Sättler und Partner auch in diesem Verfahrensschritt Einwände gegen die Planung vorgetragen, welche u.a. den Vorwurf der Gefälligkeitsplanung beinhalteten, da sämtliche Grundstücke des Geltungsbereichs sich im Besitz einer Familie befinden. Dies ändert aber nichts an der Notwendigkeit der Planung, an der die Gemeinde weiterhin festhält.

Weiter wurde befürchtet, dass es durch die Umsetzung der gesamten Planung zu einer Erhöhung auf den öffentlichen Gemeindestraßen kommt. Diese Befürchtung kann seitens der Gemeinde nicht ganz ausgeschlossen werden, die Planung stellt jedoch durch die festgesetzten Emissionskontingente sicher, dass insbesondere an den maßgebenden Immissionsorten des Einwendungsführers keine unzumutbaren Geräuschimmissionen entstehen. Die Einhaltung dieser Emissionskontingente muss im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden und wird von der Baugenehmigungsbehörde geprüft. Durch den festgesetz-

ten Ausschluss des Genehmigungsverfahren wird zudem sichergestellt, dass auch ein Baugenehmigungserfahren durchgeführt wird.

Zudem wurde befürchtet, dass die Realisierung und Nutzungsaufnahme des Gewerbegebietes nicht zeitgleich mit der Erstellung der neuen Straßenanbindung an die Kreisstraße FS 42 stattfindet.

Um dieses Risiko auszuschließen wird die Gemeinde einen städtebaulichen Vertrag mit dem Grundeigentümer vor Inkrafttreten des Bebauungsplans abschließen, der ausschließt dass vor Errichtung der neuen Straßenanbindung neue bzw. zusätzliche Gewerbenutzungen aufgenommen werden.

Seitens der **Behörden und Träger öffentlicher Belange** wurden, außer den nachstehend im Einzelnen aufgeführten Punkten, noch einige Hinweise gegeben, welche die Planung jedoch nicht berührten und in die Neufassung des Bebauungsplans redaktionell eingearbeitet wurden.

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wurden noch verschiedene Punkte bezüglich der Pflanzenwahl in der Ausgleichsfläche (nur heimische Arten), sowie ergänzende Aussagen zu Pflegemaßnahmen bezüglich des Zeitpunkts der Mahd und dergl. gefordert, welche in die Planung ergänzend eingearbeitet wurden und dadurch eine erneute Auslegung erforderlich machten.

### 2.3

Mit dem Entwurf des Bebauungsplans in der **Fassung vom 22.01.2018** wurde die Öffentlichkeit und die Behörden nach **§ 4a Abs. 3 Satz 1 und 3 BauGB** im Zeitraum vom 09.02.2018 bis 02.03.2018 erneut beteiligt.

In diesem Verfahren gingen von **privater Seite** keine Stellungnahmen mehr ein.

Auch seitens der **Träger öffentlicher Belange und Behörden** wurden keine Einwände mehr vorgetragen, so dass die Gemeinde Rudelzhausen am **19.03.2018** den **Satzungsbeschluss** fassen konnte.

München, den 19.03.2018

.....  
Der Planer



Rudelzhausen, den **10. Sep. 2018**

.....  
Der Erste Bürgermeister  
Konrad Schickaneder