

D1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum

Bebauungsplan Nr. 135

Arbeitstitel:

„Sondergebiet zur Errichtung
eines Lager- und Brechplatzes“

**Markt Wolnzach
im Landkreis Pfaffenhofen**

Entwurf gemäß §3 Abs. 2 i.V.m. §4 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB
in der Fassung vom 25.04.2017

INHALTSVERZEICHNIS

- D1. Textliche Festsetzung**
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1.1 Sonstiges Sondergebiet
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung**
 - 1.2.1 Höhe baulicher Anlagen
 - 1.2.2 Bauweise
 - 1.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 1.2.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - 1.3 Vorkehrungen für die Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen**
 - 1.4 Flächen für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**
 - 1.5 Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
- 2.0 Grünordnerische Festsetzung**
 - 2.1 Private Grünflächen
 - 2.2 Flächen für Wald
 - 2.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen Nr. 1 bis 3
 - 2.4 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
 - 2.5 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 2.6 Pflege/Unterhaltung
 - 2.7 Aufschüttungen und Abgrabungen
- 3.0 Bauliche Gestaltung**
 - 3.1 Dächer
 - 3.2 Werbeanlagen / Außenbeleuchtung / sonstige Beleuchtung
 - 3.3 Einfriedungen
 - 3.4 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswässern
- E. Hinweise**
 - 1.1 Kontingentierung der gewerblichen Geräuschemissionen
 - 1.2 Bodendenkmäler
 - 1.3 Werbeanlagen / Außenbeleuchtung / sonstige Beleuchtung
 - 1.4 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 1.5 Versorgungsleitungen
 - 1.6 Abfallbeseitigung
 - 1.7 Erschließung

D1. Textliche Festsetzungen Bebauungsplan „Sondergebiet zur Errichtung eines Lager- und Brechplatzes“

(Die Festsetzungen erfolgen analog § 9 Abs.1 Nr.1-26 BauGB. / Die Darstellung erfolgt auf der Planzeichnung nach PlanzVO 90.)

1.1 Art der baulichen Nutzungen

Das ausgewiesene Sondergebiet ist gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO entsprechend seiner Zweckbestimmung und der Art der Nutzungen im Sinne von §1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert.

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen je m² Grundfläche folgende Emissionskontingente L_{EK} nicht überschreiten:

tagsüber: $L_{EK} = 70 \text{ dB(A)}$

nachts: $L_{EK} = 55 \text{ dB(A)}$

Als emittierende Flächen gilt die Fläche innerhalb der Baugrenzen.

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} ergebenden zulässigen Geräuschemissionskontingente L_{IK} der einzelnen Betriebe ist für Immissionsorte im Sinne von Nr. 2.3 der TA Lärm an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Gebäudefassaden der außerhalb des Planungsgebiets liegenden Nutzungen, in denen sich Fenster von Aufenthaltsräumen befinden oder auf Grund von Planungsrecht entstehen können, zu führen.

Dies sind:

- Wohnhaus auf Fl.-Nr. 260/6 im Gewerbegebiet Bruckbach, 1. Bauabschnitt
- Wohnhaus auf Fl.-Nr. 285 im Weiler Kreithof (Außenbereich)
- Wohnhaus / Baugrenze auf Fl.-Nr. 248/1 in Rohrbach (allgem. Wohngebiet)
- Wohnhaus / Baugrenze auf Fl.-Nr. 922/7 in Rohrbach (allgem. Wohngebiet)

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 sowie in Bezug auf des angrenzende Gewerbegebiet Bruckbach 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.

1.1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO)

Gemäß §11 (1) und (2) BauNVO wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung -Lager- und Brechplatz- festgesetzt.

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes sind zulässig:

- Lager- und Brechplatz mit Siebanlage
- Betrieb von Radladern
- Errichtung von Hallen und Überdachungen im Zusammenhang mit den o.g. Tätigkeiten
- Lagerung von Abfällen und Schuttgütern in Containern oder Lagerboxen
- befestigte und unbefestigte Lagerplätze für diverse Schuttgüter
- LKW-Waage
- Reifenbecken / Waschplatz mit Berieselung,
- bauliche Anlagen und Stellplätze für die Beschäftigten, die in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Betrieb der Lager- und Brechanlage stehen
- Sammelbauwerk für Rückstände aus Abwasser und Niederschlagswasser
- Verarbeitung von RW1 Materialien

Die Verarbeitung von RW 2 Materialien ist nicht vorgesehen.

Die Betriebszeiten des Lager- und Brechplatzes gelten ganzjährig von Mo - Sa. 6:00 Uhr bis 20:00 Uhr.

Die ganzjährige Betriebszeit der Lager- und Brechanlage wird beschränkt auf bis zu 10 Tage eines Kalenderjahres, Brech-Hauptsaison ist dabei von März bis Oktober, von Mo - Sa. 6:00 Uhr bis 20:00 Uhr mit einem max. Brechvolumen von 700 Tonnen pro Tag.

Generell ausgeschlossen sind freistehende Wohngebäude und Wohnungen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO werden die zulässigen Wandhöhen (WH) der im sonstigen Sondergebiet zu errichtenden baulichen Anlagen aus funktionalen Erfordernissen auf eine max. WH von 12,00 m festgesetzt. (siehe auch 3.0 Bauliche Gestaltung). Im Bereich des Lager- und Brechplatzes wird die Bezugshöhe für die festgesetzte Wandhöhe auf eine mittlere Geländehöhe von 439,00 m über NHN¹ festgesetzt. Im Bereich des Sickerwasserbeckens wird eine mittlere Geländehöhe von 427,00 m NHN festgesetzt.

Die Höhe des Schutzwalles wird aus schalltechnischen und staubmindernden Gründen auf eine max. Walkrone von 445,50 m über NHN festgesetzt.

1.2.2 Bauweise

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr.2 BauGB in Verbindung mit § 22 (4) BauNVO wird die „abweichende“ (-a-) Bauweise mit Gebäudelängen über 50,00m festgesetzt. Im Übrigen gelten die Abstandsvorschriften der BayBO.

1.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 23 (3) BauNVO werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Baugrenzen festgesetzt.

1.2.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nicht überbaubare Grundstücksflächen befinden sich im Randbereich des Plangebietes, diese dürfen nicht versiegelt bzw. als Lagerfläche verwendet werden.

1.3 Vorkehrungen für die Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen

Die Gebäude sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserversorgungsanlage anzuschließen. Versorgungsleitungen sind zur flexiblen Baukörperanordnung gewerblicher Nutzungen grundsätzlich unterirdisch zu führen.

1.4 Flächen für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Anlagen zum Lagern, Umschlagen, Abfüllen, Herstellen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe müssen so beschaffen sein und so eingebaut, aufgestellt, unterhalten und betrieben werden, dass eine Verunreinigung von Grundwasser und Boden nicht erfolgen kann.

Folgende Materialien sind zur Lagerung vorgesehen:

Anfallende Abfälle werden ordnungsgemäß zwischengelagert, ggf. deklariert und ordnungsgemäß verwertet bzw. entsorgt. Weitergehende Angaben zum Entwässerungskonzept behandelt der nachfolgende BlmSch-Antrag, in welchem weitere technische Details geklärt und ausgearbeitet werden. Dabei wird sichergestellt, dass nur Niederschlagswasser in das Sickerbecken abgeleitet wird, das auch zur Versickerung geeignet ist. Die wasserrechtliche Genehmigung für die Niederschlagswasserbeseitigung ist in einem selbstständigen wasserrechtlichen Antrag beim Landratsamt Pfaffenhofen zu beantragen.

¹ Die Abkürzung NHN steht für die „Normalhöhennull“ in Deutschland. Es handelt sich um die aktuelle Bezeichnung der Bezugsfläche für das Nullniveau der Höhen in Metern über dem Meeresspiegel im Deutschen Haupthöhennetz.

1.5 **Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden gemäß §9 Abs.1 Nr. 24 BauGB Vorkehrungen zur Reduzierung von Staub- und Schallemissionen getroffen:

a.) Staubreduzierende Maßnahmen

Zur Reduzierung potentieller Staubentwicklung durch an- und abfahrende LKW ist die Zufahrtstraße zum Sondergebiet ab der Planstraße des Gewerbegebietes Bruckbach BBP Nr.1 bis zum eigentlichen Lager- und Brechplatz zu asphaltieren. Vor Verlassen des Lager- und Brechplatzes sind die LKW-Reifen auf einer asphaltierten Fläche zu reinigen. Zudem ist die Fläche des Lager- und Brechplatz im Falle möglicher Staubentwicklung, z.B. während trockenen Wetterlagen mit Wasser zu berieseln. Die anfallenden Wässer sind entsprechend den wasserwirtschaftlichen Belangen aufzufangen und abzuführen. Dies betrifft ebenfalls die Herstellung eines dafür geeigneten Unterbaus, der mit den wasserwirtschaftlichen Belangen konform geht.

Des Weiteren ist ein bepflanzter Schutzwall in einer Breite von 21m, einer Länge von 107 m und einer max. Höhe 445,50 m ü. NHN (s. Schnitte Planzeichnung) zu errichten. Die Bepflanzung mit heimischen Laubgehölzen gem. Pflanzliste A ist sicherzustellen (siehe Punkt 2 der grünordnerischen Festsetzungen).

b.) Schallschutzmaßnahmen

Um in dem benachbarten Gewerbegebiet den allgemein zulässigen Geräuschemissionen bis 65 dB(A) tagsüber Rechnung zu tragen, wird ferner ein bepflanzter Erdwall mit einer Höhe von max. 445,50 m ü. NHN (s. Schnitte Planzeichnung) festgesetzt, um Aufenthaltsräumen innerhalb des Gewerbegebietes ausreichenden Schallschutz zu gewährleisten.

Zudem 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 Büro- und ähnlich schutzbedürftigen Räumen ein Schalldämm-Maß in Höhe von erf. $R'_{w,res} = 35$ dB zugrunde zu legen.

2.0 Grünordnerische Festsetzungen

2.1 Private Grünflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 Bau GB werden im Plangebiet Flächen als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung *-Sichtschutz-* festgesetzt.

2.2 Flächen für Wald

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 Bau GB werden im Plangebiet Flächen für Wald mit der Zweckbestimmung *-Sichtschutz-* festgesetzt.

2.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen Nr. 1 bis 3

Gemäß §9 Abs.1 Nr. 20 BauGB werden im Plangebiet Flächen in Größe von insgesamt 3.896 m² für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

Davon sind insgesamt 3.266 m² für das hier vorliegende Sondergebiet erforderlich und nachzuweisen.

Die restliche Ausgleichsfläche von 630 m² Gmk Burgstall wird einem privaten Ökokonto gut geschrieben.

Ausgleichsfläche Nr. 1 „Schutzwall“:

Fl.Nr. 278 (T) Gmk Burgstall mit einer nutzbaren Ausgleichsfläche von **2.255 m²**

Folgende Maßnahmen zur Anlage und Pflege, werden nachfolgend festgesetzt, um die Entwicklungsziele in den Ausgleichsflächen zu erreichen:

- Pflanzung flächig von autochthonen Laubgehölzen bestehend aus heimischen Bäumen der 1., 2. und 3. Wuchsordnung sowie heimischen Sträuchern gem. Pflanzliste A, Verwendung von Vogelnährgehölzen
- Pflege- und Erhaltungsschnitt in regelmäßigen Abständen (Pflegeintervall alle 3-5 Jahre)
- Entfernung von Neophyten (Goldrute)

Ausgleichsfläche Nr. 2 „Wechsel-feuchte Fläche“:

Fl.Nr. 260(T), 278 (T), Gmk Burgstall mit einer nutzbaren Ausgleichsfläche von **347 m²**

Folgende Maßnahmen zur Anlage und Pflege, werden nachfolgend festgesetzt, um die Entwicklungsziele in den Ausgleichsflächen zu erreichen:

- Schaffung einer freien, offenen und besonnten Fläche auf Bestandsboden
- Herstellung von 6 flachen Mulden mit einer Größe von je ca. 5 m², durchschnittliche Tiefe ca. 20 cm zur Erreichung einer Wassertiefe von mind. 15 cm bis max. 40 cm mind. 8 Wochen durchgehend zwischen den Monaten April - August, inkl. punktuellen Einbringen von Lehm als Abdichtung
- Entfernung von Neophyten vor Aussamung (Ind. Springkraut) und fachgerechte Entsorgung
- Offenhaltung durch Entbuschung ca. alle 5 Jahre in Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und Abfuhr Schnitt- bzw. Mahdgut
- Entschlammung der Mulden in Wintermonaten außerhalb der Laichzeit ca. alle 3-5 Jahre

Ausgleichsfläche Nr. 3 „Trockenlebensraum“:

Fl.Nr. 260(T), 278(T) Gmk Burgstall mit einer nutzbaren Ausgleichsfläche von **1.294 m²**

Folgende Maßnahmen zur Anlage und Pflege, werden nachfolgend festgesetzt, um die Entwicklungsziele in den Ausgleichsflächen zu erreichen

- Schaffung vegetationsfreier Bereiche durch punktuellen Abtrag von Oberboden und Auffüllen von grabbaren Rohbodenmaterial kiesig-sandig (2x $\geq 10 \text{ m}^2$, durchschnittliche Tiefe 50 cm, jedoch mind. 30 cm)
- Einbringen vereinzelter kleiner und punktueller Stein- und Holzhaufen sowie Wurzelstöcke
- Entwicklung in Teilbereichen einer artenreichen, niedrigen Gras-Kraut-Flur durch Ausbringen von autochthonem Saatgut (z.B. Rieger & Hofmann Nr. 08 Schmetterlings- und Wildbienensaum – mehrjährig)
- punktuelle Gehölzpflanzung (z.B. Wildrosen)
- Entfernung von Neophyten (Goldrute)

Die Flächen sind wie v.g. beschrieben fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bei den vorgesehenen Pflanzmaßnahmen sind ausschließlich regionale, heimische Gehölze (autochthone Herkunft) zu verwenden.

Pflanzungen auf Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen

Pflanzenqualität für Bäume:

Mindestqualität: Hei, 3x verpflanzt, mit Ballen,
14-16 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe

Pflanzenqualität für Sträucher:

Mindestqualität: Str, 2x verpflanzt, 60-100 cm hoch

Pflanzdichte: in Gruppen von 3 bis 7 Pflanzen, Pflanzenabstand 1,5 x 1,5 m

Bei Neupflanzungen ist ausreichender Wurzelraum sicherzustellen.

Mindestmaß Baumgruben:

Großbäume: 2,0 x 2,0 x 0,80 m

Kleinbäume: 1,5 x 1,5 x 0,60 m

Pflanzliste A

Bäume 1. Wuchsordnung

| | |
|------------------|--------------|
| Fagus silvatica | Gem.Buche |
| Pinus sylvestris | Gem. Kiefer |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Tilia cordata | Winter-Linde |

Bäume 2. und 3. Wuchsordnung

| | |
|----------------------|-------------------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| Sorbus aria | Echte Mehlbeere |
| Sorbus torminalis | Elsbeere |
| Malus, Pyrus, Prunus | Wildobstsorten heimisch |

Sträucher

| | |
|----------------------|-----------------------------|
| Corylus avellana | Haselnuß |
| Cornus mas | Kornellkirsche |
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Euonymus europaeus | Gewöhnliches Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehdorn |
| Salix caprea | Sal-Weide |
| Salix purpurea | Purpur-Weide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Rhamnus cathartica | Kreuzdorn |
| Ribes alpinum | Alpen-Johannisbeere |
| Ribes uva-crispa | Stachelbeere |
| Rosa arvensis | Feldrose |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Rosa glauca | Hecht-Rose |
| Rosa pimpinellifolia | Bibernell-Rose |
| Rosa rubiginosa | Zaunrose |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |

Alle Sträucher aus autochthoner Herkunft. Fremdgehölze sowie Zier- und Krüppelformen sind unzulässig.

2.4 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird von der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt.

Aus dem Fachbeitrag zur saP resultieren nachfolgende Maßnahmen, die zur Vermeidung von etwaiger Störung, Schädigung oder Tötung im Sinne des § 44 BNatschG umzusetzen sind. Diese sind im Landschaftspflegerischen Begleitplan (siehe saP Anlage 1.b) verortet.

1. Maßnahmen zur Vermeidung:

VM 1 – Entfernung der spärlichen Vegetation außerhalb der Vogelbrutzeit

Zielart: Vögel

Eine Entfernung der spärlichen Vegetation darf nur außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März – 31. September) stattfinden.

VM 2 – Einleitung der Abwanderung durch Entfernung der spärlichen Vegetation im Bereich der pot. Lebensräume der Zauneidechse

Zielart: Zauneidechse

Die spärliche Vegetation im Randbereich des geplanten Lager- und Brechplatz darf nur oberflächlich während der Ruhezeit der Zauneidechse (Mitte November) Dezember bis Februar, in Abhängigkeit der Witterung entfernt werden. Eingriffe in den Boden sind unzulässig.

Diese Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme steht im Zusammenhang mit den CEF-Maßnahmen CEF 1 und 2.

VM 3 –Baubedingte Eingriffe in potentielle Lebensräume der Gelbbauchunke nur außerhalb der Laichzeit

Zielart: Gelbbauchunke

Baubedingte Entfernung eines kleinen Teilbereiches des potentiellen Lebensraums der Gelbbauchunke im Randbereich des geplanten Lager- und Brechplatzes **nur außerhalb der Laichzeit** (Ende September) Oktober - Februar (Anfang März) in Abhängigkeit der Witterung zulässig

Diese Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme steht im Zusammenhang mit CEF- Maßnahme CEF 3.

2. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (= CEF- bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen)

Die nachfolgend genannten Maßnahmen CEF 1+2 sind bis spätestens vor Entfernung der spärlichen Vegetation fertigzustellen, so dass deren Wirksamkeit gewährleistet ist.

CEF 1- Schaffung eines Wanderkorridors mit Trittsteinbiotopen

Zielart: Zauneidechse

Der Wanderkorridor soll vom Randbereich des geplanten Lager- und Brechplatzes entlang des Weges (im Südosten) zum Ersatzlebensraum (CEF-Maßnahme CEF 2) im Osten für die Zauneidechse führen (Einleitung Abwanderung in den Ersatzlebensraum durch VM 2).

Der zum Teil sonnig gelegene bestehende landwirtschaftliche Weg wird durch das Einbringen von Trittsteinelementen zu einen Wanderkorridor aufgewertet. Trittsteinelemente bestehen aus punktuellen Wildrosenpflanzungen, kleine Steinhäufen, Totholz, Wurzelstöcke, lückigen Benjeshecken etc., die parallel zum Bestandsweg in einem max. Abstand von 3,00 m einzu- bringen sind.

Zusätzlich befinden sich am Weg zwei Flächen, die auszulichten sind, worauf Trittsteinbiotope zu entwickeln sind. Diese bestehen jeweils aus verschiedenen Strukturen, wie kleine Steinhäufen, Totholz, Wurzelstöcke, punktueller Strauchpflanzung und offenen artenreichen Gras-Krautfluren (Initiierung durch Ansaat von autochthonem Saatgut, z.B. Rieger & Hofmann Nr. 08 Schmetterlings- und Wildbienensaum – mehrjährig) mit integrierten grabbaren Rohbodenmaterial kiesig-sandig ($\geq 10 \text{ m}^2$, Tiefe durchschnittlich 50 cm, jedoch mind. 30 cm).

Die noch verschatteten Stellen sind außerhalb der Vogelbrutzeit auszulichten.

CEF 2- Schaffung eines Ersatzlebensraums

Zielart: Zauneidechse

Für die Zauneidechse wird als CEF-Maßnahme ein Ersatzlebensraum südöstlich des Lager- und Brechplatzes geschaffen, der noch vor Entfernung des potenziell geeigneten Lebensraum wirksam sein muss und direkt an den Wanderkorridor (CEF-Maßnahme CEF 1) anschließt. Die Ersatzfläche bildet gleichzeitig eine Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 135 (Ausgleichsflächen Nr. 3) und wird dinglich gesichert.

Die Ausgleichsfläche Nr. 3 besteht derzeit u.a. aus Hochstauden wie Brennnesseln, die zuvor entfernt werden müssen (außerhalb Vogelbrutzeit), um dann eine Fläche mit abwechslungsreichen, sonnig gelegenen Kleinstrukturen und artenreichen grasig-krautigen Fluren mit punktuellen Gehölzen, zu schaffen.

Der neue Lebensraum soll reich strukturiert werden, so dass ein kleinräumiges Mosaik entsteht.

Folgende Maßnahmen sind hierfür durchzuführen:

- Schaffung vegetationsfreier Bereiche durch punktuellen Abtrag von Oberboden und Auffüllen von grabbaren Rohbodenmaterial kiesig-sandig ($2x \geq 10 \text{ m}^2$, durchschnittliche Tiefe 50 cm, jedoch mind. 30 cm)
- Einbringen einzelner kleiner und punktueller Stein- und Holzhäufen sowie Wurzelstöcke
- Entwicklung in Teilbereichen einer artenreichen, niedrigen Gras-Kraut-Flur

- durch Ausbringen von autochthonem Saatgut (z.B. Rieger & Hofmann Nr. 08 Schmetterlings- und Wildbienenbaum – mehrjährig)
- punktuelle Gehölzpflanzung (z.B. Wildrosen)

Um die Fläche langfristig offen zu erhalten, wird eine Pflege festgelegt, die einen regelmäßigen Gehölzrückschnitt außerhalb der Vogelbrutzeit vorsieht.

Zudem ist die Fläche max. 2-mal pro Jahr zu mähen (während der Zauneidechsen-Aktivzeit März - Oktober und in Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde) zu pflegen, das Mahdgut ist abzufahren. Neophytenbewuchs ist ebenfalls zu entfernen.

Die nachfolgende Maßnahme CEF 3 ist spätestens vor dem baubedingten Eingriff in den potentiellen Lebensraum der Gelbbauchunke durchzuführen, so dass deren Wirksamkeit gewährleistet ist.

CEF 3- Flächen-Aufwertung als Ersatz von potenziellen Lebensräumen

Zielart: Gelbbauchunke

Die Fläche befindet sich oberhalb des südwestlich gelegenen Waldes (Ausgleichsfläche Nr. 2). Diese ist von Bewuchs freizuhalten sowie sind darauf 6 flache, wechselfeuchte, voll besonnte Mulden auf bestehenden Boden zu schaffen. Diese sind in einer Größe von jeweils ca. 5 m² und einer durchschnittlichen Tiefe von 20 cm anzulegen, sodass eine Wassertiefe von mind. 15 cm bis max. 40 cm mind. 8 Wochen durchgehend zwischen den Monaten April - August gegeben ist. Sollte der bestehende Boden zu durchlässig sein, ist ein Einbringen von punktuell Lehm unbedingt erforderlich.

Zusätzlich sind vereinzelt Stein- und Holzhaufen für die Gelbbauchunke als Winterquartier einzubringen.

Die Fläche ist zu pflegen und langfristig offen zu halten durch Entbuschung ca. alle 5 Jahre (je nach Bedarf und in Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde); die wechselfeuchten Mulden sind zu entschlammen, damit deren Funktion immer gewährleistet ist.

Bei Bedarf ist eine kontinuierliche Entfernung von Neophyten noch vor Aussamung (Indisches Springkraut) vorzunehmen. Das gesamte Mahdgut sowie der Neophytenbewuchs ist jeweils vollständig abzufahren.

2.5 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der bestehende Wald im Süden und Osten sowie der Baum-Strauch-Bestand im Süd-Osten und Osten (ehemalige Ausgleichsfläche siehe unter E. Hinweise) ist in einer Breite von mind. 10 m für die Nutzung als Sichtschutz für das Sondergebiet dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Der Sichtschutz muss zu jederzeit gewährleistet sein. Bei einem Ausfall und Entfernung von Sichtschutz relevanten Gehölzen sind diese entsprechend nach zu pflanzen.

2.6 Pflege / Unterhaltung

Zur dauerhaften Sicherung der grünordnerischen Festsetzungen und zum Erhalt der Qualität der Ausgleichs- und Freiflächen ist eine dauerhaft fachgerechte Pflege unerlässlich. Die Pflanzungen haben daher fachgerecht gemäß DIN 18320, 18916 und 18917 zu erfolgen und sind nach Fertigstellung der Baumaßnahme in der darauffolgenden Vegetationsperiode fertig zu stellen. Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind die festgesetzten Gehölzarten und Mindestqualitäten zu verwenden. Der Erhalt der Anpflanzungen ist in Art und Form dauerhaft sicherzustellen.

2.7 Aufschüttungen und Abgrabungen

Im Geltungsbereich innerhalb des Lager- und Brechplatzes sind Aufschüttungen bis auf eine mittlere Geländehöhe von 439,00 m über NHN zulässig. Abgrabungen im o.g. Bereich sind bis zu einer Stärke von 5,00 m ab Oberkante der mittleren Geländehöhe (s. Punkt 1.2.1) zulässig.

Der gekennzeichnete Schutzwall bzw. dessen Wallkrone ist mit max. 445,50 m ü. NHN (s. Schnitte Planzeichnung A1) zulässig. Der Mindestabstand des Böschungskammes bzw. Böschungsfußes zur Grundstücksgrenze soll mindestens einen Meter betragen um Erosionen bzw. Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu halten.

Im Bereich des Sickerwasserbeckens sind Aufschüttungen bis max. 2 m über und Abgrabungen bis max. 6 m unter der mittleren Geländehöhe von 427,00 m über NHN zulässig (s. Punkt 1.2.1).

Im Bereich der Maßnahmenflächen für Naturschutz sind punktuelle Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 80 cm zulässig.

3.0 Bauliche Gestaltung

§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 der BayBO

3.1 Dächer

Im Sondergebiet sind nur Flachdächer bzw. Sheddächer oder flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 10° zulässig.

3.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Werbeanlagen im Dachbereich der Gebäude sind unzulässig. Die Gesamtgröße der Werbeanlage (Flächenmaß) darf 10 % der Wandfläche der betroffenen Gebäudeseite, max. 10 m² nicht überschreiten. Neben den Werbeanlagen an Gebäuden sind nur Werbepylone bis zu einer Höhe von max. 4,00 m und max. 8,00 m² Fläche (beidseitige Werbeanlage dann 2 x 8,00 m²) zulässig. Das Anbringen von Werbeanlagen an Zaunanlagen ist nicht zulässig. Als Werbeanlagen unzulässig sind bewegliche (laufende) und solche Lichtwerbung, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- und ausgeschaltet wird (Blinkreklame). Fahnen sind mit einer Höhe von maximal 6,0 m zulässig.

3.3 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind folgende Zaunformen zulässig:

- Maschendrahtzäune
- Drahtgitterzäune
- Stabgittermatten
- Stahlzäune

Hinweis: Von den Zäunen darf keine konstruktionsbedingte Gefährdung ausgehen.

Die Höhe der Einfriedung wird auf 2,20 m begrenzt.

Bei Einfriedungen ist grundsätzlich auf einen durchlaufenden Sockel zu verzichten. Zudem muss der Zaun einen Abstand zwischen Oberkante Gelände und Unterkante Zaun von mind. 15 cm aufweisen um die Wanderung von Kleintieren/Niederwild zu begünstigen.

3.4 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswässern

Grundsätzlich sind die anfallenden Niederschlagswässer des Lager- und Brechplatzes sowie von der Grundstückszufahrt auf eigenem Grund nach wasserwirtschaftlichen Anforderungen zu versickern.

E. Hinweise

1.1 Kontingentierung der gewerblichen Geräuschemissionen

Mit dem Bauantrag bzw. 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 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.

1.2 Bodendenkmäler

Die besonderen Schutzbestimmungen laut Art. 1 DSchG sind einzuhalten.

Bei archäologischen Bodenfunden besteht Hinweispflicht gemäß Art.8 DSchG.

1.3 Werbeanlagen / Außenbeleuchtung / sonstige Beleuchtung

Jegliche Art von Werbung, die auf die Autobahn ausgerichtet oder von dort sichtbar ist muss unabhängig von Größe oder Entfernung zur Autobahn (auch außerhalb der 100m Beschränkungszone) hat der Betreiber des Lager- und Brechplatzes auf ihre Vereinbarkeit mit dem Werbegebot von §33 Abs.1 Nr.3 StVO zu prüfen. Zur Erteilung der erforderlichen Genehmigung sind daher der ABDS Dienststelle Regensburg hinreichend geeignete Unterlagen vorzulegen.

Außenbeleuchtungen und auch Beleuchtungselemente, die während der Bauzeit errichtet werden, sind so anzuordnen, dass sie den Verkehrsablauf auf der A93 nicht gefährden oder beeinflussen. Jegliche Blendwirkung des Autobahnverkehrs ist auszuschließen. Ebenso eine mögliche Blendung des Autobahnverkehrs durch Fahrzeuge, die sich auf dem Gelände befinden, gegebenenfalls mit geeigneten Maßnahmen auszuschließen. Eine Überprüfung und eventuelle Forderung behält sich die Autobahndirektion Südbayern vor.

1.4 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der Baum-Strauch-Bestand im Süd-Osten und Osten des Plangebietes, welcher unter Pkt 2.1 als private Grünfläche mit Zweckbestimmung Sichtschutz zu erhalten festgesetzt wird, befindet sich z.T. auf einer ehemaligen Ausgleichsfläche für den Kiesabbau-Sandabbau mit anschließender Wiederverfüllung Fl.Nr. 260, 270, 278 Gmk Burgstall (vgl. Landschaftspflegerischer Begleitplan und Rekultivierungsplan 234-4 vom April 1997). Veränderungen hinsichtlich der damaligen Rekultivierungsziele werden durch das Planvorhaben nicht durchgeführt.

In diesem Zusammenhang wird auf den bestehenden Genehmigungsbescheid BKII 2002 02 48 vom 25.04.2005 hingewiesen.

1.5 Versorgungsleitungen

Die unterirdische Fernwasserleitung DN200 darf mit Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen nicht überbaut werden. Bei der Bebauung des Grundstückes ist zwingend ein entsprechender Abstand von 3,0m zur Leitungssachse freizuhalten. Im genannten Schutzbereich dürfen keine Materialien über der Leitung gelagert werden bzw. dauerhaft schwere Gerätschaften/Maschinen auf bzw. abgestellt werden. Abgrabungen sind im gesamten Plangebiet bis zu einer Tiefe von 2,0m zulässig. Im Bereich der Leitungstrasse sind Abgrabungen grundsätzlich nicht zulässig.

1.6 Abfallbeseitigung

Sollten im Rahmen der Lager- und Brechplatzarbeiten Abfälle zur Beseitigung anfallen, sind diese über die MVA Ingolstadt zu entsorgen.

1.7 Erschließung

Derzeit ist die Erschließung bis zum öffentliche Grund rechtlich nicht gesichert, da ein Teil der Erschließung im Umgriff des Bebauungsplanes Bruckbach Nr.1 liegt und mit Grünfestsetzungen belegt ist. Zwar genießt der vorhandene Privatweg Bestandsschutz, um jedoch eine ausreichende Erschließung für die Zukunft sicherzustellen, soll im Zug einer Änderung des Bebauungsplanes Bruckbach Nr.1 die grünplanerische Festsetzung in „private Verkehrsfläche“ umgewandelt werden.

Bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 135 „SO zur Errichtung eines Lager- und Brechplatzes in Bruckbach“ wird eine Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern auf den Flurnummern 260/4, 260/7, 270, Gemarkung Burgstall eingetragen.