

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "SO Auhof West" mit Teiländerung des Bebauungsplans "Kleinhaid"

Präambel

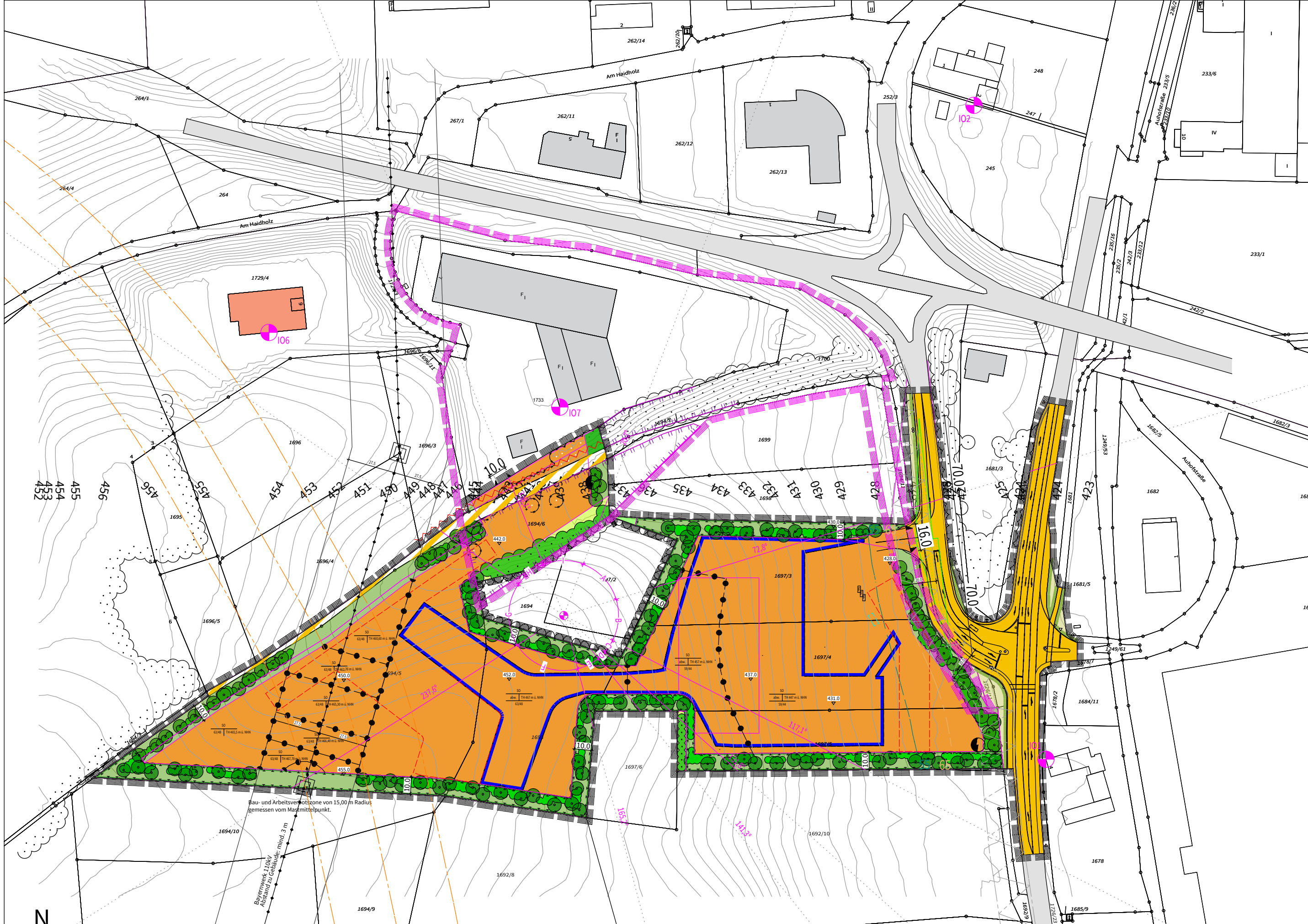
Die Stadt Mainburg erlässt gemäß des § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) die Festsetzung der Bebauungsplanung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3765), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 221, Art. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2023 (GVL S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 1. Juli 2023 (GVL S. 371) geändert worden ist, die zuletzt durch das Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVL S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 1. Juli 2023 (GVL S. 371) geändert worden ist, die Baunutzungsverordnung (BaunVO) durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 170) m.w.V. 07.07.2023, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVL S. 794, BayRS 2020) geändert durch das Gesetz vom 09.12.2022 (GVL S. 674) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 12.12.2022 (GVL S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (GVL S. 1557) geändert.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "SO Auhof West" mit Teiländerung des Bebauungsplans "Kleinhaid" als

SATZUNG.

- Bestandteile der Satzung sind
- A) Planzeichnung
B) Festsetzungen durch Planzeichen
C) Hinweise durch Planzeichen
D) Festsetzungen durch Text
E) Hinweise durch Text
F) Verfahrungsvermerke
G) Vorhaben- und Erschließungsplan

Gesonderter Teil der Begründung
Umweltbericht nach § 3a BauGB vom 14.10.2026
(Norbert Einödshofer, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner)
Gesonderter Teil der Begründung
- Artenschutzbeitrag (ASB) zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 05.11.2024 (Natur Perspektiven GmbH, Dominik Mier)
- Bericht zur Baugrund- und orientierenden abfalltechnischen Untersuchung vom 29.07.2024 (Nickel & Partner AG)
- Kampfmittelverordnungsung vom 20.06.2024 (Luftbildatendbank Dr. Carls GmbH)
- Schalltechnische Untersuchung vom 02.10.2026 und TA Lärm Untersuchung vom 09.10.2026 (Ingénieurbüro Kottermair GmbH)
- Teiktor vom 06.06.2025 zum Entwässerungskonzept vom 14.10.2024 (Wipfler PLAN Planungsgesellschaft mbH)
- Verkehrsuntersuchung vom 12.02.2026 (Geväs Humberg & Partner Ingenieurgesellschaft für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik mbH)



A.) Planzeichnung, M 1:2.000
(Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)

- 5.6 Private Grundstücksfläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - Bestand zu erhalten
5.7 Öffentliches Verkehrsbegehrgrün
6. Schallschutztechnische Festsetzungen
- 6.1 Bezugspunkt und Richtungssektor für Zusatzkontingente
6.2 Tagisophone mit Angabe Emissionspegel in dB(A)
6.3 Nachtsophone mit Angabe Emissionspegel in dB(A)

7. Sonstige Planzeichen
- 7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
7.2 Abgrenzung Teilgebiete unterschiedlicher Festsetzungen
7.3 Sichtflächen
7.4 Standort für Fahnenmasten gem. Festsetzungen durch Text D.12.5
7.5 Standort für Trafostation
7.6 Einfahrtbereich
7.7 Fläche für Nebenanlagen/Stellplätze
7.8 Fläche für Nebenanlagen/Verbecontainer

- C.) Hinweise durch Planzeichen
1. Maßlinie
2. Höhenschichtlinie mit Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull
3. Flurstücksnummer
4. Grundstücksgrenze
5. Geländehöhe geplant
6. bestehendes Gebäude
7. Geltungsbereich "GE Kleinhaid"
8. Trasse geplante Ortsumfahrung Mainburg, Dringlich, "vordringlicher Bedarf"
9. oberirdische Leitung - 110 kV Freileitung (Bestand ca.)
10. Hochspannungsmast (Bestand, ca.)
11. Altlastenfläche
12. vorhandener Baum- und Gehölzbestand, zu erhalten (schematische laegenscharfe Darstellung)
13. vorhandener Baum- und Gehölzbestand, Beseitigung soweit erforderlich möglich (schematische laegenscharfe Darstellung)
14. vorhandener Baum- und Gehölzbestand außerhalb des Plangebietes (schematische laegenscharfe Darstellung)
15. Im Bebauungsplan "Kleinhaid" festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (zur Überbauung dieser Fläche ist ggf. ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung zu stellen).
16. erforderlicher Reptilienschutzzaun zur Vermeidungsmaßnahme V4 gem. Festsetzung durch Text D.15.1
17. angrenzende Straßenverkehrsflächen
18. Anbauverbotszone
19. Immissionsort

D.) Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauVO)
- 1.1 Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 S. 1 BauVO
Zweckbestimmung: "Betriebs-, Trainings- und Entwicklungszentrum"
Bauliche Anlagen und Nutzungen für:
1. Forschung und Entwicklung, Produktentwicklung und Produkterprobung,
2. Produktion, Lagerung,
3. Verwaltung und Büro,
4. Training, Schulung, Ausbildung und Veranstaltung für professionelle Anwendergruppen (z.B. Feuerwehr, Rettungsdienste, Polizei, etc.),
5. Schulungs-, Seminar-, Kreativ-, Besprechungs-, Veranstaltungs- und Präsentationsflächen,
6. Den Hauptnutzungen untergeordnete und diesen dienende Nutzungen: Labor-, Werkstatt, Technik-, Sozial- und Nebenflächen,
- Museum,
- Verkauf mit einer Verkaufsfäche von insgesamt höchstens 2.000 m²,
- Gastronomie (Restaurant, Bar, Mikrobrauere), mit einer Gastronomiefläche von höchstens 800 m²,
- Hotel,
- Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigspersonen sowie Betriebsinhaber -leiter

Vorhabenbezogene Zulässigkeit
Im Bereich des Vorhabens- und Erschließungsplans sind gemäß § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauVO)
- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
Für das gesamte Baugebiet wird eine GRZ von 0,8 festgelegt.
- 2.2 Höhe baulicher Anlagen
Die Traufhöhe baulicher Anlagen wird definiert als traufseitiger Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachkante bei geneigten Dächern und als Oberkante der Attika bei Flachdächern. Die Traufhöhe ist als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull für die jeweilige Teilfläche festgesetzt.
- 2.3 Abstandflächen
Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes werden die nach Art. 6 BayBO erforderlichen Abstandflächen auf 0,14 festgesetzt.
Gegenüber den Grundstücksgrenzen des Sonstigen Sondergebietes sind die Abstandflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten.
- 2.4 Bauweise
Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäudelängen bis 120 m zulässig.

3. Baukörper, überbaubare Grundstücksflächen
- 3.1 Fasadengestaltung
Die Außenwände von Gebäuden sind als Putz-, Holz- oder Panelfassaden (z. B. Faserzementplatten) auszuführen. Freistehende Werbeanlagen und -ansätze in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind unzulässig. Glasfassaden sowie begrünte Fassaden sind zulässig.
- 3.2 Nebenanlagen
Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauVO für die Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie fernmeldetechnische Anlagen und Anlagen für erneuerbare Energien sind allgemein zulässig.
Die Zulässigkeit weiterer Nebenanlagen ist durch entsprechende Planzeichen gekennzeichnet.

4. Dächer
- 4.1 Dachform
Hauptbaukörper
Es sind Flachdächer (bis 6° Dachneigung) zulässig.
Nebenanlagen
Zusätzlich zu den für Hauptbaukörper zulässige Flachdächer sind geneigte Pultdächer (bis 15° Dachneigung) zulässig.
- 4.2 Dachdeckung
Dachflächen sind zu mindestens 70 % mit Ausnahme von erforderlichen Dachdurchdringungen und technischen Einrichtungen, als bis oben hin durchgehende, kombinierten Anlagen für solare Strahlungsenergie zu gestalten. Die Substratschicht für extensiv begrünte Dächer muss mindestens 15 cm betragen.
Nebenanlagen
Zusätzlich zu der Dachdeckung für Hauptbaukörper sind Solaranlagen mit Indach-Modulen zulässig.
- 4.3 Dachaufbauten
Dachaufbauten dürfen die festgesetzte Traufhöhe nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind Absturzsicherungen sowie zum Betrieb der Gebäude notwendige technische Ausstattungen (z.B. Kanäle zur Zuluft, Abluft und Abgasführung, Ventilatoren, Rückkühler usw.). Diese dürfen die festgesetzten Traufhöhen um bis zu 2 m überschreiten. Bei Flachdächern sind Dachaufbauten nur innerhalb der Attika zulässig und müssen um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Attika zurückversetzt werden.

5. Geländeveränderungen
- 5.1 Abgrabungen und Auffüllungen
Abgrabungen sind bis maximal 8 m und Auffüllungen bis maximal 3 m vom natürlichen Gelände zulässig.
- 5.2 Stützmauern
Stützmauern zur Geländeabfangung sind bis zu einer Ansichtshöhe von 3,5 m innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ab einer sichtbaren Höhe von 1 m sind Stützmauern zu begrünen. Im Bereich von Zufahrten dürfen diese auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- 5.3 Böschungen
Böschungen dürfen maximal mit einem Verhältnis von Böschungshöhe zu -länge von 1:2 ausgeführt werden und müssen einen Abstand von mindestens 1 m zur Grundstücksgrenze aufweisen.

6. Einfriedigungen
Als Einfriedigungen sind nur offene und sozietlose Zaunanlagen mit einer Höhe von maximal 2 m zulässig. Die Zaununterkante muss mindestens 15 cm über dem Boden liegen.
7. Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie
Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie - einschließlich Anlagen zur fassadenbunden Nutzung solarer Strahlungsenergie - sind allgemein zulässig. Soweit sie aufgeständert werden, dürfen sie die Dachhaut - gemessen jeweils in der Vertikalen - um nicht mehr als 1,5 m überragen.
8. Stellplatzsatzung
Es findet die Stellplatzsatzung der Stadt Mainburg in der zum Zeitpunkt der Vorkehrungen zum Schallschutz auf Grundlage der DIN 4109:2018-01 zu treffen.

Bauantragsstellung entgegen der Fassung und Anzahl. Die zu- bzw. abfahrtsbreite wird durch Festsetzung durch Planzeichen in Fläche, Größe und Anzahl definiert.
Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

9. Versorgungsleitungen
Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

10. Sichtflächen
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzelemente, Anpflanzungen aller Art sowie Stapel, Häulen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angeordnet werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigepflichtigen Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinter stellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.
Einzelbauplanungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

Maßgeblicher Außenlärmpegel:
- Bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel ≥ 61 dB(A) ist nach der BayTB ein Nachweis der Luftschallminderung von Außenlärm (für z.B.: Außenlärmstrahlung in Wohnungen, Überwachungsanlagen o.ä. Raum) erforderlich. Für Büropunkte gilt ein maßgeblicher Außenlärmpegel ≥ 46 dB(A). Im Plangebiet ergeben sich für Gewerbegebiete (hier auch für Sondergebiet) durch den pauschalen Ansatz der DIN 4109:2018-01 für den Anlagenlärm maßgebliche Außenlärmpegel von mindestens 68 dB(A) am Tag.

- Die maßgeblichen Außenlärmpegel (Gewerbe und Verkehr) sind im Rahmen der Eingabeplanung (konkrete Lage und Höhe des geplanten Baukörpers innerhalb der Baugrenzen) zu berechnen.

12. Werbeanlagen
Einschränkend bzw. ergänzend zu Art. 57 Abs. 1 Nr. 12 BayBO wird folgendes zu Werbeanlagen festgesetzt:
- 12.1 Es ist eine Werbeanlage pro Gebäudeseite zulässig. Diese ist flächig an der Gebäudefassade anzubringen. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig. Das Anbringen von Werbeanlagen an Einfriedungen ist nicht zulässig.
- 12.2 Die Gesamtgröße (Flächenmaß) der Werbeanlage darf 10% der Wandflächen der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.
- 12.3 Oberkanten von Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Oberkante der Wand des jeweiligen Gebäudes nicht überragen.
- 12.4 Beleuchtete und hinterleuchtete Werbeanlagen sind gleichmäßig auszuleuchten. Blinkende, bewegliche, wechselnde sowie unruhig wirkende Werbeanlagen sind unzulässig. Lasersystemen sind unzulässig. Bildschirme, Monitore, Screens, Displays und ähnliche Werbeanlagen sind unzulässig.

- 12.5 An ausgewiesenen Standort sind Fahnenrängen von maximal drei Fahnen zulässig. Die Standorte sind gemäß Planzeichnung festgesetzt und dürfen in ihrer Länge bis zu 20 m in alle Richtungen verschoben werden. Fahnen dürfen eine Höhe von 10 m über der Geländeoberkante des geplanten Geländes nicht überschreiten.
Ansonsten sind Fahnen im gesamten Plangebiet nicht zulässig.
- 12.6 Am ausgewiesenen Standort für Nebenanlagen/Werbecontainer sind drei übereinander gestapelte Container mit den jeweiligen Abmessungen Höhe: 2,6 m, Breite: 2,4 m und Länge: 6 m zulässig. Die Container sind versetzt übereinander gestapelt.

13. Schallschutz
Anlagenlärm
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche in die in den folgenden Tabellen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691:2006-12 wieder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) nach nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:
- | Bezeichnung | Emissionskontingente L_{eq} (in dB(A)) | Größe der Kontingente fläche in m² | $L_{eq,tag}$ | $L_{eq,nachts}$ |
|-------------|--|------------------------------------|--------------|-----------------|
| TF 1 | 21.534,2 | 63 | 48 | |
| TF 2 | 19.373,5 | 58 | 44 | |

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis H erhöhen sich die Emissionskontingente L_{eq} um folgende Zusatzkontingente:

Sektor mit Zusatzkontingenten $L_{eq,add}$	Sektor mit Winkel Bezugspunkt im UTM-32-System (im Uhrzeigersinn, Norden 0°)	Zusatzkontingent $L_{eq,add}$ (in dB(A))
A	20,7	72,8
B	72,8	117,1
C	117,1	131,8
D	131,8	141,3
E	141,3	145,2
F	165,2	227,6
G	237,6	304,5
H	304,5	338,1
I	338,1	20,7

- Der Bezugspunkt BP₁ für die Richtungssektoren hat folgende UTM 32 Koordinaten: X = 704331,36 / Y = 5389845,14.
- Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit erfolgt nach der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gliedern (6) und (7) für Immissionsorte in Richtungssektor A₁ durch A₂ und L_{eq,add} durch L_{eq,add} zu ersetzen ist.
- Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5, Absatz 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.
- Die Notwendigkeit zur Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung ist von den zuständigen Behörden abzustimmen (siehe Hinweise zum Bebauungsplan).
- Die Anpflanzung weiterer Bäume gemäß Festsetzung durch Text unter Punkt D.14.2 ist zulässig. Im Bereich von Sonderstandorten (im Bereich von Stellplätzen oder befestigten Flächen) ist auf die Wahl von an den Klimawandel angepassten Laubbäumen zu achten. Nach Möglichkeit sind heimische resistente Arten zu wählen. Falls das nicht möglich ist, ist die Verwendung nichtheimischer, an den Klimawandel angepasster Laubbäumen (sog. „Klimabäume“), bzw. als Straßenbaum geeigneter Laubbäume 1. oder 2. Wuchsordnung zulässig, z.B.:
Acer freemanii 'Autumn Blaze' (Herbst-Flammen-Ahorn)
Abnus speciosa (Purpur-Erle)
Gleditsia triacanthos 'Skyline' (Gleditsie)
Liquidambar styraciflua 'Worplesdon' (Amberbaum)
Ostrya carpinifolia (Hofenbuche)
Pyrus calleryana 'Chanticleer' (Stadt-Birne)
Sophora japonica 'Regent' (Schnurbaum)
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm.
Die Grünflächen sind möglichst naturnah anzulegen. Unbegrünte Strassen- und Kiesbeete sind nicht zulässig. Sofern auf Grundlage technischer Vorschriften und Regelwerke zulässig, sollen die Flächen von Stellplätzen mit einem wasserdurchlässigen Belag versehen werden.

14.2 Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche
Der für den Eingriff erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche“ gemäß B.5.5 (Flächengröße ca. 9.220 m²). Der darüber hinaus gehende Bedarf an Ausgleichsflächen wird außerhalb des Bebauungsplangebietes auf Teilflächen der FL Nr. 476, 477, 483 und 569/2 Gemarkung Sandelshausen, Stadt Mainburg nachgewiesen (Flächengröße gesamt ca. 8.946 m²). Die o. g. Ausgleichsflächen werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB diesem Bebauungsplan zugeordnet. Sämtliche Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen sind entsprechend den Festlegungen im Umweltbericht (Pkte. 24 + 25) durchzuführen. Sämtliche Ausgleichsflächen sind durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaats Bayern dinglich zu sichern. Sämtliche Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

14.3 Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche
Der für den Eingriff erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche“ gemäß B.5.5 (Flächengröße ca. 9.220 m²). Der darüber hinaus gehende Bedarf an Ausgleichsflächen wird außerhalb des Bebauungsplangebietes auf Teilflächen der FL Nr. 476, 477, 483 und 569/2 Gemarkung Sandelshausen, Stadt Mainburg nachgewiesen (Flächengröße gesamt ca. 8.946 m²). Die o. g. Ausgleichsflächen werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB diesem Bebauungsplan zugeordnet. Sämtliche Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen sind entsprechend den Festlegungen im Umweltbericht (Pkte. 24 + 25) durchzuführen. Sämtliche Ausgleichsflächen sind durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaats Bayern dinglich zu sichern. Sämtliche Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

14.4 Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche
Der für den Eingriff erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche“ gemäß B.5.5 (Flächengröße ca. 9.220 m²). Der darüber hinaus gehende Bedarf an Ausgleichsflächen wird außerhalb des Bebauungsplangebietes auf Teilflächen der FL Nr. 476, 477, 483 und 569/2 Gemarkung Sandelshausen, Stadt Mainburg nachgewiesen (Flächengröße gesamt ca. 8.946 m²). Die o. g. Ausgleichsflächen werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB diesem Bebauungsplan zugeordnet. Sämtliche Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen sind entsprechend den Festlegungen im Umweltbericht (Pkte. 24 + 25) durchzuführen. Sämtliche Ausgleichsflächen sind durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaats Bayern dinglich zu sichern. Sämtliche Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

- 15.2 Zeitpunkt der Pflanzungen
Die festgesetzten Pflanzungen sind jeweils spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme der jeweiligen Gehölzflächen Planungsperiode (15. Oktober bis 30. April) auszuführen und abzuschließen. Folgenden sind fachgerecht durchzuführen und bis zu ihrer Bestandssicherung entsprechend zu pflegen. Pflanzenausfälle sind umgehend in der darauffolgenden Planungsperiode zu ersetzen.
- 15.3 Pflege der Pflanzungen
Sämtliche Gehölzpflanzung sind je nach Witterung und Bedarf zu wässern und in den ersten 5 Jahren nach der Pflanzung 2 x jährlich auszumähen. Zudem muss ca. 6 Jahre lang ein Widschutzzaun um die Gehölzpflanzung installiert werden.
- 15.4 Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche
Der für den Eingriff erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche“ gemäß B.5.5 (Flächengröße ca. 9.220 m²). Der darüber hinaus gehende Bedarf an Ausgleichsflächen wird außerhalb des Bebauungsplangebietes auf Teilflächen der FL Nr. 476, 477, 483 und 569/2 Gemarkung Sandelshausen, Stadt Mainburg nachgewiesen (Flächengröße gesamt ca. 8.946 m²). Die o. g. Ausgleichsflächen werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB diesem Bebauungsplan zugeordnet. Sämtliche Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen sind entsprechend den Festlegungen im Umweltbericht (Pkte. 24 + 25) durchzuführen. Sämtliche Ausgleichsflächen sind durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaats Bayern dinglich zu sichern. Sämtliche Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.
- 15.5 Naturschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden, dürfen jegliche Gehölzarten generell nur außerhalb der Vogelgeburts- und im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar, durchgeführt werden (gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG).
- 15.6 Naturschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden, dürfen jegliche Gehölzarten generell nur außerhalb der Vogelgeburts- und im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar, durchgeführt werden (gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG).
- 15.7 Naturschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden, dürfen jegliche Gehölzarten generell nur außerhalb der Vogelgeburts- und im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar, durchgeführt werden (gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG).
- 15.8 Naturschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden, dürfen jegliche Gehölzarten generell nur außerhalb der Vogelgeburts- und im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar, durchgeführt werden (gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG).
- 15.9 Naturschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden, dürfen jegliche Gehölzarten generell nur außerhalb der Vogelgeburts- und im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar, durchgeführt werden (gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG).
- 15.10 Naturschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden, dürfen jegliche Gehölzarten generell nur außerhalb der Vogelgeburts- und im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar, durchgeführt werden (gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG).
- 15.11 Naturschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden, dürfen jegliche Gehölzarten generell nur außerhalb der Vogelgeburts- und im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar, durchgeführt werden (gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG).
- 15.12 Naturschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden, dürfen jegliche Gehölzarten generell nur außerhalb der Vogelgeburts- und im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar, durchgeführt werden (gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG).
- 15.13 Naturschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden, dürfen jegliche Gehölzarten generell nur außerhalb der Vogelgeburts- und im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar, durchgeführt werden (gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG).
- 15.14 Naturschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden, dürfen jegliche Gehölzarten generell nur außerhalb der Vogelgeburts- und im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar, durchgeführt werden (gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG).
- 15.15 Naturschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden, dürfen jegliche Gehölzarten generell nur außerhalb der Vogelgeburts- und im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar, durchgeführt werden (gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG).

CE1: Anlage von Zaunabschnitten
Die geplanten Zaunabschnitte liegen alleamt außerhalb des Plangebietes im Bereich des nördlich angrenzenden Erdwalls. Sollte eine Aussparung dieses Bereichs während der Bauphase nicht möglich sein, so kommt es zu einer zeitweisen Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Art. Daher ist in diesem Fall zur Vermeidung der Erfüllung des Schädigungsverbotes die vorzeitige Anlage von Ausweichhabitaten im Nahbereich des betroffenen Habitats erforderlich, um die ökologische Funktionalität des Gebiets für die betroffenen Individuen / Fortpflanzungsgemeinschaften zu sichern (CE1). Hierzu ist der beanspruchte Lebensraum der Art im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Demnach erfolgt vor Baubeginn auf einer Gesamtfläche von 0,1 ha die Anlage von für die Zaunabschnitte nutzbar Kleinstlebensräume. Die Anlage orientiert sich an der Herstellung eines kurzfristig entwickelbaren Optimalhabitats gemäß der „Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung - Zaunabschnitte“ (BayUL 2020). Im Detail sind die Aspekte gem. saPkt. 3.3.2 zu berücksichtigen.

CE2: Nistkästen für den Feldsperling
Zeitlich dem Vorhaben vorgezogen wird der vorhabenbedingte Verlust von Baumhöhlen als potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten für den Feldsperling durch das Aufhängen von künstlichen Nistkästen im Verhältnis 1:3 auszugleichen (insgesamt 10 Nistkästen, Flügellang 32 mm rund). Die Akzeptanz künstlicher Nisthilfen kann für die Art als hoch und kurzfristig eingestuft werden. Da Feldsperlinge gesellig sind, sollten möglichst mehrere benachbarte Nisthilfen angeboten werden.

CE3: Anlage von Habitatstrukturen für den Feldsperling, die Dorngraswinke und die Goldammer
Falls die Blühfläche in Verbindung mit dem angrenzenden Gehölzbestand im Zuge der weiteren Projektierung nicht erhalten werden kann, ist die nachgewiesene Lebensstätte vor Baubeginn im räumlichen Zusammenhang in einem Verhältnis von 1:1 zu kompensieren. Hierbei ist darauf zu achten, dass die neu geschaffenen Habitatstrukturen möglichst randlich angelegt werden, um bau- und betriebsbedingte Störungen weitestgehend zu vermeiden. Demnach ist auf einer Gesamtfläche von 0,6 ha ein Habitatmosaik aus bspw. Feuchtwiesen mit Hochstauden und Heckenstrukturen, Halbtrockenrasen mit Hecken, Sukzessionsflächen oder Hochstaudenfluren mit Hecken anzulegen. Die hierbei angelegten Heckenstrukturen fungieren ebenfalls als vorgezogene Ausgleich für den Lebensraumverlust der Dorngraswinke.

CE4: Anlage von Habitatstrukturen für den Feldsperling, die Dorngraswinke und die Goldammer
Falls die Blühfläche in Verbindung mit dem angrenzenden Gehölzbestand im Zuge der weiteren Projektierung nicht erhalten werden kann, ist die nachgewiesene Lebensstätte vor Baubeginn im räumlichen Zusammenhang in einem Verhältnis von 1:1 zu kompensieren. Hierbei ist darauf zu achten, dass die neu geschaffenen Habitatstrukturen möglichst randlich angelegt werden, um bau- und betriebsbedingte Störungen weitestgehend zu vermeiden. Demnach ist auf einer Gesamtfläche von 0,6 ha ein Habitatmosaik aus bspw. Feuchtwiesen mit Hochstauden und Heckenstrukturen, Halbtrockenrasen mit Hecken, Sukzessionsflächen oder Hochstaudenfluren mit Hecken anzulegen. Die hierbei angelegten Heckenstrukturen fungieren ebenfalls als vorgezogene Ausgleich für den Lebensraumverlust der Dorngraswinke.

Vermeidungsmaßnahme V1: zeitliche Einschränkungen zum Schutz von Lebensstätten
Gehölzflächenarbeiten bzw. Gehölzschnittmaßnahmen erfolgen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar außerhalb der Brutzeit von Vögeln (gemäß § 39(5) BNatSchG bzw. Pkt. 16(1) BayNatSchG) und außerhalb der Sommerquartiere- und Wochenstubezeit von Fledermäusen, sowie nach örtlichen Angaben im Rahmen der Umweltbauleitung. Die Maßnahme betrifft alle Wälder, Hecken, Feldgehölze, Gebüsche und Einzelbäume.

Vermeidungsmaßnahme V2: Erhalt von Gehölzbeständen sowie angrenzender Lebensräume
Die nördlich an das Plangebiet angrenzende Gehölzstruktur sowie die an der Auffahrt zur B 301 stehende Einzelbäume, welche unmittelbar an die von der Überplanung betroffenen Bereiche angrenzen, sind durch Schutzmaßnahmen (z.B. Bauzäune o.ä.) in Abstimmung mit der Umweltbauleitung und der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde vor Ort sicherzustellen. Dadurch werden potenzielle Lebensstätten von zahlreichen Brutvögeln sowie Leitstrukturen und Überflughilfen für Fledermäuse sichergestellt. Zum Schutz der Zaunabschnitte ist der direkt nördlich an das Projektgebiet angrenzende in Nord-Süd-Richtung verlaufende Erdwall sowie dessen vorgelagerte sandig-kiesige Fläche insbesondere von Baustelleneinrichtungen, Materiallagern, Zufahrten und dergleichen freizuhalten.

Vermeidungsmaßnahme V3: Schutz von Fledermäusen
Optimierung nächtlicher Baustellenbeleuchtung zum Schutz von Fledermäusen: Zur weitestgehenden Vermeidung und Minimierung der Störung von Fledermäusen durch ggf. erforderliche Nachtarbeiten ist die Baustellenbeleuchtung so zu wählen, dass keine bzw. überwiegend keine Abstrahlung in den oberen Halbkreis und in die angrenzenden Flächen außerhalb des Baufelds stattfindet. Dadurch bleiben insbesondere die Funktionsbereiche für Fledermausarten im Bereich des südlich an das bestehende Betriebsgelände angrenzenden Gehölzbestandes auch während der Bauzeit weitgehend erhalten. Reduzierung der Lichtemission im Außenbereich: Einsatz streulichtarmer und insektenfreundlicher Außenbeleuchtung, entsprechend Art. 11a BayNatSchG, Rechtskraft seit 01.08.2019. Reduzierung von künstlichem Licht im Außenraum, um insbesondere Irritationen während der Zugzeit von Vögeln zu vermeiden, lichtempfindliche Fledermäuse zu schützen sowie Insektenfallen zu verringern. Der Einsatz von künstlichem Licht erfolgt gem. den Detailvorgaben der saPkt. 3.1, V4.

Vermeidungsmaßnahme V4: Schutz des an das Plangebiet angrenzenden Zaunabschnittemorkommens
Vergärung: Sollte im Zuge der Bebauung eine Beanspruchung der an das Projektgebiet angrenzenden Zaunabschnittemorkommens erforderlich sein, wird dieser Bereich vorab des Vorhabens vergärmt. Hierzu ist während der Winterruhe der Zaunabschnitte (von Oktober bis Februar) die Bodenvegetation schonend zu entfernen sowie jegliche oberirdischen Versteckmöglichkeiten zu entfernen. Dies stellt sicher, dass die Tiere nach ihrer Winterruhe keine Deckung mehr vorfinden und in die im räumlichen Zusammenhang angelegten Ausweichhabitate abwandern. Die Bodenvergriffe werden erst in der Aktivitätsphase der Tiere, nämlich ab April bis Ende Mai (in Abhängigkeit der Witterung) und August bis Mitte / Ende September während der Aktivitätszeiten der Art, je nach der Eiablage durchgeführt. Bis zu der Flächenbeanspruchung wird darauf geachtet, die Bodenvegetation niedrig zu halten, so dass der Bereich für die Zaunabschnitte unattraktiv bleibt. Vermeidung der Ansiedlung der Zaunabschnitte während der Bauzeit: Auf den Baufeldern wird die Entstehung von lockeren Schutturen, Asthaufen etc. vermieden. Damit wird die Entstehung von Habitatstrukturen für die Zaunabschnitte vermieden.

Vermeidungsmaßnahme V5: Schutz des an das Plangebiet angrenzenden Zaunabschnittemorkommens
Die Anpflanzung weiterer Bäume gemäß Festsetzung durch Text unter Punkt D.14.2 ist zulässig. Im Bereich von Sonderstandorten (im Bereich von Stellplätzen oder befestigten Flächen) ist auf die Wahl von an den Klimawandel angepassten Laubbäumen zu achten. Nach Möglichkeit sind heimische resistente Arten zu wählen. Falls das nicht möglich ist, ist die Verwendung nichtheimischer, an den Klimawandel angepasster Laubbäumen (sog. „Klimabäume“), bzw. als Straßenbaum geeigneter Laubbäume 1. oder 2. Wuchsordnung zulässig, z.B.:
Acer freemanii 'Autumn Blaze' (Herbst-Flammen-Ahorn)
Abnus speciosa (Purpur-Erle)
Gleditsia triacanthos 'Skyline' (Gleditsie)
Liquidambar styraciflua 'Worplesdon' (Amberbaum)
Ostrya carpinifolia (Hofenbuche)
Pyrus calleryana 'Chanticleer' (Stadt-Birne)
Sophora japonica 'Regent' (Schnurbaum)
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm.
Die Grünflächen sind möglichst naturnah anzulegen. Unbegrünte Strassen- und Kiesbeete sind nicht zulässig. Sofern auf Grundlage technischer Vorschriften und Regelwerke zulässig, sollen die Flächen von Stellplätzen mit einem wasserdurchlässigen Belag versehen werden.

Vermeidungsmaßnahme V6: Schutz des an das Plangebiet angrenzenden Zaunabschnittemorkommens
Vergärung: Sollte im Zuge der Bebauung eine Beanspruchung der an das Projektgebiet angrenzenden Zaunabschnittemorkommens erforderlich sein, wird dieser Bereich vorab des Vorhabens vergärmt. Hierzu ist während der Winterruhe der Zaunabschnitte (von Oktober bis Februar) die Bodenvegetation schonend zu entfernen sowie jegliche oberirdischen Versteckmöglichkeiten zu entfernen. Dies stellt sicher, dass die Tiere nach ihrer Winterruhe keine Deckung mehr vorfinden und in die im räumlichen Zusammenhang angelegten Ausweichhabitate abwandern. Die Bodenvergriffe werden erst in der Aktivitätsphase der Tiere, nämlich ab April bis Ende Mai (in Abhängigkeit der Witterung) und August bis Mitte / Ende September während der Aktivitätszeiten der Art, je nach der Eiablage durchgeführt. Bis zu der Flächenbeanspruchung wird darauf geachtet, die Bodenvegetation niedrig zu halten, so dass der Bereich für die Zaunabschnitte unattraktiv bleibt. Vermeidung der Ansiedlung der Zaunabschnitte während der Bauzeit: Auf den Baufeldern wird die Entstehung von lockeren Schutturen, Asthaufen etc. vermieden. Damit wird die Entstehung von Habitatstrukturen für die Zaunabschnitte vermieden.

Vermeidungsmaßnahme V7: Schutz des an das Plangebiet angrenzenden Zaunabschnittemorkommens
Die Anpflanzung weiterer Bäume gemäß Festsetzung durch Text unter Punkt D.14.2 ist zulässig. Im Bereich von Sonderstandorten (im Bereich von Stellplätzen oder befestigten Flächen) ist auf die Wahl von an den Klimawandel angepassten Laubbäumen zu achten. Nach Möglichkeit sind heimische resistente Arten zu wählen. Falls das nicht möglich ist, ist die Verwendung nichtheimischer, an den Klimawandel angepasster Laubbäumen (sog. „Klimabäume“), bzw. als Straßenbaum geeigneter Laubbäume 1. oder 2. Wuchsordnung zulässig, z.B.:
Acer freemanii 'Autumn Blaze' (Herbst-Flammen-Ahorn)
Abnus speciosa (Purpur-Erle)
Gleditsia triacanthos 'Skyline' (Gleditsie)
Liquidambar styraciflua 'Worplesdon' (Amberbaum)
Ostrya carpinifolia (Hofenbuche)
Pyrus calleryana 'Chanticleer' (Stadt-Birne)
Sophora japonica 'Regent' (Schnurbaum)
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm.
Die Grünflächen sind möglichst naturnah anzulegen. Unbegrünte Strassen- und Kiesbeete sind nicht zulässig. Sofern auf Grundlage technischer Vorschriften und Regelwerke zulässig, sollen die Flächen von Stellplätzen mit einem wasserdurchlässigen Belag versehen werden.

Vermeidungsmaßnahme V8: Schutz des an das Plangebiet angrenzenden Zaunabschnittemorkommens
Vergärung: Sollte im Zuge der Bebauung eine Beanspruchung der an das Projektgebiet angrenzenden Zaunabschnittemorkommens erforderlich sein, wird dieser Bereich vorab des Vorhabens vergärmt. Hierzu ist während der Winterruhe der Zaunabschnitte (von Oktober bis Februar) die Bodenvegetation schonend zu entfernen sowie jegliche oberirdischen Versteckmöglichkeiten zu entfernen. Dies stellt sicher, dass die Tiere nach ihrer Winterruhe keine Deckung mehr vorfinden und in die im räumlichen Zusammenhang angelegten Ausweichhabitate abwandern. Die Bodenvergriffe werden erst in der Aktivitätsphase der Tiere, nämlich ab April bis Ende Mai (in Abhängigkeit der Witterung) und August bis Mitte / Ende September während der Aktivitätszeiten der Art, je nach der Eiablage durchgeführt. Bis zu der Flächenbeanspruchung wird darauf geachtet, die Bodenvegetation niedrig zu halten, so dass der Bereich für die Zaunabschnitte unattraktiv bleibt. Vermeidung der Ansiedlung der Zaunabschnitte während der Bauzeit: Auf den Baufeldern wird die Entstehung von lockeren Schutturen, Asthaufen etc. vermieden. Damit wird die Entstehung von Habitatstrukturen für die Zaunabschnitte vermieden.

Vermeidungsmaßnahme V9: Schutz des an das Plangebiet angrenzenden Zaunabschnittemorkommens
Die Anpflanzung weiterer Bäume gemäß Festsetzung durch Text unter Punkt D.14.2 ist zulässig. Im Bereich von Sonderstandorten (im Bereich von Stellplätzen oder befestigten Flächen) ist auf die Wahl von an den Klimawandel angepassten Laubbäumen zu achten. Nach Möglichkeit sind heimische resistente Arten zu wählen. Falls das nicht möglich ist, ist die Verwendung nichtheimischer, an den Klimawandel angepasster Laubbäumen (sog. „Klimabäume“), bzw. als Straßenbaum geeigneter Laubbäume 1. oder 2. Wuchsordnung zulässig, z.B.:
Acer freemanii 'Autumn Blaze' (Herbst-Flammen-Ahorn)
Abnus speciosa (Purpur-Erle)
Gleditsia triacanthos 'Skyline' (Gleditsie)
Liquidambar styraciflua 'Worplesdon' (Amberbaum)
Ostrya carpinifolia (Hofenbuche)
Pyrus calleryana 'Chanticleer' (Stadt-Birne)
Sophora japonica 'Regent' (Schnurbaum)
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm.
Die Grünflächen sind möglichst naturnah anzulegen. Unbegrünte Strassen- und Kiesbeete sind nicht zulässig. Sofern auf Grundlage technischer Vorschriften und Regelwerke zulässig, sollen die Flächen von Stellplätzen mit einem wasserdurchlässigen Belag versehen werden.

Vermeidungsmaßnahme V10: Schutz des an das Plangebiet angrenzenden Zaunabschnittemorkommens
Vergärung: Sollte im Zuge der Bebauung eine Beanspruchung der an das Projektgebiet angrenzenden Zaunabschnittemorkommens erforderlich sein, wird dieser Bereich vorab des Vorhabens vergärmt. Hierzu ist während der Winterruhe der Zaunabschnitte (von Oktober bis Februar) die Bodenvegetation schonend zu entfernen sowie jegliche oberirdischen Versteckmöglichkeiten zu entfernen. Dies stellt sicher, dass die Tiere nach ihrer Winterruhe keine Deckung mehr vorfinden und in die im räumlichen Zusammenhang angelegten Ausweichhabitate abwandern. Die Bodenvergriffe werden erst in der Aktivitätsphase der Tiere, nämlich ab April bis Ende Mai (in Abhängigkeit der Witterung) und August bis Mitte / Ende September während der Aktivitätszeiten der Art, je nach der Eiablage durchgeführt. Bis zu der Flächenbeanspruchung wird darauf geachtet, die Bodenvegetation niedrig zu halten, so dass der Bereich für die Zaunabschnitte unattraktiv bleibt. Vermeidung der Ansiedlung der Zaunabschnitte während der Bauzeit: Auf den Baufeldern wird die Entstehung von lockeren Schutturen, Asthaufen etc. vermieden. Damit wird die Entstehung von Habitatstrukturen für die