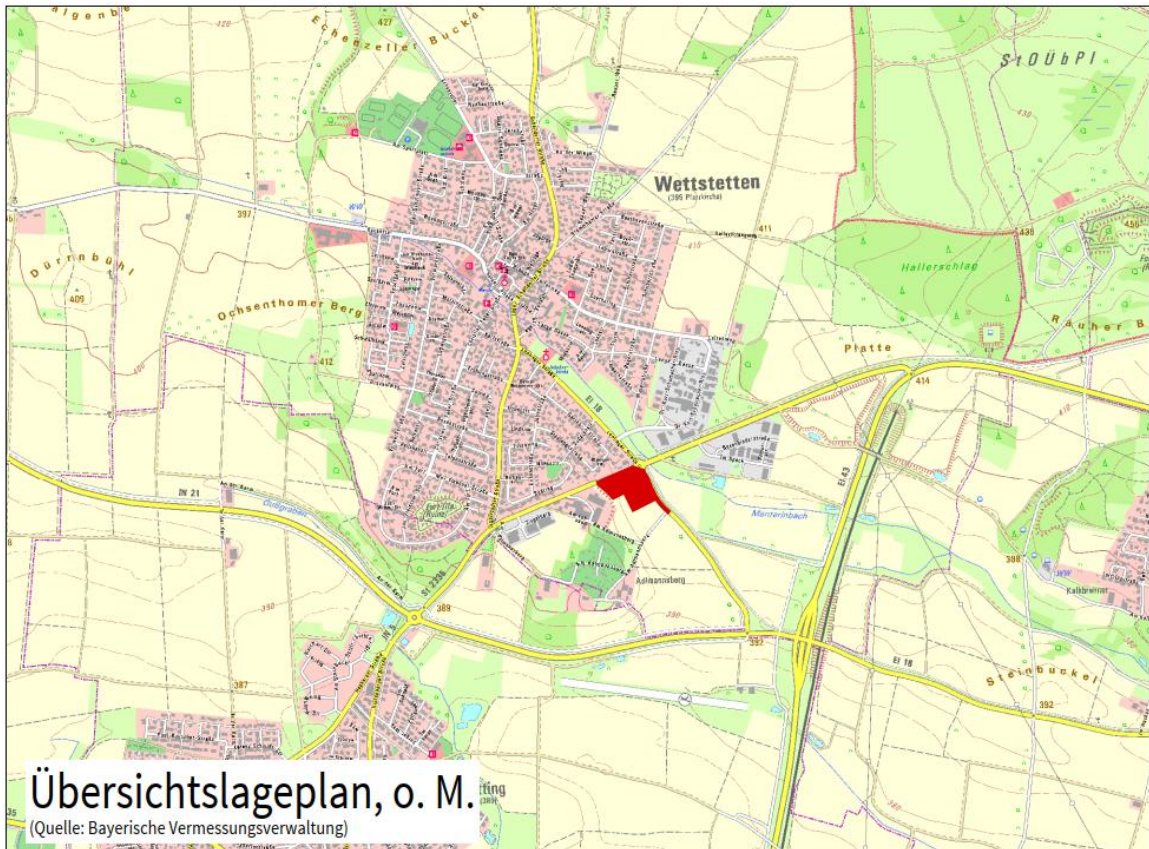




GEMEINDE WETTSTETTEN

Bebauungsplan Nr. 35 „Unterer Lohsaum“ Festsetzungen durch Text



Planungsstand: Vorentwurf vom 15.01.2026

Gesonderter Teil der Begründung:

Umweltbericht nach § 2a BauGB vom 15.01.2026 (Landschaftsarchitekt, Stadtplaner Norbert Einödshofer)

Anlagen:

- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom Januar 2025 (ÖFA - Ökologie Fauna Artenschutz, Roth)
- Auswirkungsanalyse vom 11.09.2024 (BBE Handelsberatung GmbH)
- Bericht zur Baugrund- und orientierenden abfalltechnischen Untersuchung vom 05.02.2025 (NICKOL & PARTNER AG)
- Verkehrsuntersuchung vom 21.11.2025 (INOVAPLAN GmbH)
- schalltechnische Untersuchung vom 14.11.2025 (Ingenieurbüro Kottermair GmbH)
- Kampfmittelvoruntersuchung vom 19.09.2024 (K.A. Tauber Spezial - Tiefbau GmbH & Co. KG)

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 15.01.2026

W. Eichenseher

Wolfgang Eichenseher
EICHENSEHER INGENIEURE GmbH
Luitpoldstraße 2a
85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm



Scheyern, 15.01.2026

N. Einödshofer

Norbert Einödshofer
Landschaftsarchitekt
Marienstraße 7
85298 Scheyern



D) Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1. Sonstiges Sondergebiet SO1 - Einzelhandel/Gewerbe

Zweckbestimmung: "Großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel"

Zulässig sind Nahversorger als Vollsortimenter (1.200 m² Verkaufsfläche) mit Getränkeverkauf (800 m² Verkaufsfläche) und Backshop mit Gastronomie (100 m² Verkaufsfläche) sowie Stellplätze.

Zweckbestimmung: „Gewerbe“

Zulässig sind Gewerbebetriebe. Unter Anderem sind folgende Nutzungen zulässig:

1. Verkauf/Ausstellung (900 m² Verkaufsfläche)
2. Die Nutzungen gemäß § 8 BauNVO Abs. 2 sind allgemein zulässig. Die ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen gemäß §8 BauNVO Abs. 3 werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
3. Folgende Nutzungen werden ausgeschlossen:
 - a. Discounter
 - b. Lebensmitteleinzelhandel

1.2. Sonstiges Sondergebiet SO2 – Stellplätze

Zweckbestimmung: „Stellplätze“

Zulässig sind Stellplätze für die Nutzungen im SO1. Parkhäuser sind nicht zulässig. Stellplatzanlagen mit einer Überdachung zur Solarnutzung (sog. „Solarcarports“) sind allgemein zulässig. Die Stellplatzgliederung durch Bäume kann für diese Bereiche entfallen.

1.3. Sonstiges Sondergebiet SO3 – Feuerwehr

Zulässig sind ausschließlich bauliche Anlagen und Einrichtungen der Feuerwehr, einschließlich:

1. Feuerwehrgerätehaus,
2. Stellplätze, Stellplätze für Einsatzfahrzeuge,
3. Übungsflächen und -anlagen,
4. Schulungs- und Gemeinschaftsräume,
5. Nebenanlagen (z. B. Waschhalle, Atemschutzwerkstatt, Lagerräume, etc.).

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die für die zulässige Höhe baulicher Anlagen als oberer Bezugspunkt festgesetzte maßgebliche Traufhöhe wird definiert als traufseitiger Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern und als Oberkante der Attika bei Flachdächern.

2.2. Abstandsflächen

Abstandsflächen müssen eine Tiefe von 0,2 H, mindestens jedoch 3 m, einhalten. Die Ermittlung der Abstandsflächen erfolgt zum geplanten Gelände.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3.1. Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäudelängen bis 100 m zulässig.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1. Nebenanlagen nach §14 Abs. 1 BauNVO, die der Zweckbestimmung des Gebiets nicht widersprechen, sind allgemein zulässig.

Teilgebiet SO1 Zweckbestimmung „Einzelhandel“ und SO2 „Stellplätze“

Pro Nutzung sind 3 Stück bis zur einer maximalen Flächengröße von insgesamt 50 m² und einer Höhe von 2,5 m zulässig.

4.2. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO für die Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie fernmeldetechnische Anlagen und Anlagen für erneuerbare Energien sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans allgemein zulässig.

4.3. Stellplätze sind im Plangebiet allgemein zulässig.

4.4. Die Stellplätze müssen in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet werden.

5. Örtliche Bauvorschriften, Außengestaltung (§9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 Abs. 1 BayBO)

5.1. Dachform und Dachneigung

Satteldach	max. 25°
Zeltdach	max. 25°
Gegengeneigtes Pultdach	max. 17°
Pultdächer	max. 17°
Sheddach	max. 30°
Flachdach	0° - 5°

5.2. Dachdeckung

Dunkle Dachdeckungen sind nur zulässig, wenn die Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in die Dachflächen integriert werden.

5.3. Fassadengestaltung

Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind unzulässig. Glasfassaden und begrünte Fassaden sind zulässig.

5.4. Einfriedungen

Als Einfriedungen sind nur transparente Zaunanlagen ohne Sockel mit einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig. Hierbei muss die Zaununterkante mindestens 10 cm über dem Boden liegen.

5.5. Böschungen

Böschungen dürfen maximal mit einem Verhältnis von Böschungshöhe zu -länge von 1:2 ausgeführt werden.

5.6. Geländeänderungen/Stützwände

Wird zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt

6. Einfahrtbereich

6.1. Die Zufahrten in das Plangebiet sind nur in den festgesetzten Einfahrtbereichen zulässig.

7. Anbauverbotszone/Sichtflächen

7.1. Anbauverbotszone

Hochbauten aller Art, einschließlich überdachter Stellplätze, dürfen längs der Staatsstraße St2335 in einer Entfernung von bis zu 20 m und längs der Kreisstraße EI18 in einer Entfernung von bis zu 15 m gemessen vom äußersten Rand der Fahrbahn nicht errichtet werden. Nicht überdachte Stellplätze, offene Einfriedungen und Baumpflanzungen gemäß Festsetzungen durch Planzeichen B.5.3 und B.5.4 sind zulässig.

7.2. Sichtflächen – *Ergänzung Festsetzung durch Planzeichen B.4.6 zum nächsten Verfahrensschritt*

Innerhalb der festgesetzten Sichtflächen dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet werden. Gleiches gilt für Stapel und Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände oder Anlagen, wenn sie sich mehr als 0,8 m über die Oberkante der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche erheben. Pflanzungen sind zulässig, wenn eine maximale Wuchshöhe von 0,5 m über der Oberkante der festgesetzten öffentlichen

Straßenverkehrsfläche dauerhaft eingehalten wird. Satz 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen.

8. Werbeanlagen

Teilgebiet SO1 Zweckbestimmung „Einzelhandel“ und SO2 „Stellplätze“

- 8.1. Eine freistehende Werbeanlage ist an dem festgesetzten Standort für Werbeanlagen W1 gemäß Festsetzung durch Planzeichen B.6.3 zulässig. Der Standort kann in alle Richtungen bis zu 5,0 m verschoben werden, jedoch nicht in die festgesetzte Sichtfläche. Die freistehende Werbeanlage darf eine Höhe von 6,5 m über der nächstgelegenen festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht überschreiten. Die Ansichtsflächen dieser Werbeanlage sind auf insgesamt maximal 28 m² und je Seite 14 m² beschränkt.
- 8.2. Eine weitere Werbeanlage ist auf dem Dach des Gebäudes an dem festgesetzten Standort für Werbeanlagen W2 gemäß Festsetzungen durch Planzeichen B.6.3 zulässig. Der Standort kann in alle Richtungen bis zu 3,0 m verschoben werden, jedoch nur auf dem Dach des Gebäudes.
- 8.3. Die Ansichtsfläche von Werbeanlagen an Gebäuden darf insgesamt 20 % der Wandfläche der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Jede einzelne Werbeanlage darf eine Ansichtsfläche von 18 m² nicht überschreiten. Je Gebäudeseite sind maximal vier Werbeanlagen zulässig.
- 8.4. Die Oberkante von Werbeanlagen an Gebäudefassaden darf die Oberkante der Wand des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.
- 8.5. Es sind maximal drei Fahnenmaste an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten zulässig (Festsetzungen durch Planzeichen B.6.4). Die Oberkante von Fahnen und Fahnenmasten darf eine Höhe von 8,5 m über der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche nicht überschreiten. Der Standort kann in alle Richtungen bis zu 5 m verschoben werden.
- 8.6. Beleuchtete Werbeanlagen sind gleichmäßig auszuleuchten. Blinkende, lichtwechselnde oder unruhig wirkende Werbeanlagen sind unzulässig. Eine grelle oder aufdringlich wirkende Farbgebung (Blendwirkung) der Werbeanlagen ist unzulässig.
- 8.7. Laseranlagen, Bildschirme, Screens und ähnliche Werbeanlagen sind unzulässig
- 8.8. Sonstige Teilgebiete:

Teilgebiet SO1 Zweckbestimmung „Gewerbe“ und SO3 „Feuerwehr“

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen richtet sich nach den Tatbestandsvoraussetzungen des Art. 57 Abs. 1 Nr. 12 BayBO.

9. Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (§9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Anlagen zur Gewinnung 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, müssen jedoch um das Maß ihrer die Dachhaut überragenden Höhe von der jeweiligen Außenwand zurücktreten

10. Versorgungsleitungen

10.1. Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

11. Schallschutz

11.1. Anlagenlärm

11.1.1. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den folgenden Tabellen angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente Tag und Nacht in dB(A):

Emissionsfläche		Emissionskontingent L_{EK}	
Bezeichnung	Größe der Kontingentfläche in m ²	$L_{EK, \text{tags}}$	$L_{EK, \text{nachts}}$
SO 1	5.223,4	52	37
SO 2	4.698,7	54	39
SO 3	2.524,8	55	40

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

Sektoren mit Zusatzkontingenten $L_{EK, \text{zus, k}}$ Tag und Nacht in dB(A):

Sektor mit Winkel Bezugspunkt im UTM-32-System (im Uhrzeigersinn, Norden: 0°)			Zusatzkontingent $L_{EK, \text{zus}}$	
			Tag (6-22 Uhr)	Nacht (22-6 Uhr)
A	353,0	33,5	7	7
B	33,5	167,5	20	20
C	167,5	211,0	14	14
D	211,0	253,4	13	13

Sektor mit Winkel Bezugspunkt im UTM-32-System (im Uhrzeigersinn, Norden: 0°)			Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$	
			Tag (6-22 Uhr)	Nacht (22-6 Uhr)
E	253,4	264,0	4	4
F	264,0	282,0	0	0
G	282,0	320,0	10	10
H	320,0	353,0	9	9

- 11.1.3. Der Bezugspunkt BP_{zus} für die Richtungssektoren hat folgende UTM 32 Koordinaten:
 $X = 677621,72 / Y = 5409998,81$.
- 11.1.4. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit erfolgt nach der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,j}$ durch $L_{EK,j} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.
- 11.1.5. Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5, Absatz 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.
- 11.1.6. Die Notwendigkeit zur Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung ist mit den zuständigen Behörden abzustimmen (siehe Hinweise zum Bebauungsplan).
- 11.1.7. In der Nachtzeit schützenswerte Nutzungen im Sinne der DIN 4109:2018-01 bzw. der TA Lärm sind im gesamten Bebauungsplangebiet unzulässig.
- 11.1.8. Für Nutzungen zur Tagzeit ist die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109:2018-01 mit dem Bauantrag durch geeignete Nachweise zu belegen. Der zu erstellende Schallschutznachweis nach DIN 4109:2018-01 ist sowohl auf den angemessenen Schutz gegen Verkehrslärm als auch auf den Schutz gegen Gewerbelärm nach TA Lärm abzustellen.
- 11.2. Verkehrslärm:
Festsetzungen zum Verkehrslärm sind nicht zu treffen.
- 11.3. Maßgeblicher Außenlärmpegel:
- 11.3.1. Bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel ≥ 61 dB(A) ist nach der BayTB ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen (für z.B.: Unterrichtsräume, Praxisräume, Sitzungsräume u.ä.) erforderlich. Für Büroräume gilt ein maßgeblicher Außenlärmpegel ≥ 66 dB(A). Im Plangebiet „SO1“ und „SO3“ ergeben sich für Gewerbegebiete (hier übertragen auf

Sondergebiete) durch den pauschalen Ansatz der DIN 4109:2018-01 für den Anlagenlärm maßgebliche Außenlärmpegel von mindestens 68 dB(A) am Tag.

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

12. Grünordnung

- 12.1. Private Grundstücksflächen zur Eingrünung des Baugebietes gemäß Festsetzung durch Planzeichen B.5.1

Diese Flächen sind entsprechend der Festsetzungen durch Planzeichen B.5.3 und B.5.5, sowie der Festsetzungen durch Text unter Punkt D.12.3 und D.12.5 mit Bäumen und Strauchhecken zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die verbleibenden Flächen sind als extensive Wiesenflächen anzulegen und zur Entwicklung einer Altgras-/Hochstaudenflur extensiv zu pflegen, Ansaat mit einer zertifizierten Regiosaatgutmischung als artenreiche Wiese der Herkunftsregion „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ (Saatmischung: 50 % Gräser, 50 % Kräuter, Ansaatstärke: 3 g/m²), Mahd im ein- bis mehrjährigen Rhythmus zur Vermeidung von Gehölzaufwuchs, Mähgut ist abzutransportieren, Mahd frühestens ab Anfang Juli. Auf diesen Flächen ist auf jegliche Düngung und den Einsatz von chemischem Pflanzenschutz zu verzichten.

Eine Einfriedung der Flächen ist nicht zulässig

- 12.2. Private Grundstücksfläche zur Eingrünung des Baugebietes mit Zulässigkeit von Einrichtungen zur Regenwasserversickerung gemäß Festsetzung durch Planzeichen B.5.2

Diese Flächen sind entsprechend der Festsetzung durch Text D.12.1 zu gestalten und pflegen. Zusätzlich ist die Errichtung von Gräben und Mulden zur Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser zulässig.

- 12.3. Anpflanzung von Einzelbäumen mit Festsetzung der Art (heimische Bäume 1. oder 2. Wuchsordnung) gemäß Festsetzung durch Planzeichen B.5.3

heimische, standortgerechte Laubbäume 1. oder 2. Wuchsordnung,

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm soweit verfügbar autochthones Pflanzmaterial (Herkunftsregion 6.1 Alpenvorland), Stückzahlen und Standort jeweils entsprechend der zeichnerischen Festsetzung, vom dargestellten Standort kann bis 10

m abgewichen werden, Festlegung der exakten Lage und der Baumart erfolgt im Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag.

- 12.4. Anpflanzung von Einzelbäumen mit Festsetzung der Art (an den Klimawandel angepasste Bäume 1. oder 2. Wuchsordnung) gemäß Festsetzung durch Planzeichen B.5.4
Im Bereich von Sonderstandorten (im Bereich von Stellplätzen oder befestigten Flächen) ist auf die Wahl von an den Klimawandel angepassten Laubbaumarten zu achten. Nach Möglichkeit sind heimische resiliente Arten zu wählen. Falls das nicht möglich ist, ist die Verwendung nichtheimischer, an den Klimawandel angepasster Laubbaumarten (sog. „Klimabaum“), bzw. als Straßenbaum geeigneter Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung zulässig, Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm Stückzahlen und Standort jeweils entsprechend der zeichnerischen Festsetzung, vom dargestellten Standort kann bis 10 m abgewichen werden, Festlegung der exakten Lage und der Baumart erfolgt im Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag.
- 12.5. Anpflanzung von Strauchhecken gemäß Festsetzung durch Planzeichen B.5.5
heimische, standortgerechte Straucharten
Pflanzdichte: mind. als 2-reihige Pflanzung,
PflanZRaster 1,0 x 1,5 m,
mind. 3-5 Stück einer Art sind zusammen zu pflanzen.
Mindestpflanzqualität: Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60-100cm
autochthones Pflanzmaterial (Herkunftsregion 6.1 Alpenvorland)
Flächengröße gemäß zeichnerischer Festsetzung (ca.),
vom dargestellten Standort kann bis 10 m abgewichen werden,
Festlegung der exakten Lage und der Artenzusammensetzung erfolgt im Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag.
- 12.6. Nicht überbaute oder befestigte Grundstücksflächen innerhalb der Sondergebietsflächen
Diese Flächen sind als Rasen-/Wiesenfläche anzusäen, bzw. mit Gehölz- oder Staudenpflanzung flächig zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung weiterer Bäume gemäß Festsetzung durch Text unter Punkt D.12.3 oder D.12.4 ist zulässig.
Die Grünflächen sind möglichst naturnah anzulegen; unbegrünte Schotter- und Kiesbeete sind nicht zulässig. Sofern auf Grundlage technischer Vorschriften und Regelwerke zulässig, sollen die Flächen von Stellplätzen mit einem wasserdurchlässigen Belag versehen werden.

12.7. Zeitpunkt der Pflanzungen

Die festgesetzten Pflanzungen sind jeweils spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme der jeweiligen Gebäude folgenden Pflanzperiode (15. Oktober bis 30. April) auszuführen und abzuschließen.

Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen und bis zu ihrer Bestandssicherung entsprechend zu pflegen. Pflanzenausfälle sind umgehend in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

13. Artenschutz

13.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Ausgleich

(gemäß „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ Büro ÖFA, Stand Januar 2025, Pkt. 3.1)

Vermeidungsmaßnahme V1:

Die Baufeldräumung auf der Ackerfläche des Geltungsbereiches sollte zwischen September und Februar außerhalb der Brutzeit von feldbrütenden Vogelarten (Mitte März bis August) durchgeführt werden. Für den Fall, dass die Räumung der Fläche innerhalb der o.g. Brutzeit vorgesehen ist, muss vorher eine potenzielle Ansiedlung feldbrütender Vogelarten durch kreuzförmiges Überspannen mit Flatterbändern unterbunden werden (=Vergrämnungsmaßnahme). Das Raster sollte so dicht wie möglich sein und 15 m zwischen den Kreuzungspunkten nicht unterschreiten. Die Aufhängungshöhe der Bänder sollte zwischen 0,75 und 1,20 m liegen. Die Ackerflächen sind zuvor (bis Ende Februar) im Falle von Bewuchs abzuräumen und zu grubbern.

Vermeidungsmaßnahme V2:

Die Gehölzbestände auf dem Böschungsranken zum Gewerbegebiet „Am Lohsaum“ am Südrand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie am Westrand des übrigen Raumes der FNP-Änderung sind als Bruthabitate für baum- und gebüschbrütende Vogelarten soweit wie möglich zu erhalten und während der Bauzeit vor Beeinträchtigungen zu schützen (ggf. durch Schutzzäune). Sind Gehölzrodungen unvermeidlich, dürfen diese nur zwischen Oktober und Ende Februar außerhalb der Vogelbrutzeit (März bis September) durchgeführt werden.

Vermeidungsmaßnahme V3:

Zur Vermeidung der Anlockung von Nachtfaltern und anderen Fluginsekten sowie zur Vermeidung der Irritation von Fledermäusen sind Objektbeleuchtungen auf das Nötigste zu

beschränken. Als Leuchten (auch Straßenlampen) müssen vollständig geschlossene LED-Lampen mit asymmetrischen Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel verwendet werden. Künstliche Lichtquellen sollen kein kalt-weißes Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K emittieren. Ein erhöhter Anteil von langen Wellenlängen im Lichtspektrum (Rotlichtanteil) ist vorteilhaft.

Ausgleichsmaßnahme A1:

Für den Fall, dass Gehölzrodungen am in **V2** genannten Böschungsranken erforderlich werden, sind diese Lebensraumverluste für baum- und gehölzbrütende Vogelarten durch Ersatzpflanzungen im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Diese Kompensation muss nicht vorgezogen - im Sinne von CEF - erfolgen, sondern kann parallel oder im Nachgang der Bebauung erbracht werden, z-B. im Rahmen einer randlichen Eingrünung des Gebietes.

- 13.2. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG gemäß „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ Büro ÖFA, Stand Januar 2025, Pkt. 3.2)

CEF 1:

Als Ersatz für die Verkleinerung eines Rebhuhn-Revieres (sowie den allgemeinen Verlust potenziellen Bruthabitates von Feldbrütern) muss auf einer Ackerfläche eine Brache- bzw. Blühfläche von 0,5 ha Größe angelegt werden. Die Maßnahmenfläche sollte möglichst nicht weiter als 2 km vom Planungsgebiet entfernt liegen, mindestens jedoch innerhalb des Gemeindegebietes und möglichst östlich von Echenzell. Bei streifenförmiger Anlage muss die Breite der Brache-/Blühfläche mindestens 15 m betragen. Die Fläche wird mit Wildkrautmischung angesät. Der Aufwuchs wird über Winter stehengelassen (Winternahrung für das Rebhuhn) und vor Beginn der Brutzeit von feldbrütenden Vogelarten (März) im jährlichen Wechsel zu 50% gepflügt und/oder gegrubbert. Eine Einbringung von Düngemitteln und Pestiziden darf nicht erfolgen.

Eine Rotation der Maßnahmenfläche ist grundsätzlich möglich (ab zwei Jahren bis mehrjährig), bedarf aber der fachlichen Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie deren Genehmigung. Der Nachweis der erforderlichen Fläche erfolgt auf der vorgesehenen naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche gem. Hinweise durch Text E.9.

E) Hinweise durch Text

1. Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nicht geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
2. Die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage kommenden Bodendenkmäler unterliegen nach Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG der Meldepflicht.
Aufgrund der Nähe der Bodendenkmäler sowie der Lage innerhalb einer Verdachtsfläche für Bodendenkmäler ist für Bodeneingriffe jeglicher Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
3. Hinweise auf Altlasten innerhalb des Plangebiets sind nicht bekannt. Sollten im weiteren Verfahren oder bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen bekannt werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Eichstätt zu informieren.
4. Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Baumaßnahmen sind im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Eichstätt zu beantragen.
5. Für die Bemessung der Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A138 in der derzeit gültigen Fassung zu berücksichtigen. Hinsichtlich der Vorbehandlung des anfallenden Niederschlagswassers sind das Merkblatt DWA-M153 sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Weitere Hinweise zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sind dem zum Bebauungsplan zugehörigen Entwässerungskonzept von EICHENSEHER INGENIEURE GmbH zu entnehmen. *Dieses wird zum nächsten Verfahrensschritt als Anlage beigelegt.*
6. Sollten Geländeauffüllungen stattfinden, wird empfohlen, als Auffüllmaterial schadstofffreies Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) zu verwenden. Belastetes Bodenmaterial darf nur bei geeigneten hydrogeologischen Voraussetzungen am Einbauort unter Beachtung der einschlägigen Vorgaben (EBV bzw. der BBodSchV) eingebaut werden.
7. Für alle Bauvorhaben ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit den Bauvorlagen einzureichen. Dieser muss die vorgesehene Gestaltung der nicht überbauten Flächen, den Nachweis des Versiegelungsgrades und die Maßnahmen zur Grünordnung, insbesondere die Vegetationsplanung, darstellen. Die exakte Lage von Baum- und Strauchpflanzungen, sowie die Artenzusammensetzung auf Basis der Festsetzungen durch Text D.12.3 bis D.12.5 sind im Freiflächengestaltungsplan festzulegen.

8. Für die Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen sind „FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen“ zu beachten und einzuhalten.
9. Zuordnung der naturschutzfachlichen Ausgleichsfläche für den vorliegenden Bebauungsplan
Diese wird zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt.
10. Für die Beurteilung des Bauvorhabens ist nach der BauVorIV für die Bauaufsichtsbehörde im Genehmigungsverfahren und ggf. der Gemeinde im Freistellungsverfahren eine schalltechnische Untersuchung vorzulegen, mit der nach Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12 nachzuweisen ist, dass die festgesetzten Emissionskontingente einschließlich der Zusatzkontingente der Bebauungsplansatzung eingehalten werden.
11. Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVorIV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen. Im Baugenehmigungsverfahren bzw. Freistellungsverfahren eines Vorhabens ist, auf die tatsächliche örtliche Situation abzustellen, die zum Zeitpunkt der Bauplanung vorliegt.
12. Im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren ist zwingend der Schallschutznachweis nach DIN 4109-1:2018-01 für die Gebäude (alle Fassadenseiten) mit schutzbedürftigen Nutzungen zu führen, falls die in der Anlage A5.2/1 – Punkt 5 b der eingeführten BayTB (Bayerische Technische Baubestimmungen) genannten maßgeblichen Außenlärmpegel überschritten sind.
13. Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung bei der Gemeinde Wettstetten, Kirchplatz 10, 85139 Wettstetten, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften usw. sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patent- und Markenamt.