

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND  
GRÜNORDNUNGSPLAN „ GEE – HÖRMANNSDORF „

DECKBLATT NR: 5  
( GE eingeschränkt )

AUFSTELLER:

MARKT TITTLING  
MARKTPLATZ 10  
94104 TITTLING

ANTRAGSTELLER:

RAIFFEISENBANK i. LKRS. PA NORD eG  
MARKTPLATZ 5  
94116 HUTTHURM

PLANUNG:

ARCHITEKTURBÜRO  
UTA WAGNER  
ARCHITEKTIN DIPL. ING. FH  
SPITZENDORF 4 A  
94104 WITZMANNBERG

GRÜNORDNUNG:

PLANUNGSBÜRO  
KARL GREINER  
MUGGENTHALER STRASSE 4  
94104 TITTLING

## INHALT

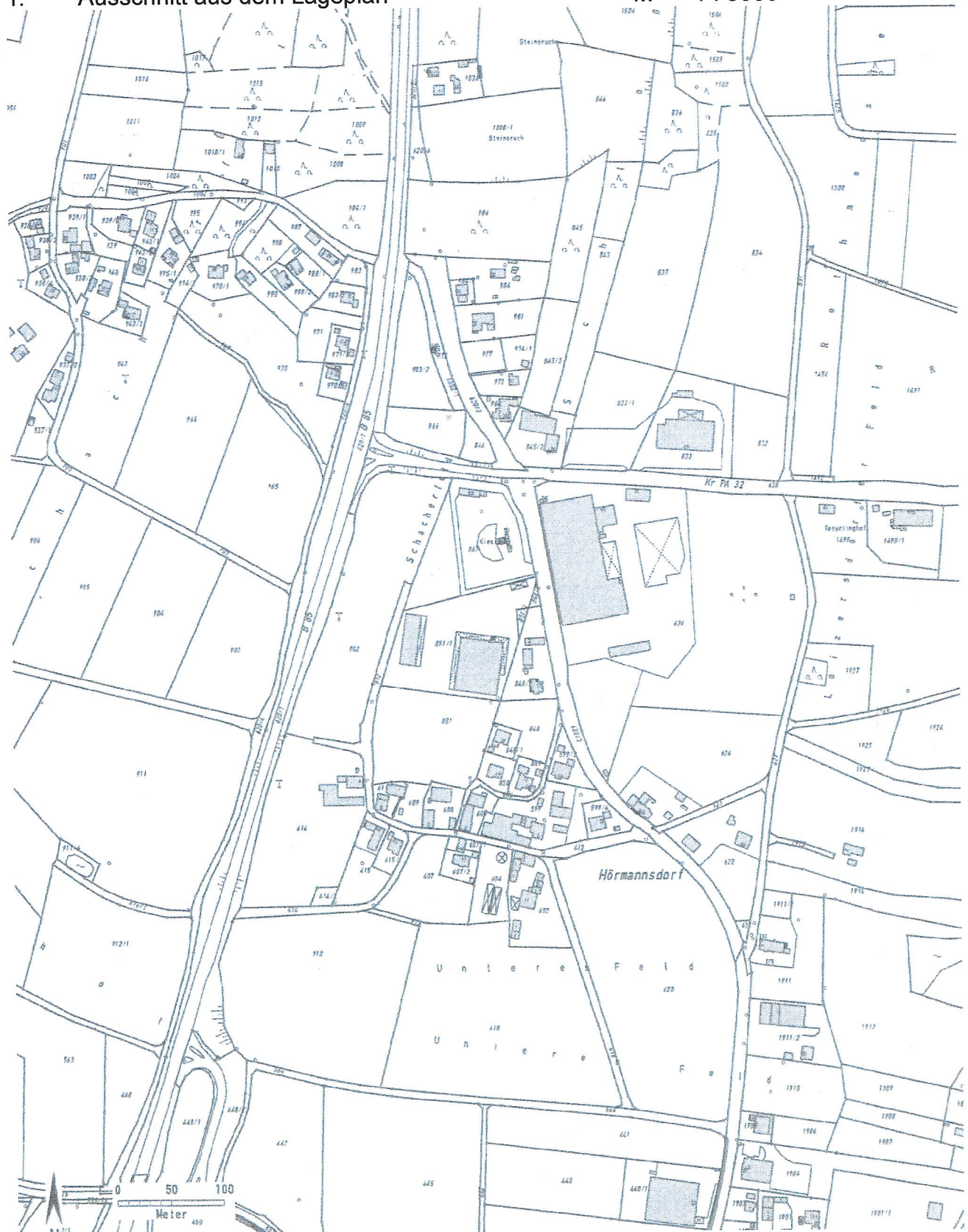
- I. Planliche Übersicht
- II. Planliche Festsetzungen
- III. Textliche Festsetzungen
- IV. Textliche Hinweise
- V. Bebauungs- und Grünordnungsplan
- VI. Ökologische Eingriffsregelung in die Bauleitplanung
- VII. Verfahrensvermerke

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN  
„GEE HÖRMANSSDORF „ ALS DECKBLATT NR. 5

I. Planliche Übersicht

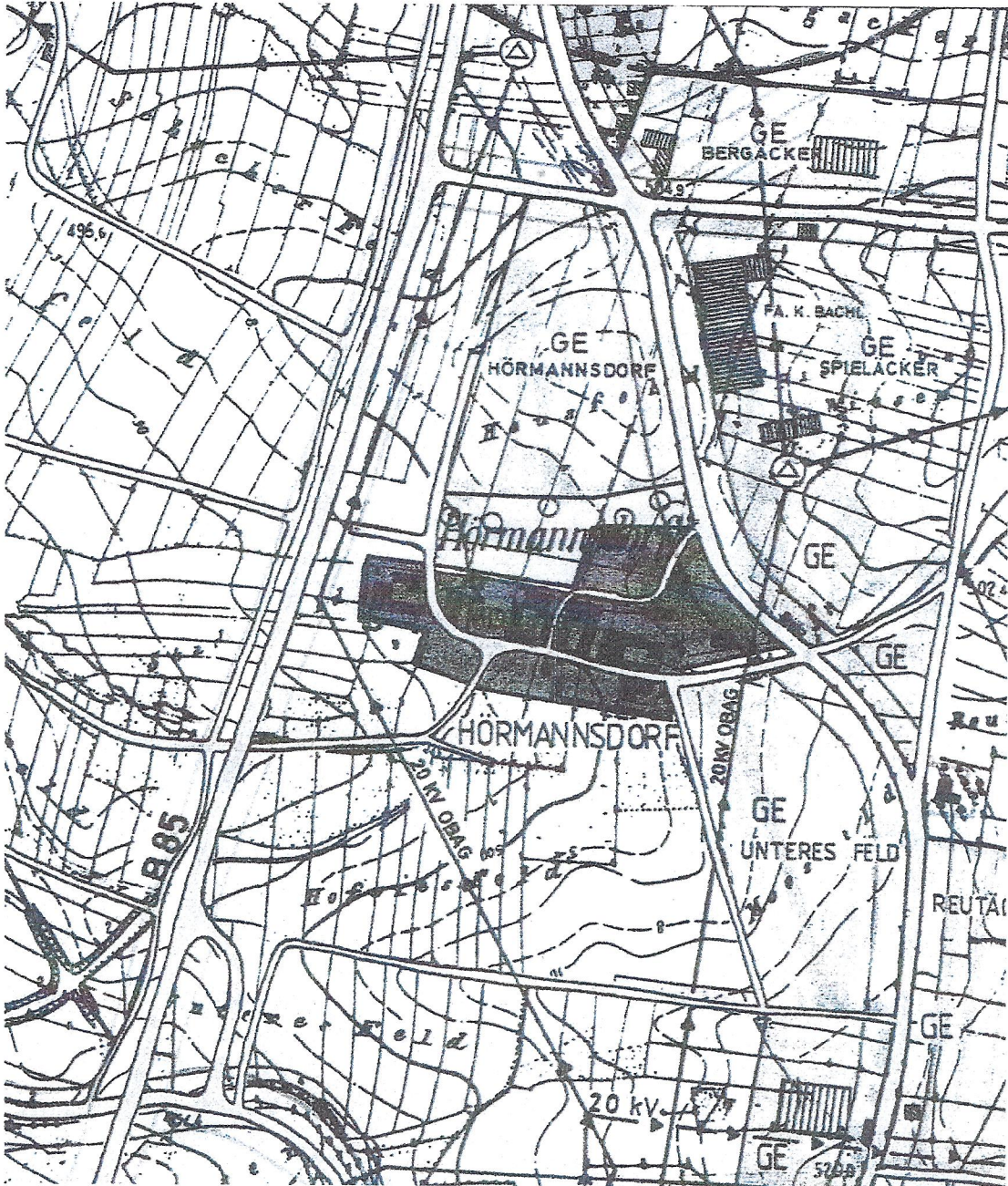
1. Ausschnitt aus dem Lageplan

M = 1 : 5000



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN  
„GEE HÖRMANNSDORF „ ALS DECKBLATT NR. 5

2. Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan M = 1 : 5000



3. Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan M = 1 : 2000

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN  
„GEE HÖRMANSSDORF „ ALS DECKBLATT NR. 5

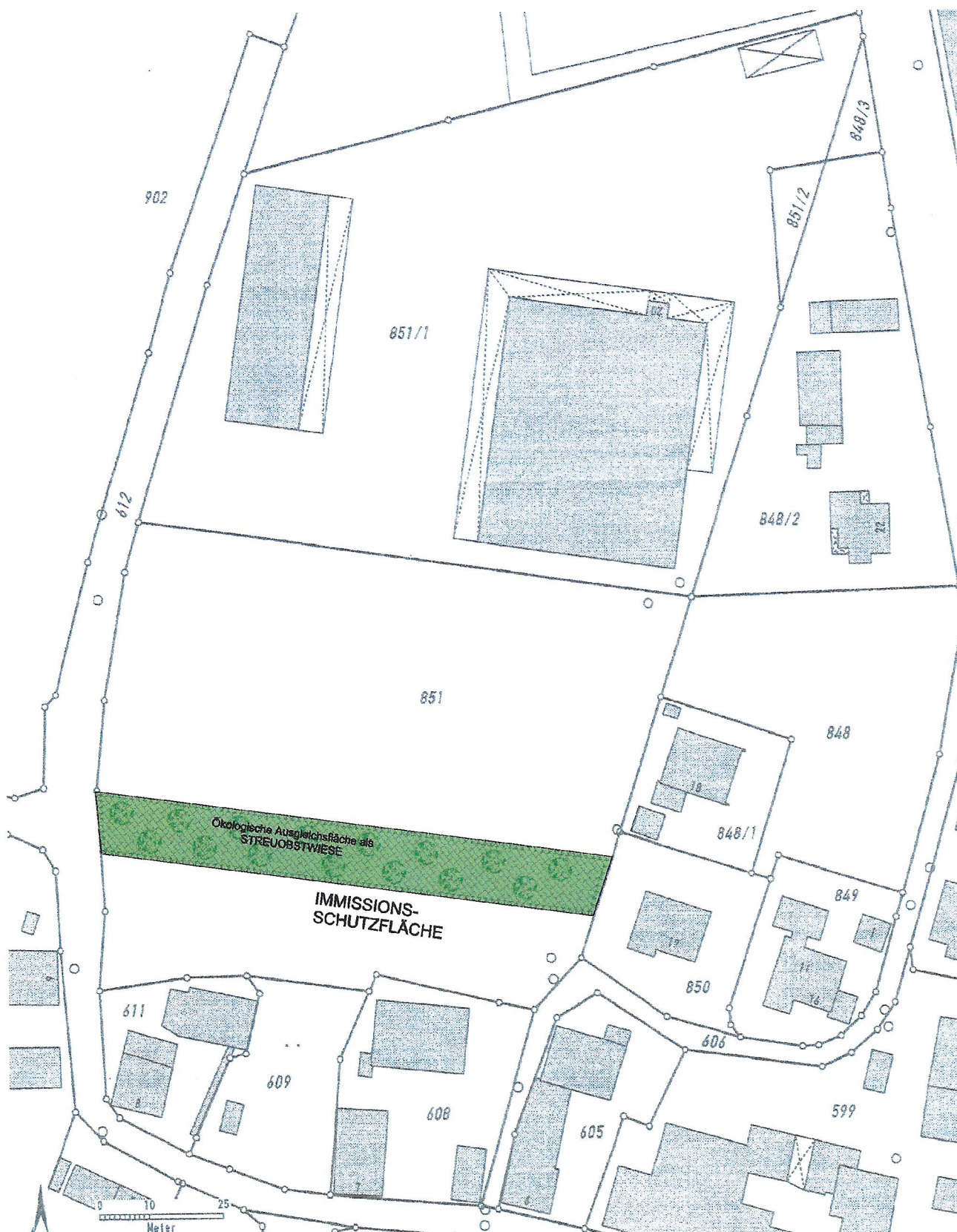
„GE – Hörmannsdorf – A“ vom 04.01.1991



4. Lageplan zur ökologischen Eingriffsregelung

M 1:1000

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN  
„GEE HÖRMANSSDORF „ ALS DECKBLATT NR. 5



II. Planliche Festsetzungen

## 1.0 Art der baulichen Nutzung

- 1.0.1 GE Gewerbegebiet und
- 1.0.2 GEE Gewerbegebiet eingeschränkt

## 2.0 Maß der baulichen Nutzung (als bauliche Höchstgrenze)

- 2.0.1 Grundflächenzahl höchstzulässig 0.8
- 2.0.2 Geschossflächenzahl höchstzulässig 1.6
- 2.0.3 Vollgeschoss als Höchstgrenze II

## 3.0 Grenzsignaturen und Flächenbestimmungen

- 3.0.1 Erweiterungsfläche gesamt ca.: 6.010 qm  
davon  
Gewerbegebiet ca.: 4.818 qm  
Ausgleichsfläche ca.: 1.288 qm
- 3.0.2 Fläche Baufenster ca.: 740 qm  
Fläche Freilagerfläche max.: 2.000 qm

## 4.0 Grünordnungsplan

### 4.1.1 Öffentliche Grünordnung

Die privaten Grünflächen entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches werden als Artenreiches Extensivgrünland, hergestellt und mit heimischen Bäumen 1. und 2. Ordnung überstellt.

Aufbau eines natürlichen Grüngürtels mit ca. 500 lfm Wildgehölzhecken und Überstellung mit Bäumen 1. und 2 Ordnung entlang der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze.

Für die Bepflanzung sind nur heimische und bodenständige Bäume und Sträucher entsprechend der unter 4.1 und 4.2, im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan festgesetzten Arten- und Saatgutlisten zugelassen, zur Verwendung kommt hier nur Autochthones Pflanzmaterial des Herkunftsgebietes 5.

Für die Ansaat der Wiesenflächen ist die unter 4.3 aufgeführte Saatgutmischung zu verwenden.

### 4.1.2 Private Grünflächen

Die natürlich anstehende Geländeoberfläche ist möglichst beizubehalten.

Private Grünflächen sind naturnah zu gestalten und zu pflegen.

#### 4.1.3 Niederschlagswasser

Das gesamte Niederschlagswasser der neuen Dachflächen ist entsprechend der wasserrechtlichen Planung zu behandeln und auf dem Grundstück zu versickern. Die unbefestigten Flächen für Lager- und Stellflächen werden versickerungsfähig hergestellt bzw. über die angrenzenden Wiesenflächen entwässert.

Hinsichtlich der Niederschlagsbeseitigung aus der geplanten Betriebserweiterung (Geltungsbereich Deckblatt Nr. 5 des Bebauungsplanes GE Hörmannsdorf A) wurde der Raiffeisenbank im Landkreis Passau-Nord eG die beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 BayWG zur Benutzung des Grundwassers durch Einleiten des anfallenden Niederschlagswassers der Dach- und Verkehrsflächen und der Lagerflächen über eine Mulden-Rigolenversickerung auf Fl.-Nr. 851, Gemarkung Tittling (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG) durch das Landratsamt Passau mit Bescheid vom 23.08.2017 (AZ 53.0.07 6421.1-WA20203) erteilt. Die ordnungsgemäße Niederschlagsableitung aus dem Erweiterungsbereich ist somit als Teil der Erschließung gesichert.

#### 4.1.4 Einfriedungen

Zur freien Landschaft sind nur Drahtgeflechte oder Stabgittermatten ohne Sockel (nur Punktfundamente) mit Hinterpflanzung entspr. den Grünordnerischen Festsetzungen und bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig.

### III. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

#### 1.0 Art der baulichen Nutzung



- 1.0.1 GE Gewerbegebiet nach § 8 Satz 1-3 BauNVO
- 1.0.2 GEE Gewerbegebiet eingeschränkt nach § 8 Satz 1-3 BauNVO

Zulässig sind im eingeschränkten Gewerbegebiet:

- 2.1 Baumarkt mit Verkaufs- und Lagerflächen
  - a. Verkaufsfläche max. 550 qm Nettogrundfläche
  - b. Lagerfläche max. 450 qm Nettogrundfläche
  - c. Freilagerflächen max. 2.000 qm

Unzulässig sind im eingeschränkten Gewerbegebiet:

- 2.2 Wesentlich störende Gewerbebetriebe
- 2.3 Tank-Anlagen im Sinne von § 8 Satz 2 Punkt 3 BauNVO
- 2.4 Sport-Anlagen im Sinne von § 8 Satz 2 Punkt 4 BauNVO
- 2.5 Vergnügungsstätten im Sinne von § 8 Satz 3 Punkt 3 BauNVO
- 2.6 Silo-Anlagen für loses Schüttgut
- 2.7 Nacharbeit im Zeitraum von 22:00 – 06:00 Uhr

## 2.0 Maß der baulichen Nutzung ( als bauliche Höchstgrenze )

- 2.0.1 Grundflächenzahl höchstzulässig nach 0,8
- 2.0.2 Geschossflächenzahl höchstzulässig nach 1,6
- 2.0.3 Vollgeschoss als Höchstgrenze II  
bei Verwaltungs- und Wohngebäuden
- 2.0.4a Max. Wandhöhe bei Industrie-/Lagerhallen  
hier bezogen auf die Nordseite des Anbaus 6.0 m
- 2.0.4b Max. Wandhöhe bei Industrie-/Lagerhallen  
hier bezogen auf Süd-West-Ecke des Anbaus 7.0 m

## 3.0 Nutzung Freilagerfläche

- 3.0.1 Die Lagerung von umwelt- und grundwassergefährdenden Stoffen ist unzulässig.
- 3.0.2 Zulässig ist die Lagerung von Baumaterialien.  
Die Freilagerfläche dient zur Erhöhung der Lagerkapazitäten für die Baumaterialien, die im Sortiment des Raiffeisenbaumarktes bereits geführt werden. Die Oberkante des Lagergutes darf, ab OK Gelände Lagerfläche, eine Höhe von 4,50 m nicht überschreiten.

## 4.0 Änderungen / Ergänzungen zu den textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes vom 04.01.1991 ( textliche Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes nachfolgend in *Kursiv-Schrift* )

### 0.4 *Dachformen, Dachneigung, Dacheindeckung*

0.4.1 *Als Pultdach sind je nach Bedarf Flachdach, Pultdach oder flachgeneigtes Satteldach möglich*

0.4.2 *Dachneigung bei Wohngebäuden 22 – 35 °*

4.0.1. Ergänzung zu 0.4.2:

Dachneigung zulässig bei Industriegebäuden und Lagerhallen ab 7 °

0.5 *Wandhöhen*

0.5.1 *Geschoßbauten bei betriebszugehörigen Gebäuden ( auch Wohngebäuden )*

*bei I VG max. 3,00 m*

*bei II VG max. 6,00 m*

0.5.2 *Fabrikations- und Lagerstätten*

*größte Wandhöhe max. 6.00 m*

4.0.2 Ergänzung zu 0.5.2

die Wandhöhen sind festgesetzt mit max. 6.00 m und max. 7.00 m, bezogen auf Urgelände.

Da das Urgelände nach Süd-Westen abfallend ist, sind hier unterschiedliche maximale Höhen angegeben. Die Oberkante Wand bleibt jedoch in der Horizontalen gleich.

## **5.0 Grünordnung**

5.0.1 Anlage eines Grünstreifens entlang der westlichen Grundstücksgrenze mit Baumüberstellung aus heimischen Laubgehölzen und Untersaat mit Landschaftsrasen.

Im Süden schließt unmittelbar an den Geltungsbereich des eingeschränkten Gewerbegebietes die bereitgestellte Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft welche durch die Änderungen dieses Bebauungsplanes erforderlich sind an.

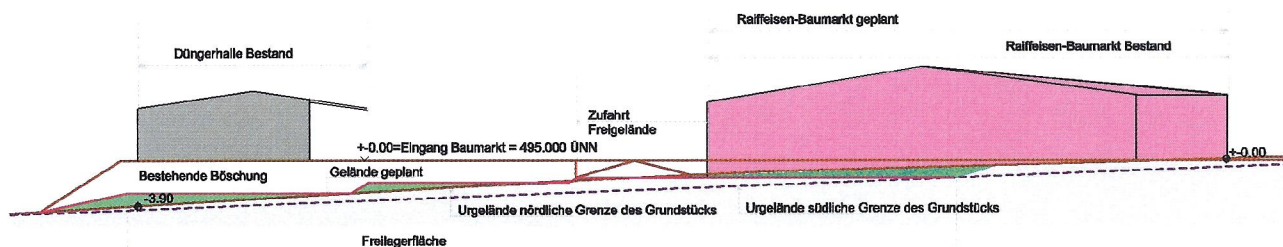
5.0.2 Grünflächen die nicht bepflanzt werden, werden als Extensive Blumenwiese angelegt. Pflege der Blumenwiese: 1 – 2 x jährlich mähen, das Mähgut ist in Pflanzflächen als Mulchmaterial anzudecken, düngen oder bewässern sind nicht vorgesehen.

## **5.1 Zeitpunkt der Pflanzungen**

5.1.1 Die Grünordnungsmaßnahmen sind bis zur Aufnahme der Nutzung des Vorhabens, spätestens jedoch 6 Monate danach auszuführen.

## 5.2 Geländemodellierung auf privaten Flächen, Höhenlage von Gebäuden

Die Oberkante Fertigfußboden EG der bestehenden Gebäude liegt auf ca. 495,000 üNN, der tiefste Geländepunkt der geplanten Freilagerfläche liegt auf ca. 491,000 üNN.



Schema-Schnitt Freilagerfläche

Die bestehenden und geplanten Gebäude mit Freilagerfläche liegen nicht im Bereich von Hochwasser und Grundwasser.

## 5.3 Oberflächenwasser

5.3.1 Das gesamte Niederschlagswasser der neuen Dachflächen ist entsprechend der wasserrechtlichen Planung zu behandeln und auf dem Grundstück zu versickern.  
Die unbefestigten Flächen für Lager- und Stellflächen werden versickerungsfähig hergestellt bzw. über die angrenzenden Wiesenflächen entwässert.  
Die Raiffeisenbank i.Lkrs. PA Nord eG hat mit Antrag vom 28.11.2016 die beschränkte, wasserrechtliche Erlaubnis beim LRA Passau zur Versickerung des Oberflächenwassers beantragt.

Hinsichtlich der Niederschlagsbeseitigung aus der geplanten Betriebserweiterung (Geltungsbereich Deckblatt Nr. 5 des Bebauungsplanes GE Hörmannsdorf A) wurde der Raiffeisenbank im Landkreis Passau-Nord eG die beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 BayWG zur Benutzung des Grundwassers durch Einleiten des anfallenden Niederschlagswassers der Dach- und Verkehrsflächen und der Lagerflächen über eine Mulden-Rigolenversickerung auf Fl.-Nr. 851, Gemarkung Tittling (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG) durch das

Landratsamt Passau mit Bescheid vom 23.08.2017 (AZ 53.0.07 6421.1-WA20203) erteilt. Die ordnungsgemäße Niederschlagsableitung aus dem Erweiterungsbereich ist somit als Teil der Erschließung gesichert.

## 6.0 Schallschutz

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung durch das Ingenieurbüro ifb EIGENSCHENK wurden die Geräuschimmissionen im Bereich des GEE (Erweiterungsfläche) ermittelt.

Der Beurteilung liegen folgende Einflussgrößen sowie anerkannt geltende Regeln der Technik zugrunde:

DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung, vom Juli 2002

Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1, Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, vom Mai 1987

DIN 45691, Geräuschkontingentierung vom Dezember 2006

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass zur Tageszeit die Orientierungswerte der DIN 18005 um mind. 3,5 dB (A) unterschritten werden; zur Nachtzeit werden die Orientierungswerte von 45 dB (A) deutlich überschritten. Aufgrund der schalltechnischen Vorbelastung wird nachfolgende Kontingentierung festgesetzt.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (Erweiterungsfläche) „Hörmannsdorf“ sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags ( 6:00 bis 22:00 Uhr ) noch nachts ( 22:00 bis 6:00 Uhr ) überschreiten

Fläche	Emissionskontingent	
	$L_{EK}$ tags	$L_{EK}$ nachts
GEE neu (Erweiterungsfläche)	60 dB (A)	34 dB (A)

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691; 2006-12, Abschnitt 5. Wenn dem Vorhaben nur ein Teil der Fläche zuzuordnen ist, ist die Gleichung (4) und (6) der DIN 45691 anzuwenden.

Anhand schalltechnischer Gutachten ist beim Genehmigungsantrag von jedem anzusiedelnden Betrieb beziehungsweise bei Änderungsgenehmigungsanträgen von bestehenden Betrieben auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) vom 26.08.1998 nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwertanteile nicht überschritten werden, die sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten ergeben. Zudem ist das Innenverhältnis innerhalb des Gewerbegebietes nachzuweisen. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der

Beurteilungspegel Lr den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mind. 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

#### **IV. Textliche Hinweise**

**Des Weiteren gelten die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „ GE – Hörmannsdorf – A“ vom 04.01.1991**

## V. **Bebauungs- und Grünordnungsplan**

**1.0 Grünordnungsplan zur Bauleitplanung M 1 : 500 Plan Nr. 12 / 017 / 11**

**1.1 Entwässerungsplan zur Bauleitplanung M 1 : 500 Plan Nr. 12 / 017 / 12**

### **2. Festgesetzte Grünordnungsmaßnahmen**

- Entnahme der Fläche aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung.
- Zum Schutz vor Erosion werden alle Grünflächen mit 10 cm Oberboden angedeckt und mit einer heimischen und standortgerechten Saatgutmischung als Magerwiese angesät.
- Anlegen von Wiesenflächen entlang der westlichen Grundstücksgrenze des Geltungsbereiches mit Baumüberstellung aus heimischen Laubgehölzen.
- Pflanzung von ca. 500 lfm Wildgehölzhecken mit heimischen Sträuchern.
- Aufbau eines natürlichen Grüngürtels mit Hecken und Überstellung mit Groß- und kleinkronigen Einzelbäumen, zur Verwendung kommt nur Autochthones Pflanzmaterial des Herkunftsgebietes 5.
- Grünflächen die nicht bepflanzt werden, werden als Landschaftsrasen oder Extensive Blumenwiese angelegt.
- Pflanzenschutzmaßnahmen sind nicht gestattet.
- Für die Pflanzmaßnahmen ist nur Autochthones Pflanzmaterial entsprechend der festgesetzten Artenliste der Grünordnungsmaßnahmen zugelassen.
- Der Nachweis für den tatsächlichen Bezug und die Verwendung von Autochthonen Pflanzen für die Ökologische Ausgleichsfläche ist zu erbringen.
- Nicht angewachsene Pflanzen sind mit gleichwertigem Material zu ersetzen.
- Zum Schutz gegen Wühlmäuse ist mind. eine Greifvogelstange aufzustellen.
- Für das 1. Jahr nach Herstellung der Grünordnungsmaßnahmen ist, um ein gesichertes Auf- und Weiterwachsen zu gewährleisten die Fertigstellungspflege nach DIN 18916 für Pflanzarbeiten und DIN 18917 für Rasen- und Saatarbeiten durchzuführen.
- Die Grünordnungsmaßnahmen sind mit Fertigstellung der geplanten Bebauung, spätestens jedoch 1 Jahr nach dessen auszuführen.
- Zäune sind nur mit einem Bodenabstand von mind. 15 cm zugelassen.
- Zaunsockel sind nicht zugelassen.
- Stell- und Lagerplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen.
- Die durch die Baumaßnahme gestörten Randzonen werden wieder in den Urzustand zurückgebaut und soweit notwendig mit Landschaftsrasen angesät.
- Die Grünordnungsmaßnahmen sind mit Fertigstellung der geplanten Bebauung, spätestens jedoch mit Beginn der darauf folgenden Pflanzzeit auszuführen.
- Die Grünordnungsmaßnahmen sind fachlich durch einen Landschaftsplaner oder Landschaftsarchitekten zu planen, zu überwachen und zu begleiten.

### **3. Festgesetzte Pflege bei Grünordnungs- und Aufwertungsmaßnahmen**

- Freihalten der Gehölzflächen von unerwünschtem und standortfremdem Aufwuchs.
- Pflege der Wiesenflächen und Untersaaten: 1 – 2 x jährlich mähen, das Mähgut ist soweit möglich in Pflanzflächen als Mulchmaterial anzudecken.
- Düngen oder bewässern ist mit Ausnahme der Anwachsphase nicht vorgesehen.
- Um ein gesichertes An- und Weiterwachsen der Feldgehölz- und Baumpflanzung sicherzustellen, ist für diese die im normalen Umfang notwendige und sinnvolle Fertigstellungspflege durchzuführen.

#### **4. Festgesetzte Arten- und Saatgutliste bei Grünordnungsmaßnahmen**

##### **4.1 Großkronige Laubgehölze, Bäume 1. Ordnung**

als Hochstamm 3 - 4 x v. m. B. od. Db. StU 16 - 20 cm

Autochthones Pflanzmaterial des Herkunftsgebietes 5

Acer platanoides - Spitzahorn

Acer pseudoplatanus - Bergahorn

Tilia cordata - Winter-Linde

##### **Klein- und Mittelkronige Laubgehölze, Bäume 2. Ordnung**

als Hochstamm 3 x v. m. B. StU 12 - 14 cm

oder als Heister 3 x v. m. B. Höhe 250 - 300 cm

Autochthones Pflanzmaterial des Herkunftsgebietes 5

Carpinus betulus - Hainbuche

Sorbus aucuparia - Eberesche

##### **4.2 Sträucher**

als verpflanzter Strauch 3 - 5 Triebe, Höhe 60 - 150 cm

Pflanzabstand in einer Feldgehölzhecke 200 x 200 cm

Autochthones Pflanzmaterial des Herkunftsgebietes 5

Cornus sanguinea - Hartriegel

Corylus avellana - Gemeine Hasel

Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn

Crataegus monogyna - Weißdorn

Euonymus europaea - Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare - Liguster

Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche

Prunus spinosa - Schlehe

Rhamnus cathartica - Purgier-Kreuzdorn

Rhamnus frangula - Faulbaum, Pulverholz

Rosa canina - Hundsrose

Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

Sambucus racemosa - Roter Holunder

Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

##### **4.3 Saatgutmischungen zur Einsaat der Grünordnungsmaßnahmen**

Autochthones Saatgut oder regionaler Heudrusch

Grundmischung der Region UG 19 - Oberpfälzer und Bayerischer Wald  
Saatgutmenge: 15 - 20 g/m<sup>2</sup>

## **VI. Ökologische Eingriffsregelung in die Bauleitplanung**

### **Inhaltsverzeichnis**

1. Einstufung des Zustandes des Planungsgebietes
2. Ermittlung der Eingriffsschwere
3. Ermittlung des Kompensationsfaktors
4. Berechnung der Ausgleichsflächen
5. Festgesetzte Aufwertungsmaßnahmen und Pflege der Ausgleichsflächen
6. Festgesetzte Arten- und Saatgutliste bei Aufwertungs- und Ausgleichsmaßnahmen
7. Festgesetzte Grünordnungsmaßnahmen und deren Pflege
8. Festgesetzte Arten- und Saatgutliste bei Grünordnungsmaßnahmen



## Pläne / Karten

Lageplan zur Ökologischen Eingriffsregelung

M 1/500

Plan Nr. 12 / 017 / 11

Ausschnitt aus Lageplan zur Ökologischen Eingriffsregelung

M 1:500



Die ökologische Bewertung des Planungsgebietes „ **GEE Hörmannsdorf** “ durch Deckblatt Nr. 5 und die Ermittlung der Ausgleichsflächen sowie der notwendigen Grünordnungsmaßnahmen wurden nach dem Leitfaden über die Grundsätze für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Stand Januar 2003) vorgenommen.

**1. Einstufung des Zustandes des Planungsgebietes nach der Bedeutung der Schutzgüter gemäß Bewertungslisten 1a, b, c (Leitfaden).**

**Planungsvoraussetzungen**

Es handelt sich um einen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan.

**Art der baulichen Nutzung**

Es handelt sich um ein eingeschränktes Gewerbegebiet (nach § 8 BauNVO).

**Maß der baulichen Nutzung**

Die neu überbaute / versiegelte Fläche wird bis zu 80 % des Plangebietes betragen. Festgesetzte GRZ = 0,8

**geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) nach Liste 1a**

**Arten und Lebensräume**

- Im Plangebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie
- Flächen nach den Listen 1b und 1c,
- Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG,
- Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen.
- Es werden geeignete Maßnahmen zur Lebensraumverbesserung durchgeführt.

**Boden**

- anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (Grünland in Intensivnutzung) ohne kultur-historische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen

**Wasser**

- Flächen ohne Versickerungsleistung (verdichtete, schwer durchlässige Flächen)
- Quellen, Quellfluren oder wasserführende Schichten (Hangwasser) sind nicht bekannt, bzw. es werden bei der Baumaßnahme geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.

**Klima und Luft**

- großflächig versiegelte Bodenbereiche
- Baulücken mit verdichtet bebautem Umfeld
- Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

**Landschaftsbild**

- Industrie- und Gewerbegebiete ohne oder mit unzureichender Eingrünung
- Der Geltungsbereich grenzt an eine bestehende Bebauungen an.
- Die geplante Bebauung beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.

**mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I)  
nach Liste 1b**

**Wasser**

- Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden

**Aufgrund der vorgenommenen Bewertung stellt sich das Planungsgebiet als Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild dar und wird demzufolge in die Kategorie I eingestuft.**

**2. Ermittlung der Eingriffsschwere anhand der Nutzungsintensität gemäß Matrix, Abb. 7 (Leitfaden)**

**Festgesetzte GRZ = 0.8**

Eine GRZ von 0.8 bedeutet einen hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad ( $GRZ > 0.35$ ), daraus ergibt sich eine Einordnung in den Gebietstyp **A**.

Die Beeinträchtigungsintensität für Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild ist bei einer Nutzungsüberlagerung mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad in das Feld **AI** einzuordnen.

Hierfür sind Kompensationsfaktoren in einer Spanne von 0,3 – 0,6 vorgegeben.

**3. Ermittlung des Kompensationsfaktors anhand der Vermeidungsmaßnahmen bzw. der Grünordnerischen Maßnahmen gemäß Liste 2 und 5 (Leitfaden).  
Vermeidungsmaßnahmen (Liste 2)**

**3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume**

3.1.1 Im Plangebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie

- Flächen nach den Listen 1b und 1c,
- Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG,
- Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen.
- Bündelung von Versorgungsleitungen.
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile.

3.1.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen.

Maßnahmen:

- Sicherung bzw. Wiederverwendung erhaltenswerter Bäume und Sträucher.
- Bündelung von Versorgungsleitungen.
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile.

## **3.2 Schutzgut Boden**

- 3.2.1 Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.  
Maßnahmen:
- Vermeidung von Gewässerverfüllung, - verrohrung und - ausbau.
  - Vermeidung von Grundwasserabsenkungen infolge von Tiefbaumaßnahmen.
  - Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer.
  - Sammeln des Niederschlagswassers in Regenrückhalteanlagen.
  - Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch verdichtete Bauweise.
  - Schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Bodens.

## **3.3 Schutzgut Wasser**

- 3.3.1 Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.
- 3.3.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.
- 3.3.3 Im Gewerbegebiet sind geeignete Maßnahmen zu Schutz des Wassers vorgesehen.  
Maßnahmen:
- Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen wird gesammelt und entsprechend den wasserrechtlichen Vorgaben auf dem Grundstück versickert.
  - Niederschlagswasser von Frei- und Grünflächen wird vor Ort versickert
  - Verkehrs- und Lagerflächen erhalten wasserdurchlässige Beläge.
  - Vermeidung von Gewässerverfüllung, - verrohrung und - ausbau.
  - Vermeidung von Grundwasserabsenkungen infolge von Tiefbaumaßnahmen.
  - Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer.
  - Sammeln des Niederschlagswassers in geeigneten Anlagen.

## **3.4 Schutzgut Klima und Luft**

- 3.4.1 Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.
- Erhalt von Luftaustauschbahnen.
  - Erhalt kleinklimatisch wirksamer Flächen.

## **3.5 Schutzgut Landschaftsbild**

- 3.5.1 Die geplante Bebauung grenzt an bestehende Bebauungen an.
- 3.5.2 Die geplante Bebauung beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.

- 3.5.3 Für die Landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen.  
Maßnahmen:
- Durchführung der festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen
  - Einbindung der Bauwerke durch Pflanzmaßnahmen.
  - Grundstückseingrünung mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern.
  - Erhalt von Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen.

**Die aufgeführten Vermeidungs- und Grünordnungsmaßnahmen erlauben die  
Auswahl des Kompensationsfaktors 0,4**

**4. Berechnung der Ausgleichsflächen**

- 4.1 Die notwendige Ausgleichsfläche wurde für den Geltungsbereich berechnet und zur Verfügung gestellt.

A“ Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes „GEE Hörmannsdorf – mit Deckblatt Nr. 5 umfasst eine Fläche von 7.216 m<sup>2</sup> und stellt einen Bereich aus der Fl. Nr. 851, Gemeinde Tittling, Gemarkung Tittling, dar.

Auszugleichende Flächen

Geltungsbereich GEE Hörmannsdorf mit Deckblatt Nr. 5	gesamt	7.216 m <sup>2</sup>
abzüglich Grünflächen	gesamt	2.789 m <sup>2</sup>
abzüglich Ökologischer Ausgleichsfläche		1.288 m <sup>2</sup>
auszugleichende Fläche	gesamt	3.139 m <sup>2</sup>

Erforderliche Ökologische Ausgleichsfläche  $3.139 \text{ m}^2 \times 0,4 = \mathbf{1.256 \text{ m}^2}$

- 4.2 Die notwendige Ausgleichsfläche von **1.256 m<sup>2</sup>** wird im unmittelbarem Anschluss an den Geltungsbereich der auf Flur Nr. 851 Gemarkung Tittling, Gemeinde Tittling bereitgestellt, mit den unter Nr. 5 festgesetzten Maßnahmen aufgewertet, grundbuchlich gesichert und an das Landesamt für Umwelt zum Eintrag in das Ökoflächenkataster gemeldet.

**5. Festgesetzte Aufwertungsmaßnahmen und Pflege der Ausgleichsflächen**

- Entnahme der Fläche aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung.

- Zum Schutz vor Erosion wird die Ökologischen Ausgleichsfläche mit 10 cm Oberboden angedeckt und mit einer heimischen und standortgerechten Saatgutmischung als Magerwiese angesät.
- Anlage einer Streuobstwiese mit insgesamt 1.288 m<sup>2</sup> auf Flur Nr. 851, Gemarkung Tittling, Gemeinde Tittling.
- Sortenauswahl entsprechend der unter 6.1 und 6.2 festgesetzten Arten- und Saatgutliste.
- Ansaat der Wiesenfläche mit dem unter 6.3 festgesetzten Saatgut.
- Düngung ist nicht gestattet.
- Pflanzenschutzmaßnahmen sind nicht gestattet.
- Nicht angewachsene Pflanzen sind mit gleichwertigem Material zu ersetzen.
- Die Aufwertungsmaßnahmen sind mit Fertigstellung der geplanten Bebauung spätestens jedoch mit Beginn der darauf folgenden Pflanzzeit auszuführen.
- Die Aufwertungsmaßnahmen sind fachlich durch einen Landschaftsplaner oder Landschaftsarchitekten zu planen, zu überwachen und zu begleiten.
- Für das 1. Jahr nach Herstellung der Grünordnungsmaßnahmen ist, um ein gesichertes Auf- und Weiterwachsen zu gewährleisten die Fertigstellungspflege nach DIN 18916 für Pflanzarbeiten und DIN 18917 für Rasen- und Saatarbeiten durchzuführen.

## 6. Festgesetzte Arten- und Saatgutliste bei Aufwertungs- und Ausgleichsmaßnahmen

### 6.1 Obstbäume

**Obstbäume** in regional typischen Arten und Sorten  
als (H) Hochstamm m. B., StU 10 - 12 cm und  
als (Ha) Halbstamm o. B., StU 10 - 12 cm  
Pflanzabstand 5,00 – 7,00 m

Äpfel in den Sorten

Boskoop (H), Danziger Kantapfel (H), Gravensteiner (H), Jonathan (H), Klarapfel (Ha), Ontario (Ha), Rote Sternrenette (Ha), Winterrambur (H),

Birnen in den Sorten

Clapps Liebling (Ha), Conference (H), Gute Graue (H), Vereins Dechants-Birne (Ha)

Kirschen in den Sorten

Hedelfinger Knorpelkirsche (H), Kassins Frühe Herzkirsche (Ha), Koröser Weichsel (Ha), Schwäbische Weinweichsel (Ha)

Zwetschgen in den Sorten

Bühler Frühzwetschge (Ha), Hauszwetschge (H), Wangenheims Frühzwetsche (Ha)

### 6.2 Beerensträucher in regional typischen Arten, Sorten und Veredelungen als verpflanzter Strauch o. B., 3 – 5 Triebe, Höhe 40 – 150 cm Pflanzabstand 200 x 200 cm

- 6.3 Saatgutmischungen zur Einsaat der Ausgleichs- und Aufwertungsmaßnahmen  
Autochthones Saatgut oder regionaler Heudrusch  
Grundmischung der Region UG 19 - Oberpfälzer und Bayerischer Wald  
Saatgutmenge: 15 - 20 g/m<sup>2</sup>

## 7. Festgesetzte Grünordnungsmaßnahmen und deren Pflege

### 7.1 Derzeitiger Bestand:

Die für die Erweiterung des Gewerbegebietes beanspruchten Flächen werden derzeit intensiv als Grünland (Ackerfläche mit Monokultur Mais) genutzt und bewirtschaftet. Code nach Kompensationsverordnung = A 11

### 7.2 Grünordnungsmaßnahmen

- Entnahme der Fläche aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung.
- Zum Schutz vor Erosion werden alle Grünflächen mit 10 cm Oberboden angedeckt und mit einer heimischen und standortgerechten Saatgutmischung als Magerwiese angesät.
- Pflanzung von ca. 500 lfm Wildgehölzhecken mit heimischen Sträuchern.
- Aufbau eines natürlichen Grüngürtels mit Hecken und Überstellung mit Groß- und kleinkronigen Einzelbäumen, zur Verwendung kommt nur Autochthones Pflanzmaterial des Herkunftsgebietes 5.
- Düngung ist nicht gestattet.
- Pflanzenschutzmaßnahmen sind nicht gestattet.
- Für die Pflanzmaßnahmen ist nur Autochthones Pflanzmaterial entsprechend der festgesetzten Artenliste der Grünordnungsmaßnahmen zugelassen.
- Der Nachweis für den tatsächlichen Bezug und die Verwendung von Autochthonen Pflanzen für die Ökologische Ausgleichsfläche ist zu erbringen.
- Nicht angewachsene Pflanzen sind mit gleichwertigem Material zu ersetzen.
- Zum Schutz gegen Wühlmäuse ist mind. eine Greifvogelstange aufzustellen.
- Für das 1. Jahr nach Herstellung der Grünordnungsmaßnahmen ist, um ein gesichertes Auf- und Weiterwachsen zu gewährleisten die Fertigstellungspflege nach DIN 18916 für Pflanzarbeiten und DIN 18917 für Rasen- und Saatarbeiten durchzuführen.
- Die Grünordnungsmaßnahmen sind mit Fertigstellung der geplanten Bebauung, spätestens jedoch mit Beginn der darauf folgenden Pflanzzeit auszuführen.
- Die Grünordnungsmaßnahmen sind fachlich durch einen Landschaftsplaner oder Landschaftsarchitekten zu planen, zu überwachen und zu begleiten.

## 8. Festgesetzte Arten-und Saatgutliste für Grünordnungsmaßnahmen

- 8.1 Großkronige Laubgehölze, Bäume 1. Ordnung  
als Hochstamm 3 - 4 x v. m. B. od. Db. StU 16 - 20 cm

Autochthones Pflanzmaterial des Herkunftsgebietes 5

- Acer platanoides - Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus - Bergahorn
- Tilia cordata - Winter-Linde

Klein- und Mittelkronige Laubgehölze, Bäume 2. Ordnung  
als Hochstamm 3 x v. m. B. StU 12 - 14 cm

oder als Heister 3 x v. m. B. Höhe 250 - 300 cm

Autochthones Pflanzmaterial des Herkunftsgebietes 5

- Carpinus betulus - Hainbuche
- Sorbus aucuparia - Eberesche

8.2 Sträucher

als verpflanzter Strauch 3 - 5 Triebe, Höhe 60 - 150 cm

Pflanzabstand in einer Feldgehölzhecke 200 x 200 cm

Autochthones Pflanzmaterial des Herkunftsgebietes 5

- Cornus sanguinea - Hartriegel
- Corylus avellana - Gemeine Hasel
- Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn
- Crataegus monogyna - Weißdorn
- Euonymus europaea - Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare - Liguster
- Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
- Prunus spinosa - Schlehe
- Rhamnus cathartica - Purgier-Kreuzdorn
- Rhamnus frangula - Faulbaum, Pulverholz
- Rosa canina - Hundsröse
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- Sambucus racemosa - Roter Holunder
- Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
- Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

8.3 Saatgutmischungen zur Einsatz der Ausgleichs- und  
Aufwertungsmaßnahmen

Autochthones Saatgut oder regionaler Heudrusch

Grundmischung der Region UG 19 - Oberpfälzer und Bayerischer Wald

Saatgutmenge: 15 - 20 g/m<sup>2</sup>

Tittling, den 10.03.2018

Karl Greiner  
Freier Landschaftsplaner  
FLL zert. Baumkontrolleur

Witzmannsberg, 10.03.2018

  
Uta Wagner  
Architektin, Dipl. Ing. FH