

MARKT PFEFFENHAUSEN

LANDKREIS LANDSHUT

BEBAUUNGSPLAN

„SONDERGEBIET WASSERSTOFFZENTRUM PFEFFENHAUSEN“

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

VORENTWURF

MARKT PFEFFENHAUSEN:

vertreten durch:

1. Bgm. Florian Hölzl
Marktplatz 3
84076 Pfeffenhausen



PLANVERFASSER:



LÄNGST & VOERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

STEFAN LÄNGST

DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT UND STADTPLANER

Landschaftsplanung + Bauleitplanung + Freianlagen + Golfanlagen + Geografische Informationssysteme

AM KELLENBACH 21

D- 84036 LANDSHUT-KUMHAUSEN

Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753

info@laengst.de www.laengst.de

26.07.2022

Inhaltsverzeichnis

A) Planrechtliche Voraussetzungen	3
B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes.....	5
C) Geplante bauliche Nutzung	5
D) Flächenverteilung	6
E) Sonstiges	6
F) Grünordnung	7
G) Umweltbericht.....	8

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Ausschnitt Karte Raumstruktur (Quelle: Regionalplan Landshut, Region 13, Stand 08/2022)	3
Abb. 2: Ausschnitt Karte Landschaft & Erholung (Quelle: Regionalplan Landshut, Region 13, Stand 08/2022)	4
Abb. 3: Ausschnitt Karte Siedlung & Versorgung (Quelle: Regionalplan Landshut, Region 13, Stand 08/2022)	4

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Ausgleichsflächenbilanz.....	14
Tab. 2: Erheblichkeit der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens.....	16

A) Planrechtliche Voraussetzungen

1. Sondergebietsausweisung

Der bestehende Flächennutzungsplan (FNP) des Marktes Pfeffenhausen, genehmigt vom Landratsamt Landshut, stellt das Planungsgebiet als Sondergebiet gem. § 11 BauNVO dar, welches bereits im Zuge der 36. Flächennutzungsplanänderung vom Landratsamt Landshut genehmigt wurde.

2. Ziele übergeordneter Planungen

Raumstruktur / Wirtschaftsstruktur

Der Markt Pfeffenhausen liegt im Allgemeinen ländlichen Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maß gestärkt werden soll. Als zentraler Ort der Grundversorgungsstufe (Kleinzentrum) übernimmt der Markt Pfeffenhausen auch überörtliche Versorgungsfunktionen.

In den Grundsätzen zur regionalen Wirtschaftsstruktur des Regionalplans Landshut (Region 13) wird darauf hingewiesen, dass im Übergang zur Wissens- und Dienstleistungsgesellschaft funktionierende betriebliche Netzwerke und eine enge Kooperation mit Hochschulen, Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen und Technologietransferstellen für die wirtschaftliche Konkurrenzfähigkeit eines Standortes von herausragender Bedeutung sind.

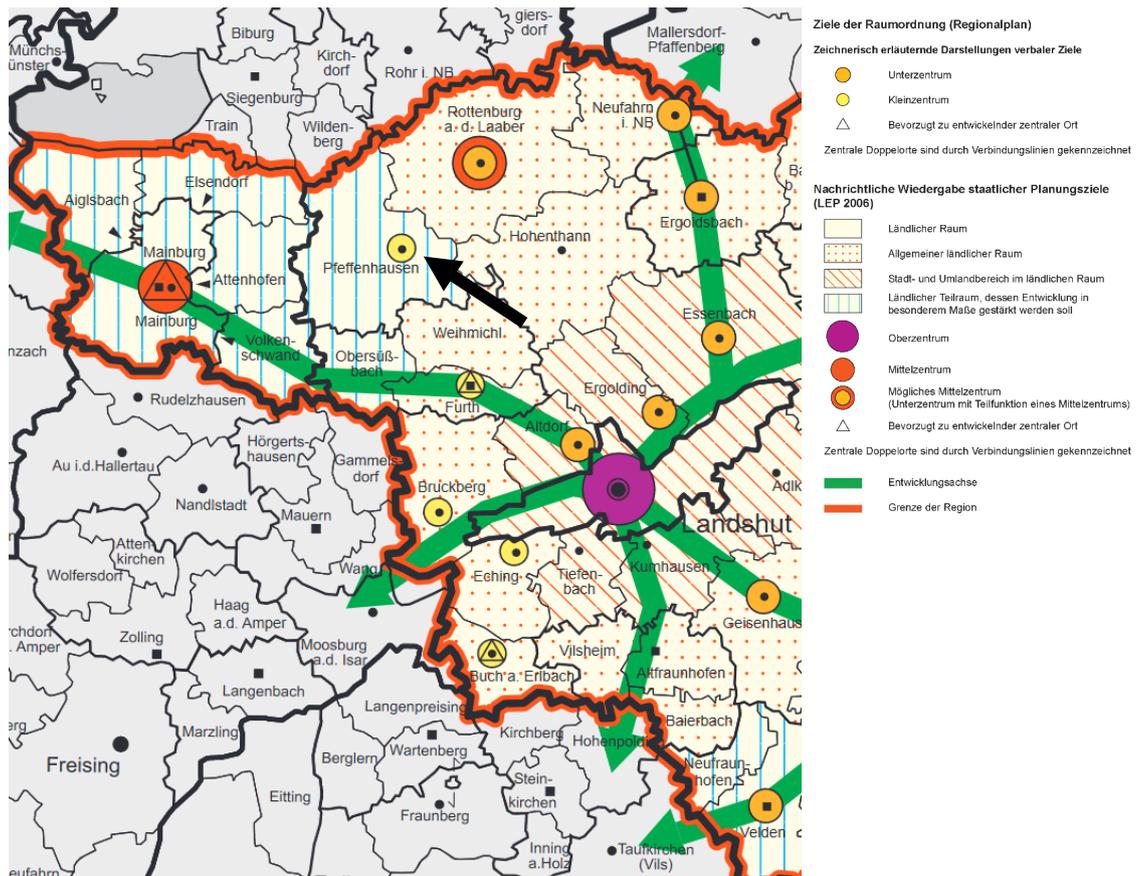


Abb. 1: Ausschnitt Karte Raumstruktur (Quelle: Regionalplan Landshut, Region 13, Stand 08/2022)

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete

Das Planungsgebiet ist nicht Bestandteil eines Landschaftlichen Vorbehaltsgebiets. Nördlich davon liegen das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 15 (Großflächige Wälder im Donau-Isar-Hügelland) und Nr. 12 (Tal der Großen Laaber), Nr. 13 (Quellgebiet der Kleinen Laaber) befindet sich in südöstlicher Richtung.

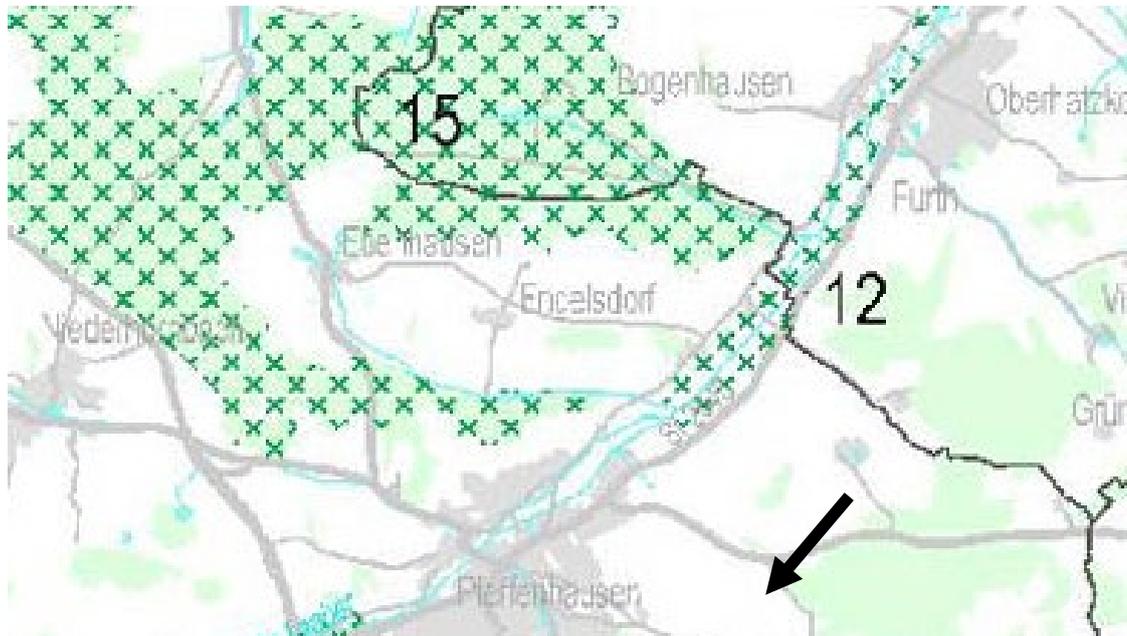


Abb. 2: Ausschnitt Karte Landschaft & Erholung (Quelle: Regionalplan Landshut, Region 13, Stand 08/2022)

Rohstoffsicherung

Im Planungsgebiet ist kein Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiet zur Rohstoffsicherung ausgewiesen.



Abb. 3: Ausschnitt Karte Siedlung & Versorgung (Quelle: Regionalplan Landshut, Region 13, Stand 08/2022)

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

1. Lage

Der Markt Pfeffenhausen liegt nordwestlich der Stadt Landshut an der Staatsstraße 2643. Die Entfernung zur Autobahn beträgt ca. 13 km zur A93 und 17 km zur A92 und ist über die Bundesstraße 299 in nördlicher bzw. südlicher Richtung zu erreichen. Das Planungsgebiet liegt östlich des Ortes Pfeffenhausen in einer Entfernung von mehr als 400 m (je nach Messpunkt) zur nächsten Wohnbebauung. Die ausgewiesene Fläche ist über die Kreisstraße LA36 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

2. Größe

Die Gesamtfläche für den geplanten Bereich beträgt innerhalb des Geltungsbereiches **104.374 m²** und umfasst folgende Flurstücke (Gmk. Pfeffenhausen):

- Fl.Nr. 691 (Teilfläche)
- Fl.Nr. 1012 (Teilfläche)

3. Beschaffenheit des Geltungsbereiches

Die ausgewiesene Fläche stellt zum überwiegenden Teil eine intensiv ackerbaulich genutzte Fläche dar. Im Nordwesten des Geltungsbereichs verläuft ein Feldweg, im Süden grenzt die Dürnwinder Straße an. Gehölzstrukturen fehlen innerhalb des Geltungsbereiches. Ein Einzelgehölz liegt an der südlichen Geltungsbereichsgrenze. Das Gelände ist von Südwest nach Nordost geneigt.

C) Geplante bauliche Nutzung

Das Sondergebiet wird zum Betrieb von Anlagen bereitgestellt, die zum einen der Erforschung, Entwicklung und Nutzung von Wasserstoff oder erneuerbare Energien, zum anderen der Erforschung, Entwicklung und Herstellung von Bau- und Anlagenteilen sowie weiterer Komponenten im Zusammenhang mit der Wasserstofftechnologie oder erneuerbarer Energien dienen. Dazugehörige Nebeneinrichtungen sind Bestandteil dessen. Außerdem sind Verwaltungs-, Seminar- und Schulungsgebäude sowie sonstige Büro- und Lagerflächen mitsamt aller Nebeneinrichtungen geplant, soweit die Nutzung im Zusammenhang mit der Wasserstofftechnologie oder erneuerbarer Energien steht. Zu den Nebeneinrichtungen zählen u. a. Park- und Stellplatzanlagen sowie Einrichtungen zur Versorgung der im Geltungsbereich des Bebauungsplans beschäftigten oder sich nur zeitweise aufhaltenden Personen.

D) Flächenverteilung

Überschlägige Ermittlung der Brutto- und Nettofläche.

Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches **104.374 m²**, davon

Planung:

- Baufenster	83.984 m ²
- Straße	5.102 m ²
- Gehweg	1.509 m ²
- Grünstreifen	1.094 m ²
- Interne Ausgleichsfläche	8.635 m ²

Bestand:

- Feldweg	1.635 m ²
- artenarme Ruderalflur	2.415 m ²
Gesamtfläche Geltungsbereich	104.374 m²

E) Sonstiges

Erschließung

Das Projektgebiet wird über eine asphaltierte Zuwegung an die Kreisstraße LA36 angebunden, die im Rahmen des Bebauungsplanes „Sondergebiet Elektrolyseur Pfeffenhausen“ bereits geplant wurde. Die Verkehrserschließung kann damit als gesichert und ausreichend betrachtet werden.

Immissionsschutz

Grundsätzliche immissionsschutzrechtliche Beeinträchtigungen, bedingt durch die möglichen Nutzungen im Bereich des Sondergebiets Wasserstoffzentrum werden bei den nächstgelegenen Immissionspunkten in Pfeffenhausen wegen der großen Entfernung nicht gesehen. Die im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan zu errichtenden Anlagen werden jedoch im jeweiligen Einzelfall überprüft und bei einer Betroffenheit nach Maßgabe des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) entsprechend immissionsschutzrechtlich behandelt bzw. angezeigt.

Wasserwirtschaft

Wasserversorgung:

Die Wasserbereitstellung erfolgt zweckverbandsseitig.

Oberflächengewässer:

Im Geltungsbereich sind keine dauerhaft wasserführenden Oberflächengewässer vorhanden. Ein temporär wasserführender Graben verläuft beidseits des Feldweges im Bereich der wegbegleitenden Ruderalflur.

Oberflächenwasser:

Sämtliches, auf den Flächen anfallendes unverschmutztes Oberflächenwasser wird auf den jeweiligen Grundstücken gesammelt und gedrosselt in den Kanal bzw. Entwässerungsgraben hin zum Vorfluter (Spechtentaler Graben) abgeleitet. Falls möglich wird das unbelastete Regenwasser über die belebte Bodenzone bzw. eine extensive Dachbegrünung breitflächig versickert. Das anfallende Niederschlagswasser des Straßenraumes wird der Geländemulde für den Regenrückhalt nordöstlich des Geltungsbereiches zugeführt.

Abwasserbeseitigung:

Abwasser fällt an. Ein Anschluss an das Klärwerk an der Rottenburger Straße ist vorgesehen. Da am Standort Personal voraussichtlich regelmäßig vor Ort sein wird, ist mit einem Einwohnerwert (EW) von 150 zu rechnen. Die Kapazitäten der Kläranlage sind dafür ausreichend.

Altlasten

Dem Markt Pfeffenhausen sind im Geltungsbereich keine Altlasten bekannt.

Boden-/Baudenkmalpflege

Im Geltungsbereich sind keine Boden- bzw. Baudenkmäler zu verzeichnen.

Die nächstgelegenen Bodendenkmäler befinden sich zum einen westlich des Vorhabengebietes (D-2-7337-0037, „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“), zum anderen östlich davon (D-2-7338-0133, „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“). Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des nachfolgenden Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das nächstgelegene Baudenkmal – die Wallfahrtskirche „Zu Unserer Lieben Frau“ – liegt westlich des Geltungsbereiches am östlichen Ortsrand von Pfeffenhausen (D-2-74-172-15).

Energieversorgung

Eine Anbindung an das Netz der Bayernwerk Netz GmbH ist vorgesehen. Die Energieversorgung kann somit als gesichert betrachtet werden.

F) Grünordnung

Die grünordnerischen Gestaltungsziele umfassen im Wesentlichen folgende Schwerpunkte:

- Der Bereich um die außen liegenden Gewerbezellen ist als Ausgleichsfläche (extensives Grünland) vorgesehen. Das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser wird den ausgewiesenen Flächen nordöstlich des Geltungsbereiches im Bereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet Elektrolyseur Pfeffenhausen“ zugeführt und dort rückgehalten, um es entsprechend gedrosselt abführen zu können.
- Zur Einbindung in die Landschaft erfolgen westlich, südlich und östlich entlang der Ausgleichsfläche Eingrünungsmaßnahmen durch die Pflanzung von standortgerechten heimischen Gehölzen.
- Durchgrünungsmaßnahmen mit prägenden Baumreihen werden innerhalb der Freiflächen entlang der Erschließungsstraßen entsprechend umgesetzt.

G) Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis

G.1	Einleitung	9
	G.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtige Ziele des B-Plans	9
	G.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	9
G.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	9
G.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	12
G.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich einschließlich der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	12
	G.4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	12
	G.4.2 Naturschutzfachlicher Eingriff und Ausgleich	12
	G.4.3 Vereinfachte Vorgehensweise nach Ziffer 3.1 des Leitfadens	13
	G.4.4 Regelverfahren nach Ziffer 3.2 des Leitfadens	13
G.5	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	15
G.6	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	15
G.7	Allgemein verständliche Zusammenfassung	16

G.1 Einleitung

G.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtige Ziele des B-Plans

Ziel des Bauungsplans ist die Bereitstellung geeigneter Flächen im Gemeindegebiet des Marktes Pfeffenhausen für den Betrieb von Anlagen, die zum einen der Erforschung, Entwicklung und Nutzung von Wasserstoff oder erneuerbarer Energien, zum anderen der Erforschung, Entwicklung und Herstellung von Bau- und Anlagenteilen sowie weiterer Komponenten im Zusammenhang mit der Wasserstofftechnologie oder erneuerbarer Energien dienen. Dazugehörige Nebeneinrichtungen sind Bestandteil dessen. Außerdem sind Verwaltungs-, Seminar- und Schulungsgebäude sowie sonstige Büro- und Lagerflächen mitsamt aller Nebeneinrichtungen geplant, soweit die Nutzung im Zusammenhang mit der Wasserstofftechnologie oder erneuerbarer Energien steht. Die bisherige Nutzung wird aufgegeben. Der Bereich soll als Sondergebiet für das Wasserstoffzentrum entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan des Marktes Pfeffenhausen wurde bereits im Rahmen des Bauungsplanes „Sondergebiet Elektrolyseur Pfeffenhausen“ mit der 36. Änderung angepasst und stellt die Fläche als Sondergebiet dar.

G.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Es wurden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutz-Gesetzgebung und die Abfall- und Wassergesetzgebung, berücksichtigt. Grundlage ist bei der Umsetzung bzw. der verbindlichen Bauleitplanung die Arbeitshilfe „Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. erweiterte Auflage Januar 2003) zur Eingriffsregelung.

G.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ und betrachtet die Auswirkungen auf das Projektgebiet. Dabei werden drei Stufen der Erheblichkeit unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Naturraum

Das Untersuchungsgebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit (nach Ssymank) „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ (D65) sowie in der naturräumlichen Einheit (nach Meynen, Schmithüsen et al.) „Donau-Isar-Hügelland“ (062). Im Süden bildet die mehr oder weniger steil abfallende Isarleite die Begrenzung zur naturräumlichen Einheit (nach Meynen, Schmithüsen et al.) „Unteres Isartal“ (061).

Die Geologie des Donau-Isar-Hügellands ist geprägt von Sedimenten der tertiären Oberen Süßwassermolasse, die sich aus Kiesen, Sanden und linsenförmig eingeschalteten Lagen von Schluffen, Tonen und Mergeln zusammensetzen.

Schutzgut Boden

Im Geltungsbereich befindet sich überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss). Nördlich findet sich fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvisol). Die Bodenschichten im Projektgebiet sind in detaillierter Ausführung dem Geotechnischen Bericht – Baugrundvoruntersuchung nach DIN EN 1997 zu entnehmen.

Aufgrund der geplanten Nutzung und der damit einhergehenden Versiegelung im Sondergebiet sind Umweltauswirkungen von mittlerer bis hoher Erheblichkeit zu erwarten. Vermeidungsmaßnahmen können während der Bauphase nachteilige Auswirkungen reduzieren.

Schutzgut Wasser

Im Planungsgebiet fehlen dauerhaft wasserführende Oberflächengewässer. Ein temporär wasserführender Graben verläuft beidseits des Feldweges im Bereich der wegbegleitenden Ruderalflur.

Sämtliches, auf den Flächen anfallendes unverschmutztes Oberflächenwasser wird auf den jeweiligen Grundstücken gesammelt und gedrosselt in den Kanal bzw. Entwässerungsgraben hin zum Vorfluter (Spechtentaler Graben) abgeleitet. Falls möglich, wird das unbelastete Regenwasser über die belebte Bodenzone bzw. eine extensive Dachbegrünung breitflächig versickert. Das anfallende Niederschlagswasser des Straßenraumes wird der Geländemulde für den Regenrückhalt nordöstlich des Geltungsbereiches zugeführt. Somit sind hinsichtlich des anfallenden Oberflächenwassers im Projektgebiet keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Im Planungsgebiet sind derzeit keine Wasserschutzgebiete rechtlich festgesetzt. Der Standort befindet sich im weiteren Umfeld des Trinkwasserbrunnens Burghart.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurden durch die IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH insgesamt 16 Kleinrammbohrungen durchgeführt, die verteilt auf das gesamte Baugebiet stattfanden. Dabei konnten an zwei Bohrlöchern Schichtenwässer erkundet werden. Ein mittlerer Grundwasserstand des tertiären Grundwassers wird im Bereich zwischen ca. 430 bis 431 m ü. NN geschätzt.

Schutzgut Klima/Luft

Das Gebiet ist dem Klimabezirk des "Donau-Isar-Hügellandes" zuzuordnen. Hinsichtlich der großklimatischen und geologischen Ausgangsbedingungen ist das Gebiet relativ einheitlich zu sehen. Das Klima weist von West nach Ost immer kontinentalere Züge auf. Die mittlere jährliche Niederschlagssumme beträgt ca. 795 mm, die Temperaturmittelwerte liegen im Januar bei 0 °C, im Juli bei 19,2 °C, im Jahresmittel bei 9,6 °C. Durch die geplante Nutzung sowie den Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen sind keine nennenswerten negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Arten und Lebensräume

Die Fläche, die für das Wasserstoffzentrum vorgesehen ist, wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Durch den intensiv betriebenen Ackerbau ist die Fläche im Hinblick auf ihre ökologische Wertigkeit als gering einzustufen. Zumal auf der Feldflur – bis auf das Einzelgehölz im Süden des Geltungsbereiches – Gehölze fehlen.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine amtlich kartierten Biotopflächen.

Derzeit wird eine Feldvogelkartierung durchgeführt, welche die im Projektgebiet potentiell vorkommenden Offenlandarten (wie z. B. die Feldlerche) betrachtet. Sollten sich diesbezüglich Nachweise ergeben, stehen im Gemeindegebiet der Marktes Pfeffenhausen ausreichend ortsnahe Flächen für artenschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Verfügung.

Betriebsbedingt sind keine nennenswerten Umweltauswirkungen für das Schutzgut Arten und Lebensräume zu erwarten. Bau- und anlagenbedingt ist mit Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen. Insgesamt bedingt das Vorhaben geringe Beeinträchtigungen für Flora und Fauna.

Schutzgut Landschaft

Die umgebende Landschaft wird von intensiver, großflächiger Landnutzung (Ackerbau) dominiert. Naturraumtypische Landschaftselemente sowie die landschaftstypische Vielfalt stellen sich als vermindert dar, sind aber in Teilen noch erkennbar. Durch die bestehenden angrenzenden Waldflächen im Norden sowie der verminderten Einsehbarkeit aufgrund des in Richtung Nordosten geneigten Geländes wird das Landschaftsbild kaum negativ beeinträchtigt. Entsprechende Eingrünungsmaßnahmen reduzieren mögliche nachteilige Auswirkungen. Durch das Vorhaben entstehen somit Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Mensch (Erholung)

Der Geltungsbereich hat derzeit für die Naherholung keine Bedeutung. Somit entstehen durch die vorgelegte Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf die Erholungsfunktion im Markt Pfeffenhausen.

Schutzgut Mensch (Immissionen)

Mögliche schädliche Umweltauswirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete im Bereich von Pfeffenhausen verursachen in dem vorliegenden Fall durch die relativ große Entfernung keine grundsätzlichen Probleme.

Es kann davon ausgegangen werden, dass während der Bauphase mit kurzzeitigen erhöhten Lärmimmissionen in der Umgebung zu rechnen ist. Anlagen- und betriebsbedingt werden die Immissionsschutzrichtwerte eingehalten. Wohngebiete liegen mehr als 400 m entfernt (je nach Messpunkt). Der durch das Vorhaben mögliche betriebsbedingte Individualverkehr wird als relativ gering prognostiziert. Gleiches gilt für den Lkw-Verkehr. Insgesamt ist mit Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich liegen keine bekannten Boden- bzw. Baudenkmäler. Demnach werden keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter erwartet.

G.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung des Vorhabens als intensiv landwirtschaftliche Nutzfläche bestehen bleiben. Die Möglichkeiten zur Stärkung der regionalen Wirtschaftsstruktur als Innovationsstandort mit Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen könnten nicht genutzt werden. Die grünordnerischen Maßnahmen im Gebiet könnten ebenfalls nicht umgesetzt werden. Gleiches gilt für den bedeutsamen überregionalen Beitrag zur Energie- und Mobilitätswende.

G.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich einschließlich der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

G.4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Boden

- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen
- Vermeidung von Bodenkontamination und nicht standortgerechten Bodenveränderungen
- schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens
- Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume
- Erhalt schutzwürdiger Gehölze und Einzelbäume
- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen
- Verwendung von autochthonem Saatgut (zertifiziertes Regio-Saatgut der Herkunftsregion 16: „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“) und Pflanzgut für die Anlage der Ausgleichsflächen

Schutzgut Landschaft

- Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen

Schutzgut Wasser, Schutzgut Klima/Luft, Schutzgut Mensch, Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Für die genannten Schutzgüter sind derzeit keine Vermeidungsmaßnahmen nötig, da keine Beeinträchtigungen prognostiziert werden bzw. diese als sehr gering anzusehen sind.

G.4.2 Naturschutzfachlicher Eingriff und Ausgleich

Da durch den Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist nach § 18 BNatSchG über die Vermeidung und den Ausgleich nach den Vorschriften des § 1 und 1a BauGB zu entscheiden. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind danach in der Abwägung zu berücksichtigen; der Ausgleich ist innerhalb der durch § 1a Abs. 3 BauGB zur Verfügung stehenden Möglichkeiten im Rahmen der Satzung zu regeln. Die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für das gegenständliche Bebauungsplanverfahren erfolgt anhand des bayerischen Verfahrens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BStMLU, 2. Auflage, Januar 2003).

G.4.3 Vereinfachte Vorgehensweise nach Ziffer 3.1 des Leitfadens

Die vereinfachte Vorgehensweise entsprechend Ziffer 3.1 des Leitfadens ist bei dem gegenständlichen Bebauungsplan nicht anwendbar, da es sich um kein reines oder allgemeines Wohngebiet handelt. Somit kommt das Regelverfahren nach Ziffer 3.2 zur Anwendung.

G.4.4 Regelverfahren nach Ziffer 3.2 des Leitfadens**Einstufung des Plangebietes vor Bebauung (Bestandsbeurteilung)**

Der Untersuchungsraum kann hier auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Größe 104.374 m²) beschränkt bleiben, da vorhabenbezogene oder schutzgebietspezifische Beeinträchtigungen über den Geltungsbereich hinaus nicht zu erwarten sind.

Ergebnis

Das Plangebiet ist hinsichtlich der vorherrschenden Bedeutung als Fläche geringer Bedeutung (Kategorie I) einzustufen.

Auswirkungen des Eingriffs

Das Planungsgebiet mit einer Größe von **104.374 m²** setzt sich wie folgt zusammen:

Bestehende Flächennutzung	Fläche in m²
- artenarme Ruderalflur	2.415 m ²
- Feldweg	1.635 m ²
- landwirtschaftliche Nutzfläche / Acker	100.324 m ²
Gesamtfläche ca.	104.374 m²

Die Eingriffsfläche ist entsprechend der Eingriffsintensität der Planung wie folgt zuzuordnen:

SO Flächen mit hohem Versiegelungs-/Nutzungsgrad (Typ A I)

Die zulässigen Eingriffe in dem geplanten Baufeld werden gemeinsam ermittelt und sollen dann durch entsprechende Grün- bzw. Ausgleichsflächen ausgeglichen werden.

Insgesamt reduziert sich der Eingriffsbereich hinsichtlich seiner Beeinträchtigungen auf eine Fläche von **90.595 m²**.

Tab. 1: Ausgleichsflächenbilanz

<i>Nutzung</i>	<i>Fläche</i>	<i>Faktor nach Leitfaden</i>	<i>Ausgleichserfordernis/-fläche</i>
geplante überbaute Freifläche	83.984 m ²	0,4	33.594 m ²
geplante Straße	5.102 m ²	0,4	2.041 m ²
geplanter Gehweg	1.509 m ²	0,4	604 m ²
Gesamt Eingriffsfläche	90.595 m²		36.238 m²
bestehender befestigter Feldweg	1.635 m ²		
bestehende artenarme Ruderalflur	2.415 m ²		
Gesamt Bestand	4.050 m²		
geplante öffentliche Grünfläche	1.094 m ²		
Gesamt Grünfläche	1.094 m²		
interne Ausgleichsfläche	8.635 m ²		
Gesamtfläche Geltungsbereich	104.374 m²		
interne Ausgleichsfläche	8.635 m ²	1,0	8.635 m ²
Guthaben Ausgleichsfläche "BP Elektrolyseur Pfeffenhausen"	1.945 m ²	1,0	1.945 m ²
externe Ausgleichsfläche	25.658 m ²	1,0	25.658 m ²
Gesamt Ausgleichsfläche	36.238 m²		36.238 m²
Ausgleichsflächenbilanz			0 m²

Festlegung des Kompensationsfaktors

Kategorie I / Gebietstyp A – Spanne der Kompensationsfaktoren 0,3 bis 0,6:

Aufgrund der bestehenden Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) mit Verkehrswegen erscheint im Bereich des Gebietstyps A der Kompensationsfaktor 0,4 gerechtfertigt.

Ergebnis:

Nach den Ermittlungsgrundsätzen des Regelverfahrens ist aus fachlicher Sicht eine Ausgleichsfläche von 36.238 m² für das gegenständliche Bebauungsplanverfahren erforderlich, die insoweit in die Abwägungsentscheidung einzustellen ist.

Maßnahmen und Standort des Ausgleichs

Der naturschutzrechtliche Ausgleich für das gegenständliche Satzungsverfahren erfolgt durch folgende Maßnahmen:

Entwicklungsziele

Auf den internen Ausgleichsflächen soll extensives Grünland hergestellt werden. Eingrünungsmaßnahmen erfolgen durch die Pflanzung standortgerechter einheimischer Gehölze. Ebenso verhält es sich mit der Ausgleichsfläche aus dem Restguthaben des „BP Elektrolyseur Pfeffenhausen“. Die Entwicklungsziele der weiteren externen Ausgleichsflächen können erst nach Bekanntwerden dieser und dem jeweils dort vorherrschenden Ausgangszustand festgelegt werden. Im Gemeindegebiet des Marktes Pfeffenhausen stehen ausreichend externe Flächen zu Kompensationszwecken zur Verfügung.

Aufwertungsmaßnahmen

Die um die äußeren Bauparzellen gelegenen Ausgleichsflächen, die derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt werden, sollen in extensives Grünland überführt werden. Die Flächen haben insgesamt eine Größe von 8.635 m² (Anrechnungsfaktor 1,0). Die Ansaat wird ausschließlich mit autochthonem Saatgut (z. B. zertifiziertes Regio-Saatgut der Herkunftsregion 16: „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“) durchgeführt. Pflege der Flächen: 1- bis 2-schürige Mahd (erste Mahd ab 15.6.) mit Abfuhr des Mahdguts. Auf den Flächen wird auf Düngung sowie auf Pflanzenschutzmittel verzichtet.

Die Eingrünung erfolgt durch Gehölzpflanzungen standortgerechter einheimischer Gehölze.

Zusammenfassung

Mit den festgelegten Maßnahmen innerhalb der Ausgleichsflächen erfolgt jeweils die erforderliche Aufwertung von Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, oberer Wert: Ackerflächen bzw. Grünlandflächen) in Kategorie II (Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, oberer Wert: artenreiches oder extensiv genutztes Grünland (magere/feuchte Wiesen und Weiden)).

Für die Ausgleichsfläche wird ein Aufwertungsfaktor von 1,0 unterstellt. Insgesamt stehen also durch die geplanten Maßnahmen 8.635 m² zur Verfügung. Abzüglich des notwendigen Ausgleichsflächenbedarfs in Höhe von 36.238 m² ergibt sich somit ein Defizit von 27.603 m², die auf externen Ausgleichsflächen innerhalb des Gemeindegebiets erbracht werden.

G.5 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurden der Bayerische Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ verwendet. Als Grundlage für die verbal-argumentative Darstellung und der Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Flächennutzungsplan des Marktes Pfeffenhausen sowie das ABSP Landshut und Angaben der Fachbehörden verwendet.

G.6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Auf Grund der geringen Umweltauswirkungen in den einzelnen Schutzgütern werden keine gesonderten Überwachungsmaßnahmen für notwendig erachtet.

G.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für das geplante Vorhaben wurde ein Standort im Osten des Marktes Pfeffenhausen gewählt. Der vorgesehene Bereich stellt sich überwiegend als landwirtschaftliche Nutzfläche mit Verkehrswegen dar. Die Einsehbarkeit des Projektgebietes ist aufgrund des in Richtung Nordost geneigten Reliefs sowie der im Nordosten angrenzenden Waldfläche als vermindert anzusehen.

Wertvolle Lebensräume werden von der Planung nicht tangiert. Geplante Vermeidungsmaßnahmen minimieren den naturschutzrechtlichen Eingriff. Der verbleibende Eingriff wird intern sowie extern ausgeglichen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

Tab. 2: Erheblichkeit der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere bis Hohe Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Mittlere bis Hohe Erheblichkeit
Wasser	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
Klima/Luft	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
Arten und Lebensräume	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Landschaftsbild	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
Mensch (Immissionen)	Geringe Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit

Markt Pfeffenhausen, 26.07.2022

.....
(1. Bürgermeister Florian Hölzl)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PRÄAMBEL

Zielsetzungen:

Der Markt Pfaffenhausen will den dringenden gesellschaftlichen Erfordernissen auf dem Gebiet des nachhaltigen Schutzes der natürlichen Lebensgrundlagen in besonderer Weise gerecht werden, indem Maßstäbe durch die Umsetzung hoher ökologischer Qualitätsstandards bei der Ausgestaltung des deutschlandweit einmaligen Technologicampus gesetzt werden. Dies soll mithilfe der Umsetzung folgend genannter Aspekte erreicht werden:

Aus gesamtheitlicher Sicht findet am Standort zukünftig eine Verschneidung von Energieerzeugung und Umwandlung in Wasserstoff sowie dessen Anwendung für die Kernaufgaben Entwickeln, Testen, Prüfen und Standardisieren in verschiedensten innovativen Sparten statt. Ein besonderes Augenmerk liegt dabei auf der Etablierung hoher Standards hinsichtlich bauökologischer, baubiologischer und bauästhetischer Gesichtspunkte sowie auf den Belangen des Klimaschutzes. Die Stromversorgung am Standort erfolgt prioritär durch die Nutzung regional produzierter, regenerativer Wind- und Solarenergie. Bezüglich der Wärmeversorgung ist angedacht, die Abwärme des Elektrolyseurs zu nutzen sowie ergänzend auf regionale Biomasse zurückzugreifen, um ein nachhaltiges und in sich geschlossenes Wärmesystem aufzubauen. Hinsichtlich bauökologischer, baubiologischer und bauästhetischer Gesichtspunkte werden hohe Standards etabliert, die gleichermaßen für die öffentlichen Erschließungsanlagen, die Grün- und Ausgleichsflächen sowie die privaten Baufelder gelten. Dabei finden Aspekte wie die des ressourcenschonenden Umgangs durch Flächensparen Anwendung. Eine Versiegelung von Bewegungs- und Lagerflächen mit geschlossener Decke findet beispielsweise nur statt, wenn dies innerbetrieblich erforderlich ist oder im Hinblick auf den Grundwasser- und Bodenschutz als sinnvoll und notwendig erachtet wird. Darüber hinaus wird dem Arten- und Biotopschutz im Sinne einer naturschutzfachlich hochwertigen und zielführenden sowie orts- und zeitnahen Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Rechnung getragen. Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen leisten einen Beitrag zum Klimaschutz und schaffen ein Wohlfühlambiente für Mitarbeiter, die dadurch gesunde Arbeitsbedingungen vorfinden. Die Gestaltung der Gebäulichkeiten, die Bauästhetik betreffend, geschehen nach entsprechenden Leitlinien. Dabei garantieren Vorgaben zur Fassaden-, Dachform- und Dachgestaltung ein sich einheitlich ergebendes, landschaftsverträgliches Bild des Sondergebietes Wasserstoffzentrum.

0.1 SONDERGEBIET

0.1.1 Art der Baulichen Nutzung (nach § 11 BauNVO)

Das Planungsgebiet wird in unterschiedlich genutzte Gebiete aufgeteilt:

- SO 1 Sondergebiet „WTAZ“
- SO 2 Sondergebiet „Verwaltung und Versorgung WTAZ“
- SO 3 Sondergebiet „Wasserstoffanwender 1“
- SO 4 Sondergebiet „Wasserstoffanwender 2“

0.1.1.1 Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Betrieb von Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung und Nutzung von Wasserstoff oder erneuerbarer Energien dienen mitsamt aller Nebeneinrichtungen
- Betrieb von Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung und Herstellung von Bau- und Anlagenteilen sowie weiterer Komponenten im Zusammenhang mit der Wasserstofftechnologie oder erneuerbaren Energien dienen mitsamt aller Nebeneinrichtungen
- Verwaltungs-, Seminar- und Schulungsgebäude sowie sonstige Büro- und Lagerflächen, soweit die Nutzung im Zusammenhang mit der Wasserstofftechnologie oder erneuerbarer Energien steht mitsamt aller Nebeneinrichtungen. Zu den zulässigen Nebeneinrichtungen im obenstehenden Sinn zählen unter anderem Park- und Stellplatzanlagen sowie Einrichtungen zur Versorgung der im Geltungsbereich des Bebauungsplans beschäftigten oder sich nur zeitweise aufhaltenden Personen.

0.1.2 Maß der baulichen Nutzung und bauliche Gestaltung

0.1.2.1 Überbaubare Grundfläche (Grundflächenzahl=GRZ)

- SO 1: GRZ 0,8
- SO 2: GRZ 0,6
- SO 3: GRZ 0,6
- SO 4: GRZ 0,6

0.1.2.2 Gesamthöhe (GH)

- SO 1: max. GH: 16,0 m
- SO 2: max. GH: 14,0 m
- SO 3: max. GH: 14,0 m
- SO 4: max. GH: 14,0 m

Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe ist die Höhe der geplanten Erschließungsstraße zzgl. 0,3 m im Bereich der jeweiligen Parzelle entsprechend der nachfolgenden Tabelle:

Parzelle	Höhe in m ü. NN (unterer Bezugspunkt GH)
1	453,0
2	454,9
3	457,1
4	459,1
5	459,1
6	455,3
7	452,8

8	452,1
9	448,3
10	449,0
11	453,0
12	448,9
13	447,4
14	445,7

0.1.2.3 Dachformen

- Pultdach bzw. versetztes Pultdach, Zeltdach, Walmdach und Satteldach mit einer Dachneigung von max. 18 Grad
- Flachdach
- Tonnendach

0.1.2.4 Dachdeckung

- Ziegel-, Beton-, Ton- oder Solardachpfannen
- Alu- oder Zinkblechdachdeckung und vorpatiniertes Kupfer, ausschließlich beschichtet
- bei Flachdächern ausschließlich extensive Dachbegrünung mit einem Bodenaufbau von mind. 7 cm zulässig, bei Flachdächern mit einer PV-Anlage kann auf eine extensive Dachbegrünung verzichtet werden

Auf Sattel- und Pultdächern sind PV-Anlagen vorgeschrieben und parallel zur Dachhaut anzubringen. Norddächer sind nicht zwingend mit PV-Anlagen auszustatten.

0.1.2.5 Fassadengestaltung

Als Fassadengestaltung sind Glasflächen, Metall- und Holzverkleidungen, glatte Putzflächen, glatter Sichtbeton und Mauerwerk oder Betonverkleidungen zugelassen, die Verwendung von Waschbeton ist unzulässig.

Vor Gebäuden mit Fassadenabschnitten mit einer Länge von mehr als 15,00 m ist zur Gliederung eine Fassadenbegrünung, ein schmalkroniger Einzelbaum, eine Verkleidung aus Holz, Keramik oder eine Montage von Elementen zur Gewinnung von solarer Energie jeweils mit einer Breite von mind. 6,00 m vorzusehen.

0.1.3 Einfriedungen

0.1.3.1 Höhe der Einfriedung: max. 3,0 m

0.1.3.2 Material der Einfriedung: alle Materialien außer Kunststoff

0.1.3.3 Ausführung der Einfriedung: Die Einfriedung ist dergestalt auszuführen, dass eine Kleintierdurchlässigkeit gewährleistet ist.

0.1.4 Werbeanlagen

- Werbeanlagen müssen mit ihrer Oberkante unterhalb der Traufhöhe bleiben und dürfen eine max. Größe von 3,00 m² aufweisen. Die zulässige Fassadenwerbung wird auf 20 % der Wandfläche begrenzt.
- Für freistehende Werbeanlagen gilt eine maximale Höhe von 6 m, maximale zulässige Ansichtsfläche von 8 m² (bei beidseitiger Werbeanlage dann 2 x 8 m²).
- Bei Fahnen als Werbeanlagen sind max. 1 Fahne je 20 m Straßenfrontlänge zulässig; die errechnete Gesamtzahl kann auch gruppenartig zusammengefasst werden.

- Eine Sammelwerbeanlage wird an der Zufahrt zum Sondergebiet angebracht.
- Werbeanlagen sind mit den Fassaden gestalterisch abzustimmen.
- Unzulässig sind Reklameflächen oder Schriften aller Art auf den Dachflächen.
- Leuchtreklameanlagen sind in jeglicher Form unzulässig.
- Das Anbringen von Werbeanlagen an Zaunanlagen ist nicht zulässig.

0.2 GRÜNORDNUNG

0.2.1 Baumschutz

Die vorhandenen und neu zu pflanzenden Bäume sind zu erhalten, zu schützen und ggf. nach zu pflanzen. Die DIN 18920 ist zu beachten.

0.2.2 Einzelbäume

Hochstamm mind. 3xv, mB, Stammumfang (StU) 14-16

0.2.3 Stellplatzbegrünung

Je 6 Pkw-Stellplätze ist ein Einzelbaum zu pflanzen.

0.2.4 Grünanlagengestaltung

Nicht befestigte Flächen sind dauerhaft zu begrünen oder als Pflanzflächen anzulegen. Die Anlage von Schotterflächen oder Steinflächen ist nur in untergeordnetem Umfang auf einer Fläche bis maximal 15 m² je Baugrundstück zulässig.

Insgesamt ist je 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Einzelbaum zu pflanzen. Einzelbäume zum Zwecke der Fassadengliederung werden hierbei nicht angerechnet.

0.2.5 Zeitpunkt der Pflanzungen

Die Eingrünung und Bepflanzung haben spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der jeweiligen Erschließungsanlagen zu erfolgen.

Gehölzpflanzungen innerhalb der Baugrenzen sind in der folgenden Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Gebäude vorzunehmen.

0.3 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

0.3.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen nach § 1a BauGB)

0.3.2 Extensivgrünland

Die Einsaat erfolgt mit autochthonem Saatgut (Herkunftsregion 16: „Unterbayrische Hügel- und Plattenregion“) spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist untersagt. Auf der Fläche werden Gehölze gepflanzt.

Pflege der Ausgleichsflächen:

Durchzuführen ist eine 1- bis 2-schürige Mahd (erste Mahd ab 15.6.) mit Abfuhr des Mahdguts. Folgende Pflegehinweise sind darüber hinaus zu beachten:

- Insekten schonende Mähverfahren mittels Messerbalken (Balkenmäher). Keinesfalls zu verwenden sind Rotationsmäher oder Schlegelmulcher.
- Angepasste Mähzeiten und Mähwege (von innen nach außen). Optimal ist eine Mahd an bedeckten Tagen mit kühleren Temperaturen vor 9 Uhr oder nach 18 Uhr.
- Abtransport des Mähgutes nicht unmittelbar nach der Mahd, sondern erst an einem darauffolgenden Tag.
- Anwendung eines differenzierten Mähkonzeptes: Belassung von ca. einem Drittel unbearbeiteter Fläche bei jeder Mahd. Mahd in Streifen, nicht in Vollfläche (Stichwort: „Mosaik“).

0.3.4 Gehölzpflanzung

Die Bepflanzung (Gehölze) hat entsprechend der potentiell natürlichen Vegetation (siehe Artenliste) zu erfolgen. Zulässig sind ausschließlich autochthone Pflanzen (Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland).

Einzelbäume

Gehölzgröße: Sol. mind. 3xv, mB, StU 14-16 (Baumreihen, Alleen, etc.)

0.3.5 Artenliste (Gehölze)

Obstbäume, alle Arten

Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Echter Schneeball

Nadelgehölze aller Art, hängende und buntlaubige Arten und Sorten sind im gesamten Gebiet nicht zulässig.

0.4 WASSERWIRTSCHAFT

0.4.1 Niederschlagswasser/Grundwasser

Das Niederschlagswasser wird über eine öffentliche Regenwasserkanalisation zum nächsten Vorfluter (Spechtentaler Graben) abgeleitet.

Sämtliches, auf den Flächen anfallendes Dach- und Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu sammeln (z.B. Rückhaltung mittels Zisterne, Rigole, etc.) und gedrosselt in den Kanal bzw. Entwässerungsgraben abzuleiten. Eine Drosselgröße von 1,5 l/s pro 1000 m² befestigte Fläche ist mindestens einzuhalten. Verschmutztes Regenwasser ist vor der Einleitung auf den einzelnen Grundstücken entsprechend zu behandeln (Merkblatt DWA-M 153, Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser). Eine breitflächige Versickerung von unbelastetem Regenwasser über eine belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung) bzw. eine extensive Dachbegrünung werden grundsätzlich begrüßt. Die Möglichkeit ist im Einzelfall vom jeweiligen Bauwerber zu prüfen und ergänzende Bodengutachten einzuholen.

Mit dem Bauantrag ist ein Entwässerungsplan und die Berechnung bzw. Behandlung nach DWA-M 153 vorzulegen.

Auf das DWA Arbeitsblatt A 138 in seiner jeweils aktuellen Fassung wird hingewiesen. Für die Versickerung von Niederschlagswasser gilt grundsätzlich die Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NwFreiV) in der aktuellen Fassung.

Ansonsten ist beim Landratsamt Landshut eine wasserrechtliche Gestattung zu beantragen. Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, abgefüllt, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies anzuzeigen (Art. 37 BayWG).

Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern.

0.4.2 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser ist an die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

0.4.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung anzuschließen.

TEXTLICHE HINWEISE

A Neophytenbekämpfung

Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist grundsätzlich untersagt. Bei Auftreten von Problemunkräutern können jedoch nach Absprache mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und der unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen getroffen werden, um die Unkräuter zurückzudrängen. Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln kann dann im Einzelfall zugelassen werden.

B Brandschutz

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Alle nötigen Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nach den Vorgaben der „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ (DIN 14 0909) auszuführen.

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass der sog. Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar ist.

Aus Aufenthaltsräumen der nicht zu ebenen Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen gewährleistet sein. Bei Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleitbar sein. Bei liegenden Dachfenstern bestehen Bedenken.

Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln der Arbeitsblätter W 331 und W 405 zu erstellen. Der Abstand der Hydranten zueinander sollte nicht mehr als 150 m betragen. Des Weiteren sind sie außerhalb des Trümmerschattens von Gebäuden und nach Möglichkeit am Fahrbahnrand zu positionieren.

C Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen ist grundsätzlich darauf zu achten, dass abgeschobener Oberboden gemäß den Vorgaben der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) so zu sichern ist, dass er jederzeit zu landwirtschaftlichen Kulturzwecken wiederverwendet werden kann (Ausbau und Lagerung in trockenem Zustand getrennt nach Krume und Oberboden). Aus Sicht des Bodenschutzes sollte eine Deponierung fruchtbaren Ackerbodens möglichst vermieden werden. Hinweise zur sachgerechten Verwertung von Bodenmaterial gibt die DIN 19731.

Grundsätzlich ist bei Bauvorhaben auf die Schutzwürdigkeit des Bodens zu achten. Böden, welche die Bodenfunktion nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) im besonderen Maße erfüllen, sind nach § 12 Abs. 8 Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) in besonderer Weise geschützt. Je leistungsfähiger ein Boden in Bezug auf die Bodenfunktion ist, desto schutzwürdiger ist er. Im Zuge der Planung soll ein Konzept für die Verwertung des Oberbodens erstellt werden.

Der unvermeidbar anfallende Aushub sollte auf geeignete Ackerflächen zum Erhalt oder Verbesserung der dort vorhandenen Bodenfruchtbarkeit verwendet werden.

Bei einer landwirtschaftlichen Verwertung des Oberbodens ist im Vorfeld zu prüfen, ob es einer baurechtlichen Genehmigung bedarf. Diese ist vor Beginn der Maßnahme einzuholen.

D Landwirtschaft

Die Nutzung auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen darf während und nach den Baumaßnahmen nicht eingeschränkt sein. Vor Beginn der anfallenden Bau- und Erschließungsarbeiten ist eine Absprache mit den betroffenen Bewirtschaftern zu empfehlen. Es ist zu gewährleisten, dass weder durch Baumaßnahmen noch durch geschaffene Ausgleichsareale Beeinträchtigungen der benachbarten landwirtschaftlichen Grundstücke entstehen. Neben der Abstandsregelung für Gehölzpflanzungen ist auch die regelmäßig

notwendige Pflege der Randbereiche der Ausgleichsflächen festzulegen. Die Pflege der Hecken und Gehölze, soweit sie an landwirtschaftliche Flächen angrenzen, muss geregelt sein. Damit sich eine Gehölzpflanzung langfristig frei entfalten kann, empfehlen wir einen Grenzabstand von mindestens 4 m einzuhalten. Beim landschaftspflegerischen Begleitgrün ist auf die Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial zu achten.

Das Planungsgebiet ist von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Von diesen können bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen in Form von Lärm, Staub und Geruch ausgehen. Schadenersatzansprüche gegenüber den Bewirtschaftern können diesbezüglich nicht geltend gemacht werden.

Die öffentlichen Feld- und Waldwege, die durch die Baumaßnahme beansprucht werden, sind durch den Nutzer bzw. den Bauherren, dem die Nutzung zuzurechnen ist entsprechend dem ursprünglichen Zustand und in Absprache mit der Gemeinde wiederherzustellen.

Als Abgrenzung zur südöstlich gelegenen landwirtschaftlichen Nutzfläche sollte ein Grünweg mit mind. 3 m Breite angelegt werden. Damit werden Konflikte hinsichtlich der Vorschriften zur ordnungsgemäßen Pflanzenschutzmittelanwendung vermieden.

Die Straßen und Wege rund um das Planungsgebiet sind wichtige Zufahrten zu den landwirtschaftlichen Grundstücken. Diese müssen für den landwirtschaftlichen Verkehr jederzeit befahrbar bleiben.

E Bodendenkmalschutz

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

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7.1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine konservatorische Überdeckung ist **oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD** zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.

F Insekten-/Säugetierschutz

Außenbeleuchtungen sollen so schonend wie möglich ausgelegt werden. Die umgebenden Bereiche und Gehölze/Bäume sind von Lichtemissionen vollständig freizuhalten, damit die Lebensfunktion von Insekten und Säugetieren und deren Populationen nicht erheblich beeinträchtigt werden. Dies bedeutet:

- Lichtfarbe max. 2700K
- Lichtführung auf den Boden
- Lichtpunkthöhe an die Situation angepasst
- Keine nächtlichen Fassadenbeleuchtungen
- Außenbeleuchtungen/Objektschutzbeleuchtungen auf das notwendige Maß reduzieren
- Objektschutzbeleuchtungen und etwaige Videoüberwachung sind im Infrarotbereich auszuführen
- Verzicht auf beleuchtete oder selbstleuchtende Werbeflächen/-schilder bzw. Nichterteilung von Ausnahmen vom Verbot beleuchteter oder lichtemittierender Werbeanlagen durch den Markt Pfeffenhausen (s. Art. 9 Abs. 2 des Bayerischen Immissionsschutzgesetzes vom 10.12.2019).
- Einschränkung der Beleuchtung von Verkehrsflächen und Parkplätzen gemäß der zeitlichen Vorgabe des Art. 9 des Bayerischen Immissionsschutzgesetzes vom 10.12.2019

G Abstandsflächen

Die Abstandsflächen richten sich nach den zulässigen Außenflächen. Größere oder tiefere Abstandsflächen können im Ausnahmefall zugelassen werden. Es gelten die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

H Stellplatzgestaltung

Bei der Pflanzung von Bäumen zur Stellplatzbegrünung sind solche Gehölze zulässig, von denen weder Blattlausnektar heruntertropft (Linde) noch schwere Früchte herunterfallen (Obst, Nüsse, Kastanien) können. Der Grad der Versiegelung soll so gering wie möglich gehalten werden, um eine effektive Versickerung von Regenwasser bei ausreichender Befestigung der Parkfläche zu ermöglichen.

I Brauchwassernutzung

Der Einbau von Zisternen / Regenwassernutzungsanlagen mit mind. 5 m³ Volumen auf den Grundstücken zur Brauchwasserverwendung wie etwa zur Grundstücksbewässerung und zur Sammlung von Niederschlagswasser wird empfohlen.

J Brandschutz

Es kann im Rahmen der Erschließung nur ein Grundschutz gestellt werden. Weitergehende Anforderungen an den Brandschutz sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer auf eigene Kosten herzustellen.

Stand 26.07.2022

BEBAUUNGSPLAN "SONDERGEBIET WASSERSTOFFZENTRUM PFEFFENHAUSEN" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN



Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.08.2013 (BGBl. I S. 1548) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern GO i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 738), zuletzt geändert durch Art. 65 des Gesetzes vom 24.07.2012 (GVBl. S. 366) sowie Art. 81 Abs. 2 Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 13 des Gesetzes vom 08.04.2013 (GVBl. S. 174) erlässt der Markt Pefffenhausen die Satzung.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
 - SO „Sondergebiet Wasserstoffzentrum Pefffenhausen“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1	1	1	1
2	2	2	2

 - 1 Art der baulichen Nutzung
 - 2 GR = Grundfläche
 - 3 max. Firsthöhe (FH)
 - GRZ = Grundflächenzahl
 - max. Gesamthöhe (GH)
- Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)
 - 4.1 Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 5.1 Feldweg
 - 5.2 Gehweg
 - 5.3 Straße
 - 5.2 private Freifläche
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 6.1 artenarme Ruderalflur
 - 6.2 Grünstreifen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 11 und Abs. 4, § 10 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - 7.1 Bestand
 - 7.1.1 Einzelbaum zu erhalten
 - 7.2 Planung
 - 7.2.1 Einzelbaum zu pflanzen, variabler Standort
 - 7.2.2 Ausgleichsfläche
 - 7.2.3 extensives Grünland
- Sonstige Festsetzungen
 - 8.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

PLANLICHE HINWEISE

- Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen
 - 9.1 454 Höhengichtlinien (Angaben in m ü. NN)
 - 9.2 Biotopfläche (Biotopkartierung Bayern, Flachland)
 - 9.3 Okokontofläche (Sonstige Fläche)
 - 9.4 Ethylenleitung (Lage variabel)
 - 9.5 Schutzstreifen Ethylenleitung (Lage variabel)
 - 9.6 10 Parzellenummerierung
- Kartenzeichen für die Bayerischen Flurkarten, Grenzpunkte und Grenzen
 - 10.1 619 Flurstücksnummer
 - 10.2 Flurstücksgrenze

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Markt Pefffenhausen hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Wasserstoffzentrum Pefffenhausen“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Sondergebiet Wasserstoffzentrum Pefffenhausen“ in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Sondergebiet Wasserstoffzentrum Pefffenhausen“ in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans „Sondergebiet Wasserstoffzentrum Pefffenhausen“ in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans „Sondergebiet Wasserstoffzentrum Pefffenhausen“ in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.
- Der Markt Pefffenhausen hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom den Bebauungsplan „Sondergebiet Wasserstoffzentrum Pefffenhausen“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
 Markt Pefffenhausen, den
 (Siegel)
 Florian Holz, 1. Bürgermeister
- Ausgefertigt
 Markt Pefffenhausen, den
 (Siegel)
 Florian Holz, 1. Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Sondergebiet Wasserstoffzentrum Pefffenhausen“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „Sondergebiet Wasserstoffzentrum Pefffenhausen“ ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
 Markt Pefffenhausen, den
 (Siegel)
 Florian Holz, 1. Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 36. ÄNDERUNG



M 1:5.000

BEBAUUNGSPLAN "SONDERGEBIET WASSERSTOFFZENTRUM PFEFFENHAUSEN" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

VORENTWURF

MARKT: PFEFFENHAUSEN
 KREIS: LANDSHUT
 REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN

PLANVERFASSER:

 LÄNGST & VOERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

STEFAN LÄNGST
 DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT UND STADTPLANER
 Landschaftsplanung + Bauleitplanung + Freizeitanlagen + Golfanlagen + Geografische Informationssysteme
 AM KELLENBACH 21
 D- 84036 LANDSHUT-KUMHAUSEN
 Telefon: +49 871 55751 Fax: +49 871 55753
 info@laengst.de www.laengst.de