

Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan

GE „Hofen –

Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet-Hofen I“ mit
Teiländerung Gewerbepark Nord

Textliche Festsetzungen mit Hinweisen (Teil B und Teil C)



Gemeinde Mühlhausen

1. Bürgermeister Dr. Martin Hundsdorfer
Bahnhofstraße 7
92360 Mühlhausen



Planverfasser:

BERNHARD BARTSCH ■ DIPL. ING. (FH)

STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

ADRESSE: BERGSTRASSE 25
93161 SINZING
TEL: 0941 463 709 - 0
E-MAIL: INFO@B-BARTSCH.DE
WEB: WWW.B-BARTSCH.DE

Fassung vom 15.09.2025

Die vorliegende 1. Änderung ersetzt den bisherigen Bebauungsplan im Geltungsbereich der 1.Änderung vollumfänglich.

Textliche Festsetzungen (Teil B)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind im GE:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

Nicht zulässig sind:

- Eigenständige Tankstellen (zulässig sind nur betriebszugehörige Tankstellen als Nebenanlage)
- Anlagen für sportliche Zwecke

Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gebäude und Räume für freie Berufe sind nach § 13 BauNVO zulässig.

1.2 Gliederung des Baugebiets gem. § 1 Abs. 4 BauNVO

Zulässig sind Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs deren je Quadratmeter Grundfläche (innerhalb der Baugrenzen) abgestrahlte Schallleistung die Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 entsprechend den Angaben in der folgenden Tabelle weder tags (06:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 06:00 Uhr) überschreiten:

Lärmkontingente LEK Tag/Nacht pro m ² , ermittelt nach DIN 45691 und Zusatzkontingente nach Richtungssektoren					
Teilfläche	Kontingent		Sektor	Zusatzkontingent	
	Tag	Nacht		Tag	Nacht
TF 1	65	34	A	0	0
TF 2	65	34	B	11	8
TF 3	65	60	C	11	8
TF 4	65	34			

Referenzpunkt mit Richtungssektoren für Zusatzkontingente der schalltechnischen Kontingentierung (UTM32):

X	Y
676856,36	5451581,87

Sektor	Anfang	Ende
A	252,9	313,3
B	313,3	94,0
C	94,0	252,9

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor LEK_i durch $LEK_{i,j}$ zu ersetzen ist.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung der Summation gemäß Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.

Gebäude müssen gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz aufweisen.

Die Norm kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1.1 Zulässige Grundfläche (§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)

Für das in der Planzeichnung ausgewiesene Gewerbegebiet wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

2.1.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO)

Es wird eine maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen von 10 m festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt wird die hergestellte Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFOK) festgesetzt. Die Höhe wird gemessen von der EFOK bis zum oberen Dachabschluss (First, Attika).

Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, wie z.B. Kamine, Lüftungsanlagen und Aufzüge sowie Anlagen zur Sonnenenergienutzung, die über die zulässige Gebäudehöhe hinausragen, sind zulässig, wenn sie abschnittsweise zusammengefasst sind.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 22 und § 23 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1.1 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen im GE sind in der Planzeichnung festgesetzt.

3.1.2 Bauweise

Es wird eine abweichend offene Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist eine Gebäudelänge von über 50 m, unter Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen.

3.1.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

§ 23 Abs. 5 BauNVO gilt innerhalb des Geltungsbereiches.

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Die Lage der öffentlichen Verkehrsfläche ist der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

5. Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Im Gewerbegebiet sind bei der Errichtung von Gebäuden die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude, mindestens jedoch 40 Prozent der Gesamtdachfläche mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Zu den nicht nutzbaren Dachflächen zählen insbesondere transparente Belichtungsflächen, Be- und Entlüftungsanlagen, zulässige Dachterrassen, technische Anlagen auf dem Dach sowie bautechnische oder bauordnungsrechtliche Flächen des Brandschutzes.

Ausnahme kann nach § 31 Abs. 1 BauGB anstelle von Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren Dachbegrünung nach Festsetzung Ziff. 6.1.2 zugelassen werden.

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art 81 BayBO)

6.1.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Fassade, an Pylonen und an Fahnen zulässig.

Fahnen sind nur zulässig:

-Bis zu 3 Fahnen als Gruppe je Nutzungseinheit

Pylone:

-es ist max. 1 Werbepylon bis zu 20 m Gesamthöhe je Nutzungseinheit zulässig.

Nicht zulässig sind Leuchtreklamen mit Blink- und Wechsellicht.

Bei Leuchtreklamen darf keine Blendwirkung auf die Kreisstraße NM 12 sowie die Staatsstraße 2220 entstehen.

6.1.2 Dächer

Es sind Satteldächer, Pultdächer, versetzte Pultdächer sowie Flachdächer zulässig.

Bei Satteldächern ist eine Dachneigung zwischen 20° und 28° zulässig.

Bei Pultdächern und versetzten Pultdächern ist eine Dachneigung zwischen 0° und 24° zulässig. Flachdächern sind mit einer Dachneigung zwischen 0° und 9° nur begrünt oder mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind auf Dächern und an den Gebäudefassaden zulässig.

Spiegelnde oder stark reflektierende Dachmaterialien sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind technische Anlagen zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie.

Sofern anstelle von Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren nach Festsetzung **Ziff. 5** Dachbegrünung zugelassen wird, sind Dächer mit einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern, Sedumsprossen und Wildkräutern (extensive Dachbegrünung) oder mit einer Substratschicht von mindestens 20 cm mit Gräsern, Wiesenansaat, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern (intensive Dachbegrünung) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

6.1.3 Geländegestaltung

Die bestehenden Geländehöhen sind an den Grenzen des Geltungsbereiches einzuhalten.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind innerhalb der Baugrenze bis maximal 0,8 m, bezogen auf das natürlich vorhandene Gelände, zulässig.

6.1.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der beworbenen Leistung mit einer Fläche von bis zu max. 30 m² zulässig.

Nicht zulässig sind Leuchtreklamen mit Blink- und Wechsellicht.

Eine Blendwirkung auf die angrenzende Kreisstraße NM 12 ist nicht zulässig.

6.1.5 Einfriedungen

Einfriedungen sind mit Maschendraht oder Drahtgitterzäunen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.

Der Abstand von Zaununterkante zur hergestellten Geländeoberfläche hat mindestens 10 cm zu betragen.

7. Grünordnerische Festsetzungen

Im GE sind nicht überbaute Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Der Mindestanteil beträgt je Teilfläche (TF) 10 % der gesamten Teilfläche. Die privaten Freiflächen sind, soweit sie nicht für betrieblich notwendig befestigte Flächen benötigt werden, zu begrünen. Nicht zulässig sind im Gewerbegebiet wasserundurchlässige Versiegelungen wie Folien oder Vliese, die mit Splitt, Steinen, Schotter, Kies o. ä. überdeckt werden sowie Kunstrasenflächen.

Nicht zulässig ist die Abdeckung des vorhandenen oder aufgefüllten Bodens mit Splitt, Steinen, Schotter, Kies o. ä., wenn nicht mindestens 25% der abgedeckten Fläche mit Pflanzen bewachsen ist.

Davon ausgenommen sind Traufstreifen entlang von Gebäuden und Garagen sowie naturähnlich gestaltete Trockenbiotope.

7.1.1 Beleuchtung

Beleuchtungen der Erschließungsanlagen und der Freiflächen im Geltungsbereich sind nur mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zulässig. Leuchtmittel im Ultraviolett-Bereich (UV, unter 380nm Wellenlänge) und Quecksilberdampf-Hochdrucklampen sind nicht zulässig.

7.1.2 Anpflanzen von Bäumen (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Bei der Anlage von Stellplätzen ist in einem Abstand von 16 m ein Baum aus der Pflanzliste I anzupflanzen. Ein Formschnitt der Baumkronen ist nicht zulässig.

Bei der Anlage von Stellplätzen sowie Ein- und Ausfahrten ist ein Mindestabstand von 1 m zu den Baumstandorten einzuhalten.

7.1.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß nachfolgender Pflanzlisten durchzuführen.

Die festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen sind in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen)

Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Gehölze und Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

Festgesetzte Gehölzpflanzungen dürfen durch mögliche bauliche Anlagen nicht nachteilig beeinträchtigt werden. Die Planbarkeit von Gehölzen muss auch beim Vorhandensein von Leitungen gewährleistet sein. Bei der Pflanzung von Bäumen muss, falls keine geeigneten Schutzmaßnahmen ergriffen werden, ein seitlicher Abstand zu den unterirdischen Leitungen von 2,5 m eingehalten werden (maßgebend sind der horizontale Abstand zwischen Stamm und Außenhaut der Leitung).

7.1.4 Gehölzarten und Qualitäten für Pflanzfestsetzungen

Es sind für die festgesetzten Pflanzbindungen die folgenden Pflanzenarten zulässig:

Pflanzliste I für Baumpflanzungen:

Mindestqualität der Bäume 1. und 2. Ordnung: Hochstamm, 3 x v., Stammumfang mind. 16/18 cm

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Pyrus Pyraister</i>	Wildbirne
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogel-Kirsche
<i>Fraxinus excelsior</i>	gewöhnliche Esche	<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche		

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden

Pflanzliste II für Sträucher:

Mindest-Pflanzqualität der Sträucher: mind. 2x verpflanzt, mind. 60/100 cm Höhe.

<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gew. Liguster	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche	<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Nicht verwendet werden dürfen im gesamten Geltungsbereich alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze mit gelben oder blauen Nadeln.

7.1.5 Sonstige grünordnerische Festsetzungen

Der belebte Oberboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und möglichst vollständig einer Nutzung zuzuführen.

Zum Schutz vor Wildbiss ist in den ersten Jahren zwingend ein entsprechender Schutzzaun erforderlich. Dieser ist zu entfernen, sobald die Pflanzung so gut aufgewachsen ist, dass sie des Schutzes nicht mehr bedarf.

7.1.6 Ausgleichsfläche AF1 – Öffentlich gliedernde Grünfläche mit Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft – naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche

Die Fläche zum Schutz zu Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB, ist durch folgende Maßnahmen herzustellen:

Ö1: Zielzustand: L63 Sonstiger standortgerechter Laubwald, alte Ausprägung

Aufforstung, Anlage eines Laubwaldes durch folgende Baumarten:

- Eiche (*Quercus*)
- Hainbuche (*Carpinus*)
- Elsbeere (*Sorbus*)
- Buche (*Fagus*)
- Birke (*Betula*)
- Ahorn (*Acer*)

Ö2: Zielzustand: W 12 Waldmantel frischer bis mäßiger Standorte, Anlage des Waldmantels durch folgende Arten:

Mindestens 5 m breit, Pflanzabstände 1,5 x 2 m, Pflanzung von Strauchgruppen zu 2-5 Pflanzen pro Art

Bäume:

- Eiche (*Quercus*)
- Hainbuche (*Carpinus*)
- Hasel (*Corylus*)
- Kirsche (*Prunus*)
- Elsbeere (*Sorbus*)
- Buche (*Fagus*)
- Birke (*Betula*)
- Ahorn (*Acer*)
- Weide (*Salix*)
- Ulme (*Ulmus*)

Sträucher:

Mindest-Pflanzqualitäten: 2xv, 60/100 cm Höhe:

<i>Amelanchier ovalis</i>	Felsenbirne
<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Europäische Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Europ. Pfaffenhütchen*
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gew. Liguster*
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche*
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreudorn
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere
<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere
<i>Ribes uva-crispa</i>	Stachelbeere

<i>Rosa canina</i>	<i>Hunds-Rose</i>
<i>Sambucus nigra</i>	<i>Schwarzer Holunder</i>
<i>Sambucus racemosa</i>	<i>Trauben-Holunder</i>
<i>Salix caprea</i>	<i>Sal-Weide</i>
<i>Salix cinerea</i>	<i>Grau-Weide</i>
<i>Viburnum lantana</i>	<i>wolliger Schneeball*</i>
<i>Viburnum opulus</i>	<i>gew. Schneeball</i>

* Giftpflanzen gem. GUV 29.15

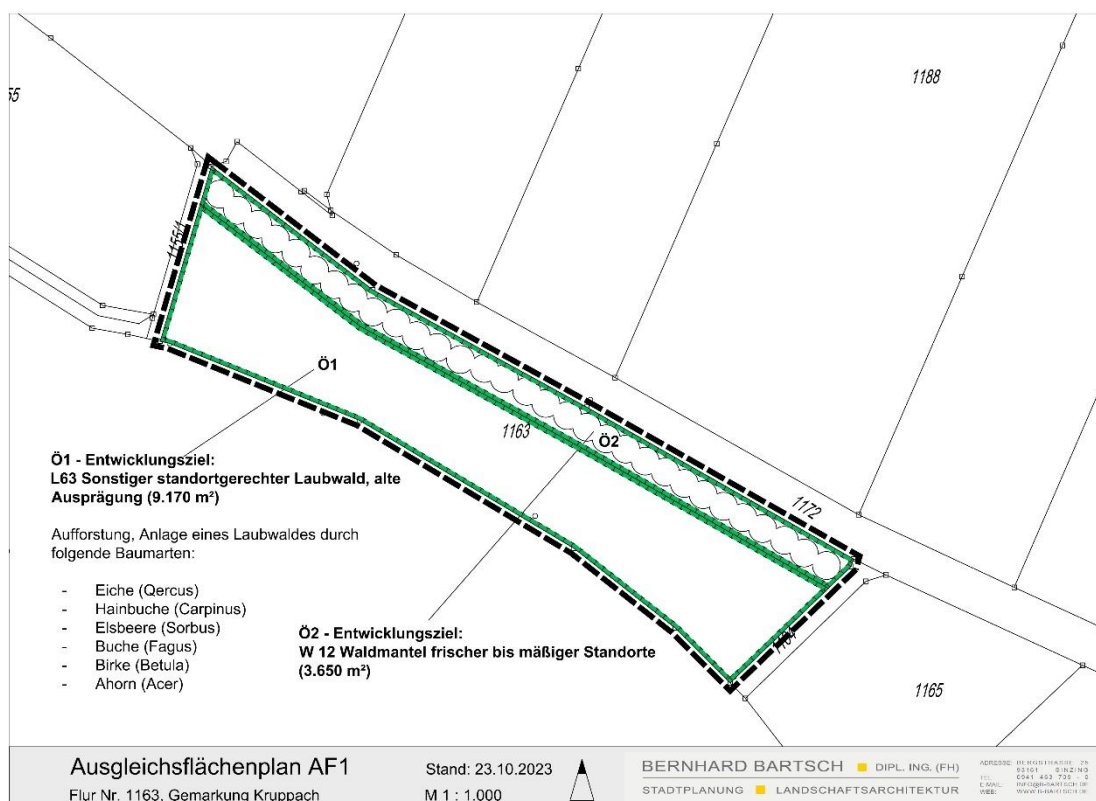
Weitere Arten, insbesondere klimatolerante Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Pflegemaßnahmen:

- Ausmähen der Flächen bis zum Erreichen des Bestandsschlusses, je nach Bedarf 1 bis 2-mal pro Jahr
- Entfernung des Mähgutes,
- Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel,
- Kein Einsatz von Schlegelmähern
- Schutz der Anpflanzungen mind. in den ersten 3 Jahren durch einen Wildschutzzaun

Ausgleichsfläche AF1 Fl.-Nr. 1163, Gemarkung Kruppach

Festgesetzter Geltungsbereich:



7.1.7 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen nach § 44 Abs. 5 BNatSchG) i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Die festgesetzte Nutzung als Gewerbegebiet im Geltungsbereich ist i.S. des § 9 Abs. 2 BauGB bis Durchführung der unter Punkt 7.1.8 festgesetzten CEF-Maßnahmen der Ausgleichsfläche AF2, nicht zulässig.

7.1.8 Ausgleichsfläche AF2 – Öffentlich gliedernde Grünfläche mit Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft – naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche

Die Fläche zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB, ist durch folgende Maßnahmen herzustellen:

- Umwandlung der Ackerfläche in eine max. zweischürige Wiese mit Ausschluss der Mahd zwischen Anfang Juni und Ende August. Das Mähgut muss abtransportiert werden, es darf keine Düngung und keine Pestizidbehandlung stattfinden. Einsaat erfolgt durch autochthones Saatgut für die Region.
- Anlage von 10 Lerchenfenster und eines mind. 20 m breiten Blüh- und Brachestreifens für das Rebhuhn im Nord- und Ostteil mit Anlage von Lesesteinhaufen
- Feldlerchenfenster:
nur im Winterweizen, keine Wintergerste, Raps oder Mais,
Anlage der Lerchenfenster durch fehlende Aussaat nach vorangegangenem Umbruch / Eggen, nicht durch Herbizideinsatz,
Anlage von insgesamt 10 Lerchenfenster, davon 2-4 Lerchenfenster / ha mit einer Größe von jeweils min. 20 m²,
Mechanische Unkrautbekämpfung ist unzulässig. Ein Verzicht auf Pflanzenschutzmittel ist anzustreben,
Zudem ist mindestens 25 m Abstand der Lerchenfenster vom Feldrand unter Berücksichtigung der Abstandsvoraussetzungen zu vertikalen Strukturen einzuhalten,
Die Lage ist jährlich bis spätestens alle 3 Jahre zu wechseln.
- Brachestreifen:
Länge 20 * 100 m,
kein Dünger- und PSM-Einsatz sowie keine mechanische Unkrautbekämpfung zulässig,
keine Mahd oder Bodenbearbeitung, es sei denn, der Aufwuchs ist nach dem ersten Jahr dicht und hoch und dadurch kein geeignetes Feldlerchenhabitat mehr.
- Blühstreifen:
Länge 20 * 100 m,
Einsatz einer standortspezifischen Saatmischung regionaler Herkunft unter Beachtung der standorttypischen Segetalvegetation,
Herstellung der Funktionsfähigkeit durch jährliche Pflege mit Pflegeschnitt und Mähgutabtransport ab Anfang September, kein Mulchen,
kein Dünger- und PSM-Einsatz sowie keine mechanische Unkrautbekämpfung zulässig.
- Anlage einer Feuchtmulde im Südteil der Fläche, welche flach ausläuft, gut mähbar und nur temporär wasserführend ist
- Für den Bereich gilt: keine Dünger- und Pflanzenschutzmittelanwendung

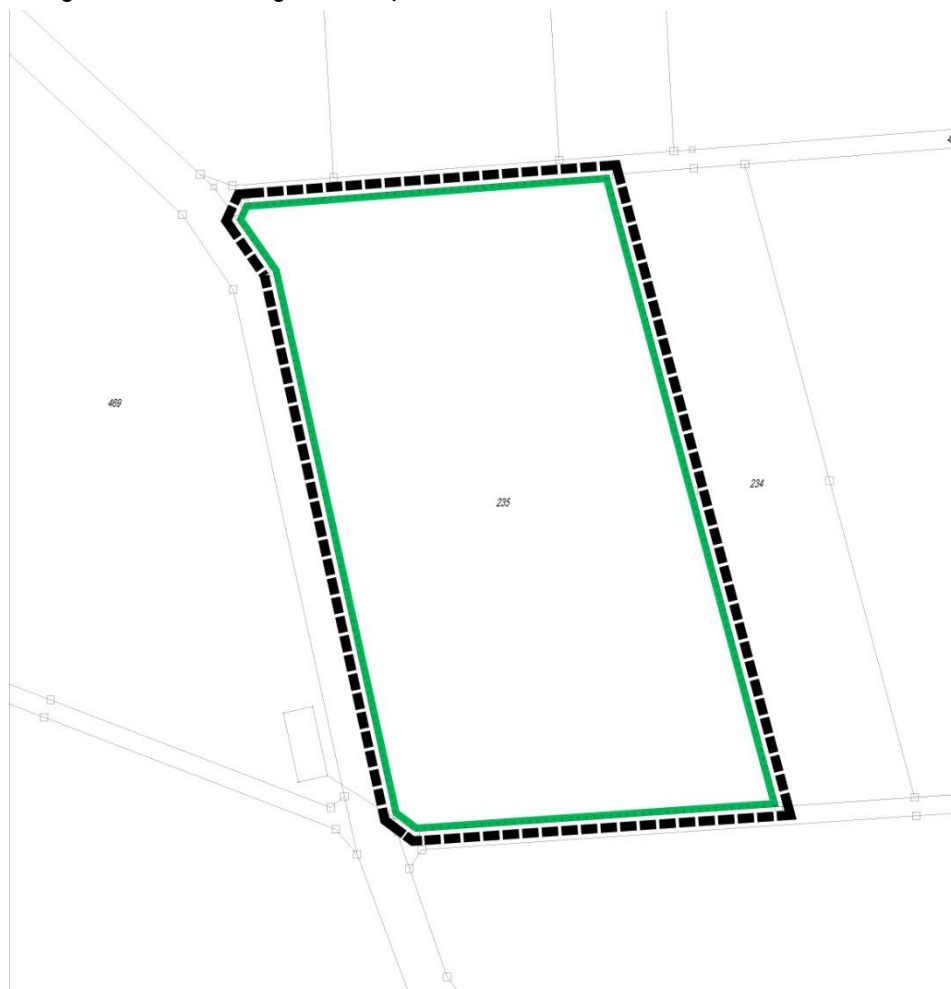
7.1.9 Öffentliche Grünfläche mit Flächen für die Wasserwirtschaft zur Regelung des Wasserabflusses mit Zweckbestimmung Niederschlagswasserrückhaltung

In der öffentlichen Grünfläche sind naturnahe Regenrückhaltungen in Erdbauweise sowie untergeordnete technische Bauwerke zulässig.

Zur Erhöhung der ökologischen Wertigkeit von Regenrückhaltebecken sind die Böschungen nur begrünt zulässig. Ausnahmsweise sind Teile der Böschungen auch in baulicher Gestaltung zulässig.

Ausgleichsfläche AF2 Fl.-Nr. 235, Gemarkung Kruppach

Festgesetzter Geltungsbereich, ohne Maßstab:



Teil C: Hinweise und Empfehlungen

Hangwasser / Starkniederschläge / Schichtwasser / Grundwasser

Entsprechende Schutzmaßnahmen gegen ggf. auftretendes wild abfließendes Wasser, Hang- bzw. Schichtenwasser sind entsprechend vorzusehen. Durch Schutzmaßnahmen wie bspw. Stützmauern, Hangsicherungsmaßnahmen usw. darf es zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf Dritte

durch Veränderungen des ggf. auftretenden wild abfließenden Wassers, Hang- bzw. Schichtenwasser kommen.

Hochwasser

Der nordöstliche Bereich des Planungsgebietes liegt in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG (HQextrem). Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist eine hochwasserangepasste Bauweise erforderlich.

Gemäß § 78c Abs. 2 WHG ist die Errichtung von Heizölverbraucheranlagen in den o.g. Risikogebieten verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zur Verfügung stehen.

In der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut des LfU sind im Bereich des Bebauungsplans potenzielle Fließwege mit starkem Abfluss kartiert. Zudem ist im nördlichen Teil des Bebauungsplans ein potenzieller Rückstaubereich eingezeichnet. Die Karte ist zu finden unter nachfolgendem Link:

https://www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen_und_sturzfluten/hinweiskarte/index.htm

Durch die Neuerschließung ist eine Verlagerung und Verschärfung der Abflussproblematik möglich, bspw. durch neue Gebäude und Straßen und Geländeanpassungen. Zudem entstehen durch die neuen Gebäude und Anlagen neue Schadenspotenziale. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung kann bereits in dieser Phase aktiv Objektvorsorge betrieben werden. Wichtige Bausteine hierbei sind die Neu- bzw. Umplanung von Straßen, Wegen, Plätzen und sonstigen Freiflächen.

Versickerung von Regenwasser

Gem. Art. 41 BayBO ist der Bauherr für die schadlose Beseitigung des Abwassers verantwortlich. Die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers ist mit der zuständigen Behörde zu klären.

Auf den Praxisratgeber des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“, www.lfu.bayern.de, wird hingewiesen.

Es wird empfohlen, auf unnötige Versiegelungen zu verzichten.

Die Nutzung von Regenwasser (Brauchwasser) sollte angestrebt werden. Ebenso wird empfohlen, zur Verringerung des Niederschlagswassers großzügige Mulden mit geeignetem Bewuchs usw. anzulegen (Verdunstung von Niederschlagswasser).

In Abhängigkeit von der Größe der zu entsorgenden Flächen ist entweder die NWFreiVO einschlägig oder ein Wasserrechtsverfahren am Landratsamt durchzuführen. Es wird eine frühzeitige Einschaltung eines einschlägig erfahrenen Ingenieurbüros empfohlen.

Wassergefährdende Stoffe

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Kunstdünger, Öle, Treibstoffe, Farben, Chemikalien etc.) sind § 19 g WHG, bzw. Art. 37 BayWG zu berücksichtigen. Auf die notwendigen Verfahren nach den Wassergesetzen, dem Gewerberecht und dem Immissionsschutzrecht wird hingewiesen.

Für die Lagerung von Öl sind die entsprechenden gesetzlichen Vorschriften zu beachten.

Hinzuziehung Statiker / Bodengutachter

Im gesamten Plangebiet wird für bauliche Anlagen und deren Gründung die Hinzuziehung eines Statikers empfohlen.

Ebenso wird bei baulichen Maßnahmen zur Klärung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse, Frostempfindlichkeit, Sickerfähigkeit sowie zur Dimensionierung und Anlage von Gründungen, Straßen und Ver- und Entsorgungsanlagen die Einholung eines Bodengutachtens empfohlen.

Erdgeführte Ver- und Entsorgungsleitungen

Auf die Festlegungen des Merkblattes über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ im Rahmen der Erschließungsplanung wird hingewiesen.

Bei Erdarbeiten in Leitungsbereichen ist der Leitungsträger frühzeitig zu verständigen und die geplanten Baumaßnahmen mit ihm abzustimmen und zu koordinieren.

Die Bauwilligen werden auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hingewiesen.

Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

Fledermäuse und sonstige Säugetiere:

Eine nächtliche Beleuchtung sollte vermieden werden. Ist dies aus z.B. aus Sicherheitsgründen notwendig müssen folgende Bedingungen eingehalten werden:

Keine Installation von Außenbeleuchtungsanlagen mit umweltschädlichen, d.h. die nachtaktive Fauna stark anlockenden Lichtquellen. Einsatz der umweltverträglichsten neuesten Techniken. Dies sind LED kalt und LED neutral-warm Lampen. Diese zeichnen sich im Vergleich zur herkömmlichen Lampentechniken durch den deutlich geringsten Insektenanflug aus. Die etwas höheren Anschaffungskosten werden mittelfristig durch die erhöhte Lebensdauer und den deutlich geringeren Energieverbrauch kompensiert. Die LED-Beleuchtung gilt daher als die beste Alternative im Außenbereich (EISENBEIS 2009). Dies soll eine auch in Zukunft kontinuierliche Nahrungsversorgung von nachtaktiven Fluginsekten für Fledermäuse sichern, welche an den neuen Lichtquellen nur in geringer Zahl angelockt und getötet werden bzw. aus dem Reproduktionszyklus ausscheiden. Zudem ist bei der Beleuchtung zu beachten, dass diese auf den Gewerbegebietsbereich fokussiert bleibt und nicht in die umgebende, unbesiedelte Landschaft abstrahlt.

Vögel:

Die Baufeldeinrichtung bzw. Bauarbeiten am Baufeld müssen vor oder nach der Vogelbrutzeit begonnen werden. Im Zeitraum zwischen Anfang März und Ende September dürfen keine Störungen auftreten, welche Brutpaare der beiden im Gebiet vorkommenden Arten gefährden.

Eine Dokumentation des Ausgangszustands vor Durchführung der CEF-Maßnahme ist durchzuführen. Eine Abschlussdokumentation nach Durchführung der CEF-Maßnahme ist vorzunehmen.

Bei Bedarf sind Nachbesserungen der festgesetzten CEF-Maßnahme auf Anforderung der unteren Naturschutzbehörde am zuständigen Landratsamt und eine erneute mängelfreie Abnahme vorzunehmen.

Rodungen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchgeführt werden.

Versorgungsleitungen Bayernwerk AG

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk AG schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Immissionsschutz

Anhand von schalltechnischen Gutachten kann beim Baugenehmigungsverfahren bzw. Nutzungsänderungsantrag von anzusiedelnden Betrieben nachzuweisen sein, dass die festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden. Dieser Nachweis ist nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche zu führen. Das Erfordernis eines Nachweises ist mit dem Landratsamt des Landkreises Neumarkt abzuklären.

Die maßgeblichen und relevanten Immissionsorte sind bzw. können bereits durch Gewerbelärm vorbelastet sein. Dies wurde gemäß schalltechnischer Untersuchung bei der Ermittlung der Planwerte mit einem Abschlag beim Immissionsrichtwert entsprechend berücksichtigt.

Darüber hinaus werden die folgenden Schallschutzmaßnahmen empfohlen, die im Zuge der Baugenehmigungsplanung konkretisiert werden sollten.

- Die Fahrwege von Parkplätzen sind gegebenenfalls zu asphaltieren. Alternativ hierzu können für die Fahrwege ungefasste Pflastersteine verwendet werden
- Technische Anlagen und Aggregate sollten im südlichen und westlichen Bereich von Gebäuden situiert und nach Süden oder Westen hin ausgerichtet werden.
- Die Abschirmwirkung von Gebäuden sollte bei technischen Anlagen ausgenutzt werden

Unter Berücksichtigung der in der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM Schalltechnische Untersuchung zum Bplan GE „Hofen“) beschriebenen Emissionsansätze für die gewerblichen Nutzungen können die Immissionskontingente, die der Teilfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans zur Verfügung stehen, eingehalten werden.

Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, vor allem DIN-Vorschriften können bei der Gemeinde Mühlhausen – Bahnhofstraße 7 – 92360 Mühlhausen zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.

Als maßgebliche Immissionsorte wurden die nächstgelegenen Immissionsorte (Rocksdorf, Am Sulzbach 21; Rocksdorf, Marktweg 1; Sulzbürg, Hinterm Berg 22; Hof, Heuweg 1; Betzlmühle 5; Brautmühle 13; Dietlhof 12 und Hofen 1) herangezogen. Diese sind bereits durch Gewerbelärm vorbelastet.

Da keine Informationen zu Art und Maß der Vorbelastung vorliegen, werden die Berechnungen

- a) für Immissionsorte, die faktisch Lärm durch andere Unternehmen ausgesetzt sind, auf den so genannten Einwirkbereich einer Anlage abgestimmt.
Gemäß TA Lärm Punkt 2.2 definiert sich der Einwirkbereich einer Anlage für eine Fläche, in der diese Anlage einen Beurteilungspegel verursacht, der 10 dB(A) geringer ist, als der für diese Fläche maßgebende Immissionsrichtwert.
- b) für Immissionsorte, bei denen ein Lärmeintrag durch andere Unternehmen zumindest möglich ist, unter Berücksichtigung des Punktes 3.2.1 der TA Lärm mit einem Abschlag von -6 dB(A) vom Immissionsrichtwert durchgeführt.

Die Ermittlung der Planwerte erfolgte unter Ansatz der oben beschriebenen Minderungen.

Die auf Basis der DIN 45691 ermittelten Planwerte, die Beurteilungspegel aller auf den jeweiligen Immissionsort einwirkenden Geräusche der zu beurteilenden Betriebe und Anlagen (hier: BPlan GE "Hofen") dürfen nicht überschritten werden.

Die für die einzelnen Immissionsorte einzuhaltenden Planwerte nach DIN 45691 ergeben sich aus der Differenz des Gesamtimmissionswertes L_{GI} und der Vorbelastung L_{vor} (hier Relevanzgrenze) nach der Formel

$$L_{PI,j} = L_{GI} - 10 \text{ dB bzw. } -6 \text{ dB}$$

I-Ort	Planwerte in dB(A)	
	TAG	NACHT
1	50	35
2	55	40
3	54	39
4	54	39
5	54	39
6	50	35
7	50	35
8	50	35

Tab. 2: Planwerte

Denkmalpflege / Bodendenkmäler

Nicht innerhalb des Geltungsbereiches, jedoch im Umfeld sind Bodendenkmäler vorhanden.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der Ausgleichsfläche auf Flstnr. 1163, Gmkg. Kruppach ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die Baufeldräumung ist vom 01. April bis 31. August zulässig, sofern durch Vorabbegehung sichergestellt ist, dass keine Bodenbrüter wie Feldlerche, Rebhuhn etc. auf der betreffenden Fläche brüten. Ansonsten ist die Baufeldräumung nur vom 01. September bis 31. März zulässig.

Brandschutz

Zufahrten/Zugänge

Die Zufahrtsstraßen müssen nach den gültigen Vorschriften zum Zeitpunkt des Baues errichtet werden und ganzjährig für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t gesichert sein. Im Winter sind die Straßen und Aufstellflächen der Feuerwehr von Schnee und Eis frei zu halten.

Sollte das Grundstück außerhalb der Geschäftszeiten abgeschlossen sein, muss der Zugang für die Feuerwehr gewaltfrei möglich sein.

Drainagen

Die Funktionserhaltung von vorhandenen Drainagen im Hinblick auf benachbarte Grundstücke ist sicherzustellen.

Umwelteinflüsse/Landwirtschaft

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert.

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden zeitweiligen, durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen:

- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln,
- Staubimmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung sowie
- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.

Anfallendes Oberflächenwasser soll keine Auswirkungen auf benachbarte landwirtschaftliche Flächen haben.

Bei Erdarbeiten ist auf eine Schonung des Oberbodens durch separaten Abtrag und Wiederauffüllung landwirtschaftlicher Nutzflächen zu achten. Die Auffüllung soll bodenschonend erfolgen.

Bei der Bepflanzung sind die gesetzlichen Mindestabstände einzuhalten.