

# **BEBAUUNGSPLAN NR. 24**

## **„GEWERBEGEBIET JETZENDORF-WEST“**

### **MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

#### **BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

STAND: 26.02.2019

---

#### **GEMEINDE JETZENDORF:**

**vertreten durch:**

**1. Bgm. Manfred Betzin**  
POSTSTRASSE 1  
D- 85305 JETZENDORF



---

#### **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



## **Inhalt:**

- A) Planrechtliche Voraussetzungen**
- B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsbereiches**
- C) Geplante bauliche Nutzung**
- D) Flächenverteilung**
- E) Erschließung / Sonstiges**
- F) Gestalterische Ziele der Grünordnung**
- G) Umweltbericht**

## A) Planrechtliche Voraussetzungen

### 1. Baugebietsausweisung

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Jetzendorf ist das Planungsgebiet als Gewerbegebiet dargestellt. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Fl. Nr. 168/6, 169, 170, 170/1, 201 (alles Teilflächen), Gemarkung Jetzendorf. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Geplant ist eine gewerbliche Nutzung des Planungsgebiets.

### 2. Ziele übergeordneter Planungen

Die Gemeinde Jetzendorf liegt nach dem Regionalplan der Region 10 (Ingolstadt) im ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume in der Nähe der Entwicklungsachse zwischen Pfaffenhofen und Dachau. Ziel zur Entwicklung der ländlichen Teilräume im Umfeld der großen Verdichtungsräume ist laut Regionalplan die Wahrung der eigenständigen, ländlichen Identität und Charakteristik. Deshalb soll ein unkontrolliertes Wachstum mit landschaftsuntypischen gewerblichen und Wohn-Siedlungsstrukturen verhindert werden, ohne dass die derzeitigen Strukturen eingefroren werden.

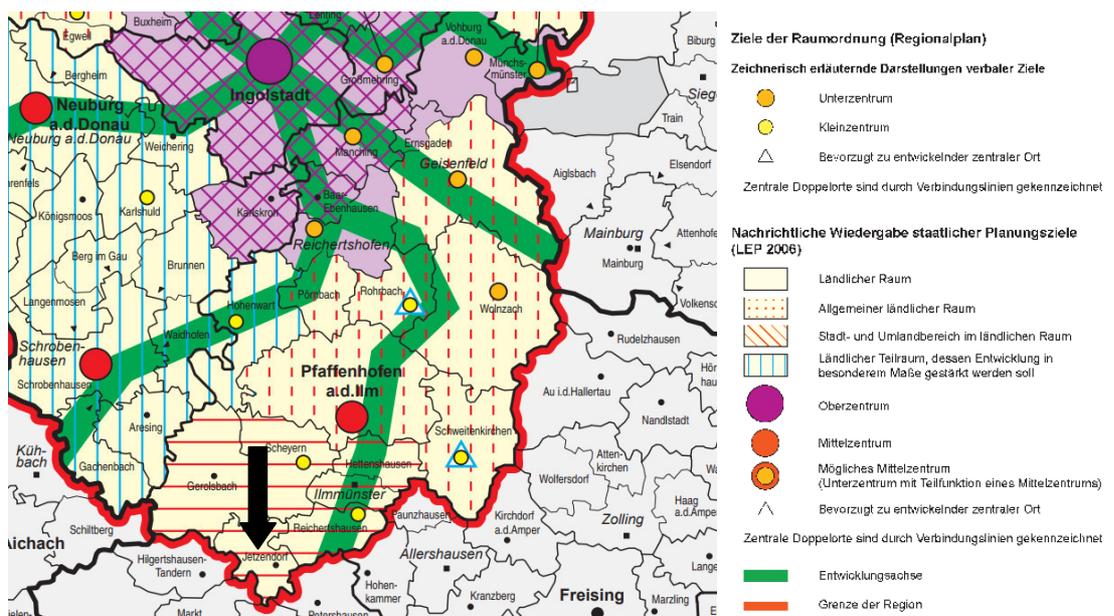


Abb.: Regionalplan Ingolstadt (10) (Ausschnitt Raumstruktur)

Das Landesentwicklungsprogramm hat in seinen Grundsätzen, dass die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittenständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe erhalten und verbessert werden sollen (LEP 2013 5.1 (G)). Auch laut Regionalplan Ingolstadt ist es zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen (RP Ingolstadt B III 1.1 (G)). Zudem ist es von besonderer Bedeutung, ortsansässigen Betrieben die Anpassungen an sich wandelnde Anforderungen zu erleichtern (PR Ingolstadt B III 3.1 (G)).

Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Vergnügungstätten und weitere diverse Arten von Gewerbebetrieben werden für das geplante Gewerbegebiet ausgeschlossen, da hier bereits ausreichend Flächen im Gemeindegebiet zur Verfügung gestellt wurden und genutzt werden.

## B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

### 1. Lage:

Die Gemeinde Jetzendorf liegt südwestlich von Pfaffenhofen an der Ilm westlich der Autobahn A 9 an der Staatsstraße St2337, die die Gemeinde von Ost nach West durchläuft.

Das Planungsgebiet befindet sich im Westen von Jetzendorf angrenzend an den gemeindlichen Bauhof an der Schulstraße. Das Planungsgebiet ist durch die Gemeindestraßen und die Staatsstraße gut an den überörtlichen Verkehr angebunden. Die Entfernung zur Autobahn A 9 beträgt ca. 17 km.

Die örtliche als auch überörtliche Verkehrsanbindung ist daher als sehr gut zu bezeichnen.

### 2. Größe:

Die Gesamtfläche beträgt innerhalb des Geltungsbereiches ca. 1,45 ha und umfasst folgende Flurstücke:

- Fl.Nr. 168/6 (Teilfläche)
- Fl.Nr. 169 (Teilfläche)
- Fl.Nr. 170 (Teilfläche)
- Fl.Nr. 170/1 (Teilfläche)
- Fl.Nr. 201 (Teilfläche)

### 3. Beschaffenheit des Planungsbereiches:

Die ausgewiesenen Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Osten liegt ein Feldweg mit Begleitgrün. Nördlich angrenzend befindet sich der Bauhof der Gemeinde Jetzendorf. Naturnahe Strukturen fehlen im Planungsgebiet.

## C) Geplante bauliche Nutzung

Für das Gewerbegebiet wird ein zusammenhängendes Baufenster zur Errichtung von Lagerhäusern, Lagerplätzen, öffentlicher Betriebe sowie Wohnungen für das Aufsichts- und Bereitschaftspersonal festgesetzt. Errichtung und Betrieb eines Blockheizkraftwerkes sind ebenfalls möglich.

Da das Gebiet in erster Linie für kleinere bis mittlere ortsansässige Gewerbebetriebe entwickelt wird und auf bestimmte Parzellen die Wohnnutzung ebenfalls zulässig sein soll, werden die nachfolgenden Nutzungen, die nach BauNVO eigentlich im Gewerbegebiet grundsätzlich zulässig werden, ausgeschlossen. Folgende Nutzungen sind daher nicht zulässig:

Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche Zwecke, Anlagen für kulturelle Zwecke, Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, Intensiv- und Massentierhaltung, Tierkörperbeseitigungsanlage, Müllverbrennungsanlage, Vergnügungsstätten (insbesondere Diskotheken und Spielhallen), Schlächtereien, Krematorien, Biogasanlagen bzw. Industriebiogasanlagen, ausgenommen hiervon ist die Holzvergasung, Vergnügungsstätten, Beherbergungsbetriebe, Freiflächenphotovoltaikanlagen, öffentliche Tankstellen, (selbstständiger) Einzelhandel

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung setzen den Rahmen für eine städtebauliche verträgliche zukünftige Bebauung.

Festsetzungen zur Gestaltung der Fassaden sichern eine in sich stimmige Gestaltung, die jedoch genügend Raum lässt für individuelle architektonische Lösungen.

## D) Flächenverteilung

Überschlägige Ermittlung der Brutto- und Nettofläche  
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches ca. 1,45 ha,  
davon

- GE (private Freiflächen)	ca. <u>0,96 ha</u>
Planung und Bestand	
- Straße Bestand	ca. 0,03 ha
- Feldweg Bestand	ca. 0,01 ha
- Öffentliche Grünflächen	ca. 0,11 ha
- Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Retention	ca. 0,17 ha
- Straße Planung	ca. 0,15 ha
- Temporäre Grünfläche	ca. <u>0,02 ha</u>
	ca. 1,45 ha

## E) Erschließung / Sonstiges

### 1. Verkehr

Der Standort für die geplanten gewerblichen Flächen im Gewerbegebiet zeichnet sich durch eine ausgesprochene verkehrsgünstige Lage aus.

Diese Rahmenbedingungen stellen eine ideale Voraussetzung für die Erschließung des künftigen Plangebietes dar.

Die Erschließung erfolgt von Norden über die Schulstraße.

Die interne Erschließung der Baugrundstücke erfolgt dann, falls erforderlich, über Privatstraßen.

### 2. Wasserwirtschaft

#### a) Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Grundstücks erfolgt durch den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage, den Brunnen der Gemeinde Jetzendorf, und kann als gesichert angesehen werden.

#### b) Niederschlagswasser/Oberflächenwasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen wird über einen Anschluss an den Regenwasserkanal in die Retentionsfläche im Norden abgeleitet, rückgehalten und anschließend gedrosselt in die Ilm eingeleitet. Nach der derzeit gültigen Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NwFreiV) besteht nun auch in Gewerbegebieten grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnisfreiheit. Für weitergehende Maßnahmen wird eine wasserrechtliche Gestattung des Landratsamts Pfaffenhofen benötigt.

#### c) Schmutzwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser wird über die bestehende Kanalisation über eine öffentliche Entwässerungsanlage der Kläranlage des Abwasserzweckverbandes „Oberes Ilmtal“, zugeführt.

### 3. Altlasten

Der Gemeinde Jetzendorf sind in diesem Bereich keine Altlasten bekannt.

### 4. Bodendenkmalpflege

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist im Planungsgebiet nicht auf Bodendenkmäler hin.

Es ist jedoch auch nicht völlig ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet selbst oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Landratsamt Pfaffenhofen oder dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege zu melden sind.

### 5. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb Pfaffenhofen (AWP) mit Sitz in Pfaffenhofen und ist als gesichert zu betrachten. Die Abfallsammelbehälter müssen für die Sammelfahrzeuge auf anfahrbaren, öffentlichen Straßen bereitgestellt werden.

### 6. Energieversorgung

Die elektrische Versorgung erfolgt durch die Bayernwerk Netz GmbH mit Hauptsitz in Regensburg und kann als gesichert betrachtet werden. Da in Gewerbegebieten der tatsächliche Bedarf vorab schwer abzuschätzen ist, müssen evtl. zusätzlich notwendige Trafostationen vom Grundstückseigentümer bzw. jeweiligen Gewerbetreibenden in Abstimmung mit dem Energieversorgungsunternehmen zum Zeitpunkt der Objektplanung festgelegt werden.

### 7. Immissionsschutz

Die nächsten Immissionspunkte, das Baumhaushotel in der Schulstraße und das Wohngebäude in der Hilgertshausener Straße 1 liegen in mehr als 200 m Entfernung. Es wird daher nicht von Beeinträchtigungen ausgegangen.

## **F) Gestalterische Ziele der Grünordnung**

Die grünordnerischen Gestaltungsziele umfassen im Wesentlichen folgende Schwerpunkte:

- Baumreihe im Norden des Planungsgebietes
- Grünfläche mit Zweckbestimmung Retention im Norden des Planungsgebietes
- Eingrünung im Westen des Planungsgebietes
- Ausgleichsfläche östlich angrenzend an das Planungsgebiet

**G) UMWELTBERICHT****INHALTSVERZEICHNIS**

G.1	Einleitung	8
G.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des B-Plans	8
G.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	8
G.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	8
G.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	10
G.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich einschließlich der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	11
G.4.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	11
G.4.2	Naturschutzfachlicher Eingriff und Ausgleich	11
G.4.3	Vereinfachte Vorgehensweise nach Ziffer 3.1 des Leitfadens	11
G.4.4	Regelverfahren nach Ziffer 3.2 des Leitfadens	12
G.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	14
G.6	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	14
G.7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	14
G.8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	15

## G.1 Einleitung

### G.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des B-Plans

Ziel des Bebauungsplans ist die gewerbliche Entwicklung in der Gemeinde Jetzendorf im Bereich westlich des Ortes Jetzendorf.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Fl. Nr. 168/6, 169, 170, 170/1, 201 (alles Teilflächen), Gemarkung Jetzendorf. Im Norden schließt der örtliche Bauhof an.

Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Jetzendorf als Gewerbegebiet mit Eingrünung dargestellt.

Besondere Bedeutung kommt dabei den eingrünenden Grünflächen im Gewerbegebiet selbst, sowie den umfangreichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu. Diese dienen der landschaftlichen Einbindung sowie der Umsetzung naturschutzfachlicher Ziele.

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

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung, wurden im vorliegenden Fall die entsprechenden Ziele und Maßnahmen des Flächennutzungs- und Landschaftsplans berücksichtigt.

## 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 des Gewerbegebiets. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

### *NATURRAUM*

Das Untersuchungsgebiet liegt im unterbayerischen Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten in der naturräumlichen Untereinheit Donau-Isar-Hügelland (062-A).

### *SCHUTZGUT BODEN*

Die Geologie des Donau-Isar-Hügellands besteht aus Sedimenten alpinen Ursprungs, die im Tertiär als „Obere Süßwassermolasse“ in das Molassebecken abgelagert worden sind. Bei der Oberen Süßwassermolasse handelt es sich um wechselnd mächtige Ablagerungen von Kiesen und Sanden, vereinzelt sind Schluff-, Ton- und Mergellagen eingeschlossen. Der vorherrschende Bodentyp sind Braunerden aus unterschiedlichem Ausgangssubstrat.

Nach der geologischen Übersichtskarte im Maßstab 1:25.000 (UmweltAtlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt) kommt im Planungsgebiet fast ausschließlich Braunerde aus Sandeilehm bis Schluffton (Molasse, Lösslehm) vor. Im Bereich des bestehenden Feldweges besteht der Boden fast ausschließlich aus Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium).

Die Böden sind durch unterschiedliche landwirtschaftliche Nutzungen anthropogen stark überprägt. Baubedingt wird die Fläche verändert und überschüssiger Oberboden ist außerhalb der als ökologische Ausgleichsfläche festgesetzten Grünfläche einzubauen.

Es wird davon ausgegangen, dass durch die geplanten gewerblichen Nutzungen keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen entstehen. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung.

Es ist auf Grund der Versiegelung mit Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit zu rechnen.

#### *SCHUTZGUT WASSER*

Oberflächengewässer fehlen im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Wasserrechtliche Schutzgebiete sind nicht vorhanden. Die relative Grundwasserneubildungsrate ist überwiegend mittel.

Es wird daher davon ausgegangen, dass Bauvorhaben keine Stauwirkung bezüglich des Grundwasserspiegels haben. Da auch keine Grundwasser stauenden Schichten im Bereich des Untersuchungsgebietes bekannt sind, kann davon ausgegangen werden, dass die geplante Bebauung keinen erheblichen Einfluss auf die Grundwassersituation haben wird.

Mit einer Gefährdung des Grundwassers durch die beschriebene Nutzung als Gewerbegebiet ist nicht zu rechnen, jedoch nicht völlig auszuschließen.

Auf Grund der Nutzung sind somit nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

#### *SCHUTZGUT KLIMA/LUFT*

Das kontinental getönte Klima des Hügellands zeichnet sich durch kalte Winter und warme Sommer aus. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt mit 7 – 8 °C im bayerischen Mittel, die mittlere Jahresschwankung der Lufttemperatur beträgt 19,5 °C. Unterschiede sind je nach Höhenlage vorhanden. Danach fallen z. B. die Temperaturen insgesamt im südlichen Landkreis in den höheren Lagen geringer aus, was sich beispielsweise an dem bis zu 6 Tage später einsetzenden Vollfrühling (Blühbeginn des Apfels) bemerkbar macht. Das deutlich bewegte Relief bedingt zudem die Ausbildung zahlreicher kleinklimatischer Unterschiede.

Die mittleren jährlichen Niederschlagssummen nehmen mit der Nähe zu den Alpen von Norden nach Süden zu. In der nördlichen Hälfte liegt der Jahresniederschlag bei 650 – 750 mm, im Süden steigt die Niederschlagsmenge um bis zu 200 mm.

Auf Grund der starken Eingrünung sind keine nennenswerten negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

#### *SCHUTZGUT TIERE/PFLANZEN*

Der nicht bebaute Teil des Planungsgebiets wird derzeit ausschließlich landwirtschaftlich als Ackerland genutzt und hat keine besondere Wertigkeit als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Durch die vorliegende Planung mit grünordnerischen Maßnahmen sowie den Maßnahmen im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsregelung erhöht sich der Anteil naturnaher Flächen ganz erheblich. Insgesamt wird von Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit ausgegangen.

#### *SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG)*

Das Untersuchungsgebiet hat derzeit keine Bedeutung für die Naherholung.

Der im Osten verlaufende Feldweg hat für Spaziergänger und Radfahrer aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen keine große Bedeutung. Auf die Naherholungsfunktion hat die vorgelegte Planung keine Auswirkungen.

*SCHUTZGUT MENSCH (LÄRMIMMISSIONEN) / VERKEHR*

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist mittels Gutachten nachzuweisen, dass die Immissionen den gesetzlichen Bestimmungen entsprechen.

Lediglich während der Bauphase ist mit erhöhten Lärmimmissionen in der Umgebung zu rechnen.

Der zusätzlich entstehende Individualverkehr, bedingt durch Anlieferung, Mitarbeiter und ggf. Kunden wird als relativ gering prognostiziert. Bezüglich der leichten Zunahme des Individualverkehrs sind lediglich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Insgesamt wird von Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit ausgegangen.

*SCHUTZGUT LANDSCHAFT*

Das Planungsgebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Süden schließt landwirtschaftliche Nutzung an, im Norden der örtliche Bauhof. Im Osten grenzt ein Feldweg an das Planungsgebiet, die westlich liegenden Bereiche werden ebenfalls landwirtschaftlich genutzt.

Die zulässigen Wandhöhen der Gebäude im Gewerbegebiet betragen max. 9,5 m.

Durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen wie die Ausgleichsmaßnahmen und Einzelgehölzpflanzungen kann das Bauvorhaben in die Umgebung eingebunden und die bezüglich des Landschaftsbildes negativ empfundene Fernwirkung der Gebäude minimiert werden.

Da bereits eine gewisse Vorbelastung besteht und eine Eingrünung vorgesehen ist, werden nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit erwartet.

*SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER*

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist im Planungsgebiet nicht auf Bodendenkmäler hin.

Es ist jedoch auch nicht völlig ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet selbst oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Landratsamt Pfaffenhofen oder dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege zu melden sind.

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

Die nicht bebauten Teile der Fläche würden bei Nichtdurchführung des Vorhabens weiter landwirtschaftlich genutzt werden. Die grünordnerischen Entwicklungsmöglichkeiten sowie die Ausgleichsmaßnahmen könnten nicht umgesetzt werden.

## **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 TIERE UND PFLANZEN*

Durch die Standortwahl werden keine hochwertigen bzw. geschützten Lebensräume in Anspruch genommen. Zur Eingrünung und Lebensraumverbesserung sind Gehölzpflanzungen (Baum- und Strauchreihe) sowie die Entwicklung von krautigen Strukturen im Bereich der Grün- und Ausgleichsflächen vorgesehen.

#### *SCHUTZGUT BODEN UND WASSER*

Zur Unterstützung des natürlichen Wasserkreislaufes soll das anfallende Niederschlagswasser vor Ort in der Grünfläche für Retention zurückgehalten und dann gedrosselt in die Ilm eingeleitet werden. Im Bereich der Stellplätze sollen wasserdurchlässige Belagsarten Verwendung finden.

#### *SCHUTZGUT LANDSCHAFT*

Durch die Schaffung von randlichen Gehölzstrukturen können insgesamt negative Wirkungen bezüglich des Orts- und Landschaftsbilds minimiert werden.

### **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 1 a 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 14.520 m<sup>2</sup>) beschränkt bleiben, da vorhabensbezogene oder schutzgebietsspezifische Beeinträchtigungen über den Geltungsbereich hinaus nicht zu erwarten sind (siehe Kapitel G2).

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

##### Auswirkungen des Eingriffs:

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 14.520 m<sup>2</sup> setzt sich wie folgt zusammen:

Bestehende Flächennutzung	Fläche in m <sup>2</sup> (ca.)
Acker	12.517
Feldweg	636
Straße	281
<u>Straßenbegleitgrün</u>	<u>1086</u>
<b>Gesamtfläche, ca.</b>	<b>14.520</b>

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

GE Flächen mit hohem Versiegelungs- / Nutzungsgrad (Typ A)

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

Insgesamt reduziert sich der Eingriffsbereich hinsichtlich seiner Beeinträchtigungen auf eine Fläche von **11.113 m<sup>2</sup> als Gebietstyp A**.

##### Festlegung des Kompensationsfaktors

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

Aufgrund der geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, der Grünflächen sowie der intensiven Vornutzung erscheint im Bereich des Gebietstyps A der Kompensationsfaktor 0,35 gerechtfertigt.

	Fläche in m <sup>2</sup>	Faktor nach Leitfaden	Ausgleichsbedarf/ Ausgleichsfläche
<b>Eingriffsfläche</b>			
Straße Planung	1.580		
Überbaubare Fläche / Private Freiflächen	9.535		
<b>Eingriffsfläche gesamt</b>	<b>11.115</b>	<b>0,35</b>	<b>3.890 m<sup>2</sup></b>
<b>Sonstige Flächen</b>			
Straße Bestand	248		
Feldweg	145		
Öffentliche Grünflächen	627		
Temporäre Grünfläche	180		
<u>Straßenbegleitgrün</u>	<u>461</u>		
<b>Sonstige Flächen gesamt</b>	<b>1.661</b>		
<b>Interne Ausgleichsflächen</b>			
Interne Ausgleichsfläche 1: Naturnahe Retentionsfläche	1.744	0,5	872 m <sup>2</sup>
Interne Ausgleichsfläche 2	1.363	1,0	1.363 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTFLÄCHE</b>	<b>15.883</b>		

Externe Ausgleichsfläche 2	1.655	1,0	1.655 m <sup>2</sup>
<b>Ausgleichsflächen gesamt</b>	<b>3.890</b>		<b>3.890 m<sup>2</sup></b>

**Ausgleichsflächenbilanz****+ 0 m<sup>2</sup>****Ergebnis:**

Nach den Ermittlungsgrundsätzen des Regelverfahrens ist aus fachlicher Sicht eine Ausgleichsfläche von: **3.890 m<sup>2</sup>** 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:

**Ausgleichsfläche:****Interne Ausgleichsfläche 1:**

Die vorgesehene Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches wird derzeit überwiegend als Ackerfläche und Wirtschaftsweg genutzt. Die Fläche soll als Extensives Grünland mit Gehölzstrukturen im Süden angelegt werden. Der nördliche Bereich wird durch Geländemodellierung als Retentionsfläche angelegt. Hierzu soll eine Ansaat mit kräuterreichem Regiosaatgut bzw. mithilfe Mähgutübertragung von autochthonen Wiesen durchgeführt werden. Pflege der Fläche: 1-2 schürige Mahd ab dem 15.06. mit Abfuhr des Mähguts. Auf der Fläche wird auf Düngung und auf Pflanzenschutzmittel verzichtet.

Die interne Ausgleichsfläche hat eine Größe von 1.744 m<sup>2</sup>. Durch die Wahl eines Aufwertungsfaktors von 0,5, da die Flächen zeitgleich als Retentionsfläche genutzt werden sollen, werden 872 m<sup>2</sup> als Ausgleichsfläche anerkannt. Die konkrete Ausgestaltung erfolgt in rechtzeitiger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

**Interne Ausgleichsfläche 2:**

Die interne Ausgleichsfläche befindet sich südöstlich des Planungsgebietes auf der Fl.Nr. 170/1, Gemeinde und Gemarkung Jetzendorf. Die vorgesehene Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Geplant ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der Lage an einem Graben die Anlage einer extensiven, naturnahen Feuchtwiese durch Ansaat mit autochthonem Saatgut. Pflege der Fläche: 1-2 schürige Mahd ab dem 15.06. mit Abfuhr des Mähguts. Auf der Fläche wird auf Düngung und auf Pflanzenschutzmittel verzichtet.

Die externe Ausgleichsfläche 1 hat eine Größe von 1.363 m<sup>2</sup> und kann mit einem Faktor von 1,0 angerechnet werden. Die konkrete Ausgestaltung erfolgt in rechtzeitiger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

**Externe Ausgleichsfläche:**

Die zweite externe Ausgleichsfläche ist Teil des gemeindlichen Ökokontos und hat eine Gesamtgröße von 2.080 m<sup>2</sup>. Die Fläche befindet sich auf der Fl.Nr. 581, Gemeinde Jetzendorf, Gemarkung Steinkirchen. Von der verfügbaren Fläche werden die noch für den Ausgleich benötigten 1.655 m<sup>2</sup> abgebucht. Damit stehen auf der Fläche des Ökokontos noch 425 m<sup>2</sup> für weitere Vorhaben zur Verfügung.

**Minimierungsmaßnahme:**

Als eingrünende Maßnahme werden am Randbereich des Planungsgebiets Einzelbäume und Sträucher gepflanzt.

Qualität Einzelbäume: Solitär mind. 3xv., Stammumfang (STU) 14-16 m.B.

**Zusammenfassung:**

Mit den festgelegten Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs erfolgt jeweils die erforderliche Aufwertung von Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, oberer Wert; Ackerflächen bzw. Ackerbrache (< 5 Jahre)) in Kategorie II (extensives Grünland mit Baumpflanzungen und Sonderstrukturen, etc.).

Insgesamt stehen also durch die geplanten Maßnahmen 3.890 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Abzüglich des notwendigen Ausgleichsflächenbedarfs für das geplante Gewerbegebiet in Höhe von 3.890 m<sup>2</sup> kann das Eingriffsvorhaben als vollumfänglich ausgeglichen gesehen werden.

**G.5 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung wurden bereits verschiedene Standorte für die Entwicklung von Gewerbegebieten im Gemeindegebiet der Gemeinde Jetzendorf geprüft. Es handelt sich bei dem Standort im Westen des Ortes Jetzendorf um die sinnvolle Erweiterung der bestehenden Gewerbegebietsdarstellung.

Bei Vorgesprächen mit den Nutzern und den zuständigen Behörden wurden im Detail unterschiedliche Varianten innerhalb des Geltungsbereichs intensiv geprüft. Der jetzt vorliegende Vorentwurf hat sich als einzig realisierbare Variante herauskristallisiert.

**G.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeinde Jetzendorf sowie Angaben der Fachbehörden verwendet.

**G.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

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

## G.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für die geplante Bebauung wurde ein Standort im Westen von Jetzendorf gewählt, der bereits im Flächennutzungsplan der Gemeinde Jetzendorf als Gewerbegebiet dargestellt wird. Durch die Planung wird die bestehende Gewerbegebietsdarstellung (Bauhof) nach Süden erweitert. Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Differenzierte Vermeidungsmaßnahmen minimieren den naturschutzrechtlichen Eingriff. Der naturschutzfachlich notwendige Ausgleich findet innerhalb des Geltungsbereichs und auf zwei externen Ausgleichsflächen statt. Grünordnerische Maßnahmen stärken die Qualität und die landschaftliche Einbindung der Gesamtmaßnahme.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	Geringe Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Gering – mittel
Wasser	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Gering
Klima/Luft	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Gering
Mensch (Erholung)	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
Mensch (Lärmimmissionen)	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Gering
Landschaft	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Gering
Kultur- und Sachgüter	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Gering

Gemeinderatssitzung vom

Jetzendorf, 26.02.2019

.....  
(Bürgermeister)

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 0.1. GEWERBEGEBIET

#### 0.1.1. Art der Baulichen Nutzung (nach §8 BauNVO)

- 0.1.1.1 Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe sowie die Errichtung und der Betrieb eines Blockheizkraftwerkes.
- 0.1.1.2 Auf den östlich gelegenen Parzellen 3 bis 9 sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und Betriebsinhaber oder Betriebsleiter zugelassen. Die Wohnungen müssen dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sein, wobei sie als freistehende Wohngebäude unzulässig sind. Die Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen dürfen nicht mehr als 1/3 der Gebäudeflächen einnehmen. Auf den Parzellen 1 und 2 wird eine Bebauung mit Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und Betriebsinhaber oder Betriebsleiter ausgeschlossen.
- 0.1.1.3 Im Gewerbegebiet sind unzulässig:
- Anlagen für sportliche Zwecke
  - Anlagen für kirchliche Zwecke
  - Anlagen für kulturelle Zwecke
  - Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke
  - Intensiv- und Massentierhaltung
  - Tierkörperbeseitigungsanlage
  - Müllverbrennungsanlage
  - Vergnügungsstätten (insbesondere Diskotheken und Spielhallen)
  - Schlächtereien, Krematorien
  - Biogasanlagen bzw. Industriebiogasanlagen, ausgenommen hiervon ist die Holzvergasung
  - Vergnügungsstätten
  - Beherbergungsbetriebe
  - Freiflächenphotovoltaikanlagen
  - öffentliche Tankstellen
  - (selbstständiger) Einzelhandel
- 0.1.2. Baukörper und bauliche Gestaltung**
- 0.1.2.1 Baukörper sind ab einer Gesamtlänge der Gebäudeflucht von mindestens 50 m alle 50 m vertikal zu gliedern, z. B. durch Fassadenrücksprünge, Tragwerkelemente, Materialwechsel und/oder Farbgebung.
- 0.1.2.2 Zur Gestaltung der Wandflächen werden Weißtöne, helle Farbtöne, silber-metallische Oberflächen zugelassen, grelle Farbtöne sind unzulässig. Ausnahmsweise sind kleinere untergeordnete Flächen farbig zulässig. Die Verwendung von Firmenfarben in der Fassade ist im Rahmen der "Corporate identity" erlaubt.
- 0.1.2.3 Als Fassadengestaltung sind Glasflächen, Metall- und Holzverkleidung, glatte Putzflächen, glatter Sichtbeton und Mauerwerk oder Betonverkleidungen zugelassen, die Verwendung von Waschbeton ist unzulässig.
- 0.1.2.4 Es sind folgende Dachdeckungen zulässig:
- Ziegel, Beton oder Ton
  - Alu- oder Zinkblechdeckung und vorpatiniertes Kupfer
  - Begrünte und bekieste Flachdächer
- 0.1.2.4 Zulässige Dachformen:
- Flachdach
  - Pultdach oder Satteldach

**0.1.2.5** Wandhöhe:

Die zulässige Wandhöhe beträgt 9,50 m. Die zulässige Firsthöhe beträgt 12,50 m. Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist die Oberkante der Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt (gemittelt). Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist die Oberkante der Dachhaut.

- bei Pultdächern gilt die niedrigste Wandhöhe

**0.1.3 Örtliche Bauvorschrift**

0.1.3.1 Werbeanlagen müssen mit ihrer Oberkante unterhalb der Traufhöhe bleiben und dürfen eine max. Größe von 3,00 m<sup>2</sup> aufweisen. Die zulässige Fassadenwerbung wird auf 20 % der Wandfläche begrenzt.

0.1.3.2 Für freistehende Werbeanlagen gilt eine maximale Höhe von 6 m, maximale zulässige Ansichtsfläche von 8 m<sup>2</sup> (bei beidseitiger Werbeanlage dann 2 x 8 m<sup>2</sup>).

0.1.3.3 Bei Fahnen als Werbeanlagen sind max. 1 Fahne je 20 m Straßenfrontlänge zulässig; die errechnete Gesamtzahl kann auch gruppenartig zusammengefasst werden.

0.1.3.4 Die Sammelwerbeanlage wird an der Zufahrt zum Gewerbegebiet im Norden des Geltungsbereichs angebracht.

0.1.3.5 Werbeanlagen sind mit den Fassaden gestalterisch abzustimmen.

0.1.3.6 Unzulässig sind Reklameflächen oder Schriften aller Art auf den Dachflächen.

0.1.3.7 Als Werbeanlage unzulässig sind bewegliche (laufende) und solche Lichtwerbung, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- und ausgeschaltet wird (Blinkreklame).

0.1.3.8 Das Anbringen von Werbeanlagen an Zaunanlagen ist nicht zulässig.

**0.1.4 Einfriedungen**

0.1.4.1 Höhe der Einfriedung: max. 2,00 m, gemessen ab Oberkante fertiges Gelände

0.1.4.2 Ausführung: zulässig sind Maschendrahtzäune und einfache Stahlkonstruktionen in grüner oder grauer Farbe oder anthrazit

0.1.4.3 Sockelhöhe: bis max. 30 cm über Oberkante fertiges Gelände

**0.1.5 Versorgungsleitungen**

0.1.5.1 Die oberirdische Verlegung von Versorgungsleitungen ist aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen unzulässig.

**0.1.6 Stellplätze**

0.1.6.1 Auf die gültige Stellplatzverordnung der Gemeinde Jetzendorf wird verwiesen.

**0.1.7 Beleuchtung**

0.1.7.1 Die Außenbeleuchtung ist mit UV-armen und energiesparenden Leuchtmitteln (gelb), z.B. LED oder Natriumdampflampen, zum Schutz nachtaktiver Insekten auszuführen.

## 0.2 GRÜNORDNUNG

### 0.2.1 Grünflächen

Die Bepflanzung (Gehölze) hat sich an der potentiell natürlichen Vegetation (siehe Artenliste) zu orientieren. Es sind autochthone Pflanzen bzw. autochthones Saatgut zu verwenden.

Die Bepflanzung ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

### 0.2.2 Einzelbäume

Gehölzgröße:

Solitär mind. 3 x v. Stammumfang (STU) 14-16 m.B.

### 0.2.3 Artenliste (Gehölze)

Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

Obstbäume, alle Arten, vorzugsweise Hochstämme

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
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.

### 0.2.4 Dachbegrünung

Die Dachbegrünung von Flachdächern und geneigten Dächern kann als Grünfläche angerechnet werden.

### 0.2.5 Begrünung Gewerbegrundstücke

Über die im Plan festgesetzten Grünflächen sollen weitere private Grünflächen entwickelt werden. Die einzelnen Parzellen sind, soweit kein baulicher Grenzsanbau stattfindet, mit Gehölzpflanzungen voneinander abzugrenzen bzw. gegen den öffentlichen Raum hin einzugrün. Es muss mindestens ein Grünflächenanteil von 20% pro Gewerbegrundstück im Freiflächengestaltungsplan nachgewiesen werden.

### 0.2.6 Stellplatzbegrünung

Je 5 Stellplätze ist ein Großbaum zu pflanzen.

**0.2.7 Zeitpunkt der Pflanzungen**

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

Die Gehölzpflanzungen innerhalb der Baugrenzen sind in der nach Fertigstellung des Gebäudes folgenden Vegetationsperiode vorzunehmen.

**0.2.8 Ausgleichsflächen**

„Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Ausgleichsflächen.

Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan Nr. 24 „Gewerbegebiet Jetzendorf-West“ sind Flächen für den Ausgleich von 3.890 m<sup>2</sup> bereitzustellen.

Die im Folgenden aufgeführten Flurnummern werden als Ausgleichsflächen festgesetzt und sind diesem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 a BauGB zugeordnet.

Ausgleich aus dem gemeindlichen Ökokonto:

Der Ausgleich hat zum Teil aus dem Ökokonto der Gemeinde Jetzendorf zu erfolgen. Die Fl. Nr. 581 (Teilfläche) Gemarkung Steinkirchen mit einer Ausgleichsleistung von 1.655 m<sup>2</sup> wird gemäß § 9 Abs. 1 diesem Bebauungsplan zugeordnet. Die Maßnahmen auf der Ökokontofläche sind bereits hergestellt.

Ausgleich im Geltungsbereich des Bebauungsplans:

Der weitere Ausgleich von 2.235 m<sup>2</sup> erfolgt auf den Fl. Nr. 169 und 170/1 der Gemarkung Jetzendorf (Teilflächen) als Ausgleichsfläche 1 auf einer Fläche von 1.744 m<sup>2</sup> und als Ausgleichsfläche 2 auf der Fl. Nr. 170/1 (Teilfläche) der Gemarkung Jetzendorf auf einer Fläche von 1.363 m<sup>2</sup> und wird gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB als Ausgleichsfläche festgesetzt und diesem Bebauungsplan zugeordnet.

Im Zuge der Baufeldfreimachung überschüssiger Oberboden ist außerhalb der als ökologische Ausgleichsfläche festgesetzten Grünfläche einzubauen. Um die fachlichen Ziele der Grünlandextensivierung in Richtung artenreicher Feuchtwiese erreichen zu können, ist es wichtig, in den Ausgleichsflächen keinen zusätzlichen Oberboden aufzubringen und dadurch sonst feuchte Stellen aufzufüllen.

**0.2.9 Maßnahmen der internen Ausgleichsflächen**

Es wird auf die Maßnahmen der internen Ausgleichsflächen im Umweltbericht (Kapitel G 4.4, Seite 13) verwiesen.

**0.2.10 Beläge**

Stellplätze sind generell mit einem versickerungsfähigen Pflaster bzw. Belag auszubilden (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster oder Drainpflaster), soweit die geltenden Richtlinien der Wasserwirtschaft dem nicht entgegenstehen.

**0.3 IMMISSIONSSCHUTZ****Zulässigkeit von "Betriebsleiterwohnungen"**

Bei Bauanträgen für Wohnungen von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie von Betriebsinhabern und Betriebsleitern ist nachzuweisen, dass deren Schutzanspruch vor unzulässigen Lärm- und Geruchsmissionen - eventuell durch geeignete Objektschutzmaßnahmen - erfüllt werden kann, ohne eine Einschränkung der zulässigen Geräuschemissionen bereits bestehender Betriebe, bestehender landwirtschaftlicher Betriebe bzw. noch unbebauter Gewerbegrundstücke in der Nachbarschaft nach sich zu ziehen.

Zusammen mit jedem Bauantrag ist der schalltechnische Nachweis eines amtlich anerkannten Gutachters (§ 29 b BImSchG-Messtelle) vorzulegen, dass bzw. unter welchen Voraussetzungen die jeweiligen 10 dB (A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Beurteilungs- und Spitzenpegel) an den Wohnnutzungen außerhalb des Gewerbegebietes (Wohnhaus landwirtschaftlicher Betrieb, Fl. Nr. 201/1 und Baumhaushotel Fl. Nr. 163) sowie die jeweiligen um 6 dB (A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Beurteilungs- und Spitzenpegel) innerhalb des Gewerbegebietes, auch auf noch unbebauten Nachbargrundstücken, eingehalten werden können. Die jeweiligen Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind entsprechend der Schutzwürdigkeit (BauNVO) festzulegen.

**0.4 WASSERWIRTSCHAFT**

Das unverschmutzte Oberflächenwasser von Dachflächen und Parkplätzen, Stellplätzen, Zufahrten, etc. wird im Regenwasserkanal gesammelt und in die Fläche für die Retention geleitet. Dort soll das Oberflächenwasser rückgehalten werden. Für die Versickerung von Niederschlagswasser in Gewerbegebieten gilt grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NwFreiV) in der Fassung vom 01.10.2008.

Ansonsten ist beim Landratsamt Pfaffenhofen eine wasserrechtliche Gestattung zu beantragen.

Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, abgefüllt, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies anzuzeigen (Art. 37 BayWG).

## TEXTLICHE HINWEISE

### A DENKMALSCHUTZ

Der Bayerische Denkmalatlas hat im Planungsgebiet keine Hinweise auf Bodendenkmäler. Trotzdem wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Landratsamt Pfaffenhofen an der Ilm oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden sind. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG ist zu beachten.

### B ENERGIEVERSORGUNG

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebiets sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwege, Versorgungstreifen, Begleittreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandzone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen zu melden.

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

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsarbeiten ist der Bayernwerk Netz GmbH ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Es dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Entsprechende Prüfnachweise sind vorzulegen.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass das Energieversorgungsunternehmen über die Stationsgrundstücke verfügen kann. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhaben sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung, wird die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich. Hierfür muss dem Energieversorgungsunternehmen eine entsprechende Fläche von 15 qm für den Bau und Betrieb einer Transformatorenstation in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung gestellt werden.

### C BRANDSCHUTZ

Die Hinweise betreffen nur den abwehrenden Brandschutz. Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO Art 15 zu beachten.

Die Gemeinde Jetzendorf kann bezüglich der Löschwasserversorgung lediglich einen Grundsatz stellen. Weitergehende Maßnahmen zum Brandschutz sind daher von den jeweiligen Bauherrn bzw. Grundstückseigentümern zu erbringen. Die Anforderungen hierfür sind vom jeweiligen Bauherrn bei der Objektplanung mit dem Kreisbrandrat abzustimmen.

## D IMMISSIONEN AUS DER LANDWIRTSCHAFT

Ortsübliche Geruch-, Lärm- und Staubimmissionen, die auf die in der Nähe befindlichen landwirtschaftlichen Betriebe und/oder angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zurückzuführen sind, sind auch nachts und an Wochenenden hinzunehmen. Dies ist grundbuchrechtlich zu sichern.

## E TELEKOMMUNIKATION

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.

Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, wird die Gemeinde gebeten sich gesondert mit der Deutschen Telekom in Verbindung zu setzen.

Sollten im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne von Telekommunikationsanlagen benötigt werden, können diese angefordert werden bei:

E-Mail. [planauskunft.sued@telekom.de](mailto:planauskunft.sued@telekom.de)

Fax. +49 391 580213737

Telefon +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, ist die Deutsche Telekom auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Der Vorhabenträger (Gemeinde) soll sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Süd, PTI 23 Gablinger Straße 2, D-86368 Gersthofen

setzen.

## F BAUVERBOT/BAUBESCHRÄNKUNGEN

### Bauverbot

Entlang der freien Strecke von Staatsstraßen bestehen gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke ein Bauverbot.

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird. Eine Ausnahme von der Anbauverbotszone von 20,0 m, gemessen vom Fahrbahnrand, kann ausschließlich für die Errichtung von Lärmschutzanlagen (Wall, Wand, Wall-Wand-Kombination) und deren Bepflanzung zugelassen werden.

### Baubeschränkung

Entlang der Staatsstraße ist gemäß Art. 24 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 40,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke die Zustimmung der Straßenbauverwaltung notwendig.

## G ERSCHLIESSUNG/ANBINDUNG

### Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. Art. 18 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 1 BayStrWG).

Anbindung

Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes ist mit einer Zunahme des Verkehrs an der Straßeneinmündung bei Abschnitt 140, Station 0,500 km, der im Betreff genannten Straße zu rechnen. Aufgrund der geplanten Größe des auszuweisenden Gewerbegebietes wird auf die Errichtung einer Linksabbiegespur verzichtet. Sollten sich bei einer späteren Verkehrsanalyse erhebliche Schwierigkeiten hinsichtlich des Verkehrsaufkommens ergeben, kann das Staatliche Bauamt Ingolstadt die Errichtung einer Linksabbiegespur nachfordern. Ebenso gilt dies wenn es zu einem späteren Zeitpunkt bei der Einmündung mit der Staatsstraße 2337 zu einer Unfallhäufungsstelle kommen würde. Die Kostentragungspflicht der Kommune nach Art. 31 Abs. 1 BayStrWG bleibt hiervon unberührt. Die Kostentragungspflicht für die entstehenden Erneuerungs- und Unterhaltungsmehrkosten gemäß Art. 33 Abs. 3 BayStrWG bleibt ebenfalls erhalten.

Der Abnahmetermin der Erschließungsanlage ist dem Staatlichen Bauamt Ingolstadt unverzüglich mitzuteilen.

**H Freiflächengestaltungsplan**

Zu jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan, mindestens im M. 1:200, einzureichen.

Stand 26.02.2019



## Anlage 1:

### **Innenentwicklungspotential der Gemeinde Jetzendorf nach § 1 Abs. 3 bis 7 BauGB zum Bebauungsplan „Jetzendorf West“ mit integriertem Grünordnungsplan**

#### Auszug aus dem Gesetzestext

(3) Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.

(4) Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.

(5) Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

(6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

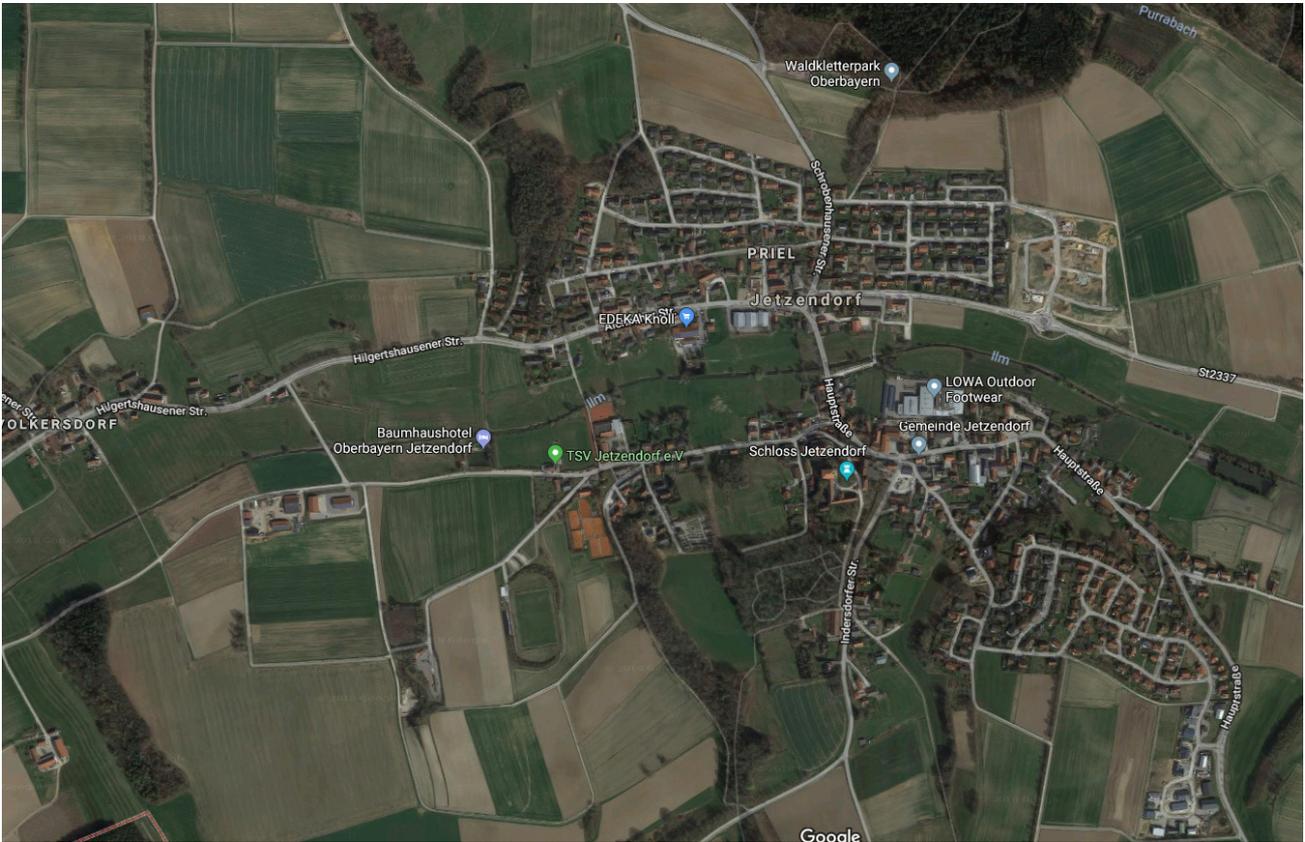
1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,
3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,
4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
5. die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
6. die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,
7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
  - a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
  - b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
  - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,

- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
  - e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
  - f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
  - g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
  - h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
  - i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
  - j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.
8. die Belange
- k) a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
  - l) b) der Land- und Forstwirtschaft,
  - m) c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
  - n) d) des Post- und Telekommunikationswesens,
  - o) e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,
  - p) f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen,
9. die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,
10. die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,
11. die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,
12. die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden,
13. die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung.
- (7) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

### Ausgangslage

Die Gemeinde Jetzendorf sieht in Jetzendorf aktuell ohne die Ausweisung des Bebauungsplanes des Gewerbegebietes Jetzendorf West mit ca. 9 Parzellen keine Möglichkeit mehr, ortsansässigen oder anderen interessierten Firmen die Möglichkeit zum Bau eines Baugrundstückes im Gewerbegebiet zu ermöglichen. Können sich die Firmen nicht dort ansiedeln, gehen der Gemeinde mögliche Gewerbesteuern verloren und ansässige Firmen, die sich vergrößern möchten, könnten die Gemeinde verlassen.

Im Rahmen der Ausweisung des Neubaugebietes ist die Gemeinde Jetzendorf aufgefordert, aufzuzeigen, dass im Gemeindebereich keine ausreichenden Alternativen im Bereich von bestehenden Gewerbegebieten zur Verfügung stehen. Dieser Nachweis soll hier in drei Schritten erfolgen.



1. Das zu betrachtende Gebiet ist auf dem Luftbild dargestellt.

Folgende Areale scheiden als zwangsläufig nicht als Gewerbegebiet bebaubar aus:

- Flächen angrenzend an Wohnbaugebiete
- Bereits baulich genutzte Flächen
- Grünflächen innerhalb der Gemeinde Jetzendorf mit Zweckbestimmung (z. B. Sportplatz)

2. Zu betrachten sind letztlich

- Brachflächen
- Gebäudeleerstände
- Baulücken bzw. ausgewiesene aber bisher nicht bebaute Baugrundstücke

3. Zusammenfassung

Durch genaue Betrachtung der in Frage kommenden Grundstücke soll das letztlich mobilisierbare vorhandene Baulandpotential für Wohnungsbau ermittelt werden.

2.1 Brachflächen:

Größere Flächenanteile, die aus früherer baulicher Nutzung im Laufe der zeitlichen Entwicklung herausgefallen sind und leerstehen bzw. momentan keine Nutzung aufweisen und als Gewerbegebietsflächen genutzt werden könnten, sind nicht vorhanden.

## 2.2 Gebäudeleerstände:

In der Regel wird bei Mieterwechsel relativ rasch wieder eine Anschlussnutzung gefunden. Nennenswerte leerstehende bzw. gewerblich nutzbare Areale sind hier nicht bekannt.

## 2.3 Baulücken bzw. ausgewiesene, aber bisher nicht bebaute Baugrundstücke:

Die in Privathand befindlichen Grundstücke sind privat. Das heißt, der Eigentümer entscheidet über die Bebauung. Ob und wann eines oder ein Teil der privaten Grundstücke tatsächlich der Bebauung zugeführt werden kann ist völlig unsicher, da die Gemeinde Jetzendorf keinen Zugriff auf diese Grundstücke hat. Die Gemeinde Jetzendorf hat hier keine rechtlichen Möglichkeiten (Enteignung...) das Grundstück zwangsweise in Bebauung zu bringen.

Die Gemeinde Jetzendorf hat momentan kein Grundstück mehr zum Verkauf an Bauwillige.

Die Gemeinde Jetzendorf bietet seit mehreren Jahren den Rückkauf von Grundstücken und den Weiterverkauf an Bauwillige an. Diese Möglichkeit wird aber aktuell von den Grundstückseigentümern nur wenig genutzt.

## 3 Zusammenfassung:

Die Gemeinde Jetzendorf kann ansiedlungswilligen Gewerbetreibenden kaum noch Grundstücke anbieten. Im Jetzendorf selbst hat die Gemeinde für diese Nutzung keine Baugrundstücke mehr. Für das geplante Gewerbegebiet „Jetzendorf West“ gibt es aktuell bereits Kaufinteressenden.

In der Innenentwicklung sind keine Grundstücke für Gewerbebetriebe vorhanden. Die vorhandenen Grundstücken in den bestehenden Gewerbegebieten befinden sich in privater Hand und sind absehbar für den Grundstücksmarkt nicht nutzbar.

Die Gemeinde Jetzendorf ist verpflichtet, hier tätig zu werden.

Jetzendorf, 26.02.2019

Gemeinde Jetzendorf, Bauamt