

# **Bauleitplanung der Gemeinde Irschenberg**

**Landkreis Miesbach**

## **Nr. 24 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sondergebiet Transporte“**

mit Vorhaben- und Erschließungsplan

**Bebauungsplan gem. BauGB**

**Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

**Umweltprüfung**

---

PLANVERFASSER

Dipl. Ing. Univ. Architekt  
Joachim Staudinger  
Laurenziweg 4  
83714 Miesbach  
08025/3334

---

Irschenberg, am 16.09.2019

---

1. Bürgermeister der Gemeinde Irschenberg

# **Gliederung**

## **Teil A**

### **Vorhabens und Erschließungsplan**

#### **1 Grundlagen**

- 1.1 Anträge und Beschlüsse
- 1.2 Allgemeine Ziele der Bauleitplanung
- 1.3 Anwendung und Aufgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- 1.4 Verfahren nach § 12 BauGB

#### **2 Strukturen und Zustand des Plangebietes**

- 2.1 Räumlicher Geltungsbereich
- 2.2 Nutzungen im Umfeld des Plangebietes
- 2.3 Topographie, Bodenverhältnisse, sowie Grundwasserstand
- 2.4 Arten und Biotopausstattung
- 2.5 Bauform /Architektur

## **Teil B**

### **Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen – Allgemeines
2. Erfordernis der Planaufstellung
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
4. Bestandsaufnahme
5. Planungskonzept
6. Infrastruktur
7. Art der baulichen Nutzung
8. Maß der baulichen Nutzung
9. Flächen und überbaubare Flächen
10. Immissionsschutz
11. Grünordnung
12. Hinweise durch Text

## **Teil C**

### **Umweltprüfung**

## **Teil A**

### **Begründung zum Vorhabens- und Erschließungsplan**

#### **1. Grundlagen**

##### **1.1 Anträge und Beschlüsse**

###### **1.1.1 Anlass der Planung, Ziele und Zwecke**

Die Firma Lettenbichler hat bei der Gemeinde Irschenberg die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan beantragt. Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Irschenberg, welche das Planungsgebiet beinhaltet wurde bereits am 22.11.2018 vom Landratsamt genehmigt. Der Flächennutzungsplan weist das Gebiet als SO – Sondergebiet Transporte aus.

Ziel der Planung ist die geplante Betriebsverlagerung der Firma Lettenbichler Transporte. Der Vorhabensträger hat dargelegt, dass er zur Durchführung des Vorhabens bereit und in der Lage ist.

###### **1.1.2 Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB**

Der Gemeinderat Irschenberg hat in der Sitzung vom 09.07.2019 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für den vorhaben bezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Transporte“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan gefasst.

Der Gemeinderat Irschenberg hat in seiner Sitzung am 16.09.2019 den Beschluss zur öffentlichen Auslegung (Auslegebeschluss) gem. § 3 Abs. 2 BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Transporte“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan gefasst.

###### **1.2 Allgemeine Ziele der Bauleitplanung**

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan dient der geplanten Betriebsverlagerung der Firma Lettenbichler Transporte und soll auf der Flurnummer 479/2 der Gemarkung Irschenberg stattfinden. Diese Fläche liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Buchbichl mit seinem Gewerbe- und Wohngebiet ist ca. 250m entfernt. Deshalb war eine Ausnahme vom Anbindungsziel des Landesentwicklungsplanes erforderlich.

Die Gemeinde Irschenberg hat gegenüber der Regierung von Oberbayern in einer standortalternativen Prüfung nachgewiesen, dass im Gemeindegebiet keine anderen geeigneten angebundenen Standorte zur Ansiedlung der einheimischen Transportfirma Lettenbichler vorhanden sind.

Damit war die Voraussetzung für eine Ausnahme vom Anbindungsziel des Landesentwicklungsplanes erfüllt. Die geplante Betriebsverlagerung kann deshalb nach einer Entscheidung der Regierung von Oberbayern vom 18.10.2017 durch die Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Transporte“ mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang gebracht werden. Zur Stärkung der gewerblichen Entwicklung, der

zum großen Teil landwirtschaftlich geprägten Gemeinde Irschenberg und zur Sicherung und Erweiterung des örtlichen Arbeitsplatzangebotes wird es erforderlich, geeignete Bauflächenpotenziale bezüglich Erschließung und Bebauung planungsrechtlich festzulegen. Die Art der baulichen Nutzung soll als SO – Sondergebiet Transporte festgesetzt werden. Es soll die Möglichkeit geschaffen werden, einem im Gemeindegebiet bereits ansässigen Betrieb die erforderliche Neustrukturierung zu ermöglichen.

### **1.3 Anwendung und Aufgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes gem. § 12 BauGB**

Auf Grund des konkreten Projektbezuges, der Sicherstellung einer zeitnahen Deckung des Baulandbedarfs und zur Darlegung der konkreten ortsplanerischen Integration des geplanten Vorhabens, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB vorgesehen.

Gem. § 12 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Planes zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet. Diese vertragliche Vereinbarung (Durchführungsvertrag) mit der Gemeinde Irschenberg wird vor dem Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB geschlossen.

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan basiert auf der konkreten Vorhabenplanung der im Gebiet vorgesehenen Realisierung eines Transportunternehmens mit

- Büros und Sozialräume, Technikraum
- 1 Betriebsleiterwohnung
- 3 temporär begrenzte Übernachtungsmöglichkeiten für je 2 Personen, inklusive Gemeinschaftsküche und Aufenthaltsraum, welche zur Unterbringung von kurzfristig angestellten, zeitlich befristeten LKW-Fahrern dienen sollen. Im Bedarfsfall können diese Räume auch an, extern angesiedelte Gewerbebetriebe zur gleichen Verwendung gewerblich vermietet werden.
- Werkstatt und Waschhalle
- Hallen für das unterstellen von LKWs
- Lagerflächen für kurzfristig disponiertes, eingelagertes und umgelagertes Speditionsgut

einschließlich der damit verbundenen Erschließungsflächen, offenen Stellplätzen und der Zufahrt.

Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind die vom Vorhabenträger vorgelegten Hochbaupläne (Dipl. Ing. Univ. Architekt Joachim Staudinger). Diese sind auch Grundlage und Orientierung für die bodenrechtlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die rahmengebende Festsetzungen trifft.

### 1.3.1 Definition der Verfügungsgewalt

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Planes zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist sich **zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise** vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 verpflichtet (Durchführungsvertrag).



### 1.3.2 Der Durchführungsvertrag

§ 12 Abs. 1 Satz BauGB führt neben dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem Vorhaben- und Erschließungsplan den Durchführungsvertrag ein. Daraus geht hervor, dass sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen (neue Erschließungsstraße, Kanalanschluss und Ökoausgleich ) innerhalb einer bestimmten Frist und zum Tragen der Planungs- und Erschließungskosten (ganz oder teilweise) zu verpflichten hat. Er ist nicht zwingen Gegenstand der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Durchführungsvertrag muss spätestens beim Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtend begründet worden sein. Diese Regelung hat unmittelbare Bedeutung für die Rechtmäßigkeit eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Neben der Vereinbarung über die Kostenübernahme, ist die Vereinbarung eines bestimmten Zeitraums zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließung als Gegenstand des Durchführungsvertrages notwendig.

In den Vertrag können zusätzliche Regelungen aufgenommen werden, die der Vorhabenträger übernehmen soll. Hierbei kommen solche vertragliche Regelungen in Betracht, die im Zusammenhang mit der Vorhaben der Erschließung stehen.

Der Durchführungsvertrag ist nicht Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und nicht seiner Begründung. Andererseits muss die Begründung auf den Durchführungsvertrag eingehen. Im Übrigen muss alles, was mit dem Durchführungsvertrag im Zusammenhang steht, in der Begründung erwähnt werden, wenn es für die Abwägungsentscheidung relevant geworden ist.

Daher ist die Darstellung der für die Beurteilung der Ziele des § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB relevanten Inhalte des Durchführungsvertrages Bestandteil der Begründung. Im Zweifel sind in der Begründung die für die Abwägung maßgeblichen Inhalte wiederzugeben. Dies gilt besonders, wenn in zulässiger Weise Konfliktregelungen aus dem Plan in den Vollzug des Durchführungsvertrages verlagert werden.

Im Durchführungsvertrag werden u. a die nachfolgend aufgeführten Aspekte berücksichtigt und aufgenommen.

- a) Verpflichtung der Durchführung und Realisierung der geplanten Baumaßnahme auf Flurnummer 479/2 Gemarkung Irschenberg
- b) Kostenübernahme für die Umlage bezüglich des Grunderwerbs durch die Gemeinde
- c) Übernahme der Herstellungskosten und Herstellungsbeiträge für den Anschluss an die Wasserversorgung der Gemeinde Irschenberg.
- d) Übernahme der Kosten für die Planung und Herstellung des Kanalanschlusses mittels Druckleitung und Pumpstation
- e) Beseitigung des Niederschlagwassers
- f) Übernahme der Kosten für die Straßenverbreiterung
- g) Festsetzung des Ablösebetrages für alle finanziellen Forderungen der Gemeinde
- h) Festlegung der Nutzung durch die Firma Lettenbichler
- i) Optionale Kostenübernahme bei Notwendigkeit einer Linksabbiegespur als Forderung des Straßenbauamtes, mit zusätzlichen Vereinbarungen bezüglich Winterdienst und Unterhalt
- j) Verpflichtungen bezüglich der Gestaltung, der Höhenentwicklung, des Baustils, der Eingrünung und die Verwirklichung, sowie den Unterhalt der ökologischen Ausgleichsfläche.
- k) Als Empfehlung sollen für die Gebäude erneuerbare Energien eingesetzt werden.
- l) Einhaltung der Lärmschutzgrenzwerte entsprechend Lärmschutzgutachten.
- m) Gewährleistungsausschluss und Ausschluss von Schadenersatz für die Gemeinde

#### **1.4 Verfahren**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan soll entsprechend BauGB aufgestellt werden.

## 2. Strukturen und Zustand des Plangebietes

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Das Änderungsgebiet liegt ca. 250m nordwestlich von Buchbichl und 400m südlich von Sperlasberg. Es handelt sich um das Areal Flurnummer 479/2 hinter der bestehenden Kieslagerfläche auf Flurnummer 479/3, an der Gemeindestraße Sperlasberg.

Die 7620 m<sup>2</sup> große Planungsfläche des Sondergebietes ist derzeit eine Wiese, mit intensiver Grünlandnutzung. Die Fläche weist ein Gefälle von West nach Ost von ca. 1,50m auf, und steigt von Nord nach Süd um ca. 2,50m.

Das Planungsgebiet erstreckt sich auf die Flurstücke

Flurnummer: 479/2	Grundstück Lettenbichler
484	Neue Straßenführung
479	Teilfläche neue Straßenführung
479/4	Teilfläche neue Straßenführung
485/3	Teilfläche neue Straßenführung
482/2	Teilfläche neue Straßenführung

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 14.000 m<sup>2</sup>

### 2.2 Nutzungen im Umfeld des Plangebiets

Eine umliegende Bebauung ist nicht vorhanden.

Die Umgebung ist geprägt durch Wald und Wiesenflächen, sowie die bestehende Kieslagerfläche auf Flurnummer 479/3 und die Gemeindestraße Sperlasberg.

Die Bundesstraße B 472 trennt den Änderungsbereich des Bebauungsplanes vom Gemeindegebiet Buchbichl.

### 2.3 Topographie, Bodenverhältnisse, sowie Grundwasserstand

In einer Baugrunduntersuchung durch Diplom Geologe Herrn Krenski und Mag.rer.nat Geologie Herr Frauscher aus Aschau im Chiemgau vom 30.07.2018 wurde das Planungsgebiet genauer untersucht. Zur Untergrunderkundung wurden fünf Sondierbohrungen mit einer Tiefe von 5,00m abgeteuft. Drei Bohransatzpunkte liegen im Büro- und Hallenbereich, sowie 2 außerhalb im Fahr- und Abstellbereich von Schwerlast LKW.

Eine Zusammenfassung der Untersuchungsergebnisse erfolgt an dieser Stelle:

Die Geologie im Untersuchungsgebiet ist von fluviatilen und glazialen quartären Ablagerungen geprägt. Dies sind vor allem Fernmoränen aus der Würm Eiszeit und glazialer Geschiebelehm.

Gemäß den Bohrungen wurden folgende Untergrundverhältnisse festgestellt.

- Mutterboden und weiche Tone und Schluffe
- Geschiebelehm

- Quartäre Feinkiese

Eine genaue Beschreibung der einzelnen Schichten erfolgt im o. g. Baugrundgutachten, auf eine Wiederholung wird hier verzichtet.

Schichtwasser:

Schichtwasser konnte bei den Bohrungen an zwei Aufschlüssen festgestellt werden. Bei den Bohrungen B4 und B5 konnten Schichtwasserhöhen von 2,5m und 1,4m unter GOK eingemessen werden.

Die Quartären Feinkiese können nach ergiebigen Niederschlägen durchaus Schichtwasser führen, waren jedoch zum Untersuchungszeitpunkt nach längerer Trockenzeit nicht wasserführend.

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten zu erwarten.

Eine umliegende Bebauung ist nicht vorhanden.

#### **2.4 Arten und Biotopausstattung**

Im Osten des Änderungsbereiches grenzt ein Mischwald an, und daran anschließend befindet sich das Biotop 8137-0170-001 „Moorkomplex Wendlinger-Jedlinger Filz“  
Es existieren keine ausgewiesenen Biotop entsprechend der Biotopkartierung in den ausgewiesenen Flächen des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes.

#### **2.5 Bauform/Architektur**

Das Änderungsgebiet umfasst 2 Baukörper, welche mit einem Flachdach miteinander verbunden sind.

Die Hauptbaukörper werden mit Satteldächern ausgeführt, welche zwingend mit roten Dachziegeln bzw. roten Betondachplatten gedeckt werden müssen.

Ein offenes Pultdach im Bereich der Halleneinfahrten ist als Einfahrtsüberdachung möglich. Die Höhe ist auf 2 bzw. 3 Vollgeschosse begrenzt, die Wandhöhe des nördlichen Gebäudes, sowie des Flachdaches ist auf max. **6.00m** begrenzt. Das süd-östliche Gebäude ist auf **8,40m** bzw. **8,80m** festgesetzt. Die Wandhöhen beziehen sich auf die OK-Fertigfußboden (NN wie im Plan angegeben).

Die Gebäude sollen im Wesentlichen langgestreckt, rechteckig erstellt werden, mit vorzugsweisen hochrechteckigen Fensteröffnungen, durchgehenden Trauflinien und ruhigen Dachformen.

Die Traufseite des Hauptgebäudes ist parallel zur süd-östlichen Grundstücksgrenze. Das Gebäude erstreckt sich von Süd-West nach Nord-West mit durchgehendem First. In nördlicher Richtung stößt annähernd rechtwinklig ein Nebengebäude an.

Somit ergibt sich durch die Verbindung mit dem begrünten Flachdach eine L-Form.

Die im „L“ liegende Fläche begrenzt den Betriebshof der Firma Lettenbichler.

Hier erfolgt der interne, ruhende und bewegte LKW-Verkehr der Firma.

Um einen möglichst flexiblen und wenig eingeschränkten Betriebsablauf zu gewährleisten, ist die Freifläche uneingeschränkt nutzbar.

## **Teil B**

### **Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

#### **1. Planungsrechtliche Voraussetzungen – Allgemeines**

Aufgrund der zur Zeit des Aufstellungsbeschlusses (Par. 10 BauGB) geltenden Gesetze und Verordnungen wie - Baugesetzbuch, Bayerische Bauordnung, Baunutzungsverordnung und Planzeichenverordnung hat der Gemeinderat der Gemeinde Irschenberg die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben und Erschließungsplan am 9.7.2019 beschlossen. Der Auslegungsbeschluss wurde am 16.09.2019.

Weiterhin wird die DIN 18003 (Darstellung im Bebauungsplan) und die in Änderung befindliche Flächennutzungsplanänderung zugrunde gelegt.

#### **2. Erfordernis der Planaufstellung und Ziele des Bebauungsplanes**

Die geplante Betriebsverlagerung der Firma Lettenbichler soll auf der Flurnummer 479/2 der Gemarkung Irschenberg stattfinden. Diese Fläche liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Buchbichl mit seinem Gewerbe- und Wohngebiet ist ca. 250m entfernt. Deshalb war eine Ausnahme vom Anbindungsziel des Landesentwicklungsplanes erforderlich.

Die Gemeinde Irschenberg hat gegenüber der Regierung von Oberbayern in einer standortalternativen Prüfung nachgewiesen, dass im Gemeindegebiet keine anderen geeigneten angebundenen Standorte zur Ansiedlung der einheimischen Transportfirma Lettenbichler vorhanden sind.

Damit war die Voraussetzung für eine Ausnahme vom Anbindungsziel des Landesentwicklungsplanes erfüllt. Die geplante Betriebsverlagerung kann deshalb nach einer Entscheidung der Regierung von Oberbayern vom 18.10.2017 durch die Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Transporte“ mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang gebracht werden.

Zur Stärkung der gewerblichen Entwicklung, der zum großen Teil landwirtschaftlich geprägten Gemeinde Irschenberg und zur Sicherung und Erweiterung des örtlichen Arbeitsplatzangebotes wird es erforderlich, geeignete Bauflächenpotenziale bezüglich Erschließung und Bebauung planungsrechtlich festzulegen.

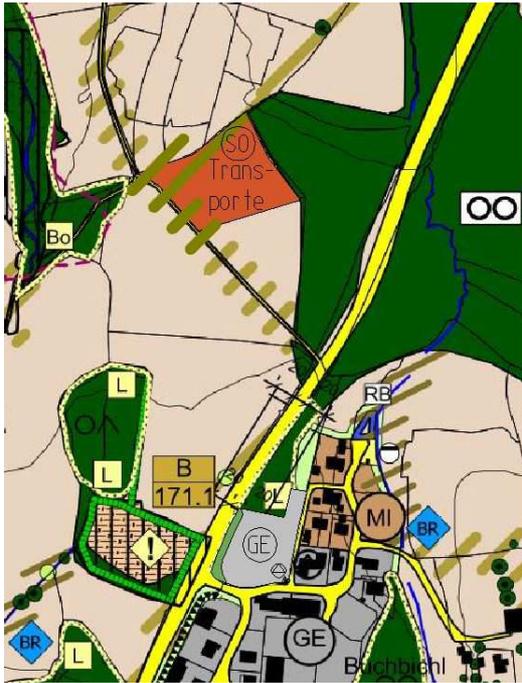
Die Art der baulichen Nutzung soll als SO – Sondergebiet Transporte festgesetzt werden.

Der Gemeinde ist bewusst, dass eine Bebauung in diesem Bereich Auswirkungen auf das Landschaftsbild haben wird. Die Gemeinde erachtet jedoch die Belange der Wirtschaft § 1 Abs. 6 Ziff. 8a BauGB und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, § 1 Abs. 6 Ziff. 8c BauGB für vorrangig. Die Möglichkeit, einem im Gemeindegebiet bereits bestehendem Betrieb die erforderliche Neustrukturierung zu ermöglichen, dient diesen Belangen und führt dazu, dass dieser Betrieb vor Ort gehalten werden kann. Der

Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird darüber hinaus auch dadurch begegnet, dass der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen und der Durchführungsvertrag entsprechende Regelungen enthält, die die Beeinträchtigung auf das unbedingt notwendige Maß herabsetzt.

### 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Irschenberg, welche das Plangebiet beinhaltet wurde am 22.11.2018 vom Landratsamt Miesbach genehmigt. Der Flächennutzungsplan weist das Gebiet als SO – Sondergebiet Transporte aus.



### 4. Bestandsaufnahme

Das Änderungsgebiet liegt ca. 250m nordwestlich von Buchbichl und 400m südlich von Sperlasberg.

Es handelt sich um das Areal Flurnummer 479/2 hinter der bestehenden Kieslagerfläche auf Flurnummer 479/3, an der Gemeindestraße Sperlasberg.

Die 7620 m<sup>2</sup> große Planungsfläche des Sondergebietes ist derzeit eine Wiese, mit intensiver Grünlandnutzung. Die Fläche weist ein Gefälle von West nach Ost von ca. 1,50m auf, und steigt von Nord nach Süd um ca. 2,50m.

#### 4.1 Umliegende Bebauung

Eine umliegende Bebauung ist nicht vorhanden.

#### 4.2 Umgebungsstruktur

Die Umgebung ist geprägt durch Wald und Wiesenflächen, sowie die bestehende Kieslagerfläche auf Flurnummer 479/3 und die Gemeindestraße Sperlasberg.

Die Bundesstraße B 472 trennt den Änderungsbereich des Bebauungsplanes vom Gemeindegebiet Buchbichl.

#### 4.3 Boden und Grundwasserstand

In einer Baugrunduntersuchung durch Diplom Geologe Herrn Krenski und Mag.rer.nat Geologie Herr Frauscher aus Aschau im Chiemgau vom 30.07.2018 wurde das Planungsgebiet genauer untersucht. Zur Untergrunderkundung wurden fünf Sondierbohrungen mit einer Tiefe von 5,00m abgeteuft. Drei Bohransatzpunkte liegen im Büro- und Hallenbereich, sowie 2 außerhalb im Fahr- und Abstellbereich von Schwerlast LKW.

Eine Zusammenfassung der Untersuchungsergebnisse erfolgt an dieser Stelle:

Die Geologie im Untersuchungsgebiet ist von fluviatilen und glazialen quartären Ablagerungen geprägt. Dies sind vor allem Fernmoränen aus der Würm Eiszeit und glazialer Geschiebelehm.

Gemäß den Bohrungen wurden folgende Untergrundverhältnisse festgestellt.

- Mutterboden und weiche Tone und Schluffe
- Geschiebelehm
- Quartäre Feinkiese

Eine genaue Beschreibung der einzelnen Schichten erfolgt im o. g. Baugrundgutachten, auf eine Wiederholung wird hier verzichtet.

Schichtwasser:

Schichtwasser konnte bei den Bohrungen an zwei Aufschlüssen festgestellt werden. Bei den Bohrungen B4 und B5 konnten Schichtwasserhöhen von 2,5m und 1,4m unter GOK eingemessen werden.

Die Quartären Feinkiese können nach ergiebigen Niederschlägen durchaus Schichtwasser führen, waren jedoch zum Untersuchungszeitpunkt nach längerer Trockenzeit nicht wasserführend.

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten zu erwarten.

#### **4.4 Arten und Biotopausstattung**

Im Osten des Änderungsbereiches grenzt ein Mischwald an, und daran anschließend befindet sich das Biotop 8137-0170-001 „Moorkomplex Wendlinger-Jedlinger Filz“

Es existieren keine ausgewiesenen Biotope entsprechend der Biotopkartierung in den ausgewiesenen Flächen des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes.

Der Gemeinde ist bewusst, dass die zukünftige Bebauung im Flächennutzungsplan vorgesehen Biotopverbund tangiert. Für die Gemeinde sind aber die für die Planung sprechenden Belange wichtiger (siehe Teil B, Punkt 2 - Erfordernis der Planaufstellung). Der Biotopverbund lässt sich auch auf andere Art verwirklichen. Der Flächennutzungsplan für diesen Bereich wurde bereits geändert, und der Verbund dargestellt.

#### 4. 5 Flurstücke im Geltungs-/Änderungsbereich

Flurnummer: 479/2	Grundstück Lettenbichler
484	Neue Straßenführung
479	Teilfläche neue Straßenführung
479/4	Teilfläche neue Straßenführung
485/3	Teilfläche neue Straßenführung
482/2	Teilfläche neue Straßenführung

#### 4.6 Grösse des Geltungsbereiches

Die Grösse des Geltungsbereiches mit der neuen Zufahrtsstraße beträgt 14.000 m<sup>2</sup>

### 5. Planungskonzept

#### 5.1 Erschließung und Verkehr

Die Erschließung der baulichen Anlagen erfolgt über die bestehende Erschließungsstraße, diese wird jedoch von der B472, bis zum Grundstück Lettenbichler neu ausgebaut.

Die Einmündung von der Bundesstraße ist auf mind. 6m zu verbreitern, um einen Begegnungsverkehr von LKW und LKW innerhalb der Ausfahrt gewährleisten zu können. Um den Verkehrsfluss der B472 nicht nachhaltig zu beeinflussen, wird die Bundesstraße im Einmündungsbereich zum Planungsgebiet optional um eine Linksabbiegespur aufgeweitet.

Hinsichtlich der Zahl der notwendigen PKW-Stellplätze gelten die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf gemäß IMBek. betr. Vollzug der Art. 62 und 63 der Bayerischen Bauordnung vom 12. Februar 1978 (MABl. S. 181 - siehe nun Art. 52 und 53 der neugefassten BayBO).

#### 5.2 Bauform

Das Änderungsgebiet umfasst 2 Baukörper, welche mit einem Flachdach miteinander verbunden sind.

Die Hauptbaukörper werden mit Satteldächern ausgeführt, welche zwingend mit roten Dachziegeln bzw. roten Betondachplatten gedeckt werden müssen. Ein offenes Pultdach im Bereich der Halleneinfahrten ist möglich.

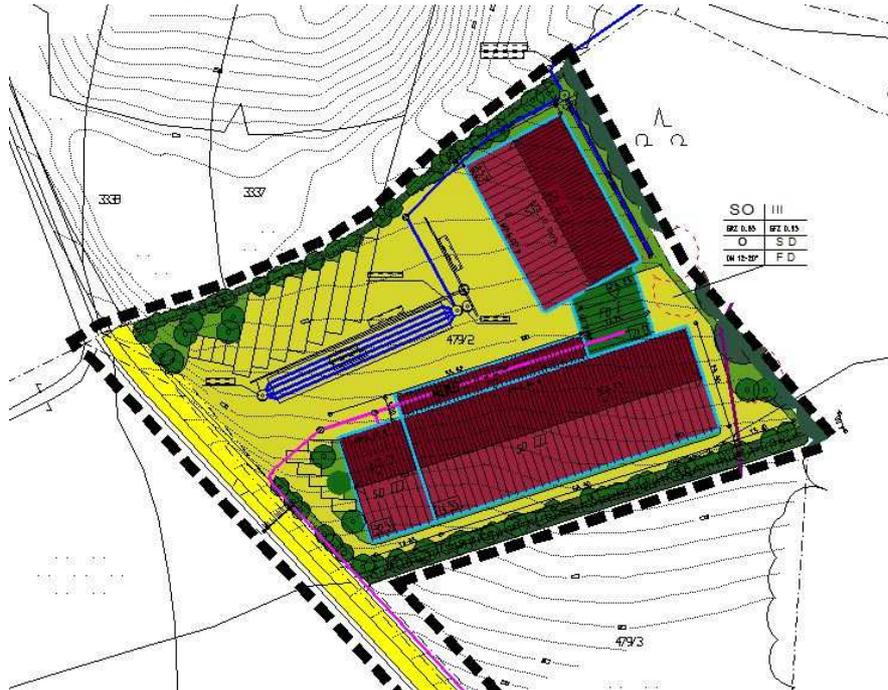
Die Höhe ist auf 2 bzw. 3 Vollgeschosse begrenzt, die Wandhöhe des nördlichen Gebäudes, sowie des Flachdaches ist auf max. **6.00m** begrenzt. Das süd-östliche Gebäude ist auf **8,40m** bzw. **8,80m** festgesetzt. Die Wandhöhen beziehen sich auf die OK-Fertigfußboden (NN wie im Plan angegeben).

Die Gebäude sollen im Wesentlichen langgestreckt, rechteckig erstellt werden, mit vorzugsweisen hochrechteckigen Fensteröffnungen, durchgehenden Trauflinien und ruhigen Dachformen.

Die Traufseite des Hauptgebäudes ist parallel zur süd-östlichen Grundstücksgrenze. Das Gebäude erstreckt sich von Süd-West nach Nord-West mit durchgehendem First. In nördlicher Richtung stößt annähernd rechtwinklig ein Nebengebäude an.

Somit ergibt sich durch die Verbindung mit dem begrünten Flachdach eine L-Form.

Die im „L“ liegende Fläche begrenzt den Betriebshof der Firma Lettenbichler.



Hier erfolgt der interne, ruhende und bewegte LKW-Verkehr der Firma.

Um einen möglichst flexiblen und wenig eingeschränkten Betriebsablauf zu gewährleisten, ist die Freifläche uneingeschränkt nutzbar.

Es sind folgende Nutzungen vorgesehen.

- Büros und Sozialräume, Technikraum
- 1 Betriebsleiterwohnung
- 3 temporär begrenzte Übernachtungsmöglichkeiten für je 2 Personen, inklusive Gemeinschaftsküche und Aufenthaltsraum, welche zur Unterbringung von kurzfristig angestellten, zeitlich befristeten LKW-Fahrern dienen sollen. Im Bedarfsfall können diese Räume auch an, im Gewerbegebiet Buchbichl, angesiedelte Betriebe zur gleichen Verwendung gewerblich vermietet werden. Dies dient dazu, die neu geregelten gesetzlichen Anforderungen an die Einhaltung der Ruhezeiten der LKW-Fahrer einzuhalten. Das Gesetz gibt vor, dass Übernachtungen an Wochenenden und Feiertagen im LKW nichtmehr zulässig sind.
- Werkstatt und Waschhalle
- Hallen für das unterstellen von LKWs
- Lagerflächen für kurzfristig disponiertes, eingelagertes und umgelagertes Speditionsgut

### 5.3 Lärmschutz/Immissionsschutz

Das Änderungsgebiet liegt ca. 250m nordwestlich des bestehenden Misch- und Gewerbegebietes Buchbichl und 400m südliche von Sperlasberg.

Das Wohnumfeld der in Buchbichl wohnenden und arbeitenden Menschen, sowie das Planungsgebiet selbst sind durch die Bundesstraße 472 vorbelastet.

Das Gewerbe- und Mischgebiet Buchbichl ist durch eine Lärmschutzwand vor den Lärmimmissionen durch die Bundesstraße geschützt. Für die Anwohner von Buchbichl und

Sperlasberg ist eine zusätzliche Belastung durch den hinzukommenden LKW-Verkehr nicht auszuschließen.

In einer schalltechnischen Untersuchung des Sachverständigen Büros „MÜLLER BBM“ vom 17.12.2018 wurden eine Emissionskontingentierung für das Planungsgebiet untersucht und beurteilt.

Zitat:

Gemäß Forderungen der Unteren Immissionsschutzbehörde ist im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung eine Geräuschemissionskontingentierung für das geplante „Sondergebiet Transporte“ nach dem aktuellen Verfahren der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“, insbesondere im Hinblick auf das südöstlich befindliche Mischgebiet (Buchbichl) durchzuführen. Die gewerbliche Vorbelastung aus den bestehenden gewerblichen Nutzungen wird dabei in Form von pauschal reduzierten Immissionsrichtwerten berücksichtigt. (Siehe hierzu Emissionskontingentierung nach DIN 45691 – Bericht Nr. M143759/01)

Zusammenfassend lassen sich folgende Aussagen treffen:

Alle Planwerte von den Immissionskontingenten einschließlich Zusatzkontingenten an allen Immissionsorten werden eingehalten bzw. unterschritten. (Siehe auch Umweltprüfung S. Schwarzmann Tabelle 7 Seite 12)

Bei der Genehmigung eines Vorhabens innerhalb des Geltungsbereiches soll für alle maßgeblichen Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen werden, dass die durch das beantragte Vorhaben verursachten Beurteilungspegel die verfügbaren Immissionskontingente einhalten oder unterschreiten können. Die Ermittlung des Beurteilungspegels erfolgt unter Ansatz der zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlichen vorherrschenden Schallausbreitungsverhältnisse (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (TA Lärm).

Zulässig sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche in ihrer Wirkung auf die maßgeblichen Immissionsorte die folgenden Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten.

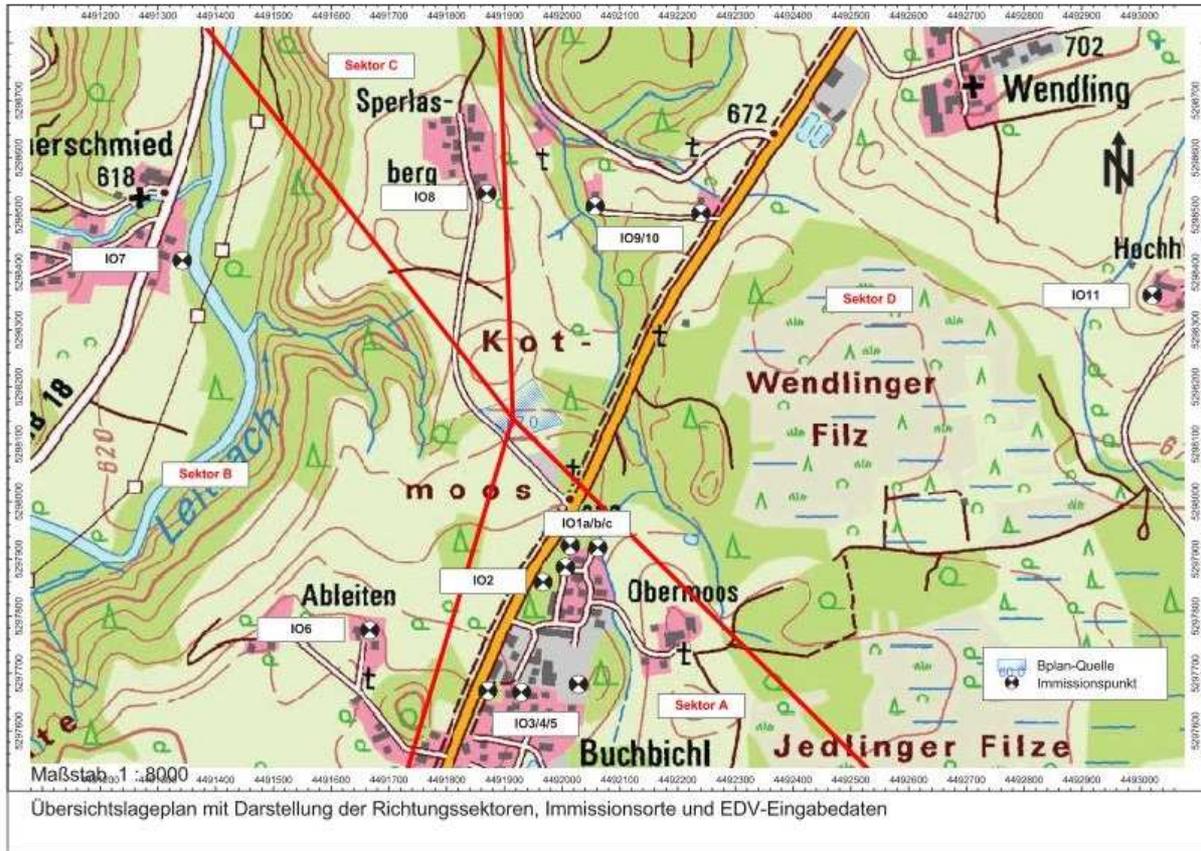
Sondergebiet mit Flächengröße  $S_I = 7.620 \text{ m}^2$

LEK, Tag (6:00 - 22:00 Uhr) = 67 dB(A)

LEK, Nacht (22:00 - 06:00 Uhr) = 55 dB(A)

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren (A bis D) erhöhen sich die Emissionskontingente der Teilflächen um folgende Zusatzkontingente:

Tabelle 8. Zusatzkontingente LEK.zus in dB für die Richtungssektoren.



Zusatzkontingente LEK.zus in dB für die Richtungssektoren

	A		B		C		D	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Kontingentfläche	0	0	0	5	0	4	0	3

Als Bezugspunkt im Gauss-Krüger-Koordinatensystem gilt folgender:

Rechtswert (x): 4491915,

Hochwert (y): 5298145.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Ist einer Anlage nur eine Teilfläche zuzuordnen, so ist der Nachweis für diese Teilfläche einzeln zu führen.

Zusätzlich wird für den Bebauungsplan Nr. 24 „Sondergebiet Transporte“ auf die Anwendungsmöglichkeit der planexternen Gliederung nach § 1 Abs. 4, Satz 2 der BauNVO verwiesen. Hierzu wird auf das nicht beschränkte Gewerbegebiet Salzhub (GE ohne Lärmkontingentierung) verwiesen. Die Absichtserklärung der Gemeinde Irschenberg liegt vor. Im Hinblick auf das Verwaltungsgerichtsurteil vom 7.12.2007 – 4 CN 7.16 ergeben sich für die Gemeinde keine Probleme. Mit dem Bebauungsplan „Salzhub“ existiert ein nicht beschränktes Gewerbegebiet, da dass die Vorgaben aus der Rechtsprechung eingehalten werden.

## **6. Infrastruktur**

### Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das Trinkwasserversorgungsnetz der Gemeinde Irschenberg.

### Schmutzwasser

Anfallendes Abwasser aus der Abfüllfläche der Waschhalle und dem Werkstattbereich erfolgt über einen Koaleszenzabscheider mit Schlammfang.

Das anfallende Schmutzwasser wird über eine Abwasserpumpstation und eine Druckleitung in den öffentlichen Schmutzwasserkanal (Druckkanal) gefördert.

Es ist ein neuer Kanalanschluss an die Abwasserleitung der Gemeinde Irschenberg zu errichten. (Dinglich gesichert).

Der Anschluss erfolgt über eine Druckleitung mit eigener Pumpstation. Auf dem Grundstück des Sondergebietes ist ein Rückhaltestauraum zu schaffen. Die Einleitungsgeschwindigkeit von maximal 2l/Sek. ist einzuhalten.

### Löschwasser

Die Bereitstellung von Löschwasser erfolgt über Hydranten und das Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Irschenberg.

### Niederschlagswasser

Die Oberflächenentwässerung soll über eine Teilversickerung mittels Rohrrigolen bzw. Muldenrigolenelementen erfolgen. Der Überlauf der Sickereinrichtungen wird gedrosselt in den Vorfluter Moosbach geführt. Die Auslegung der Sickereinrichtungen erfolgt nach der DWA-A 138. Die Einleitmenge in das Fließgewässer wird nach DWA-M 153 festgelegt.

Vom Antragsteller ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserbeseitigung noch im Freistellungsverfahren erfolgen kann, oder ob eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich ist. Durch betriebsbedingten Schwerlastverkehr, sind wasserdurchlässige Befestigungen nicht möglich. Zudem ist die Sickerfähigkeit des Bodens nicht gegeben. Das anfallende Niederschlagswasser wird wie oben beschrieben behandelt. Bei unterirdischer Versickerung ist durch geeignete Vorbehandlungsmaßnahmen bei Einleitung in ein oberirdisches Gewässer durch ausreichenden Rückhalteraum ein sicherer Schutz des Gewässers zu gewährleisten.

Das Büro Aquasoli GmbH, Nettelkofen 24a, 85567 Grafing ist mit der Projektierung beauftragt. Der bisherige Planungsstand bezüglich Schmutz- und Niederschlagswasser ist in den vorhabensbezogenen Bebauungsplan und den Vorhaben- und Erschließungsplan eingearbeitet.

### Strom

Die Bayernwerke AG wird das Neubaugebiet mit Strom versorgen.

## **7. Art der baulichen Nutzung**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird ein Sondergebiet Transporte festgesetzt.

Im Geltungsbereich soll ein Transportunternehmen mit Büros und Sozialräumen, Technikraum und einer Betriebsleiterwohnung errichtet werden.

Weiter 3 temporär begrenzte Übernachtungsmöglichkeiten für je 2 Personen, inklusive Gemeinschaftsküche und Aufenthaltsraum, welche zur Unterbringung von kurzfristig angestellten, zeitlich befristeten LKW-Fahrern dienen sollen. Im Bedarfsfall können diese Räume auch an, extern angesiedelte Gewerbebetriebe zur gleichen Verwendung gewerblich vermietet werden.

Dies dient dazu, die neu geregelten gesetzlichen Anforderungen an die Einhaltung der Ruhezeiten der LKW-Fahrer einzuhalten. Das Gesetz gibt vor, dass Übernachtungen an Wochenenden und Feiertagen im LKW nichtmehr zulässig sind.

Ebenso sollen Werkstatt und Waschhalle und Hallen für das unterstellen von LKWs, sowie Lagerflächen für kurzfristig, eingelagertes, disponiertes Speditionsgut entstehen.

Einschließlich der damit verbundenen Erschließungsflächen, offenen Stellplätze und der Zufahrt.

In den Bauanträgen ist für die Wohnung von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie von Betriebsinhabern und Betriebsleitern nachzuweisen, dass deren Schutzanspruch vor unzulässigen Lärmimmissionen - eventuell auch durch geeignete Objektschutzmaßnahmen - erfüllt werden kann. Hierzu gehören die entsprechende Schalldämmung von Außenwandbauteilen, Dachkonstruktionen und Außentüren und Fenster.

## **8. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der, diesem Vorhabens bezogenen Bebauungsplanes zugrunde gelegten Vorhabens- und Erschließungsplanung.

Der darin zum Ausdruck gebrachten Architektur, sowie der damit einhergehenden baulichen Dichte, welche sich aus dem für einen Speditionsbetrieb notwendigen baulichen Anlagen und der tatsächlichen zur Verfügung stehenden Grundstücksgröße ergibt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch

- maximale Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
- Die maximalen Wandhöhen sind wie im Plan eingetragen festgesetzt. Sie beziehen sich auf die angegebenen Höhenkoten ü. NN - Bezugspunkt OKFB EG. Die angegebenen Höhenkoten können +- 0,50 cm abweichen.
- die maximale GRZ
- die maximale GFZ

Zur hinreichenden Bestimmung des geplanten Vorhabens, im Hinblick auf die Gestaltung, werden durch den Vorhaben- und Erschließungsplan, also durch die konkret dargelegten baulichen Anlagen, Aussagen über die maximale Höhenentwicklung der Gebäude und die Kubatur, sowie die Gliederung der Fassaden und die Freiflächengestaltung getroffen.

Da das geplante Vorhaben die GRZ gem. § 14 Abs. 4 BauNVO für Gewerbegebiete um 10% überschreitet, ist in diesem Fall das Gebäude mit Flachdach vollständig mit einer extensiven Dachbegrünung mit Substrataufbau von mindestens 10cm zu versehen.

Die Dachflächen sind mit standortheimischen Stauden zu bepflanzen. Zusätzlich wird die Grundstücksrandbepflanzung intensiviert. Überschreitungen der Grundflächenzahl werden zu Gunsten des Schutzgutes Boden in der vergrößerten Ökoausgleichsfläche (203 m<sup>2</sup>) kompensiert.

Um die Außenwirkung der Gebäudestrukturen zu minimieren wird der Gebäudekomplex im Höhenbezug zur Erschließungsstraße um 1,80m im Süden abgesenkt. Somit ergibt sich optisch von Osten (von der Bundesstraße her) eine erhebliche Höhenreduzierung. Die nutzbaren Geschosshöhen, welcher ein Speditionsbetrieb benötigt, werden auf ein Minimum reduziert. Hier wird auf die LKW-Höhen, bzw. auf die Montagehöhe der aufgeklappten Führerhauskabinen von ca. 5,50m verwiesen.

## 9. Flächen und überbaubare Flächen

Grundstücksgröße	Lettenbichler	7620,78 m <sup>2</sup>
Bebaute Flächen	Einstellhalle Nord	827,00 m <sup>2</sup>
	FD	210,00 m <sup>2</sup>
	Halle/Werkstatt	1455,00 m <sup>2</sup>
	Büro/Wohnen	325,00 m <sup>2</sup>
Befestigte Flächen		3595,18 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt befestigte Flächen</b>		<b>6412,18 m<sup>2</sup></b>
<b>Grünflächen</b>		<b>1208,60 m<sup>2</sup></b>

$$\text{GRZ} = 6412,18 \text{ m}^2 : 7620,78 \text{ m}^2 = 0,841$$

## GRZ MAX nach Bebauungsplan 0,9

## 10. Immissionsschutz

Die bestehenden Nutzungen (größtenteils Landwirtschaft und Kieslager Nägele) der umliegenden Grundstücke bleibt erhalten, sämtliche daraus resultierenden Emissionen müssen geduldet werden.

## 11. Grünordnung

Das Hauptaugenmerk der Grünordnung besteht darin, das im Außenbereich liegende Planungsgebiet so einzugrünen, dass eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Betriebsgebäude und die LKW- Stellplätze deutlich minimiert wird.

Auf einem Erdwall auf der Nordwest- und auf der Südostseite des Planungsgebietes wird eine lockere 2- 3 reihige Baum- und Strauchhecke aus einheimischen standortgerechten Laubgehölzen angelegt, welche das Planungsgebiet von der Hauptblickrichtung von Sperlasberg im Osten und von der Staatsstraße im Westen her eingrünen.

Im Südwesten des Plangebietes ist der Raum für die Ausbildung eines Erdwalles zu knapp. Hier wird die Eingrünung durch eine Pflanzung kleinkroniger Bäume auf einem schmalen Grünstreifen entlang der Straße und durch die Pflanzung zweier großer einzelner Bäume im Parkplatzbereich westlich des Betriebsgebäudes erreicht.

Mehrere großkronige Laubbäume auf einer Grünfläche im Nordwesten binden die PKW und LKW- Stellplätze in die Landschaft ein. Auf der Ostseite des Planungsgebietes wird durch eine begrünte Böschung und durch die Pflanzung weiterer einzelner Bäume ein Übergang zum Waldrand hin geschaffen.

## **11.1 Bepflanzung**

### **11.1.1 Pflanzgebot für die Ortsrandeingrünung auf den Eingrünungswällen**

Zu pflanzende Baum- und Strauchhecke

Entsprechend des Planeintrags ist auf dem Wall auf der Nordwest- und auf der Südostseite des Planungsgebietes eine lockere 2-3 reihige Baum- und Strauchhecke einheimischen standortgerechten Laubgehölzen anzulegen.

Der Standort der Bäume kann geringfügig vom Planeintrag abweichen, die Anzahl ist jedoch bindend.

Es sind autochthone groß- und kleinkronige Baumarten der nachfolgenden Liste zu verwenden.

Die zu pflanzenden Bäume müssen folgende Qualität aufweisen:

Laubbäume: 1. und 2. Ordnung Hochstamm, StU 18 - 20, 3xv; m.B.

Artenliste 1 Bäume:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde

Die Gehölzpflanzung aus Landschaftssträuchern muss folgende Qualitäten aufweisen

Landschaftssträucher: 2xv. 60-80, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m.

Es sind autochthone Arten zu verwenden.

Artenliste 2 Sträucher:

Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguineum	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche

Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Heckenrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

#### 11.1.2 Pflanzgebot für die Ortsrandeingrünung im Südwesten

Entsprechend des Planeintrags sind auf dem schmalen Grünstreifen im Südwesten des Plangebietes kleinkronige Bäume der nachfolgenden Liste zu pflanzen

Die zu pflanzenden Bäume müssen folgende Qualität aufweisen:

Laubbäume: 2. Ordnung: StU 18-20 , 3xv; m.B.

Artenliste 3 Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

#### 11.1.3 Pflanzgebote für den Planungsbereich allgemein

Innerhalb des Planungsbereichs sind an den im Planteil festgesetzten Standorten Bäume entsprechend folgender Pflanzliste zu pflanzen:

Laubbäume: 1. Ordnung: Hochstamm, StU 18-20 , 3xv; m.B.

Artenliste 4 Bäume:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus minor	Feld- Ulme

#### 11.1.4 Offene Flächen mit Rasen- bzw.- Wiesenansaat

Grünflächen sollen naturnah ausgestaltet d.h. mit geringer Humusaufgabe hergestellt und mit einer magereren Wiesenmischung mit standortheimischem Saatgut eingesät werden. Sie sollen als extensive Wiesenflächen, Mahd 2-3 x jährlich gepflegt werden

#### 11.1.5 Waldrand, zu erhaltende Bäume

Für den im Nordosten anschließenden Waldrand sind entsprechende DIN-Normen (DIN 18920) zum Wurzelschutz während der Bauzeit einzuhalten.

DIN 18 920: Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, Ausgabe Juli 2014 RAS-LG 4: Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen, Ausgabe 1999. Herausgeber: Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Köln, Arbeitsgruppe Kommunalen Straßenbau.

#### 11.1.6 Fassadenbegrünung

Sollten Fassaden begrünt werden, so gilt folgende Artenliste.

Artenliste 5 Kletterpflanzen und Ranker:

Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera caprifolium	Jelängerjelier
Partenocissus tricuspidata	Wilder Wein`Veitchii`

#### 11.2 Stellplätze und Zufahrten

Für die Park- und Rangierflächen (LKW's) ist kein anderer schwerlasttauglicher Belag als Asphalt denkbar. Bedingt durch die extremen Scherkräfte und Gewichte der Schwerlast-LKWs ist die Haltbarkeit einer Pflasterung nicht gegeben. Die süd-östliche Umfahrungsmöglichkeit, sowie die PKW Stellplätze müssen wasserdurchlässig, entweder als Schotterrasen oder Grasbausteinen erstellt werden.

#### 11.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregel

Der naturschutzrechtliche Eingriff und dessen Ausgleich gemäß §21 BNatSchG und §1a Abs. 3 BauGB erfolgt entsprechend den Nachweisen im beiliegenden Nachweis und der Berechnung. Die auf den Flächen durchzuführenden Maßnahmen sind im Umweltbericht beschrieben. Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens bei Fertigstellung der Baumaßnahme nachzuweisen.

#### 11.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind gemessen an der natürlichen Geländeoberfläche bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig.

Kleintierschädliche Zaunsockel sind unzulässig.

Die Zaunkonstruktion muss mind. 15 cm Freiraum zur natürlichen Geländeoberfläche belassen.

### **12. Hinweise durch Text**

#### 12.1 Pflanzliste

Pflanzliste siehe Bebauungsplan.

## 12.2 Freiflächengestaltungsplan

Mit den Bauanträgen für das Plangebiet ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, aus dem die Ausführung der Zufahrten, Wege, Stellplatzflächen, Terrassenflächen, sowie die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen eindeutig hervorgehen.

Miesbach, den 16.09.2019