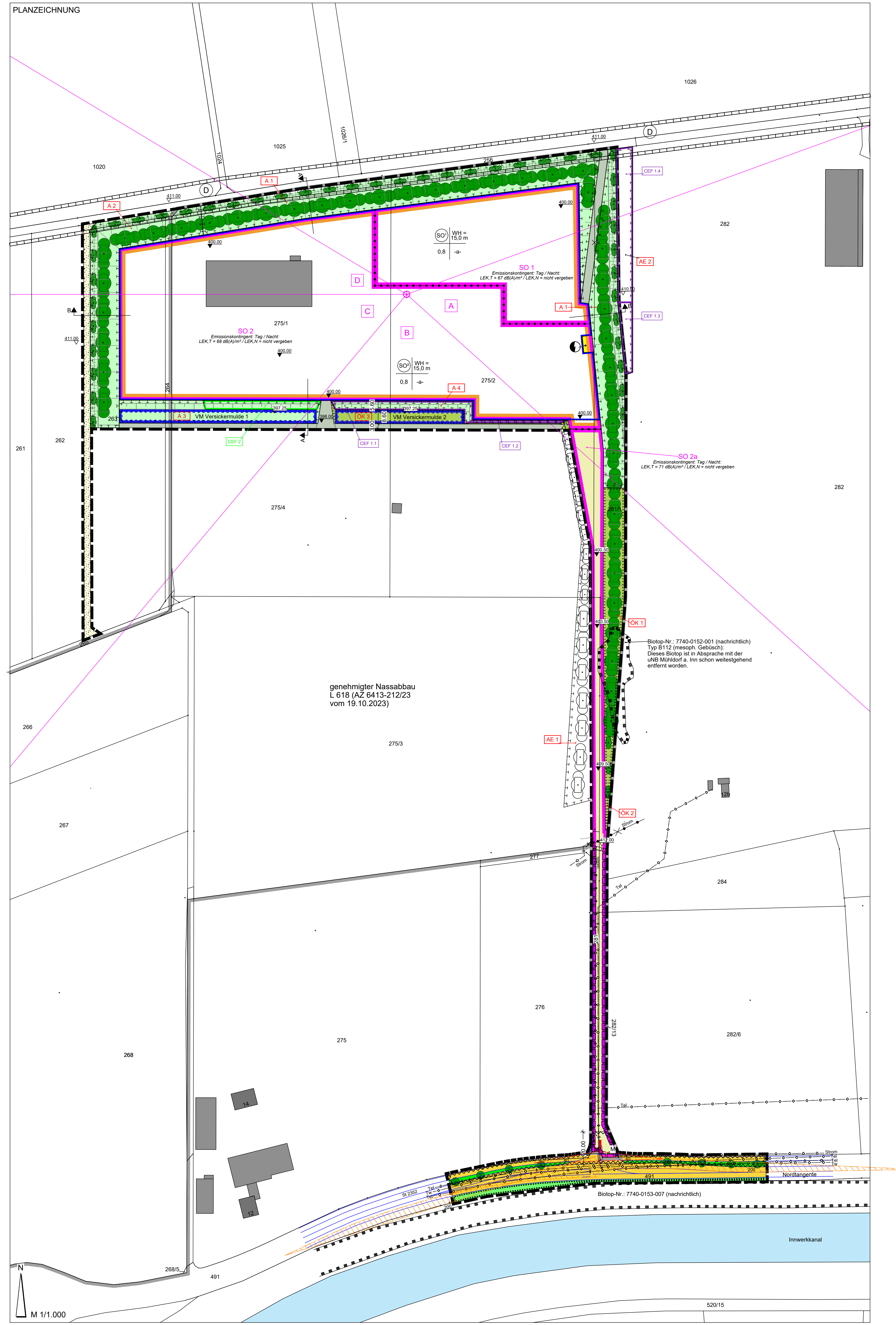
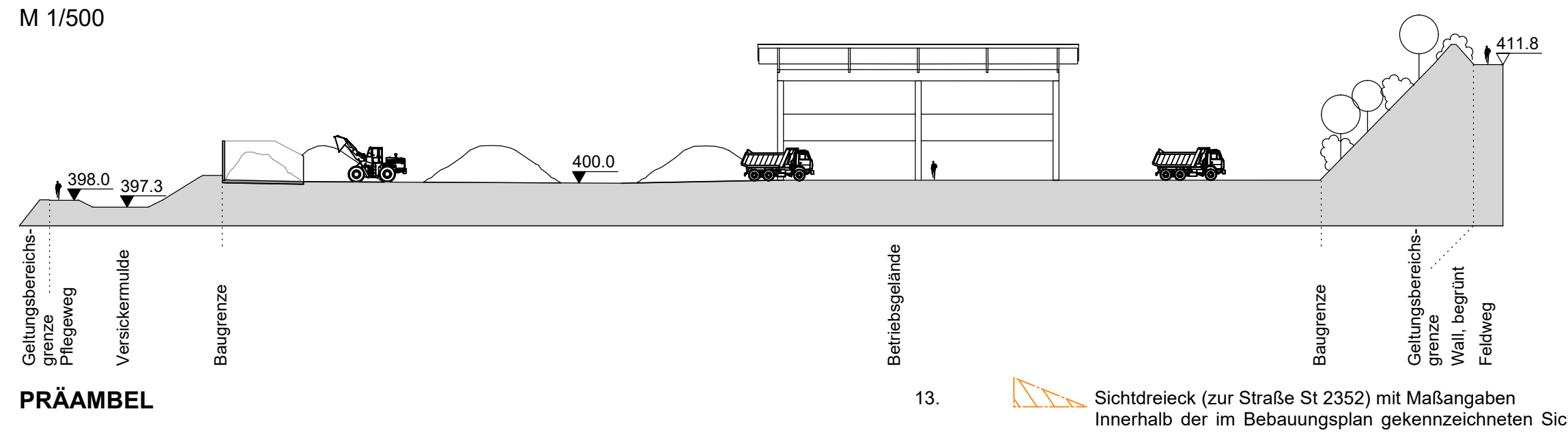
PLANZEICHNUNG


1026
1025
1020
1024
1026/1
256
411.00
D
A 1
A 2
A 1
A 4
A 3
AE 1
AE 2
ÖK 1
ÖK 2
ÖK 3
CEF 1.1
CEF 1.2
CEF 1.3
CEF 1.4
CEF 2
400.00
410.00
398.00
397.25
400.50
403.50
409.50
412.00
15.60
8.60
3.00
SO¹ WH = 15,0 m 0,8 -a-
SO² WH = 15,0 m 0,8 -a-
SO 1 Emissionskontingent: Tag / Nacht: LEK,T = 67 dB(A)/m² / LEK,N = nicht vergeben
SO 2 Emissionskontingent: Tag / Nacht: LEK,T = 68 dB(A)/m² / LEK,N = nicht vergeben
SO 2a Emissionskontingent: Tag / Nacht: LEK,T = 71 dB(A)/m² / LEK,N = nicht vergeben
A
B
C
D
A
B
275/1
275/2
275/4
275/3
275
276
277
281
281/1
282
282/13
282/6
284
261
262
263
264
265
266
267
268
268/5
491
520/15
VM Versickermulde 1
VM Versickermulde 2
genehmigter Nassabbau L 618 (AZ 6413-212/23 vom 19.10.2023)
Biotop-Nr.: 7740-0152-001 (nachrichtlich) Typ B112 (mesoph. Gebüsch): Dieses Biotop ist in Absprache mit der uNB Mühldorf a. Inn schon weitestgehend entfernt worden.
Biotop-Nr.: 7740-0153-007 (nachrichtlich)
Strom
Tel
Tw
St 2352
Nordtangente
Innwerkkanal
M
12
12b
14
200
N
M 1/1.000

Plangrundlage: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung, Digitale Flurkarte (2024)

SCHNITT A-A
M 1/500



PRÄAMBEL

Die **Kreisstadt Mühldorf a. Inn** erlässt im Regelverfahren gem. § 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassung des BauGB, der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) als

Satzung.

Bestandteile der Satzung:

1. Planteil
2. Festsetzungen
3. Begründung
4. Grünordnungsplan
5. Umweltbericht
6. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Das Schallschutzgutachten wurde in den Bebauungsplan eingearbeitet und liegt der Kreisstadt Mühldorf a.Inn vor.

A. BEFRISTUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan wird an die Geltungsdauer des Vorranggebietes für Bodenschätze, Kies und Sand, Nr. 315 K1 gekoppelt. Die Rechtskraft des Bebauungsplanes endet nach Ablauf von 10 Jahren, nachdem das Vorranggebiet Nr. 315 K1 seine Gültigkeit verwirkt hat. Die Betriebsanlagen sind innerhalb dieses Zeitraumes zurückzubauen, sofern keine andere Rechtsgrundlage für die Zulässigkeit der Betriebsanlagen besteht. Als Nachfolgenutzung wird eine landwirtschaftliche Nutzung festgesetzt, sofern keine andere Rechtsgrundlage für die Zulässigkeit der Betriebsanlagen besteht.

B. PLANZEICHEN

FESTSETZUNGEN

1.		**Art der baulichen Nutzung**
	SO	Sondergebiet (§11 BauNVO)
		Zweckbestimmung: Recycling von mineralischen Stoffen
2.		**Maß der baulichen Nutzung**
2.1	0.8	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze
2.2	WH=15,0 m	Wandhöhe, (siehe C.3.2)
3.		**Bauweise, Baugrenzen**
3.1	-a-	abweichende Bauweise, (siehe C.4.)
3.2	▬	Baugrenze
4.		**Verkehrsflächen**
4.1	🟨	private Straßenverkehrsfläche
4.2	🟨	öffentliche Straßenverkehrsfläche
4.3	▨	öffentlicher Wirtschaftsweg
5.		**Flächen für Versorgungsanlagen**
5.1	🟨	Flächen für Versorgungsanlagen
5.2	◐	Zweckbestimmung: Elektrizität
6.		**Grünflächen**
		Privates Grün
6.1	●	Mesophiles Gebüsch/Feldgehölz, zu pflanzen
6.2	●	Mesophile lineare Strauchhecke, zu pflanzen
6.3	A 1	Ausgleichsfläche intern (A) mit Nummerierung – Erforderlich für Bebauungsplan
6.4	AE 1	Ausgleichsfläche extern (AE) mit Nummerierung – Erforderlich für Bebauungsplan
6.5	ÖK 1	Ökokontofläche intern (ÖK) mit Nummerierung – geplant
6.6	CEF 1.1	CEF-Maßnahmenfläche 1 für Zauneidechsen aus Nassabbau – Nummerierung nach Teilflächen 1-4
6.7	CEF 2	CEF-Maßnahmenfläche 2 für Zauneidechse aus Trockenabbau
6.8	▨	private Verkehrsfläche, offener Belag
		Öffentliches Grün
6.9	●	Straßenbaum II. Ordnung, zu pflanzen
6.10	🟩	öffentliches Straßenbegleitgrün, zu erhalten
6.11	🟩	öffentliches Straßenbegleitgrün
7.		**Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
7.1	🟦	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses
7.2	VM	Versickermulden
8.		**Immissionsschutz**
8.1	SO 1	Kontingentierungsfläche, z.B. SO 1
8.2	⊕	Sektorgrenzlinie mit Referenzpunkt
8.3	A	Richtungssektor, z.B. A
9.		**Sonstige Planzeichen**
9.1	▬ ▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
9.2	20,0	Maßzahl in Metern, z.B. 20,0 m
9.3	•-•-•	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung
9.4	▨	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Anbauverbotszone), (siehe D.5.)
9.5	G+F+L	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe C. 10.)
9.6	▮	Werbepylon
9.7	M	Müllabholplatz

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1.	—○—	bestehende Flurgrenzen
2.	*275/1*	Flurnummern, z.B. 275/1
3.	▬	Bebauung Bestand
4.	412.00 ▽	Höhen des vorhandenen Geländes ü. NHN, z.B. 412,00 m
5.	400.00 ▼	Höhen des geplanten Geländes ü. NHN, z.B. 400,00 m
6.	—✕—	Hauptversorgungsleitung oberirdisch, zu entfernen
7.	—◇—	Hauptversorgungsleitung unterirdisch
8.	▲ A-A	Schnittverlauf, z.B. A-A
9.	D	Bodendenkmal
10.	▨	Böschungen
11.	▨	Wall, ca. 2,0 m hoch
12.	🟦	Wasserflächen (Bestand)

13.	◺	Sichtdreieck (zur Straße St 2352) mit Maßangaben Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.
14.	◺	Sichtdreieck (zum Radweg) mit Maßangaben
15.	▚	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes – Biotop mit Biotopnummer
16.	●	Baumhecke mesophil, zu pflanzen
17.	▬	Geltungsbereich des genehmigten Nassabbaus (Az. 6413-212/23, genehmigt am 19.10.2023)

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen sind gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 der BayBO mit 0,2 H einzuhalten. Wandhöhe ist das Maß von der neu definierten Geländeoberfläche (400,0 m ü. NHN) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

2. Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet SO gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO
Zweckbestimmung: Recycling von mineralischen Stoffen

Zulässig sind folgende Nutzungen:

1. Anlagen zum Recycling, Behandlung, Aufbereitung und Weiterverarbeitung von mineralischen Abfällen, einschließlich der Anlagen zum Brechen und Sieben von mineralischem Abfall,
2. Anlagen zum Lagern und Umschlagen von mineralischen Abfällen,
3. Anlagen zur Herstellung von Transportbeton,
4. Anlagen zur Herstellung von Flüssigboden,
5. Anlagen zur Gewinnung und Aufbereitung von Kies und Sand durch Anlagen zum Klassieren, Sieben, Brechen, Trocknen oder Mahlen,
6. Anlagen zum Be- oder Entladen von mineralischen Schüttgütern durch Kippen von Wagen oder Behältern oder unter Verwendung von Baggern, Schaufelladegeräten, Greifern, Saughebern oder ähnlichen Einrichtungen,
7. Gebäude und Nebenanlagen, die den vorgenannten Anlagen zugeordnet sind. Sozial- und Büroräume innerhalb dieser Gebäude sind bis zu einer Gesamtfläche von max. 500 m² zulässig, sofern sie den vorgenannten Anlagen dienen.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird gemäß § 17 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO auf maximal 0,8 festgesetzt.

3.2 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

3.2.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen stellen Wandhöhen (WH) der baulichen Anlagen dar. Die Wandhöhen sind zu messen ab festgesetzter Geländeoberfläche (400,0 m ü. NHN).

3.2.2 Für max. eine Anlage nach der Festsetzung C.2 Nr. 3 ist eine max. Wandhöhe von 25,0 m zulässig.

3.2.3 Für technische Anlagen ist eine Überschreitung der Wandhöhe bis max. 20,0 m zulässig.

4. Bauweise

Im Sondergebiet wird gemäß § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO als „abweichende“ Bauweise (-a-) eine offene Bauweise mit zulässiger Gebäudelänge über 50,0 m festgesetzt.

5. Gestaltung baulicher Anlagen

- Dächer: Satteldach oder flachgeneigtes Dach (bis 10° DN) und Flachdach
  Die Dächer sind zu begrünen. Bei einer Nutzung für PV-Anlagen kann die Begrünung entfallen.
- Fassaden: Spiegelnde Materialien sowie grelle und leuchtende Farbgebung sind unzulässig.
  Die Fassaden von Gebäuden mit einer Gebäudelänge über 50,0 m sind vertikal zu gliedern, z.B. durch Fassadenrücksprünge, Tragwerkselementen, Materialwechsel und/oder Farbgebung.
  Zusammenhängende Glasfassaden sind bis zu einer Größe von 6,0 m² zulässig.

6. Einfriedungen

Es sind nur offene, hinterpflanzte Einfriedungen zulässig bis zu einer Höhe von 2,0 m. Ebenso zulässig sind begrünte Erdwälle bis zu einer Höhe von 2,0 m.

Einfriedungen sind mit einem Abstand von mind. 15 cm zwischen Oberkante Gelände und Unterkante Zaun zu errichten.

7. Flächen für Stellplätze, Garagen und Zufahrten

Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die privaten Verkehrsflächen gem. Planzeichen B.6.8 sind als wassergebundene Wegedecke, Schotterrasen oder Kieswege anzulegen. Die Eingrünung darf im Bereich von Zu- und Durchfahrten ausnahmsweise auf einer Breite von 10,0 m unterbrochen werden.

8. Abgrabungen und Aufschüttungen

Geländeveränderungen sind in der Form zulässig, wie es die betriebliche Nutzung der baulichen Anlagen erfordert. Auffüllungen sind zu den seitlichen Grundstücksgrenzen mit einem Böschungswinkel von max. 1:1 abzuböschen, der Abstand des Böschungsfußes bzw. Böschungskamms zur Grenze beträgt mind. 1,0 m. Stützmauern zu Nachbargrundstücken sind unzulässig.

9. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur zulässig in Form einer unbeleuchteten, blendfreien Werbetafel < 12,0 m² Größe an dem mit Planzeichen B.9.6 gekennzeichneten Standort. Bewegliche (z.B. rotierende) Werbeanlagen sowie Blinklicht, umlaufendes Licht und bewegte Schriftbänder sind nicht zulässig. Des Weiteren sind Werbeanlagen an Gebäuden zulässig, die Art. 57 Abs. 1 Nr. 12 g BayBO entsprechen. Genehmigungspflichtige Werbeanlagen bedürfen einer Abstimmung mit der Kreisstadt Mühldorf a. Inn.

10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Für die mit dem Planzeichen B.9.5 gekennzeichneten Flächen wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Grundstückseigentümer der Fl.-Nrn. 284 und 277 festgesetzt.

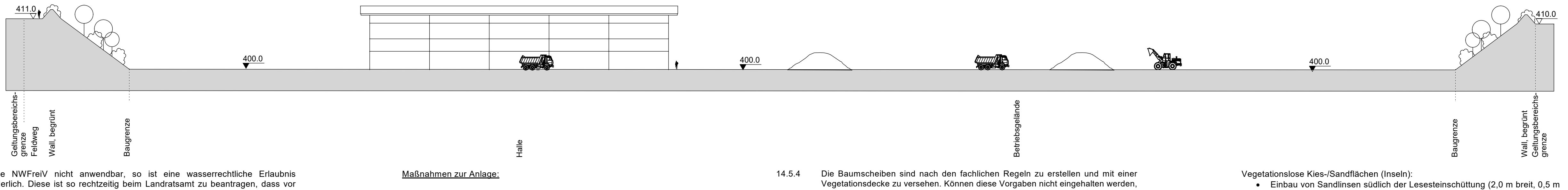
11. Versorgungs- und Abwasserleitungen

Um eine ausreichende Durchgrünung zu gewährleisten, sind bei Leitungsverlegungen in der Nähe von geplanten Pflanzmaßnahmen Schutzvorkehrungen für die Leitungen bereits beim Einbau (z.B. Ummanteln der Leitung) vorzusehen, bzw. bei Verzicht auf entsprechende Schutzvorkehrungen im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde Mühldorf a. Inn abzustimmen.

12. Niederschlagswasserbeseitigung

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist in die Versickermulden einzuleiten und zu versickern. Für eine erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der *„Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“* (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung-NWFreiV), die hierzu eingeführten Technischen Regeln (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das grundwasser, TRENGW) und das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau u. Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser), in den jeweils aktuellen Versionen, zu beachten.

SCHNITT B-B
M 1/500



Ist die NWFreiV nicht anwendbar, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist so rechtzeitig beim Landratsamt zu beantragen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann. Bei der Planung sind das Merkblatt DWA-A 153 /Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und das DWA-A 138, in den jeweils aktuellen Versionen, zu berücksichtigen.

13. Immissionsschutz

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle aufgeführten Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 am Tag (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) nicht überschreiten:

Emissionskontingent L_{EK} Tag in dB(A)

Kontingentfläche		Emissionskontingent L_{EK}
Bezeichnung	**Fläche [m²]**	**Tag (06-22 Uhr)**
Sondergebiet SO 1	8.332,5	67 dB(A)
Sondergebiet SO 2	26.584,5	68 dB(A)
Sondergebiet SO 2a	4.068,2	71 dB(A)

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis D erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente:

Zusatzkontingente in dB(A) für die Richtungssektoren

Richtungssektoren mit Winkel zum Bezugspunkt (im Uhrzeigersinn, Norden = 0°)			Zusatzkontingent Tag (6-22 Uhr)
A	70	132	0
B	132	220	3
C	220	270	6
D	270	301	5

Der Bezugspunkt für die Richtungssektoren hat folgende UTM 32 Koordinaten:
X =759130,00 / Y = 5350672,00.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte *k* $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.

Die Notwendigkeit zur Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung ist mit den zuständigen Behörden abzustimmen (siehe Hinweise).

14. Grünordnung

14.1 Allgemeine Bestimmungen und Hinweise

14.1.1 Der genehmigte Nassabbau (Az 6413-212/23 vom 19.10.2023), speziell der Rekultivierungsplan ist rechtlicher Ausgangszustand der vorliegenden Bauleitplanung und wird allen Bewertungen als Ausgangszustand zu Grunde gelegt.

14.1.2 Der zur Genehmigung am 29.09.2025 eingereichte Trockenabbau (Az. 41-20009/25) ist rechtlich noch nicht bindend, aber Voraussetzung für die westliche Erweiterungsfläche. Dessen Maßnahmen werden nachfolgend ebenfalls für die vorliegende Bauleitplanung festgesetzt.

14.2 Öffentliche Grünflächen

14.2.1 Die durch Planzeichen festgesetzten Standorte der zu pflanzenden Straßenbäume können bis zu 3,0 m im Bereich von Leitungen, Zufahrten bzw. Stellplätzen abweichen. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist einzuhalten. Bei Neupflanzungen ist ein ausreichender Wurzelraum sicherzustellen und entsprechend dem aktuellen Stand der Technik zu erstellen.
Die festgesetzten Hochstämme entlang Verkehrswegen sind mit einem Lichtraumprofil von 4,5 m zu pflegen.
Bäume im weiteren Umfeld von Straßen und Zufahrten sind als Hochstamm mit einem Astansatz von mind. 2,5 m zu pflanzen und zu pflegen.

14.2.2 Für Ansaaten auf öffentlichen Straßenbegleitgrün ist autochthones, standortgerechtes (niedrigwüchsigeres, trockenheitsverträgliches) Saatgut mit mind. 30% Blumen/Kräutern und 70% Gräser zu verwenden.
Die Pflege der Ansaaten erfolgt durch Mahd 2x /Jahr mit Ausnahme in den ersten 1-2 Jahren, wenn erhöhter Unkrautaufwuchs einzudämmen ist oder nach Bedarf. Das Mähgut ist abzutransportieren.

14.2.3 Auf der zu erhaltenden Straßenbegleitgrünfläche sind Maßnahmen für die Sicherheit oder Entwässerung bis zu 1,0 m außerhalb des Straßenrandes zulässig. Ansaaten oder bestehende Grünflächen sind entsprechend ihres Entwicklungszieles dauerhaft zu sichern und entsprechend zu pflegen. Ausbreitungsstarke Unkräuter (wie z.B. Unkräuter, Neophyten und invasive Pflanzen) sind dauerhaft und fachgerecht zu entfernen.

14.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die nachzuweisenden Ausgleichsflächen intern (A) und extern (AE) für vorliegendes Bauleitplanverfahren gem. Planzeichen B.6.3 bzw. B.6.4 sind vor dem jeweilig zugeordneten Eingriff funktionsfähig und wirksam herzustellen. Die verbleibenden und geplanten Ausgleichsflächen gem. Planzeichen B.6.5 werden als Ökokontoflächen (ÖK) angelegt und sind spätestens vor Abbuchung für weitere Eingriffe umzusetzen.

Der Einsatz von Insektiziden, Pestiziden, Dünge- und Spritzmitteln ist auf allen Ausgleichs- und Ökokontoflächen unzulässig.

Die CEF-Maßnahmen überlagern sich teilweise mit den Ausgleichsflächen. In diesem Fall wird unter der jeweiligen Festsetzung zur Ausgleichsfläche auf die detaillierten CEF-Maßnahmen unter Pkt. C.14.6.5ff verwiesen.

14.3.1 Maßnahmen für die interne Ausgleichsfläche 1 (A 1), für die externe Ausgleichsfläche 1 (AE 1) und die Ökokontofläche 1 (ÖK 1)

Entwicklungsziel:
Mesophile Gebüsche bzw. Feldgehölze (BNT B112)

Zielarten: Vögel, Kleinsäuger, Insekten

Maßnahmen zur Anlage:

Mesophile lineare Strauchhecke gem. Planzeichen B.6.2 (entfällt für AE 1)
Die Pflanzen sind auf dem Oberbodenwall mit einer max. Höhe von 2,0 m bzw. auf ÖK 1 auf vorhandener Böschung in 2 Reihen anzuordnen. Der Pflanzabstand beträgt zwischen den Sträuchern und zwischen den Reihen max. 1,5 m. Die Reihen sind versetzt zueinander anzuordnen (Dreiecksverband). Die niedrigeren Gehölze sind entlang der Grundstücksgrenze anzuordnen. Eine Gruppierung von artgleichen Sträuchern bis zu 3 Stück ist zulässig. Schutz vor Wildverbiss in den ersten 5 Jahren.

Mesophiles Gebüsch/Feldgehölz gem. Planzeichen B.6.1
Bodenvorbereitung durch Andeckung mit Rotlage zur Anpassung der Böschungsneigung in den noch fehlenden sowie unfertigen Bereichen.
Die Baum-Strauchhecke ist auf der gesamten Böschungsfläche zu entwickeln und mehrreihig zu pflanzen und. Die Bäume sind als Heister in den obersten Strauchreihen anzuordnen. Der Pflanzabstand zwischen den Reihen beträgt bei Sträuchern max. 1,5 m, bei Bäumen max. 2,0 m. In den Reihen beträgt der Pflanzabstand max. 1,5 m. Die Reihen sind versetzt zueinander anzuordnen (Dreiecksverband). Der Anteil der Bäume hat mind. 35% zu betragen. Eine Gruppierung von artgleichen Sträuchern bis zu 3 Stück ist zulässig. Schutz vor Wildverbiss in den ersten 5 Jahren.

Maßnahmen zur Pflege gem. Planzeichen B.6.1 und B.6.2:
- Abschnittsweise auf Stock setzten: I. d. R. alle 10 bis 20 Jahre nach Abschluss der Herstellungs- und Entwicklungspflege; erster Rückschnitt wird in Absprache mit ökol. Baubegleitung festgelegt
- Freihalten der Wege in der Fläche und an den Grenzen der Fläche durch entsprechenden Rückschnitt der Gehölze
- Behandlung des Schnittguts: Ein Teil des Schnittguts der Gehölze ist auf den Böschungen im Bereich des artenreichen Extensivgrünland (BNT G214) in je einen maximal 2,0 m³ großen Reisighaufen aufzuschichten. Der Rest des Schnittguts ist abzutransportieren.
- Das Aufkommen von Neophyten ist in den ersten 3 Jahren jährlich, anschließend im 2-Jahres Rhythmus zu überprüfen und mechanisch zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.

14.3.2 Maßnahmen für die interne Ausgleichsfläche 2 (A 2), externe Ausgleichsfläche 2 (AE 2) und Ökokontofläche 2 (ÖK 2)

Die interne Ausgleichsfläche 2 ist in zwei Bereiche mit unterschiedlichen Zielbiotoptypen unterteilt. Wie nachfolgend festgesetzt ist im oberen Böschungsbereich ein mäandrierendes mesophiles Gebüsch bzw. Feldgehölz (BNT B112) mit Wiesensaumbereich und im unteren Böschungsbereich ein extensives Grünland (BNT G212) zu entwickeln.

Entwicklungsziel: Mesophiles Gebüschen bzw. Feldgehölzen (BNT B112) auf Teilfläche A 2

Zielarten: Vögel, Kleinsäuger, Insekten

Maßnahmen zur Anlage:

Mesophile lineare Strauchhecke gem. Planzeichen B.6.2
Siehe Maßnahmen unter Festsetzungen C.14.3.1 zum BNT B112

Mesophiles Gebüsch/Feldgehölz gem. Planzeichen B.6.1
Bodenvorbereitung durch Andeckung mit Rotlage zur Anpassung der Böschungsneigung.
Die 3-reihige Baumhecke ist mäandrierend zu pflanzen und zu entwickeln. Die Bäume sind in den obersten Strauchreihen anzuordnen. Pflanzschema im Dreiecksverband, je 3-5 Stück gruppiert, Pflanzabstand in und zwischen den Reihen max. 1,5 m. Der Anteil der Bäume hat mind. 35% zu betragen.
Anlage eines Saumes im Randbereich, 2,0 m breit, autochthones standortgerechtes Saatgut (z.B. Blühendes Inntal). Schutz vor Wildverbiss in den ersten 5 Jahren.

Maßnahmen zur Pflege:
- Fertigstellungspflege: Mahd 1–2-mal/Jahr; Belassung des Mahdguts als Mulchung (Schutz vor Austrocknung)
- Abschnittsweise auf Stock setzten: I. d. R. alle 10 bis 20 Jahre
- Behandlung des Schnittguts: Ein Teil des Schnittguts ist in je 2,0 m³ große Reisighaufen im Saumbereich aufzuschichten. Der Rest des Schnittguts ist abzutransportieren.
- Das Aufkommen von Neophyten ist in den ersten 3 Jahren jährlich, anschließend im 2-Jahres Rhythmus zu überprüfen, mechanisch zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.

Entwicklungsziel: Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (BNT G212) auf Teilfläche A 2, AE 2 und ÖK 2

Zielarten: Insekten, Reptilien, spez. Zauneidechse

Maßnahmen zur Anlage:
Auf der Teilfläche A2 ist im unteren Bereich der Böschung ein 5,0 m breiter Saum aus autochthonem, standortgerechtem Saatgut mit mind. 70% Blumen und Kräutern lückig anzusäen (Initialansaat). Mähgutübertragung ist möglich.
Auf AE 2 und ÖK 2 ist das extensiv genutzte, artenreiche Grünland (BNT G212) vollflächig zu entwickeln.

Maßnahmen zur Pflege:
- Bei geringem Artenreichtum oder Ausbleiben der Ansaat ist mit Mähgutübertragung nachzubessern.
- Pflege der Ansaaten: Mahd max. 2x / Jahr. Die erste Mahd erfolgt frühestens ab Mitte Juni, die zweite frühestens Ende August, mit Ausnahme in den ersten 1-2 Jahren, wenn erhöhter Unkrautaufwuchs einzudämmen ist (2-3 Schröpfschnitte Mai/Juni und Juli/August).
- Mahd mit einem Messerbalken-Mähwerk, Schnitthöhe max. 10 cm
- Mähgut: Das Mähgut ist nach dem Absamen zu entfernen.
- Eine Bodenbearbeitung z.B. Walzen ist unzulässig. Eine Beweidung kann in Absprache mit der uNB alternativ/in Kombination durchgeführt werden.
- Das Vorkommen von Neophyten ist in den ersten 3 Jahren jährlich, anschließend im 2-Jahres-Rhythmus zu überprüfen, zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen. Eventuell aufkommende Gehölze sind spätestens alle 2 Jahre im Winterhalbjahr zu entfernen. Das Schnittgut kann auf ZE-Meiler (Maßnahme CEF-1A) gelegt werden.

Zusätzliche Maßnahmen für Teilfläche CEF 1.3 und CEF 1.4 gem. Planzeichen B.6.6
- Anlage von Reptilienmeilern gem. Festsetzungen C.14.6.5a)
- Anlage von Asthaufen gem. Festsetzungen C.14.6.5b)
- Anlage von Strauchgruppen gem. Festsetzungen C.14.6.5c)

14.3.3 Maßnahmen für die interne Ausgleichsfläche 3 (A 3) mit teilweise CEF 2-Fläche und für Ökokontofläche 3 (ÖK 3)

Die Ausgleichsfläche 3 ist in zwei Bereiche mit unterschiedlichen Zielbiotoptypen unterteilt. Wie nachfolgend festgesetzt ist im südexponierten Böschungsbereich ein artenreiches Extensivgrünland (BNT G214), teilweise mit CEF 2-Maßnahmen für die Zauneidechsen aus dem Trockenabbau zu entwickeln. In Bereichen der Versickerungsmulde oder nicht südlich exponierten Böschungsbereichen ist ein mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (BNT G212) auf A 3 und ÖK 3 zu entwickeln.

Entwicklungsziel: Artenreiches Extensivgrünland (BNT G214) auf südexponierten Böschungsflächen (Teilfläche A 3)

Zielarten: Reptilien, spez. Zauneidechse, Insekten

Maßnahmen zur Anlage:
- Bei Vorkommen von invasiven Arten ist eine Kombination aus Mahd und mechanischer Beseitigung inkl. Entfernung der obersten Bodenschicht durchzuführen. Zur Anpassung der Böschungsneigung/Erstellung der Rekultivierungsschicht ist eine Andeckung mit Rotlage zulässig. Eine Andeckung mit Oberboden ist untersagt. Die Fläche ist lückig mit autochthonem, standortgerechtem Saatgut mit mind. 70% Blumen und Kräutern anzusäen (Initialansaat). Eine Mähgutübertragung ist möglich.

Maßnahmen zur Pflege:
- Bei geringem Artenreichtum oder Ausbleiben der Ansaat ist mit Mähgutübertragung nachzubessern.
- Pflege der Ansaaten: Mahd max. 2x / Jahr. Die erste Mahd erfolgt frühestens ab Mitte Juni, die zweite frühestens Ende August, mit Ausnahme in den ersten 1-2 Jahren, wenn erhöhter Unkrautaufwuchs einzudämmen ist (2-3 Schröpfschnitte Mai/Juni und Juli/August).
- Mahd mit einem insektenfreundlichen Mähwerk, Schnitthöhe max. 10 cm
- Mähgut: Das Mähgut ist nach dem Absamen zu entfernen.
- Eine Beweidung kann in Absprache mit der uNB alternativ/in Kombination durchgeführt werden.
- Das Vorkommen von Neophyten ist in den ersten 3 Jahren jährlich, anschließend im 2-Jahres-Rhythmus zu überprüfen, zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen. Eventuell aufkommende Gehölze sind spätestens alle 2 Jahre im Winterhalbjahr zu entfernen. Das Schnittgut kann auf den Reptilien-Meiler gelegt werden.

Zusätzliche Maßnahmen für CEF 2-Fläche gem. Planzeichen B.6.7
- Anlage von Reptilienmeilern gem. Festsetzungen C.14.6.5a)

Entwicklungsziel: Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (BNT G212) in der Versickerungsmulde bzw. nicht südlich exponierter Böschungen (Teilfläche A 3 und ÖK 3)

Zielarten: Insekten

Maßnahmen zur Anlage und zur Pflege:
- gem. Festsetzung C.14.3.2 für BNT G212
- In der Versickerungsmulde gem. Planzeichen B.7.ff sind die aktuellen Regeln der Technik zu berücksichtigen

14.3.4 Interne Ausgleichsfläche (A 4) = CEF 1-Fläche gem. Planzeichen B.6.6

Entwicklungsziel: Artenreiches Extensivgrünland (BNT G214) auf A 4

Zielarten: Reptilien, spez. Zauneidechse, Insekten

Maßnahmen zur Anlage und Pflege:
- Maßnahmen gem. Festsetzungen C.14.3.3 für BNT G214

Zusätzliche Maßnahmen für Teilfläche CEF 1.1 gem. Planzeichen B.6.6
- Anlage von Reptilienmeilern gem. Festsetzungen C.14.6.5a)
- Anlage von Asthaufen gem. Festsetzungen C.14.6.5b)
- Anlage von Strauchgruppen gem. Festsetzungen C.14.6.5c)

Zusätzliche Maßnahmen für Teilfläche CEF 1.2 gem. Planzeichen B.6.6
- Anlage von Asthaufen gem. Festsetzungen C.14.6.5b)
- Anlage von Strauchgruppen gem. Festsetzungen C.14.6.5c)

14.4 Ökologisches Monitoring

Bei Umsetzung der Ausgleichsflächen ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen, die im Vorfeld der Maßnahmen der UNB zu benennen ist. Nach Fertigstellung der Renaturierungs- und Rekultivierungsflächen ist ein ökologisches Monitoring durch geeignetes Fachpersonal für 10 Jahre vorzusehen. Diese begutachtet in den ersten vier Jahren jährlich und anschließend alle drei Jahre die hergestellten Maßnahmen und deren Entwicklung. Weiterhin sind in den ersten Jahren im Rahmen der ökologischen Baubegleitung die Bildung von unerwünschten Dominanzbeständen zu vermeiden sowie aufkommende Neophyten manuell zu entfernen.

14.5 Pflanzliste

14.5.1 Bei allen Anpflanzungen und Ansaaten in der freien Natur oder auf Ausgleichsflächen sind autochthone Pflanzen und Ansaaten (gebietseigene Herkunft) zu verwenden. Auf BNatSchG §40 ff wird verwiesen.

14.5.2 Gepflanzte oder bestehende Gehölze sind dauerhaft zu sichern und artgerecht zu pflegen. Ausfälle sind artgleich bei Einzelgehölzen bzw. typgerecht (siehe Maßnahmen zu den Entwicklungszielen z.B. BNT B112) bei Heckenpflanzungen spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

14.5.3 Es ist ein ausreichender Wurzelraum für die Pflanzung der Bäume sicherzustellen. Die Mindestgröße von mind. 12,0 m³ je Baum ist gem. FLL einzuhalten. Bei angrenzenden Verkehrsflächen ist der Wurzelraum durch überfahrbare Baumsubstrate herzustellen.

14.5.4 Die Baumscheiben sind nach den fachlichen Regeln zu erstellen und mit einer Vegetationsdecke zu versehen. Können diese Vorgaben nicht eingehalten werden, ist die Baumgrube mind. mit einem Bewässerungs- und Belüftungssystem auszustatten.

14.5.5 Mindestpflanzqualität:
Einzelbaumpflanzungen z.B. entlang von Straßen:
- Bäume II. Ordnung, H., mB, StU 14-16, 3xv., autochthon (Herkunftsgebiet 6.1)
- Bäume III. Ordnung, H. mB, StU 12-14, 3xv., autochthon (Herkunftsgebiet 6.1)

Pflanzen in Hecken oder Gruppen:
- vStr, 3Tr, 40-100 cm, autochthon (Herkunftsgebiet 6.1)
- vHei/Sol., 200-250 cm, autochthon (Herkunftsgebiet 6.1)

14.5.6 Auswahlliste für zulässige Pflanzen
(die mit einem S gekennzeichneten Bäume eignen sich für eine Pflanzung entlang von Straßen):

Bäume II. Ordnung

Acer platanoides (S)	Spitz-Ahorn
Betula pendula (S)	Sand-Birke
Carpinus betulus (S)	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Echte Walnuss
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur (S)	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata (S)	Winter-Linde

Bäume III. Ordnung

Acer campestre (S)	Feld-Ahorn
Cornus mas (S)	Kornelkirsche
Crataegus laevigata/monogyna	Eingriffl./Zweigriffl. Weißdorn
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Pyrus pyraster	Holz-Birne

Sträucher

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaea	Europ. Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gew. Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus padus	Gew. Traubenkirsche
Prunus spinosa ssp. Spinosa	Schlehdorn
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa majalis	Zimt-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rubus idaeus	Himbeere
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

14.6 Artenschutzmaßnahmen

Die detaillierten Maßnahmen sind der saP zu entnehmen.
Die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind der Unteren Naturschutzbehörde vor Beginn jeglichen Eingriffs anzuzeigen. Für die Umsetzung aller Artenschutzmaßnahmen ist eine artenschutzfachliche Baubegleitung, die im Vorfeld der Maßnahmen der UNB zu benennen ist, notwendig. Die Artenschutzmaßnahmen sind fachgerecht zu begleiten und zu dokumentieren. Abweichungen von den Artenschutzmaßnahmen sind nur in Abstimmung mit der fachlichen Baubegleitung und der UNB möglich.

14.6.1 Allgemeine Artenschutzmaßnahmen

V-2 Vermeidungsmaßnahme „Wahl geeigneter Beleuchtung und Beschränkung auf das notwendige Maß“

- Beleuchtungskegel nur nach unten gerichtet auf die effektiv zu erhellende Fläche, Koppelung mit Bewegungsmelder
- Auf Fassadenbeleuchtung verzichten
- Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln ohne Ultraviolettanteil oder Infrarotstrahlung ohne Streuwirkung und mit vollständig gekapseltem Lampengehäuse bis zu einer Lichttemperatur von max. 2.700 K, ausnahmsweise max. 3.000 K zu verwenden. Zulässig sind LED-Leuchten oder Leuchtmittel, deren Oberflächentemperatur max. 60°C erreicht.
- Festsetzungen zu den Werbeanlagen siehe Festsetzung C.9.

14.6.2 Artenschutzmaßnahmen für Vögel

V-4 Vermeidungsmaßnahme „Vogelschlag“

Durchgehende Glasfronten sind nur bis max. 6,0 m² gem. Festsetzung C.5 Fassaden zulässig; größere durchgehende Glasfronten erfordern eine geeignete Materialauswahl und Strukturierung, so dass sie von den Vögeln wahrgenommen werden können und Spiegelungen unterbleiben. Die Ausführungen haben zum Zeitpunkt der Ausführung dem aktuellen wissenschaftlichen Stand zu entsprechen.

V-3 Vermeidungsmaßnahme „Zeitliche Vorgaben zu Eingriffen in für Vogelarten relevante Bereiche“

Maßnahmen wie Beseitigung von Gehölzen, Hochstauden- und Ruderalvegetation sowie Räumung der Abbaufelder sind nur **außerhalb der Brutzeit** der Vögel im Winterhalbjahr zulässig (zwischen 1. Oktober und 28. Februar) zulässig. Die Abbaufeldräumung auf der Ackerfläche kann bereits ab September erfolgen.

14.6.3 Artenschutzmaßnahmen für Amphibien

V-5 Vermeidungsmaßnahme „Eingriff in bestehendes Absetzbecken nur im Oktober“

Zum Schutz der im Absetzbecken ablaichenden Amphibien erfolgt der Eingriff in die Absetzbecken nur im Oktober. Außerhalb dieses Zeitraumes wird in Abstimmung mit einem beauftragten Biologen der Amphibienschutz sichergestellt.

14.6.4 Artenschutzmaßnahmen für Reptilien, hier: Zauneidechse

V-1 Vermeidungsmaßnahme „Vergrämung Zauneidechse“

- Durchführung der Vergrämung durch Beseitigung von Vegetation und Gehölzaufwuchs zwischen **1. Oktober und 28. Februar** vor dem geplanten nächsten Eingriff im Folgejahr
- der Eingriff in das Erdreich innerhalb des vorab freigemachten Bereiches ist nur im Zeitraum **April bis Mitte /Ende Mai** (bzw. August bis Mitte /Ende September) zulässig (ggf. ist der Einsatz eines Kleintierschutz- oder Amphibienzaunes erforderlich, glatte Folie, kein Gewebematerial)
- die Vergrämung muss in Richtung der bereits für die Zauneidechsen nutzbaren CEF-Maßnahmenflächen erfolgen
- Eine Prüfung auf Notwendigkeit von Vermeidungsmaßnahmen ist mind. 1 Jahr vor dem Eingriff durch die ökologische Baubegleitung (ÖBB) durchzuführen und zu beurteilen.

14.6.5 CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme) Aufwertung /Neuanlage von Ersatzhabitaten für die Zauneidechse

Der Eingriff in potenziell geeignete Habitate erfolgt nur abschnittsweise. Es wird darauf geachtet, dass stets ausreichend geeignete Habitate für die Zauneidechse vorhanden sind, in welche ausgewichen werden kann (siehe dazu auch Vermeidungsmaßahme V-5 bzw. Lagepläne mit Zauneidechsenbestand und geplanten Bauabschnitten im Umweltbericht unter Punkt 2.3.2 und saP).

Die vorgezogen zu entwickelnden Maßnahmenflächen finden zum einen auf den im Plan ausgewiesenen internen Ausgleichsflächen A 3 und A 4 nördlich der Versickerungsmulden bzw. auf der externen Ausgleichsflächen AE 2 statt und besitzen derzeit keine Lebensraumeignung für die Zauneidechse. Die Strukturen sind in Absprache mit einer artenschutzfachlichen Baubegleitung anzulegen. Der Ausgleich erfolgt flächengleich im Verhältnis 1:1 und beträgt insgesamt eine Flächengröße von 1.940 m². Die Maßnahmen müssen vor dem Eingriff mit ihrer vollen Funktion als Lebensraum zur Verfügung stehen. Die Abgrenzung der gesamten Maßnahmenfläche (AE 2 bzw. CEF 1.3 und 1.4) ist dauerhaft z.B. mit Pflöcken, Asthaufen kenntlich zu machen.

a) Anlage Reptilienmeiler (CEF-1A)

Zielarten: Reptilien (Zauneidechse), Vögel

Zeitpunkt: In Absprache mit der ökologischen Baubegleitung

- Anlage von je einem frostsicheren Reptilienmeiler je ca. 15,0 m² (je 2-3 m breit, 5-10 m lang und 1,0 m tief)
- Abstand zwischen den Meilern beträgt ca. 20-30 m.

Maßnahmen zur Anlage je Reptilienmeiler:
Lesesteinschüttung:
- Mulde min. 1,0 m tief ausheben, Drainage aus 10 cm Kies/Sand als Unterbau einbauen
- Einbau von frostsicherem Gesteinsmaterial: 60% Körnung 20-40 cm, 40% Körnung 10-20 cm

Vegetationslose Kies-/Sandflächen (Inseln):
- Einbau von Sandlinsen südlich der Lesesteinschüttung (2,0 m breit, 0,5 m tief)

Erdreichschüttung:
- Aushub nördlich der Lesesteine zu einem Hügel aufschütten (1,0 m hoch)

Pflanzung von Sträuchern:
- 2 St. auf Aushubhaufen, sowie 3 St. in regelmäßigen Abständen im nördlichen/nordöstlichen Bereich der Meiler
- niedrige Dornensträucher z.B. Wildrosen, Berberitze oder Himbeere gem. Pflanzliste C.14.5ff

Einbau von Strukturen:
- Einbau von 2 Wurzelstöcken, Abdeckung der Strukturen auf der Nordseite durch Erdreich

Maßnahmen zur Pflege:
- Offenflächen im Dreijahresturnus auf jeweils 30% der Teilflächen im Winterhalbjahr schonend manuell mähen (Balkenmäher, Sense)
- Eventuell aufkommende Gehölze sind spät. alle 2 Jahre im Winterhalbjahr zu entfernen

b) Anlage von Asthaufen (CEF-1B)

Zielarten: Reptilien (Zauneidechse), Vögel

Zeitpunkt: In Absprache mit der ökologischen Baubegleitung

Errichtung der Asthaufen im Abstand von ca. 15 m zueinander, Länge je Asthaufen ca. 3,0 m, Breite 2,0 m (Ausrichtung der langen Seite nach Süden) oder U-förmig mit Öffnung nach Süden

Maßnahmen zur Anlage:
- Material: Zweige, Äste, Stammstücke mit möglichst unterschiedlichen Durchmessern einschl. Wurzelstöcke
- Höhe mind. 0,75 m

Maßnahmen zur Pflege:
- Bei starker Beschattung durch benachbarte Gehölze diese sporadisch entfernen
- Alle 5 Jahre neues Astmaterial aufschichten

c) Anlage einzelner Strauchgruppen (CEF-1C)

Zielarten: Vögel, Kleinsäuger, Insekten, Reptilien (Zauneidechse)

Zeitpunkt der Anlage: Oktober bis Februar

- Pflanzung von einzelnen Strauchgruppen, bestehend aus 1-3 Sträuchern
- je angefangener 50,0 m² CEF-Fläche ein Strauch
- Pflanzung in den Vegetationsperioden (Frühjahr oder Herbst)

Maßnahmen zur Anlage:
- Pflanzung in der Vegetationsperiode (Herbst oder Frühjahr)
- Material: gebietseigene Gehölze siehe Pflanzliste C.14.5ff, niedrige Dornensträucher z.B. Wildrose, Berberitze, Himbeere

Maßnahmen zur Pflege:
- Verjüngungsschnitt/auf Stock setzen nach Bedarf, Abschnittsweises alle 10-20 Jahren
- Teil des Gehölzschnittguts kann für Asthaufen der CEF-1B verwendet werden, Rest abtransportieren
- Sämtliche Pflegemaßnahmen außerhalb des Vogelbrutzeitraums

D. TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Rechtliche Situation

Der genehmigte Nassabbau (Az 6413-212/23 vom 19.10.2023), speziell der Rekultivierungsplan ist rechtlicher Ausgangszustand und wird allen Bewertungen als Ausgangszustand zu Grunde gelegt. Da im vorgenannten Rekultivierungsplan die Ziele nur allgemein dargestellt sind, werden im vorliegenden B-Plan Verfahren die Maßnahmen des Rekultivierungsplanes in den Festsetzungen detailliert dargestellt und somit konkretisiert.

1. Niederschlagswasser

Nützliche Hinweise zum Umgang mit Regenwasser sind im Internetangebot des Bay. Landesamtes für Umwelt (LfU) unter folgenden Links:
https://www.lfu.bayern.de/umgang_mit_niederschlagswasser/index.htm
und http://www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm zu finden.

2. Starkregenereignisse

Es wird darauf hingewiesen, dass im voralpinen Bereich immer häufigere und intensivere Starkregenereignisse auftreten, die zu einer flächigen Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken führen können. Auf ein hochwasserangepasstes Bauen bzw. die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen wird verwiesen.
Aufgrund der tiefen Lage ist bei Starkniederschlägen ein Aufstau des Niederschlagswasser im kompletten Plangebiet möglich.
Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen.
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. (weitere Informationen: www.elementar-versichern.de)

3. Abwasserbehandlung

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem langfristig nicht mit dem Anschluss an den öffentlichen Abwasserkanal zu rechnen ist. Hierbei wird die Abwasserbehandlung über eine Kleinkläranlage durchgeführt.
Für dessen Betrieb ist das Arbeitsblatt DWA-A 221 „Grundsätze für die Verwendung von Kleinkläranlagen“ aus dem DWA-Regelwerk zu berücksichtigen.
Auf die LfU- Infoseite zu Kleinkläranlagen wird hingewiesen. https://www.lfu.bayern.de/wasser/abwasserentsorgung_von_Einzelanwesen/index.htm

4. Immissionsschutz

Für das Vorhaben ist eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung erforderlich. Es liegt bereits eine Genehmigung gem. AZ.42-1711.01 vom 15.04.2020 für die Errichtung und den Betrieb einer Anlage zur zeitweiligen Lagerung von Recyclingbaustoffen gem. §4 BImSchG vor. Auflagen werden im immissionsschutzrechtlichen Verfahren festgesetzt.
Für die Beurteilung des Bauvorhabens ist nach der BauVorlV für die Bauaufsichtsbehörde im Genehmigungsverfahren und ggf. der Gemeinde im Freistellungsverfahren eine schalltechnische Untersuchung vorzulegen, mit der nach Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12 nachzuweisen ist, dass die festgesetzten Emissionskontingente der Bebauungsplansatzung eingehalten werden.

Für zukünftige Bauvorhaben wird aus lärmtechnischer Sicht angeregt, die geplanten Gebäude derart zu situieren, dass hierdurch abschirmende Wirkungen von Gebäuden hergestellt werden können.

Die maßgeblichen Immissionsorte IO1 bis IO4 haben folgende UTM 32 Koordinaten:
IO1: X =759419,2 / Y = 5350673,5
IO2: X =759029,0 / Y = 5350176,6
IO3: X =758626,1 / Y = 5350897,4
IO4: X =758529,0 / Y = 5350412,5

5. Bauverbot

Entlang der freien Strecke von Staatsstraßen gilt gem. Art. 23 Abs.1 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand vom äußeren Rand des Fahrbahnbelags ein Bauverbot. Dies gilt nicht für Aufschüttungen und Abgrabungen geringeren Umfangs und für technische Einrichtungen, die für das Erbringen von der öffentlichen Versorgung dienenden Telekommunikationsdiensten erforderlich sind. Sind besondere Fahrbahnen, wie Radwege, getrennt von der Hauptfahrbahn angelegt, dann werden die Entfernungen vom Rand der Decke der Hauptfahrbahn ab gerechnet.

6. Bodendenkmäler

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

7. Altlasten

Altlasten sind im Planbereich nicht bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches schädliche Bodenverunreinigungen bekannt werden ist umgehend das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim zu informieren.

8. Baumpflanzungen

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 (R2) – siehe hier u.a. Abschnitt 3 und 6- zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Telekommunikationslinien nicht behindert wird.
Bei beengten oder beeinträchtigten Standortverhältnissen v.a. im Straßenraum ist zur dauerhaften Begrünung des Straßenraumes durch die Auswahl eines entsprechenden Substrates, Belüftungs- und Bewässerungsvorrichtungen für eine Verbesserung der Standortbedingungen zu sorgen.

9. Pflanzabstände zu Nachbargrundstücken

Bei Pflanzungen entlang von Grundstücksgrenzen, wird auf die Grenzabstandsregelungen (siebter Abschnitt: Nachbarrecht, Art. 47ff) des Bayerischen Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (AG BGB) hingewiesen.

10. Geländeauffüllungen

Sollten Geländeauffüllungen stattfinden, wird empfohlen, als Auffüllmaterial schadstofffreies Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) zu verwenden. Es wird darauf hingewiesen, dass seit 01.08.2023 die Ersatzbaustoffverordnung gilt, die hinsichtlich des Einbaus von mineralischen Ersatzbaustoffen (RC-Material, Boden etc.) zu beachten ist. Belastetes Bodenmaterial darf nur eingebaut werden, bei geeigneten hydrogeologischen Voraussetzungen am Einbauort unter Beachtung der Vorgaben der EBV oder der BBodSchV n.F.

11. Landwirtschaftliche Emissionen

Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit den üblichen Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.

12. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung muss sichergestellt werden. Es sind bei Bedarf Flächen für die Feuerwehr nach dem Merkblatt der BayBO vorzuhalten.

13. Bodenschutz

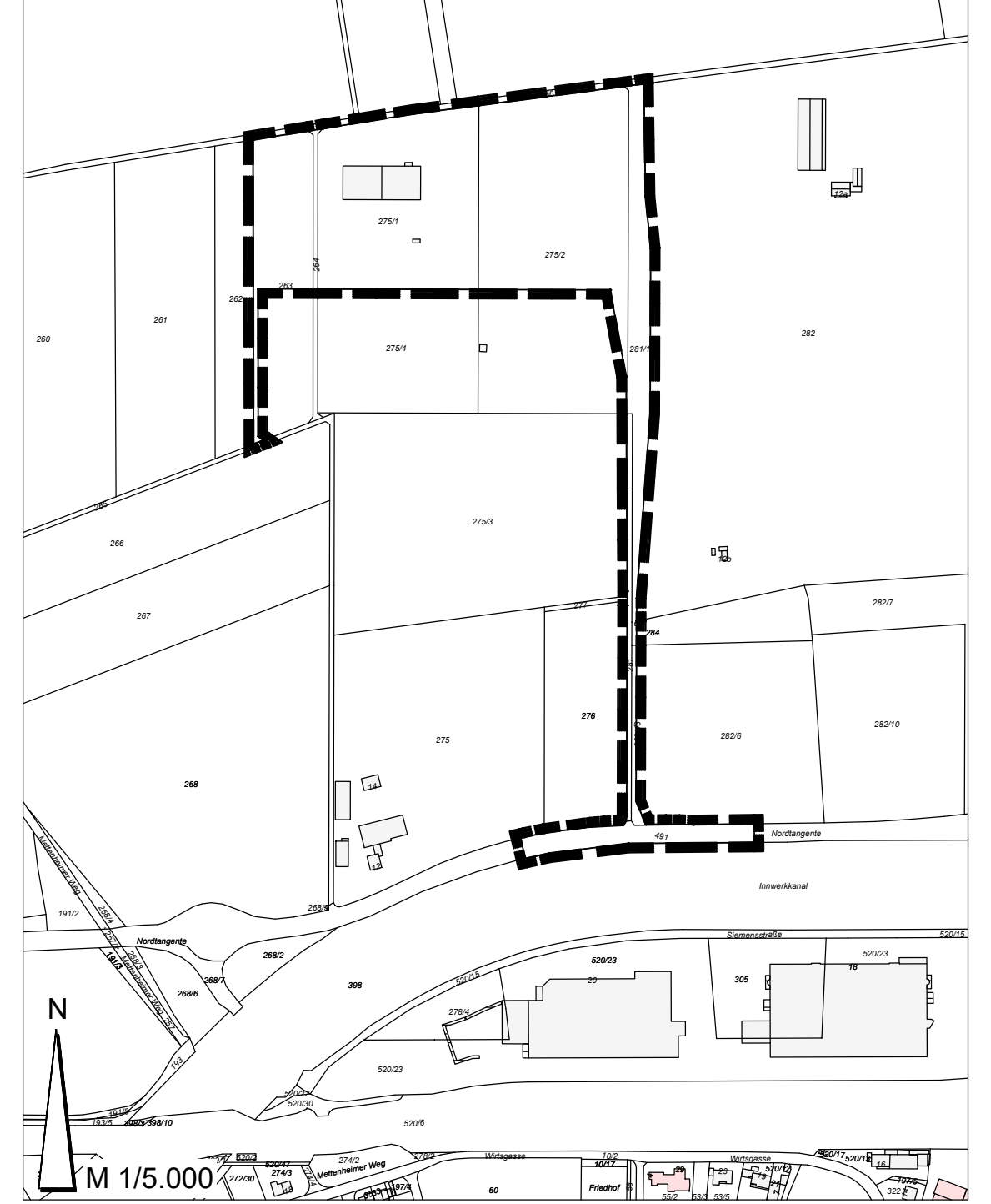
Hinsichtlich des vorsorgenden Bodenschutzes wird auf die DIN-Normen 18915, 19731 und 19639 hingewiesen. Grundsätzlich sollte Bodenaushub vermieden werden bzw. das Bodenmaterial auf der Baufläche wiederverwendet werden. Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere der Mutterboden nach §202 BauGB) ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Es wird auf das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V. hingewiesen, in welchem Hinweise zur Anlage von Mieten, zur Ausweisung von Tabuflächen, zum Maschineneinsatz, zur Herstellung von Baustraßen sowie zu den Grenzen der Bearbeitbarkeit und Befahrbarkeit gegeben werden.

14. Grünordnung

Die im Bebauungsplan vorgesehene Fläche für die CEF-Maßnahmen für die Zielart Zauneidechse wurde im Rahmen des genehmigten Nassabbau (Az 6413-212/23 vom 19.10.2023) festgelegt und daraus übernommen.

Für Ausgleichsflächen, die sich nicht im Eigentum der Fa. Freudlsperger Beton- und Kieswerke GmbH bzw. der Fa. Inn-Kies GmbH & Co. KG befinden, ist im Grundbuch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (gem. §15 Abs. 4 BNatSchG) zugunsten des Freistaates Bayern oder des Landkreises einzutragen. Eine Meldung der Ausgleichsfläche an das Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt, sowie eine Abnahme der fertigen Ausgleichsflächen durch die Untere Naturschutzbehörde hat zu erfolgen.
Für die Anerkennung der Ökokontoflächen ist es notwendig, dass sie von der Unteren Naturschutzbehörde anerkannt werden.

ÜBERSICHTSPLAN



Plangrundlage: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung, Digitale Flurkarte (2024)

KREISSTADT MÜHLDORF A. INN

BEBAUUNGSPLAN

„SONDERGEBIET RECYCLING VON MINERALISCHEN STOFFEN“

Stadt:	Mühldorf a. Inn
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Entwurf vom:	**11.11.2025**
Zeichnungsmaßstab:	
Übersichtsplan	M 1/5.000
Lageplan	M 1/1.000
Geländeschnitte	M 1/500
Plangrundlagen:	
Digitalisierte Flurkarten	M 1/1.000 M 1/5.000
Ausgefertigt am:	……………

Planung:

…………………………………………	…………………………………………
Köppel Landschaftsarchitekt	Schwarzplan Architektur, Stadtplanung
Katharinenplatz 7 84453 Mühldorf a. Inn	Theresienstraße 66 80333 München
Telefon 08631 / 988 851 Telefax 08631 / 988 790 E-Mail info@la-koeppel.de Website www.la-koeppel.de	Telefon 089 / 4900 1946 Telefax 089 / 4900 1836 E-Mail info@schwarzplan-muc.de Website www.schwarzplan-muc.de

Mühldorf a.Inn

…………………………………………
Michael Hetzl
1. Bürgermeister