

Übersicht ohne Maßstab

# 1. Änderung des Bebauungsplanes "Hirsch am Hart Teil 5" Sondergebiet Einzelhandel

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 Fassungen des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als **Satzung**.

Ausgefertigt am:

Kreisstadt Mühldorf a.Inn, den .....

.....  
1. Bürgermeister  
Michael Hetzl

**Fassung vom 28.11.2023**

Planung:  
mitschelen + gerstl

Architekten PartG mbB  
Neuburger Str. 43 | 94032 Passau  
T: +49 (0) 851 50 196 - 0  
F: +49 (0) 851 50 196 - 20  
info@mitschelen-gerstl.de  
www.mitschelen-gerstl.de

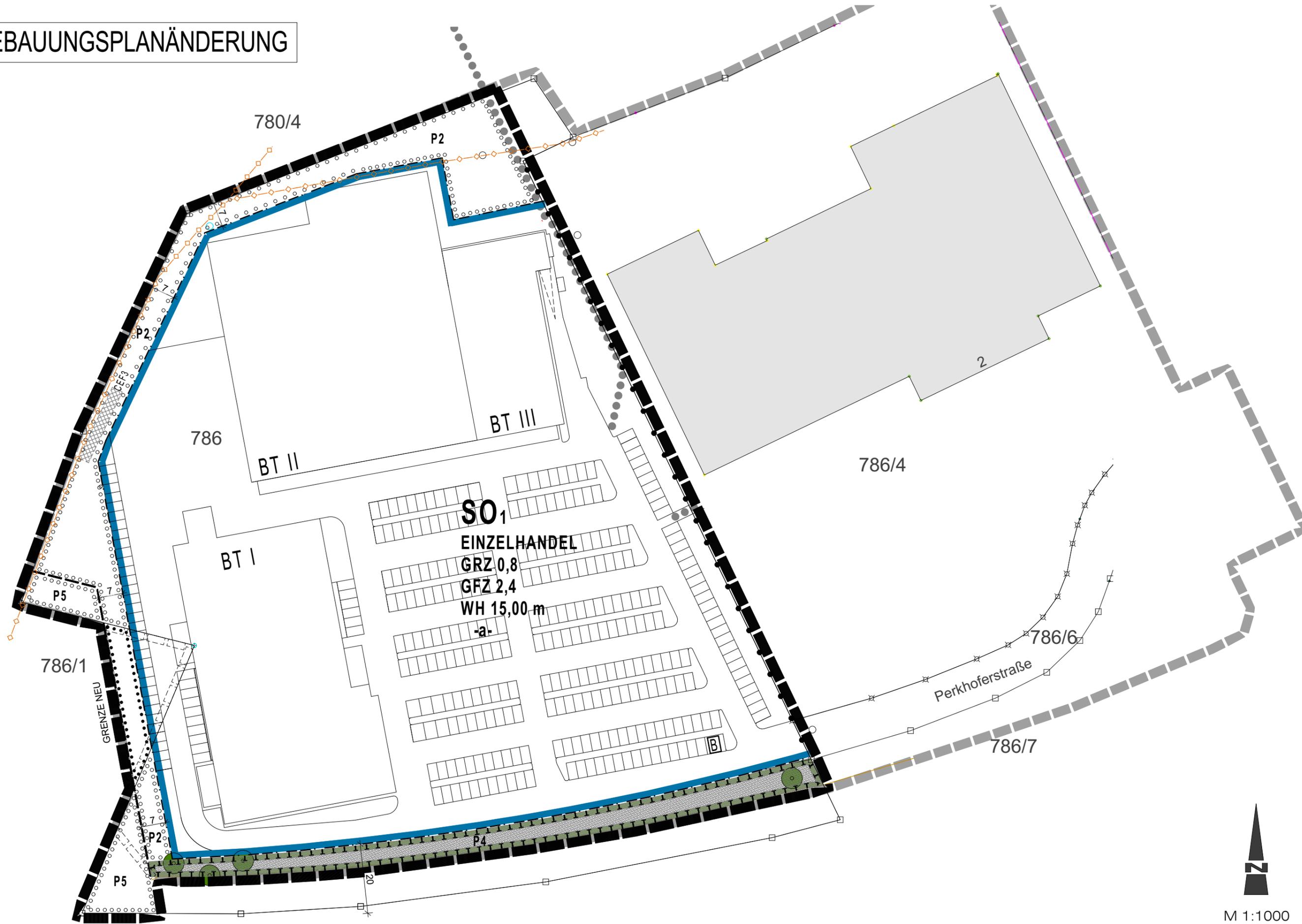
Wolfgang Weinzierl  
Landschaftsarchitekten GmbH  
Parkstraße 10 • 85051 Ingolstadt  
Tel.: 0841 96641-0 • Fax: 0841 96641-25  
E-Mail: info@weinzierl-la.de

WOLFGANG  
WEINZIERL  
LANDSCHAFTS-  
ARCHITECTEN



M 1:1000

# BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG



Für den Geltungsbereich der 1. Änderung werden folgende Festsetzungen getroffen. Die 1. Änderung ersetzt den Bebauungsplan "Hirsch am Hart Teil 5" in dem festgesetzten Geltungsbereich der Änderung.

## FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

SO<sub>1</sub> Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe (SO<sub>1</sub> Einzelhandel) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO  
Einzelhandel

### 2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,8 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ).

GFZ 2,4 Maximal zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ)

WH 15,00 m Maximal zulässige Wandhöhe (WH)

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

 Baugrenze  
Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

-a- Abweichende Bauweise (offene Bauweise mit Gebäudelängen über 50,00 m zulässig)

### 4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)



Baum, anzupflanzen



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung



Reptilienersatzhabitat CEF3 (siehe textliche Festsetzungen Ziff. 1.9.1, 2.14.2)

### 5. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der 1. Änderung



Aufhebung des räumlichen Geltungsbereiches



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten, hier: SO 1 und SO 2



Anbauverbotszone gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG

### 6. Verkehrsflächen



Bushaltestelle (siehe textliche Festsetzungen 1.6)



Geplante Geh- und Radwegverbindung

## PLANLICHE HINWEISE:

786

Flurstücksnummer



Bestehende Flurstücksgrenze mit Grenzstein



Geplante, neue Flurstücksgrenze



Schemabaukörper (Bebauungsvorschlag)

BT I

Vorgeschlagene Gebäudebezeichnung, hier z.B. Bauteil I



Stellplätze (Standortvorschlag)



Rampe

P2

Grünordnerische Festsetzungen, hier z.B. P2 (siehe textliche Festsetzungen Ziff. 2)



Maßangabe in Meter



Bestehende Leitung unterirdisch (Mittelspannungskabel), Leitungsverlauf nachrichtlich übernommen, die genaue Lage der Leitung ist zu prüfen! Ein Schutzstreifen von je 1,0 m ist einzuhalten.

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung werden folgende Festsetzungen getroffen. Die 1. Änderung ersetzt den Bebauungsplan "Hirsch am Hart Teil 5" in dem festgesetzten Geltungsbereich der Änderung.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

Das ausgewiesene Sondergebiet SO 1 wird als Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe (SO1 Einzelhandel) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Die zulässigen Verkaufsflächen sind begrenzt auf:

- **Lebensmittelvollsortiment:** max. 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Lebensmittel, innenstadtrelevante Sortimente als Randsortimente sind bis max. 10% der Verkaufsfläche zulässig.
- **Lebensmitteldiscount:** max. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Lebensmittel, innenstadtrelevante Sortimente als Randsortimente sind bis max. 10% der Verkaufsfläche zulässig.
- **Fachmärkte:** max. 2.350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Fahrräder inkl. Zubehör und max. 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Sportwaren/ -bekleidung (inkl. Sportschuhe).

Weitere zulässige Nutzungsarten:

Nutzung für Büro, Verwaltung, Arztpraxen und handelsnahe Dienstleistungen (z.B. Frisör, Bank etc.),

Nutzung für Tagesgastronomie, Tagespflegeeinrichtungen, **Motelbetrieb**, Sport- und Freizeiteinrichtungen z.B. Fitnessstudio.

Folgende innenstadtrelevante, dauerhaft angebotene Hauptsortimente sind unzulässig:

- Baby- und Kinderartikel
- Brillen und -zubehör, optische Erzeugnisse
- Drogeriewaren, Parfüms, Kosmetika
- Foto, Fotozubehör
- Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung, Haus- und Heimtextilien (ohne Teppiche und Bodenbeläge), Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf
- Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren, Schulbedarf
- ~~Schuhe~~
- Spielwaren
- Uhren, Schmuck

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ):	0,8
Maximal zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ):	2,4
Maximal zulässige Wandhöhe (WH):	15,00 m

**Mind. 75 % der Erdgeschoßgrundflächen aller Bauteile sind mit einem Obergeschoß auszuführen. Notwendige Lichthöfe und Terrassen etc. können Bestandteil dieser 75% sein.**

Als Wandhöhe gilt das Maß ab Urgelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bei Flachdachbebauung bis zum obersten Abschluss der Attika.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche bzw. Grundflächenzahl ist die Grundstücksfläche des gesamten Baugrundstücks maßgebend. Durch Planzeichen festgesetzte Grünflächen auf der Grundstücksfläche können als Grünflächenanteil angerechnet werden.

### 1.3 Bauweise

Gemäß § 22, Abs. 4 BauNVO wird als abweichende Bauweise (-a-) die offene Bauweise mit zulässigen Gebäudelängen über 50 m festgesetzt.

### 1.4 Abstandsflächen

Unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen regeln sich die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO, d. h. die Tiefe der Abstandsflächen beträgt im Sondergebiet auf allen Seiten 0,4 H, jedoch mindestens 3 m.

1.5 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Bauverbot)

Entlang der freien Strecke von Staatsstraßen gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für baulichen Anlagen bis 20,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbandecke Bauverbot.

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind innerhalb der Bauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Bauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird.

Eine Ausnahmebefreiung 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 erteilt werden.

Bäume und Lärmschutzanlagen dürfen nur mit einem Mindestabstand von 4,50 m vom Fahrbahnrand der Straße errichtet werden.

1.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist an geeigneter Stelle eine Bushaltestelle anzulegen.

1.7 Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen und Tiefgaragen

Stellplätze, Nebenanlagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Flächen für Tiefgaragen werden bei einer Erdüberdeckung von mind. 80 cm nicht auf die Grundfläche angerechnet.

1.8 Entwässerung

1.8.1 Abwasserentsorgung (Schmutz- und Oberflächenwasser)

Anfallendes Schmutzwasser ist in den bestehenden öffentlichen Kanal einzuleiten. Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser ist auf dem eigenen Grundstück möglichst breitflächig zu versickern. Abweichungen von der flächenhaften Versickerung sind im Bauantrag zu begründen, ein Entwässerungsplan ist beizulegen. Die Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung sind zu beachten. Sollte im Einzelfall mehr als 1.000 qm Flächen an eine Sickeranlage angeschlossen werden (z.B. groß angelegte Rasenmulden etc.), so ist dafür beim Landratsamt Mühldorf a. Inn eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

1.8.2 Straßenentwässerung

Abwasser und Oberflächenwasser aller Art dürfen von Bauflächen, einschl. der Verkehrsflächen, nicht auf den Straßengrund der öffentlichen Straße bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden. Der Abfluss des Straßenoberflächenwassers der öffentlichen Straße darf nicht behindert werden.

1.9 Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

1.9.1 Artenschutz

In der im Plan gekennzeichneten Fläche innerhalb der Fläche P2 ist aus artenschutzrechtlichen Gründen (potenzieller Reptilienlebensraum (Zauneidechse, Schlingnatter) an freien Stellen (wo kein Baum oder Strauch wächst) die Hochstaudenvegetation zu entfernen und sind reptilientaugliche Habitate durch Einbringen von Steinriegeln sowie Totholz und Anlegen von Magerrasen zu schaffen. Zur Verhinderung der Gehölzsukzession sind die angrenzenden Flächen mit einem Balkenmäher (Schnitthöhe mindestens 5 cm vom Boden aus) jährlich zu mähen.

1.9.2 Vogelschutz/ Nistplätze

Für Gebäudebrüter sind Vorkehrungen/ Nistkästen z.B. an den Gebäuderückseiten vorzusehen und dauerhaft zu unterhalten. Zu verwenden sind spezielle Nisthilfen für Gebäudebrüter. Zur Errichtung der Nisthilfen für Vögel und für Gebäudebrüter berät die Untere Naturschutzbehörde (Landratsamt) sowie die Kreisstadt Mühldorf a.Inn.

Bei Gebäuden ab 4 m Wandhöhe sind je lfm. Fassadenlänge 0,2 Nistkästen für Vögel und Gebäudebrüter anzubringen und dauerhaft zu unterhalten. Das Ergebnis ist aufzurunden. Vogelkästen sind jährlich zu reinigen, Fledermauskästen nach Bedarf.

2. Grünordnerische Festsetzungen

2.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (P4 / AE1)

Die mit P4 gekennzeichnete Fläche im Süden ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Die Fläche ist Teil des zusammenhängenden Grünzuges entlang der Bürgermeister-Hess-Straße und ergänzt somit die im Bebauungsplan „Hirsch am Hart, Teil 3“ straßenbegleitend festgesetzte öffentliche Grünfläche.

Zusätzlich wird außerhalb des Umgriffs des Bebauungsplans im Landkreis Rottal/ Inn die Flurnummer 1005 (Gemeinde und Gemarkung Dietersdorf) als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (AE 1) festgesetzt.

Die Ausgleichsfläche (hier naturschutzfachlich als Ersatzmaßnahme) ist bis spätestens in der der Fertigstellung des ersten realisierten Vorhabens im Sondergebiet folgenden Vegetationsperiode zu erstellen und als solche dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

#### P4 - Grünzug „Bürgermeister-Hess-Straße“

Die Fläche mit der Zweckbestimmung P4 - Grünzug entlang der Bürgermeister-Hess-Straße ist als offene Wiesenfläche mit gebietsheimischem, standorttypischem Gras-Kraut-Bewuchs zu gestalten und dauerhaft zu pflegen.

An den durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind großkronige Laubbäume, die das Lichtraumprofil einhalten als Hochstämmen nach Pflanzliste A zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Standorte der zu pflanzenden Bäume können geringfügig verändert werden, wenn aus verkehrstechnischen oder aus Gründen der erforderlichen Spartenrassen bzw. Versickerungsanlagen eine Pflanzung am vorgesehenen Standort nicht möglich ist. Die Anzahl und Art der Bepflanzung muss dabei im Grundsatz erhalten bleiben.

Bei den Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 4,5m zum befestigten Fahrbahnrand einzuhalten.

Als Blendschutz sind zwischen dem Südrand der Sondergebietsfläche SO1 und der Bürgermeister-Hess-Straße Gehölzgruppen aus Sträuchern nach Pflanzliste C zu pflanzen.

#### Ausgleichsfläche AE 1

Außerhalb des Bebauungsplanumgriffes ist im Landkreis Rottal/ Inn als „Fläche zur Kompensation“ nach §1a BauGB mit Entwicklung eines Offenlandbiotops (extensiv genutzter, ausgemagerter Wiesenstandort unter Hochspannungsleitung mit einzelnen Gehölzpflanzungen und Aufweitung einer vorhandenen Geländemulde am westlichen Grundstücksrand) südlich dem Weiler Plankenbach festgesetzt:

(Gesamtgrundstücksfläche 20.930 qm)

- Fl.Nr. 1005, Gem. Dietersdorf, anrechenbare Grundfläche für SO 1: 11.196 qm

Die punktuelle Bepflanzung erfolgt gemäß Planzeichen in Gruppen mit Wildobst (Wild-Birne, Wild-Apfel) sowie Gehölzen der Pflanzlisten B und C.

Als Maßnahmen zur Umsetzung der Ausgleichsfläche AE 1 werden festgesetzt:

- Abgrenzung der Fläche mit Steinen/Holzplanken/Totholz
- Ansaat mit Regio-Saatgut, Ursprungsgebiet Nr. 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“
- Kein Einsatz von Dünger und Pestiziden
- Mahd in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde



Ausgleichsfläche AE 1 Landkreis Rottal/Inn, Gemeinde und Gemarkung Dietersburg (Fl.Nr. 1005/0, 20.930 m<sup>2</sup>) (ohne Maßstab)

## 2.2 Begrünung innerhalb der Baugrenzen

Mindestens 10 % der Grundstücksflächen innerhalb der Baugrenzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Die Begrünung erfolgt mit gebietsheimischen, standortgerechten Gras-Kraut-Ansaaten und Gehölzen (siehe Pflanzlisten B, C und D). Repräsentative Teilflächen innerhalb der Baugrenzen dürfen auch anderweitig begrünt werden (z.B. Staudenbeet). Ausgeschlossen sind panaschierte und buntlaubige Gehölze sowie Koniferen.

Auf die Grenzabstandsregelungen des Bayerischen Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (AG BGB) wird hingewiesen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Flächen sind über Mulden oder Sickeranlagen auf den eigenen Grundstücksflächen breitflächig zu versickern. Notwendige Versickerungsanlagen sind in den mit P2 und P4 gekennzeichneten Flächen zulässig.

Die Lage und Art der Begrünung ist in einem mit dem Bauantrag bei der Genehmigungsbehörde einzureichenden qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zu regeln.

### 2.3 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (P2)

Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (P2), sind Sträucher nach Liste C und Bäumen nach Liste B auf mind. 30% der Fläche zu pflanzen. 70% der verbleibenden Flächen sind mit einer gebietsheimischen, standortgerechten Gras-Kraut-Mischung anzusäen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten. Die Begrünung erfolgt mit Ausnahme von repräsentativen Bereichen mit gebietsheimischen, standortgerechten Gras-Kraut-Ansaaten und Gehölzen (siehe Listen B, C und D).

Die Begrünung ist in einem mit dem Bauantrag bei der Genehmigungsbehörde einzureichenden qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zu regeln.

Der Erhalt der Grünflächen ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen. Unterbrechungen (z.B. für Stellplätze, Lagerflächen, etc.) sind unzulässig.

Um den Beeinträchtigungen des Lebensraumes der Zauneidechse entgegenzuwirken wird die Grünfläche P2 entlang der Bahnlinie auf eine Tiefe von 7,0 m festgesetzt. Bei der Lage und Gestaltung der Fläche ist die Festsetzung unter Ziffer 1.9.1 zu berücksichtigen.

Bei der Bepflanzung der Fläche P2 entlang der Bahnlinie Rosenheim-Pilsting sind die Aufwuchsbeschränkungen an Bahnanlagen der Deutschen Bahn AG zu beachten.

### 2.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (P5)

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (P5) sind flächig mit Bäumen nach Liste B und Sträuchern nach Liste C zu bepflanzen und bilden den flächengleichen Ersatz der innerhalb des Geltungsbereiches entfallenden Ökokatasterfläche ÖFK-ID-187324).

Die Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und erfolgt mit gebietsheimischen Gehölzen (siehe Listen B und C).

Die Bepflanzung ist in einem mit dem Bauantrag bei der Genehmigungsbehörde einzureichenden qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zu regeln.

Der Erhalt der Pflanzflächen ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen.

Bei der Bepflanzung der nördlichen Teilfläche P5 entlang der Bahnlinie Rosenheim-Pilsting sind die Aufwuchsbeschränkungen an Bahnanlagen der Deutschen Bahn AG zu beachten.

### 2.5 Baumpflanzungen

An den durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind Laubbäume als Hochstämme nach Liste A zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Jeder Baum muss in eine offene oder dauerhafte luft- und wasserdurchlässige Fläche von mind. 6 m<sup>2</sup> gepflanzt werden. Die Pflanzgrube muss mindestens 1,50 m Tiefe und einen durchwurzelbaren Bodenraum von mindestens 13 m<sup>3</sup> pro Baum aufweisen.

Offene Baumbeete sind als Vegetationsflächen anzulegen (Wildstauden oder Ansaat einer Gras-Kräuter-Mischung) und nicht überfahrbar zu gestalten.

Bäume und Baumstandorte sind dauerhaft gegen schädigende Einflüsse zu sichern.

### 2.6 Begrünung von Stellplätzen

Je angefangene zehn (10) Stellplätze (ausgenommen Stellplätze entlang der Gebäude) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Laubbäume als Hochstämme (StU mindestens 18-20) nach Liste A zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen). Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens um mehr als 30% mindernde Befestigungen (Abflussbeiwert gemäß Regelwerk der Abwassertechnischen Vereinigung e.V. Nr. A 118) wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierung der Stellplätze sind unzulässig.

Jeder Baum muss in eine offene oder dauerhafte luft- und wasserdurchlässige Fläche von mind. 6 m<sup>2</sup> gepflanzt werden. Die Pflanzgrube muss mindestens 1,50 m Tiefe und einen durchwurzelbaren Bodenraum von mindestens 13 m<sup>3</sup> pro Baum aufweisen.

Das nicht befestigte Baumbeet kann eine Fläche von 6 m<sup>2</sup> unter folgenden Voraussetzungen unterschreiten: die 13 m<sup>3</sup> umfassende Baumgrube ist mit einem unterbaufähigen Vegetationstragschichtgemisch zu verfüllen. Es sind dauerhaft luft- und wasserdurchlässige Stellplatzbeläge zu verwenden, deren Tragschichtoberbau als erweiterter durchwurzelbarer Bodenraum geeignet sein muss und die Verdichtung auf eine Tragfähigkeit von 100 MN/m<sup>2</sup> nicht überschreiten darf. Die Verdichtung des Erdplanums darf eine Tragfähigkeit von 45 MN/m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Das verbleibende offene Baumbeet soll einen Minstdurchmesser von 1,50 m aufweisen.

## 2.7 Begrünung von überdachten Stellplätzen

Garagen und Carports, die mit Flachdächern (<10° Dachneigung) ausgeführt werden, sind extensiv (vereinfachter Bodenaufbau mit einer Dachbelastung von etwa 1,0 KN/qm) mit Sedumsprossen, Gräsern oder Kräutern zu begrünen und/oder mit **Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie** zu belegen.

## 2.8 Begrünung von Wandflächen

**Fensterlose und ungegliederte Fassaden mit einer Breite von 7 m sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Die Bepflanzung erfolgt mit Kletterpflanzen der Pflanzliste E.**

## 2.9 Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Die Teilfläche des Gehölzbestandes am Absetz- und Sickerbecken der Bürgermeister-Hess-Straße (Ökokatasterfläche ÖFK-ID-187324), die am Westrand des Geltungsbereiches innerhalb der Grünfläche P2 verbleibt (ca. 291 m<sup>2</sup>), ist zu erhalten und in die grünordnerische Gestaltung der Grünfläche P2 einzubinden.

## 2.10 Bodenaushub

**Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens 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. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung - Leitfaden für Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V., sowie die Hinweise in der DIN 19639 sind zu beachten.**

## 2.11 Freiflächengestaltungspläne

Die vorgesehene Nutzung der nicht bebauten Flächen, der Nachweis des Versiegelungsgrades, Maßnahmen zur Grünordnung - insbesondere Vegetationsplanung - sind gemäß Art. 5 BayBO in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der mit dem jeweiligen Bauantrag einzureichen ist. Der geprüfte Plan wird Bestandteil der Baugenehmigung.

## 2.12 Pflanzhinweise

Pflanzenqualität für Bäume auf der mit P2 und P4 gekennzeichneten Flächen:

Mindestqualität 3 x verpflanzt, mit Ballen,  
20-25 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe

Pflanzenqualität für Bäume:

Mindestqualität 3 x verpflanzt, mit Ballen,  
16-18 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe

Pflanzenqualität für Sträucher:

Mindestqualität 2 x verpflanzt, 60-100 cm hoch  
Pflanzdichte: in Gruppen von 3 bis 7 Pflanzen, Pflanzenabstand 1,5 x 1,5 m

Pflege / Unterhaltung:

Die Pflanzung hat fachgerecht gemäß DIN 18320 zu erfolgen und ist spätestens in der nach Inbetriebnahme der Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode fertig zu stellen. Der Erhalt der Begrünung ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen. Bei deren Abgang sind Ersatzbegrünungen in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde vorzunehmen.

Für die Bepflanzung der Ausgleichsfläche AE1 ist, soweit verfügbar, gebietseigenes Saat- und Pflanzgut zu verwenden.

## 2.13 Pflanzliste

Pflanzliste A (Straßenbäume)

Carpinus betulus	Hainbuche	Quercus robur	Stieleiche
Pyrus spec., Malus spec., etc.	Zierobstbäume (nur bei Stellplätzen!)		
Tilia cordata	Winterlinde		

Zugelassen sind auch stadtklimaresistente Sorten der oben genannten Bäume

Pflanzliste B (Bäume)

Acer campestre	Feldahorn	Betula pendula	Weißbirke
Carpinus betulus	Hainbuche	Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogelkirsche	Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	Tilia cordata	Winterlinde
Pyrus, Malus, Prunus, etc.	Wildobstbäume		

Alle Bäume sofern verfügbar aus forstlicher oder gebietseigener Herkunft.

Pflanzliste C (Sträucher)

Corylus avellana	Haselnuß	Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Prunus spinosa	Schlehdorn
Rhamnus carthartica	Kreuzdorn	Ribes uva-crispa*	Stachelbeere
Rosa arvensis	Feldrose	Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Zaunrose	Rubus fruticosus*	Brombeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball		

\* für niedrige Pflanzungen

Alle Sträucher aus gebietseigener Herkunft.

Pflanzliste D (Hecken)

Ligustrum vulgare	Liguster	Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche	Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Zaunrose		

Alle Sträucher sofern verfügbar aus gebietseigener Herkunft.

Pflanzliste E (Kletterpflanzen)

Wilder Wein - Parthenocissus tricuspidata Veitchii, Efeu - Hedera helix

Mindestpflanzgröße: Solitärpflanzen, 4x verpflanzt mit Topfbällen, Höhe 125 - 150 cm.

2.14 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

2.14.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Vermeidungsmaßnahme V 1: Fäll- und Rodungsfrist - Vögel und Haselmaus

Gehölzrodungen (hier Baumfällungen) dürfen nur von Oktober bis Februar, außerhalb der Vogelbrutzeit (März bis September) erfolgen; die Wurzelstockrodung darf wegen dem potenziellen Vorkommen von Haselmäusen nur von Anfang Mai bis Ende Oktober durchgeführt werden.

Vermeidungsmaßnahme V 2: Baumschutzmaßnahmen und Einrichtung von Baubetriebsflächen auf naturschutzfachlich geringwertigen Flächen (versiegelte Bereiche, etc.)

Baulagerplätze, Bodendeponien etc. sind so kleinflächig wie möglich zu halten und grundsätzlich außerhalb höherwertiger Vegetationsbestände (neben Bäumen, auf den Grünflächen) zu errichten. Zur Vermeidung der Schädigung der zu erhaltenden Gehölze, insbesondere des Wurzelraumes, ist die Richtlinie RAS-LP4 bei der Baustelleneinrichtung und während der Bauphase anzuwenden. Zum Schutz der zu erhaltenden Gehölzbestände am Sickerbecken sowie als Abgrenzung der Fläche P2 sind zur Abgrenzung des Baufeldes Schutzzäune zu errichten.

Vermeidungsmaßnahme V 3: Verhinderung der Ausbreitung von Neophyten

Während der Bauphase und nach Fertigstellung ist dauerhaft darauf zu achten, dass nach § 40a BNatSchG die Verbreitung invasiver Neophyten verhindert wird.

Vermeidungsmaßnahme V 4: Vermeidung großer Glasflächen oder Verwendung von Vogelschutzglas

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind durchgehende Glasfronten an den Neubauten komplett zu vermeiden. Größere Fensterscheiben oder Glastüren in den Neubauten müssen durch die Materialwahl und Strukturierung so gestaltet werden, dass sie von Vögeln wahrgenommen werden können und Spiegelungen unterbleiben. Wenn Vogelschutzglas verwendet werden soll, so muss bereits bei der Planung die Materialwahl Berücksichtigung finden, da nachträgliche Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag nur bedingt geeignet sind.

Vermeidungsmaßnahme V 5: Insektenfreundliche Beleuchtung

Aufgrund der Ortsrandlage ist auf eine Beleuchtung außerhalb der Öffnungs- und Betriebszeiten möglichst zu verzichten. Ist aus Sicherheitsgründen dennoch eine Beleuchtung notwendig, muss diese so gestaltet werden, dass Lockwirkungen auf Insekten und damit verbundene Verhaltensänderungen von Fledermäusen vermieden werden.

Regelung gemäß Festsetzung 3.4 Außenbeleuchtung.

Vermeidungsmaßnahme V 6: Reptilienschutzzaun

Vor Beginn der Baufeldräumung ist im Westen, entlang der Bahnlinie, ein Reptilienschutzzaun aufzustellen. Dieser ist während der gesamten Bauzeit funktionstüchtig vorzuhalten, um ein Einwandern von Schlingnatter und Zauneidechse, als auch weiterer Kriechtiere, zu verhindern.

### 2.14.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

#### Ausgleichsmaßnahme CEF 1: Vögel - Nistkästen für Höhlenbrüter

Aufhängung von 5 Vogelnistkästen als Ersatz für potenziell verlorengehende Brutplätze an Bäumen: für Kohlmeise (3 Kästen) und Blaumeise (2). Die Vogelnistkästen sind an Bäumen der Umgebung am Sickerbecken, am Baumbestand an der Bürgermeister-Hess-Straße oder am Nordrand des Geltungsbereiches aufzuhängen.

Die Nistkästen sind noch vor der auf die Rodung und Abriss folgenden Brutperiode anzubringen (möglichst bis Ende Februar). Bei der Aufhängung ist eine südwestliche bis südöstliche Ausrichtung und eine Höhe ab drei Meter zu wählen. Generell ist bei der Aufhängung auf die artspezifischen Ansprüche zu achten. Um die Funktionalität der Kästen zu gewährleisten, müssen beschädigte Nistkästen ersetzt werden.

#### Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme CEF 2: Haselmaus - Nistkästen

Um den Haselmaus-Bestand zu sichern, sind drei Haselmauskästen an geeigneten Bäumen, im süd- bis südwestlichen Abschnitt am Sickerbecken, aufzuhängen.

#### Ausgleichsmaßnahme CEF 3: Reptilien - Lebensraumaufwertung entlang der Bahnlinie

Regelung gemäß Festsetzung Ziff.1.9.1 Artenschutz

### 3. Bauliche Gestaltung

#### 3.1 Dächer

Im Sondergebiet sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 10° zulässig.

Flachdächer sind wahlweise mit **Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie** zu belegen oder mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem durchwurzelbaren Substrataufbau von mindestens 6 cm (einschließlich Drainageschicht) zu begrünen. Untergeordnete Vordächer im Eingangs-/ Anlieferungsbereich und Einkaufswagenüberdachungen sind davon ausgenommen.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch Photovoltaikanlagen um bis zu 2,0 m überschritten werden. Die extensive Dachbegrünung ist als artenreiche Kraut-Gras-Sedum-Vegetation für Wildbienen und Schmetterlinge mit hohem Wildkräuteranteil und untergeordneten Sedum-Anteilen zu entwickeln.

In den Flächen der Dachbegrünung sind technische Gebäudeausstattung wie z.B. Lüftungstechnik, Lichtkuppeln, Glasdächer und Dachterrassen zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck des Gebäudes dienen (§ 9 (1) 25. BauGB) und dürfen maximal einen Flächenanteil von 20 % der jeweiligen Dachfläche eines Gebäudes einnehmen.

#### 3.2 Fassadengliederung

Die Baukörper sind mindestens alle 50 m (Gebäuelänge und Gebäudebreite) durch bauliche Maßnahmen zu gliedern.

Fassadenverkleidungen sind zulässig. Nicht zulässig sind reflektierende Oberflächen, sowie Signal- und Leuchtfarben.

#### 3.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen wie z.B. Werbepylone, Werbefahnen sind nur am Ort der Leistung zulässig und bleiben der Einzelgenehmigung vorbehalten. Werbehinweisschilder außerhalb der Betriebsgrundstücke, auch unter der genehmigungspflichtigen Größe, sind nur an den von der Stadt vorgegebenen Standorten zugelassen.

Werbeanlagen, die auf öffentliche Verkehrsflächen ausgerichtet sind, dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen. Es dürfen keine grellen und blinkenden Beleuchtungsanlagen verwendet werden.

#### 3.4 Außenbeleuchtung

Bei den Außen-, Parkplatz-, Werbeanlagen- und Straßenbeleuchtungen sind ausschließlich insektenunschädliche Leuchtmittel (LED "Warmweiß" mit max. 2.700 K) zu verwenden. Zur Eindämmung und Vermeidung von Lichtemissionen ist die Beleuchtung der Betriebe so anzuordnen, dass weder eine Aufhellung der Umgebung noch des Himmels erfolgt, sondern das Licht gezielt auf die zu beleuchtenden Flächen gelenkt wird.

Die Außen-, Parkplatz- und Werbebeleuchtung ist außerhalb der Betriebszeiten abzuschalten.

#### 3.5 Einfriedungen

An unmittelbar angrenzenden, öffentlichen Erschließungsstraßen und Gehwegen sind Einfriedungen mind. 1,0 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen. Der Streifen außerhalb der Umzäunung ist zu begrünen und vom jeweiligen Eigentümer zu pflegen und zu unterhalten.

Grundsätzlich sind zur Einfriedung der Grundstücke nur Stabgitter- oder Maschendrahtzäune mit einer maximalen Höhe von 2,0 m mit Hinterpflanzung (siehe Pflanzliste) zulässig. Zäune sind ohne Sockel und mit einem Abstand von mind. 10 cm zwischen Unterkante Zaunfeld und Boden auszubilden, um die Durchlässigkeit für Kleintiere (z.B. Igel) im Gebiet zu erhalten.

#### 3.6 Verkehrsflächen, Stellplätze

Die Stellplätze sind zu pflastern, die Fahrbereiche sind zu pflastern oder zu asphaltieren.

4. Schallschutz

4.1 Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691:2006-12

Das Emissionsverhalten der Nutzungen im Sondergebiet wird als besondere Festsetzung über die Art der Nutzung im Sinne von § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO durch Emissionskontingente nach DIN 45691:2006-12 geregelt. Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  gemäß DIN 45691:2006-12 weder während der Tagzeit (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten:

Zulässige Emissionskontingente $L_{EK}$ [dB(A) je m <sup>2</sup> ]						
Richtungssektor	1		2		3	
Winkel	90° - 219°		219° - 360°		0° - 90°	
Emissionsbezugsfläche $S_{EK}$	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$
BT I: $S_{EK} \sim 7.435 \text{ m}^2$	65	54	58	43	65	48
BT II: $S_{EK} \sim 7.460 \text{ m}^2$	65	40	55	40	65	44
BT III: $S_{EK} \sim 2.930 \text{ m}^2$	70	40	61	46	65	55

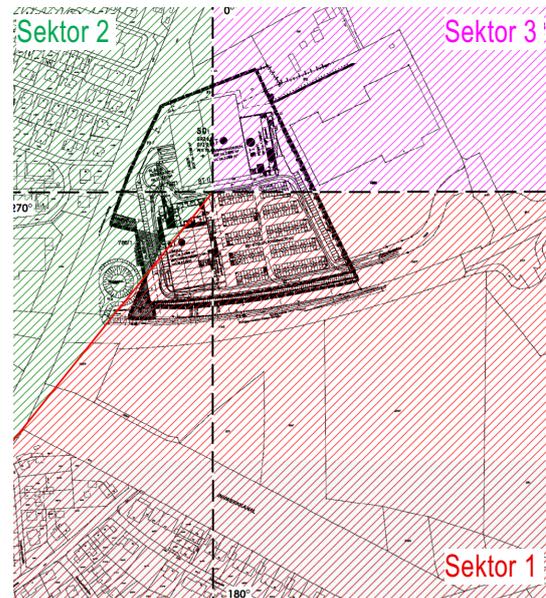
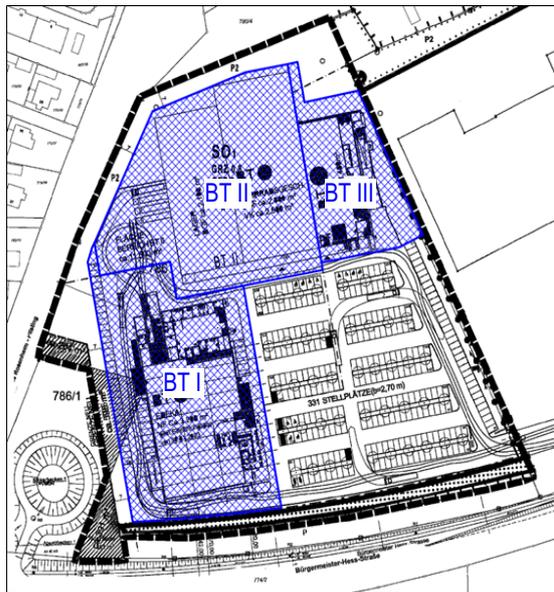


Abbildung 1: Lageplan mit Darstellung der Emissionsbezugsflächen  $S_{EK}$  (ohne Maßstab)

Abbildung 2: Lageplan mit Darstellung des Bezugskordinatensystems (ohne Maßstab)

Der Bezugspunkt der richtungsabhängigen Kontingentierung besitzt die UTM 32-Koordinaten (ETRS89)  $x = 762295,28$  (Rechtswert) und  $y = 5350434,52$  (Hochwert). Die Gradzahl der Sektoren steigt im Uhrzeigersinn an, Null Grad liegt im geografischen Norden.

Die Einhaltung der jeweils zulässigen Emissionskontingente ist entsprechend den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen. Die Ermittlung der verfügbaren Immissionskontingente erfolgt gemäß DIN 45691:2006-12, Abschnitt 4.5, unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung.

Überschreitungen der Emissionskontingente auf Teilflächen sind nur dann möglich, wenn diese nachweislich durch Unterschreitungen anderer Teilflächen des gleichen Betriebes/Vorhabens so kompensiert werden, dass die für die untersuchten Teilflächen in der Summe verfügbaren Immissionskontingente eingehalten werden.

Unterschreitet das sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten ergebende, zulässige Immissionskontingent  $L_{IK}$  eines Betriebes/Vorhabens den an einem maßgeblichen Immissionsort jeweils geltenden Immissionsrichtwert der TA Lärm um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich das zulässige Immissionskontingent  $L_{IK}$  auf den Wert  $L_{IK} = IRW - 15 \text{ dB(A)}$ . Dieser Wert entspricht der Relevanzgrenze nach DIN 45691.

4.2 Das schalltechnische Gutachten vom 13.06.2023 der Hoock & Partner Sachverständigen PartG mbB ist gesonderter Bestandteil der Bebauungsplanänderung. Ein Schallschutzgutachten ist auf Forderung der Baugenehmigungsbehörde im Rahmen der Einzelbaugenehmigung vorzulegen.

## TEXTLICHE HINWEISE

### 1. Schallschutz

Im Schallschutzgutachten ist für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm qualifiziert nachzuweisen, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschentwicklung durch das jeweils geplante Vorhaben mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten  $L_{EK}$  respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten  $L_{IK}$  übereinstimmt. Dazu sind die Beurteilungspegel unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (in der Regel nach der TA Lärm) zu ermitteln und vergleichend mit den Immissionskontingenten zu bewerten, die sich aus der vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen Teilfläche der Emissionsbezugsfläche nach der festgesetzten Berechnungsmethodik der DIN 45691:2006 12 errechnen.

Bei Anlagen oder Betrieben, die kein relevantes Lärmpotential besitzen (z.B. Büronutzungen), kann nach Ermessen des Sachgebiets Technischer Umweltschutz / Immissionsschutz der zuständigen Genehmigungsbehörde von der Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens abgesehen werden.

### 2. Der Umweltbericht der Wolfgang Weinzierl Landschaftsarchitekten GmbH ist gesonderter Bestandteil der Begründung zur Bebauungsplanänderung.

### 3. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) des Planungsbüros ONUBE GmbH ist gesonderter Bestandteil der Begründung zur Bebauungsplanänderung.

### 4. Bodendenkmalschutz

Bei archäologischen Bodenfunden besteht eine Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

### 5. Starkregenereignisse

Zum Schutz vor Starkregenereignissen sollten Gebäude vor Wassereinbrüchen und wild abfließendem Oberflächenwasser geschützt werden, z.B. durch angepasste Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik oder entsprechende Geländeneigungen. **Zum Rückhalt und zur Versickerung von Oberflächenwasser wird empfohlen, zwischen den Parkplatzreihen jeweils Mulden anzulegen.**

**Die Gebäude sind wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und soweit erforderlich auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.**

Als Hilfestellung wird das beiliegende DWA-Themen-Faltblatt "Starkregen und urbane Sturzfluten" empfohlen.

Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Die Hochwasserschutzfibel zu wassersensibler Bauweise des Bundesbauministeriums: [www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser](http://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser) ist zu beachten.

Der natürliche Ablauf von wild abfließendem Wasser darf dabei nicht zum Nachteil eines Nachbargrundstückes verändert werden (§ 37 Abs. 1 WHG).

Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen (weitere Informationen: [www.elementar-versichern.de](http://www.elementar-versichern.de)).

### 6. Abfallwirtschaft

Die einschlägigen Vorschriften in Bezug auf Erschließungsstraßen und Wendeanlagen (RASt 06) zur Benutzung durch moderne Abfallsammelfahrzeuge und die Ausweisung von Stellplätzen für Abfallbehälter sind zu beachten.

### 7. Löschwasserversorgung

Die Berechnung des notwendigen Löschwasserbedarfs erfolgt nach dem Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW).

### 8. Abwehrender Brandschutz

Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken, insbesondere Zufahrten, Durchfahrten, Aufstellflächen, Bewegungsflächen etc. sind in ausreichendem Umfang vorzusehen. Dabei sind die Bestimmungen von Art. 5 BayBO und Art. 12 BayBO und die in Bayern bauaufsichtlich eingeführten "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" (Ausgabe Februar 2007) zu beachten und einzuhalten. Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen bzw. Wege für Großfahrzeuge der Feuerwehr erreichbar sein.

## 9. Ver- und Entsorgungsleitungen

Im Planungsgebiet befinden sich Leitungen der Kommunalen Energienetze Inn-Salzach GmbH & Co. KG. Rechtzeitig vor Baubeginn sind die aktuellen Leitungspläne einzuholen und zu beachten.

Am Rande des Geltungsbereiches, entlang der Bürgermeister-Hess-Straße, befinden sich hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom. Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind unter öffentlichen Fahrbahnen oder unbepflanzten (!) Seitenstreifen zu verlegen. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, sind den Versorgern rechtzeitig zu melden.

## 10. Eisenbahn-Bundesamt

10.1 Grundsätzlich ist zu beachten, dass durch mögliche notwendige Baumaßnahmen der Schienenverkehr und damit auch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet werden darf. Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen ist deren Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten. Insbesondere bei Einsatz von Baumaschinen in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen zur Bahnlinie eingehalten werden und bei Einsatz von Kränen, durch die Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, der Aufstellort des Krans sowie das weitere Vorgehen der DB Netz AG abgestimmt werden.

10.2 Die vom gewöhnlichen Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen aus Schall und Erschütterung sind hinzunehmen. Entsprechende Vorkehrungen zur Bewältigung der Lärmproblematik aus Schall- und Erschütterung sind im Rahmen des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

10.3 Bepflanzungen sind so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Gleise erfolgen kann. Dies ist insbesondere bei beabsichtigten Grünflächen mit Baumbestand zu beachten.

10.4 Generell ist zu beachten, dass Betriebsanlagen der Eisenbahn des Bundes i.S.d. § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG), zu denen gem. § 4 Abs. 1 Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) neben den Schienenwegen auch Grundstücke, Bauwerke und sonstige Einrichtungen gehören, die unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zur Abwicklung oder Sicherung des Reise- oder Güterverkehrs auf der Schiene erforderlich sind, unter der Fachplanungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes (§ 38 BauGB) stehen. Für Änderungen an Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes in Zusammenhang mit Bauvorhaben sind die entsprechenden Anträge auf planungsrechtliche Zulassungsentscheidung über die DB AG beim Eisenbahn-Bundesamt zu stellen. Durch die Bauleitplanung dürfen Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes nicht geändert werden. Bauleitpläne nach dem BauGB ersetzen mangels Konzentrationswirkung kein Zulassungsverfahren nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG).

## 11. Deutsche Bahn AG- DB Immobilien

### 11.1 Infrastrukturelle Belange

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb von Photovoltaikanlagen keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sichteinschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen) entstehen können.

Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnahe von vornherein auszuschließen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls in der Bauleitplanung festzusetzen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

#### 11.2 Immobilienspezifische Belange

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau-/ Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. deren Rechtsnachfolger zu tragen.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 – 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen. Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB RegioNetz Infrastruktur GmbH, Mail: bauen.sob@deutschebahn.com, einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Es wird darauf verwiesen, dass Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer grundsätzlich nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden dürfen. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Baumaterial, Bauschutt etc. darf nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe/ Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

#### 11.3 Für Schäden, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger/ Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

#### 12. Klimaschutz

Es wird empfohlen, Dachflächen mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zu belegen und mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem durchwurzelbaren Substrataufbau von mindestens 6 cm (einschließlich Drainageschicht) zu begrünen.