Gemeinde Pollenfeld
VG Eichstätt
Gundekarstr. 7a
85072 Eichstätt

**Gemeinde Pollenfeld**
**Landkreis Eichstätt**
**Mitglied der VG Eichstätt**

# BEBAUUNGSPLAN
# Nr. 26 ‚Biomassehof Seuversholz‘

**Gemeinde Pollenfeld**

## Begründung
## Inkl. Umweltbericht

**Stand: Vorentwurf für die Verfahren 3(1), 4(1) BauGB**

**04.09.2026**

Planer: Ingenieurbüro Marcus Kammer
Florian-Wengenmayr-Straße 6
86609 Donauwörth
Tel. 0906 7091928

Donauwörth, den 04.09.2026

_____

**Inhalt:**

**1. Anlass, Zweck und Ziel der Planung 2**
1.1 Städtebauliche Erforderlichkeit 2
1.2 Anlass der Planung 2
1.3 Zweck und Ziel der Planung 2
**2. Ausgangssituation 3**
2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich 3
2.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation 4
2.2.1 Raumordnung, übergeordnete Planung 4
2.2.2 Flächennutzungsplan 4
2.2.3 Rechtskräftige Bebauungspläne 5
2.2.4 Verkehr und Erschließung 5
2.2.5 Ver- und Entsorgung 5
2.2.6 Denkmalschutz und Schutzgebiete Naturschutz 6
**3. Planungsziele 6**
**4. Verfahren 7**
**5. Bebauungsplankonzept 7**
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 7
5.2 Stadtgestalt 8
5.3 Verkehrsflächen 9
5.4 Grünordnung 9
5.5 Immissionsschutz 9
5.6 Lagerung von Materialien und Wertstoffen 9
5.7 Sichtdreieck 10
**6. Auswirkungen der Planung 10**
**7. Flächenbilanz 11**
**8. Umweltbericht 12**
8.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planung 12
8.2 Ziele des Umweltschutzes, Rechtliche Vorgaben 12
8.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung 13
8.3.1 Schutzgut Mensch 13
8.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen 14
8.3.3 Schutzgut Boden 15
8.3.4 Schutzgut Wasser 15
8.3.5 Schutzgut Luft / Klima 16
8.3.6 Schutzgut Landschaftsbild 16
8.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 17
8.3.8 Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter unter Berücksichtigung der Maßnahmen 17
8.3.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern 18
8.3.10 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Berücksichtigung der sog. Nullvariante) 18
**9. Eingriffsregelung 18**
**10. Artenschutz 19**

# 1. Anlass, Zweck und Ziel der Planung

## 1.1 Städtebauliche Erforderlichkeit

Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die städtebauliche Erforderlichkeit für das vorliegende Verfahren ergibt sich aus der Notwendigkeit, für das Areal wieder eine rechtssichere Planungsgrundlage zu schaffen und die städtebauliche Entwicklung geordnet weiterzuführen. Der ursprünglich am 20.01.2011 als Satzung beschlossene vorhabenbezogene Bebauungsplan Sondergebiet „Biomassehof, Schweinezucht, Wertstofflager" leidet unter unheilbaren Verfahrensfehlern. Er ist damit als rechtsunwirksam bzw. nichtig einzustufen und hat somit keine Rechtskraft. Da für den Bereich somit kein Bebauungsplan existiert, der bestehende Betrieb und die genehmigten Nutzungen jedoch planerisch gesichert und geordnet gesteuert werden müssen, ist die Neuaufstellung eines Bebauungsplans aus kommunaler Sicht zwingend erforderlich.

## 1.2 Anlass der Planung

Konkreter Anlass für das Verfahren ist zum einen die festgestellte Nichtigkeit des Ursprungsplans. Zum anderen machen die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort eine Anpassung der Planung notwendig. Im Zuge der baulichen Umsetzung hat sich herausgestellt, dass die Baugrenzen und Lagerflächen aufgrund der topographischen und geologischen Verhältnisse (starke Hangneigung und felsiger Untergrund) verschoben werden mussten.

Da der ursprüngliche Bebauungsplan in seinen Festsetzungen sehr eng gefasst ist, deckt er diese notwendigen Abweichungen räumlich nicht mehr ab. Zudem erfordert die Geländebeschaffenheit eine geringfügige Verschiebung des räumlichen Geltungsbereichs von Norden nach Süden. Um dem Betrieb die erforderliche Flexibilität zu bieten und gleichzeitig sicherzustellen, dass alle bereits erteilten Fachgenehmigungen (wie z. B. nach dem Wasserrecht) vollumfänglich erhalten bleiben und planungsrechtlich abgesichert sind, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am ..... den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 26 „Biomassehof Seuversholz" gefasst.

## 1.3 Zweck und Ziel der Planung

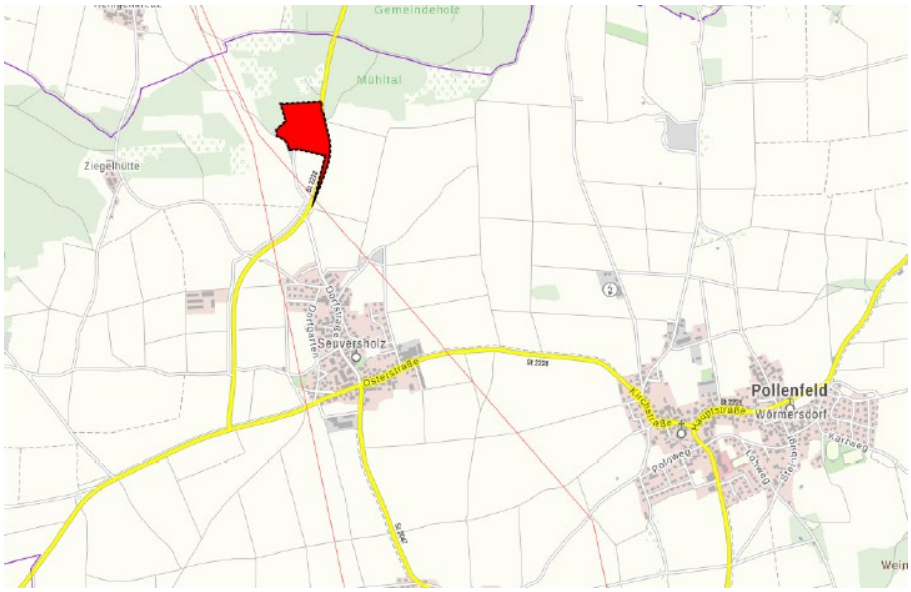
Das vorrangige Ziel der Planung ist es, durch ein ordnungsgemäßes Neuaufstellungsverfahren wieder einen rechtsverbindlichen und fehlerfreien Bebauungsplan zu schaffen. Als inhaltliche Grundlage für diese Neuaufstellung dient dabei der bisherige Bebauungsplan, wobei die geplante Weiterentwicklung des Standorts eingearbeitet wird. Das Sondergebiet wird künftig mit der spezifischen Zweckbestimmung „Biomassehof" festgelegt; die ehemals vorgesehene Schweinezucht sowie das Wertstofflager sind nicht mehr Gegenstand der Planung.

Zweck des Verfahrens ist die Anpassung der planerischen Festsetzungen an die tatsächliche bauliche Situation und die topographischen Gegebenheiten vor Ort. Durch die Neufestsetzung der Baugrenzen und die bedarfsgerechte Überarbeitung der zulässigen Nutzungen soll für den bestehenden Betrieb eine größtmögliche Flexibilität bei der Nutzung der Flächen erreicht werden. Gleichzeitig wird damit sichergestellt, dass die bestehenden und erteilten Fachgenehmigungen planungsrechtlich exakt abgebildet und dauerhaft gesichert sind. Im Zuge des Verfahrens werden zudem die bisherigen Festsetzungen des Ursprungsplans auf ihre Aktualität hin überprüft und, soweit erforderlich, an den heutigen Standard angepasst.

## 2. Ausgangssituation

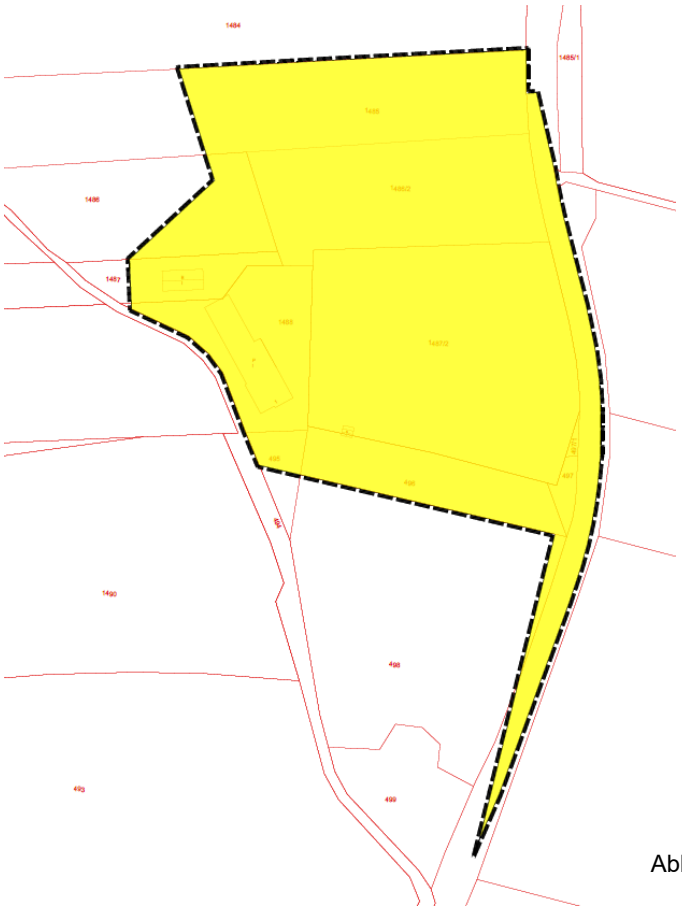
### 2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet befindet sich nördlich des OT Seuversholz der Gemeinde Pollenfeld. Die Zufahrt erfolgt über die Staatsstraße 2228.




Der räumliche Geltungsbereich verschiebt sich aufgrund der Geländeeigenschaften geringfügig von Norden nach Süden, behält jedoch seine ursprüngliche Größe bei und umfasst weiterhin eine Gesamtfläche von rund 4,62 ha.

Abbildung 1: Lage Geltungsbereich (ohne Maßstab)



Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Grundstücke mit den Flur-Nummern (alle Gemarkung Seuversholz):

- ganz:
  - 497, 497/1 (beide Gemeinde)
  - 496, 1486/2, 1487/2, 1488
- teilweise:
  - 139/3 (Staatsstraße)
  - 498 (Sichtdreieck)
  - 495, 1485, 1486, 1487

Abbildung 2: Umgriff Bebauungsplan (ohne Maßstab)

## 2.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

### 2.2.1 Raumordnung, übergeordnete Planung

Nach den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) ist eine Zersiedelung der Landschaft grundsätzlich zu vermeiden. Neue Siedlungsflächen, die zum dauernden oder mindestens regelmäßig vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (Anbindegebot, LEP Ziel 3.3 Z).

Eine Ausnahme von diesem Anbindegebot ist jedoch zulässig, wenn von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umweltauswirkungen – insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm – auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden.

Entsprechend der landesplanerischen Bewertung der Regierung von Oberbayern vom 12.01.2026 (Az. ROB-2-8314.24_01_El-24-17-2) ist der Betrieb aufgrund seiner spezifischen Betriebszweige (Herstellung von Hackschnitzeln, Kompostierung von Grünabfällen und Aufbereitung von Biomasse) als produzierendes Gewerbe einzustufen. Das Vorhaben fällt somit unter die zulässigen Ausnahmen des Anbindegebot. Die höhere Landesplanungsbehörde hat ausdrücklich bestätigt, dass das Vorhaben den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegensteht.

### 2.2.2 Flächennutzungsplan

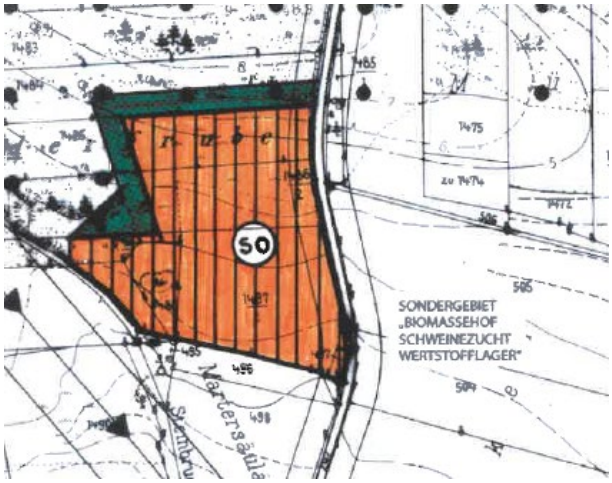


Abbildung 3: Auszug 5. Änderung FNP

Das Gebiet wird im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Pollenfeld (hier: 5. Änderung, mit Bekanntmachung der Genehmigung vom 27.02.2012) als Sondergebiet „Biomassehof, Schweinezucht, Wertstofflager" dargestellt. Im Norden ist eine Eingrünung dargestellt.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan bestimmt als vorbereitender Bauleitplan lediglich die Grundzüge der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet und ist nicht parzellenscharf. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans wird die Zweckbestimmung auf den „Biomassehof" konzentriert, während die Nutzungen Schweinezucht und Wertstofflager entfallen. Diese inhaltliche Spezialisierung hält sich im Rahmen der allgemeinen FNP-Darstellung als Sondergebiet. Auch die geringfügige räumliche Verlagerung des Geltungsbereichs nach Süden (ca. 0,5 ha) tastet die raumordnerische und städtebauliche Grundkonzeption des Flächennutzungsplans nicht an. Die im FNP dargestellte Eingrünung im Norden wird im Bebauungsplanverfahren entsprechend berücksichtigt. Der Bebauungsplan ist somit im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem bestehenden Flächennutzungsplan entwickelt; eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

### 2.2.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Sondergebiet „Biomassehof, Schweinezucht, Wertstofflager" wurde am 20.01.2011 als Satzung beschlossen. Im Zuge der Vorbereitungen und Besprechungen für eine geplante 1. Änderung des Plangebietes wurde jedoch festgestellt, dass dieser ursprüngliche Bebauungsplan aufgrund von unheilbaren Verfahrensfehlern rechtsunwirksam bzw. nichtig ist. Für das betroffene Gebiet existiert somit derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

### 2.2.4 Verkehr und Erschließung

Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet schließt den Bereich der freien Strecke der Staatsstraße 2228 von Abschnitt 240, Station 2,302 bis Station 2,532 ein. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende südliche Einmündung zur Staatsstraße. Die Eckausrundungen zur Staatsstraße werden wegen deren Verkehrsbedeutung so ausgebildet, dass sie von den größten nach der StVO zugelassenen Fahrzeugen ohne Benutzung der Seitenräume befahren werden können. Die entsprechenden Schleppkurven nach RAS-K werden eingehalten (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V. mit Art. 9 Abs. 1 BayStrWG). Grundsätzlich stellt jede Änderung einer bestehenden Zufahrt (auf freier Strecke) eine Sondernutzung dar und ist damit erlaubnispflichtig. Dies gilt auch dann, wenn diese einem erheblich größeren Verkehr als bisher dienen soll.

Im Zuge des ursprünglichen (nicht rechtswirksamen) Bebauungsplans ist die Gemeinde Pollenfeld mit der Straßenbauverwaltung als direkter Vertragspartner aufgetreten. Die Gemeinde hat ihrerseits alle Pflichten und Kosten in Form eines Durchführungsvertrages nach § 12 Abs. 1 BauGB (Vorhaben- und Erschließungsplan) an den Vorhabenträger übertragen. Diese vertraglichen Vereinbarungen zur Übernahme der Kosten und Pflichten behalten auch für das Neuaufstellungsverfahren ihre Gültigkeit.

Sofern es die verkehrlichen Verhältnisse zukünftig erfordern, könnte nachträglich eine Linksabbiegespur noch errichtet werden. Die Kostentragungspflicht der Kommunen nach Art. 32 Abs. 1 BayStrWG bleibt hiervon unberührt.

Die Kostentragungspflicht für die bestehenden Erneuerungs- und Unterhaltsmehrkosten gem. Art. 33 Abs. 3 BayStrWG bleibt ebenfalls erhalten. Die Gemeinde hat einen entsprechenden Erschließungsvertrag mit dem Vorhabenträger abgeschlossen.

Über den Bau einer Linksabbiegespur hat die Kommune rechtzeitig eine Vereinbarung mit dem Staatlichen Bauamt zu beantragen, in der die technischen Einzelheiten sowie die Kostentragung zu regeln sind. Hierzu muss dann eine detaillierte Planung erstellt werden.

### 2.2.5 Ver- und Entsorgung

Die ausreichende Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an die Hauptwasserversorgungsleitung längs der Staatsstraße 2228 sichergestellt. Ein Wasseranschluss wurde bereits hergestellt.

Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung und Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt im modifizierten Mischsystem. Das unverschmutzte Niederschlagswasser wird entsprechend den Regeln der Technik (DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 102; A 138; A 117 und LfU Merkblatt 4.4.22) gereinigt und breitflächig versickert. Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Untergrund (Versickerung) liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis vor (Bescheid vom 21.08.2012, aktualisiert durch Änderungsbescheid vom 08.08.2014).

Aufgrund der betrieblichen Nutzung gelten für die Oberflächenbefestigung folgende Vorgaben:

- Flächen zur Lagerung von Hackschnitzeln, Ast- und Gehölzmaterial sind undurchlässig zu befestigen und in die Entwässerungsplanung einzubeziehen oder alternativ vollständig zu überdachen; eine wassergebundene Bodenschicht ist hier nicht ausreichend.
- Flächen für die Lagerung von Stamm- und Brennholz sollten undurchlässig befestigt und an die Entwässerung angeschlossen werden. Alternativ ist eine mindestens 30 cm starke Oberbodenschicht zu erhalten, auf der das Niederschlagswasser breitflächig versickern kann.
- Lagerflächen für Stoffe, von denen eine Grundwassergefährdung ausgehen könnte, sind zu befestigen und zu entwässern oder unter Dach anzuordnen.

Für die Lager- und Verkehrsflächen und die Errichtung und den Betrieb eines Kompostierplatzes liegt ein Baugenehmigungsbescheid vor (Bescheid vom 14.08.2012). Hierzu gibt es einen Änderungsbescheid vom 17.10.2013.

Das Sondergebiet ist an die Kanalisation mit Ableitung zur Kläranlage Pollenfeld anzuschließen. Das verschmutzte Wasser aus dem Waschplatz ist in die Kanalisation einzuleiten. Die Schmutzwasserentsorgung wird über den Anschluss einer Druckleitung an die Kläranlage nach Seuversholz gewährleistet (Sondervereinbarung gemäß § 7 der Entwässerungssatzung vom 15.06.2011).

Eine wirksame Müllbeseitigung ist in Seuversholz vorhanden.

### 2.2.6 Denkmalschutz und Schutzgebiete Naturschutz

Denkmalschutz

Im Planungsbereich befinden sich keine Bodendenkmäler.

Schutzgebiete Naturschutz

Das Gebiet liegt vollumfänglich im Naturpark Altmühltal (NP-00016).

Des Weiteren grenzt ein Landschaftsschutzgebiet (LSG-00565.01; Schutzzone im Naturpark „Altmühltal) an. Mit der Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Eichstätt vom 17.06.2022 ist die ‚Verordnung zur Änderung der Verordnung über den „Naturpark Altmühlthal (Südliche Frankenalb") in Kraft getreten. Durch diese Änderungsverordnung wurden die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes im betroffenen Bereich so verschoben, dass sie nun vollständig außerhalb der geplanten Baugrenzen des Bebauungsplans verlaufen. Der geänderte und aktuell gültige Grenzverlauf des Landschaftsschutzgebietes ist in der Planzeichnung entsprechend berücksichtigt und nachrichtlich übernommen.

## 3. Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 26 ‚Biomassehof Seuversholz' soll Folgendes erreichen:

- Aktualisierung und Anpassung der Baugrenzen an die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort
- Anpassung der zulässigen Bebauung auf den Bauflächen
- Sicherung und Einhaltung der bestehenden Genehmigungen für das Sondergebiet (Wasserrecht und Immissionsschutz)
- Überprüfung der bestehenden Festsetzungen des Ursprungsplans auf ihre Aktualität und deren bedarfsgerechte Anpassung

## 4. Verfahren

Der Bebauungsplans wird im zweistufigen Regelverfahren nach den verfahrensrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) aufgestellt.

## 5. Bebauungsplankonzept

### 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Biomassehof gem. § 11 BauNVO ausgewiesen. Folgende Nutzungen sind zulässig (bestehende Nutzungen und beabsichtigte Weiterentwicklungen werden berücksichtigt):

- Herstellen von Hackschnitzeln (häckseln, trocknen, aufbereiten, sieben, lagern)
- Entsorgung, Aufbereitung und Verwertung von Biomasse (z.B. Wurzelwerk, Oberboden, Restholz)
- Kompostierung von Grünabfällen, Produktion von Kompost
- Herstellung von Pflanzenkohle
- Aufbereitung von Recyclingmaterial (z.B. Bauschutt, Altholz, Altreifen)
- Verarbeitung von Obst zu Saftprodukten
- Lagerung von Biomasse
- Flächen für Maschinen, LKW, Anhänger und dergleichen
- Betrieb von Anlagen deren Abwärme genutzt werden kann
- Batteriespeicher
- Hallen (Lagerung, Produktion, Unterhalt)
- Bürogebäude / Betriebsleiterwohnung

Maß der baulichen Nutzung

Am Maß der baulichen Nutzung werden im Vergleich zum ursprünglichen Planungskonzept keine Änderungen vorgenommen, um die städtebauliche Dichte des Standorts zu wahren. Folgende Werte sind als Höchstgrenzen einzuhalten:

- GRZ 0,8: Die Grundflächenzahl darf max. 0,8 betragen

  Die Grundflächenzahl von maximal 0,8 ist für den Betrieb eines Biomassehofes aufgrund der großflächigen Lager- und Rangiererfordernisse städtebaulich notwendig und gerechtfertigt. Bei der Ermittlung sind die Flächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen.

- Geschossigkeit II: Es sind max. zwei Vollgeschosse zulässig.

  Dies entspricht dem ländlichen Charakter der Umgebung.

- WH = 11,0 m Die max. zulässige Wandhöhe wird gemessen ab der OK natürliches Gelände oder der von der Genehmigungsbehörde festgesetzten Geländehöhe

  Dies sichert die Errichtung moderner, funktionaler Lager- und Produktionshallen.

- offene Bauweise

## 5.2 Stadtgestalt

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenzen definiert und festgesetzt. Hier werden aufgrund örtlicher, geologischer Gegebenheiten die Baufenster an den tatsächlichen Bestand angepasst.

Um den bestehenden Fachgenehmigungen (Wasserrecht, Immissionsschutz) Rechnung zu tragen, bleibt die überbaubare Gesamtfläche im Vergleich zum Ursprungsplan mit exakt 20.720 m² völlig unverändert. Es erfolgt lediglich eine räumliche Verschiebung der Grenzen. Die Aufteilung der Sondergebietsflächen (SO) stellt sich wie folgt dar:

| | |
|---|---|
| SO 1 | 7.840 m² |
| SO 2 | 6.945 m² |
| SO 3 | 5.935 m² |
| **ges.** | **20.720 m²** |

Gestaltung und Dachform

Auch bei den zulässigen Dachformen- und -neigungen wird gegenüber dem Ursprungsplan keine Änderung vorgenommen. Zulässig sind:

- leicht geneigte Flachdächer (bis 10°)
- Pultdach (bis 30°)
- Bogendach (bis 30° im Mittel)
- Sheddach (bis 30°)
- Satteldach (bis 30°)

Eine flexible und funktionale Gestaltung der verschiedenen Gebäudetypen (Lagerhallen, Überdachungen, Bürogebäude, Betriebsleiterwohnung) wird ermöglicht.

Einfriedungen

Einfriedungen dürfen als Drahtzäune ohne Sockel (mit Ausnahme von Zugängen und Ausfahrten) und mit einer max. Höhe von 2,0 Metern errichtet werden. Dies dient der Sicherung des Betriebsgeländes und der wahrt ein transparentes und landschaftsgerechtes Erscheinungsbild.

Gelände

Geländeveränderungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Aufgrund der vorherrschenden Topografie und des felsigen Untergrundes dürfen Stützmauern eine maximale Höhe von 4,00 m haben. Dies ermöglicht es, die erforderlichen ebenen Lagerflächen optimal zu nutzen und abzufangen, ohne die beanspruchte Grundfläche zusätzlich zu vergrößern.

Werbeanlagen

Um das Landschaftsbild des Naturparks nicht zu beeinträchtigen, sind Werbeanlagen auf Dachflächen oder auf dem First unzulässig. Werbeanlagen an den Wandflächen werden zum Zweck der Betriebserkennung bis zu einer Größe von maximal 10 m² zugelassen und bedürfen einer eigenen Genehmigung.

### 5.3 Verkehrsflächen

Die Zufahrt zum Sondergebiet wird ausschließlich über die bestehende südliche Anbindung an die Staatsstraße 2228 gestattet. Eine weitere Zufahrt, auch über den bestehenden Wirtschaftsweg im Südwesten (Flur-Nummer 494), wird ausdrücklich nicht gestattet. Das schützt den Außenbereich und verhindert auch Suchverkehr.

### 5.4 Grünordnung

Zur landschaftlichen Einbindung des Standorts im Naturpark Altmühltal sind die vorhandenen Bäume und Sträucher auf den privaten Grünflächen strikt zu erhalten. Im neu einbezogenen südlichen Streifen sind Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern analog zum Bestand vorzunehmen, um eine lückenlose, einheitliche Randeingrünung um das gesamte Vorhabengebiet zu gewährleisten.

Die nicht überbauten Restflächen der Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen, mit Gehölzen zu bepflanzen und zu erhalten. Es sind ausschließlich standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Den Bauanträgen sind immer Freiflächengestaltungspläne mit den genauen Versiegelungs- und Pflanzflächen beizfügen. Extensive Flachdachbegrünungen können hier als nicht versiegelte Fläche angerechnet werden.

Die Waldrandausbildung sowie die erforderlichen Gehölzumbauten und Neupflanzungen (Punkte 6.4, 6.5 und 6.6 der Festsetzungen) wurden vom Betreiber bereits vollständig umgesetzt.

### 5.5 Immissionsschutz

Zum Schutz der Umgebung vor Geruchsemissionen und Ammoniak gelten für die auf dem Betriebsgelände bestehende Güllegrube weiterhin strikte immissionsschutzrechtliche Anforderungen.

Güllegruben sind abzudecken (Beton / Folie).

Alternativ können gleichwertige Maßnahmen, wie z.B. künstl. Schwimmschichten, zur Emissionsminderung angewendet werden. Der Emissionsminderungsgrad muss hierbei, bezogen auf den offenen Behälter ohne Abdeckung, mind. 80% der Emissionen an geruchsintensiven Stoffen und an Ammoniak erreichen.

Sollten künstliche Schwimmdecken betriebsbedingt, beispielsweise durch Aufrühren oder Ausbringungsarbeiten, zerstört oder geöffnet werden, sind sie nach Abschluss der Arbeiten unverzüglich wieder funktionstüchtig herzustellen.

### 5.6 Lagerung von Materialien und Wertstoffen

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers gelten die bewährten gewässerschutztechnischen Festsetzungen für die Lagerflächen unverändert fort:

- Flächen zur Lagerung von Hackschnitzeln, Ast- und Gehölzmaterial sind undurchlässig zu befestigen oder zu überdachen und vollständig in die Entwässerungsplanung einzubeziehen; eine wassergebundene Bodenschicht ist nicht zulässig.
- Lagerflächen für Stamm- und Brennholz sind entweder wasserundurchlässig zu befestigen oder mit einer mindestens 30 cm starken Oberbodenschicht zu versehen, um eine schadlose, breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers zu gewährleisten.
- Lagerungen von Stoffen, von denen eine akute Grundwassergefährdung ausgehen könnte, dürfen ausschließlich unter Dach oder auf befestigten und an die Entwässerung angeschlossenen Flächen erfolgen.

### 5.7 Sichtdreieck

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtfläche dürfen 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 hinter stellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

## 6. Auswirkungen der Planung

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 „Biomassehof Seuversholz" werden die Baufenster präzise an die topographischen und tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort angepasst. Die zulässige Bebauung innerhalb der Bauflächen wird durch die Zusammenfassung zu größeren Sondergebietsflächen flexibler und bedarfsgerechter gestaltet, sodass der Betrieb agiler auf betriebliche Erfordernisse reagieren kann. Im Gegenzug wird durch die Beibehaltung der maximalen Grundflächenzahl (GRZ) sowie der exakten Gesamtgröße der Baufenster sichergestellt, dass keine zusätzliche Bodenversiegelung ermöglicht wird. Die Versiegelungsbilanz innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bleibt somit im Vergleich zum ursprünglichen Planungskonzept unverändert.

## 7. Flächenbilanz

Die nachfolgende Tabelle zeigt die detaillierte Flächenbilanz der überbaubaren Grundstücksflächen (Bauflächen) im Geltungsbereich. Sie verdeutlicht den Übergang von den parzellenscharfen Einzelbaufenstern des ursprünglichen, rechtsunwirksamen Bebauungsplans hin zu den funktionalen Sondergebietsflächen (SO) der Neuaufstellung:

| Ursprünglicher, rechtsunwirksamer Bebauungsplan | | Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. 26 | |
|---|---|---|---|
| Baufenster | | Baufenster | |
| - Bürogebäude | 495 m² | - SO 1 | 7.840 m² |
| - Holzlager, Stammholz | 3.310 m² | - SO 2 | 6.945 m² |
| - Stammholz | 785 m² | - SO 3 | 5.935 m² |
| - Lagerhalle für Hackschnitzel, Lagerhalle Brennholz bzw. Container | 6.140 m² | | |
| - Lagerfläche Hackgut, Kompost / Festmist | 900 m² | | |
| - Lagerfläche Hackmaterial | 420 m² | | |
| - Schweinestall | 5.270 m² | | |
| - best. Lagerhalle, Lagerhalle Hackschnitzel, Hackschnitzel, Lagerfläche für Wertstoffe | 3.400 m² | | |
| **Gesamt** | **20.720 m²** | **Gesamt** | **20.720 m²** |

## 8. Umweltbericht

### 8.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planung

Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die städtebauliche Erforderlichkeit für das vorliegende Verfahren ergibt sich aus der Notwendigkeit, für das Areal wieder eine rechtssichere Planungsgrundlage zu schaffen und die städtebauliche Entwicklung geordnet weiterzuführen. Der ursprünglich am 20.01.2011 als Satzung beschlossene vorhabenbezogene Bebauungsplan Sondergebiet „Biomassehof, Schweinezucht, Wertstofflager" leidet unter unheilbaren Verfahrensfehlern. Er ist damit als rechtsunwirksam bzw. nichtig einzustufen und hat somit keine Rechtskraft. Da für den Bereich somit kein Bebauungsplan existiert, der bestehende Betrieb und die genehmigten Nutzungen jedoch planerisch gesichert und geordnet gesteuert werden müssen, ist die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 „Biomassehof Seuversholz" aus kommunaler Sicht zwingend erforderlich.

Das vorrangige Ziel der Planung ist es, durch ein ordnungsgemäßes Neuaufstellungsverfahren wieder einen rechtsverbindlichen und fehlerfreien Bebauungsplan zu schaffen. Als inhaltliche Grundlage für diese Neuaufstellung dient dabei der bisherige Bebauungsplan, wobei die geplante Weiterentwicklung des Standorts eingearbeitet wird. Das Sondergebiet wird künftig mit der spezifischen Zweckbestimmung „Biomassehof" festgelegt; die ehemals vorgesehene eigene Schweinezucht sowie das Wertstofflager sind nicht mehr Gegenstand der Planung. Zweck des Verfahrens ist die Anpassung der planerischen Festsetzungen an die tatsächliche bauliche Situation und die topographischen Gegebenheiten vor Ort (starke Hangneigung und felsiger Untergrund), um für den bestehenden Betrieb eine größtmögliche Flexibilität bei der Nutzung der Flächen zu erreichen und gleichzeitig alle bestehenden Fachgenehmigungen planungsrechtlich dauerhaft abzusichern.

### 8.2 Ziele des Umweltschutzes, Rechtliche Vorgaben

**Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung**

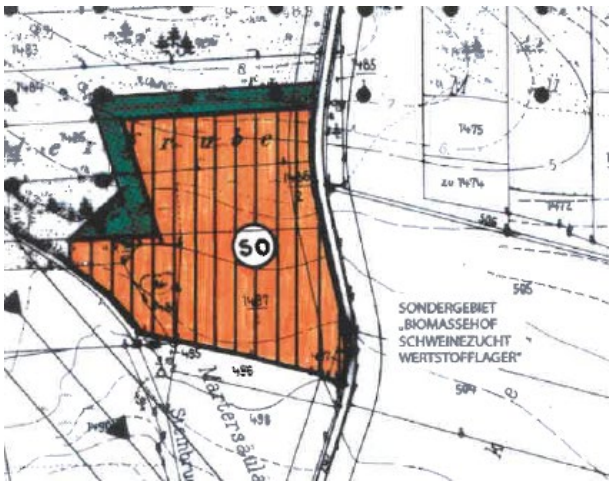



Abbildung 4: Auszug 5. Änderung FNP

Das Gebiet wird im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Pollenfeld (hier: 5. Änderung, mit Bekanntmachung der Genehmigung vom 27.02.2012) als Sondergebiet „Biomassehof, Schweinezucht, Wertstofflager" dargestellt. Im Norden ist eine Eingrünung dargestellt.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan bestimmt als vorbereitender Bauleitplan lediglich die Grundzüge der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet und ist nicht parzellenscharf. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans wird die Zweckbestimmung auf den „Biomassehof" konzentriert, während die Nutzungen Schweinezucht und Wertstofflager entfallen. Diese inhaltliche Spezialisierung hält sich im Rahmen der allgemeinen FNP-Darstellung als Sondergebiet. Auch die geringfügige räumliche Verlagerung des Geltungsbereichs nach Süden (ca. 0,5 ha) tastet die raumordnerische und städtebauliche Grundkonzeption

des Flächennutzungsplans nicht an. Die im FNP dargestellte Eingrünung im Norden wird im Bebauungsplanverfahren entsprechend berücksichtigt. Der Bebauungsplan ist somit im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem bestehenden Flächennutzungsplan entwickelt; eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

**Schutzgebiete Naturschutz**

- Naturpark: Das Gebiet liegt im Naturpark NP-00016 Altmühltal.
- Landschaftsschutzgebiet: Das Gebiet lag innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Nr. LSG-00565.01 ‚Schutzzone im Naturpark „Altmühltal"'
  Mit Beschluss des Kreistages vom 14.03.2022 wurde der Herausnahme des Bereichs (innerhalb der Baufelder) aus dem Landschaftsschutzgebiet und der Hereinnahme einer anderen Fläche, in direktem Umfeld als Ausgleich zugestimmt. Der Beschluss wurde im Amtsblatt des Landkreises Eichstätt vom 17.06.2022 veröffentlicht und ist damit in Kraft getreten.
- FFH-Gebiet: --
- SPA-Gebiet: --
- Nationalpark: --
- Naturschutzgebiet: --

**Arten- und Biotopschutz**

- Biotopkartierung: --

**Denkmaldaten**

- es sind keine Denkmäler betroffen

**Wasser**

- Trinkwasserschutzgebiet: --
- Überschwemmungsgebiet: --
- Hochwassergefahrenflächen: --

## 8.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

### 8.3.1 Schutzgut Mensch

**Immissionen und Erholung**

Bestand

Das Planungsgebiet ist nahezu vollständig genutzt. Daher gehen bereits heute Emissionen vom Planungsgebiet aus.

Gleichzeitig wirken bereits im Bestand Immissionen auf das Planungsgebiet ein. Diese betreffen v.a. Emissionen der angrenzenden Staatsstraße 2228.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bebauungsplan mit Grünordnung:
- Festsetzung bzw. Sicherung einer öffentlichen Randeingrünung rings um das Sondergebiet als Puffer und Abschirmung

- Festsetzung zur strikten immissionsschutzrechtlichen Absicherung der bestehenden Güllegrube (dauerhafte Abdeckung mit Beton/Folie oder gleichwertige Maßnahmen zur Erreichung eines Geruchsminderungsgrades von mindestens 80 %).

Auswirkung unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Das Gebiet ist im Bestand bereits voll genutzt und die Flächen sind angelegt. Es ergeben sich im Wesentlichen keine Änderungen in Bezug auf das Schutzgut. Zum Schutz der bestehenden Wohnnutzung (im Süden) werden die genehmigten Flächen und Nutzungen nicht erweitert bzw. vergrößert. Die Kontingente und die Vorgaben für die Kompostierung bleiben unverändert.

Die bisher im Ursprungsplan vorgesehene eigene Schweinehaltung wird offiziell aufgegeben. Die auf dem Gelände vorhandene Güllegrube bleibt jedoch als Infrastruktur (z. B. zur Gülleannahme) bestehen. Durch die festgesetzte Pflicht zur dauerhaften Abdeckung bzw. zur Nutzung emissionsmindernder Schwimmdecken mit einem Wirkungsgrad von mindestens 80 % werden schädliche Umwelteinwirkungen auf die umliegende Wohnbebauung wirksam ausgeschlossen. Des Weiteren wurden die Geruchsstundenhäufigkeiten in Bezug auf die Kompostieranlage durch das Büro Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB untersucht. Die beigelegten Pläne zeigen, dass die südliche Wohnbebauung durch den Betrieb der Kompostierung nicht unzulässig betroffen ist (*Pläne der Untersuchung siehe Anlage*).

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch als neutral eingestuft.

| Beeinträchtigung: neutral/keine |
|---|

### 8.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand

Aufgrund der genutzten (Lager-) Flächen sind im Planungsgebiet keine Vegetationsstrukturen und damit auch keine besonderen Biotop- oder Habitatstrukturen vorhanden. Die festgesetzten Aufforstungsmaßnahmen sind bereits umgesetzt und vorhanden. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes wurde so verschoben, dass keine Baubereiche betroffen sein können.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bebauungsplan mit Grünordnung:
- Festsetzung / Sicherung der bestehenden Randeingrünung mit heimischen Gehölzen;
- Festsetzung / Sicherung der Maßnahmen zum Aufbau des Waldrandes

BayNatSchG, Art. 18e:
- Schutz der Lebensstätten geschützter Arten (Rodung von Gehölzen, Abtrag der Bodendecke).

Auswirkung unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut. Die Grünstrukturen sind bereits Bestandteil und festgesetzt. Es ergeben sich aber auch keine

zusätzlichen Versiegelungsmöglichkeiten, da die Gesamtflächen der Baufenster, in denen auch eine Lagernutzung möglich ist, gleichbleibt. Da die Lagernutzung nur auf wasserundurchlässigen Böden erlaubt ist, bleibt somit auch der Versiegelungsgrad gleich. Die Auswirkungen auf das Schutzgut werden als neutral/keine bewertet.

| Beeinträchtigung: neutral/keine |
|---|

### 8.3.3 Schutzgut Boden

*Bestand*

Der Boden im Planungsgebiet ist bereits versiegelt. Verkehrswege, Hallen und Lagerflächen sind hergestellt.

Bei dem im Planungsgebiet vorkommenden Bodentyp handelt es sich um ‚Vorherrschend (Braunerde-) Terra fusca aus Ton bis Tonschutt (Deckschicht oder Carbonatgestein), gering verbreitet Braunerde über Terra fusca aus (schuttführendem) Schluff (Deckschicht) über Ton(-schutt) (Carbonatgestein)'.

*Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen*

Bebauungsplan mit Grünordnung:
- Festsetzung von m²-Zahlen, die genutzt werden dürfen zur räumlichen Einschränkung der Versiegelung;
- Festsetzung von max. GRZ zur räumlichen Einschränkung der versiegelten Flächen;
- schonender Umgang mit dem Schutzgut Boden und Schutz des Mutterbodens nach DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731

*Auswirkung unter Berücksichtigung der Maßnahmen*

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans wird es nicht ermöglicht, zusätzliche Flächen über das bisher geplante Maß hinaus zu versiegeln. Auf das Schutzgut Boden ergeben sich durch das vorliegende Bauleitplanverfahren daher keine nachteiligen Auswirkungen.

| Beeinträchtigung: neutral/keine |
|---|

### 8.3.4 Schutzgut Wasser

Bestand

Im Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Grundwasser-Flurabstand ist nicht bekannt.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bebauungsplan mit Grünordnung:
- Festsetzung, dass Wertstoffe von denen eine Grundwassergefährdung ausgehen könnte, unter Dach zu lagern sind

Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans ergeben sich keine nachteiligen Konsequenzen für das Schutzgut Wasser. Die gewässerschutztechnischen Vorgaben sichern den realen Bestand ab und stellen sicher, dass das anfallende Oberflächenwasser schadlos und ordnungsgemäß versickert bzw. abgeleitet wird.

Beeinträchtigung: neutral/keine

### 8.3.5 Schutzgut Luft / Klima

Bestand

Durch die bestehende Nutzung hat das Gebiet eine lokale Bedeutung für das Kleinklima. Vorbelastungen sind durch den laufenden Betrieb vorhanden. Die Kompostierung bleibt im real genehmigten Umfang bestehen und wird flächenmäßig nicht verändert. Zudem befindet sich eine funktionale landwirtschaftliche Güllegrube als bestehende Infrastrukturanlage im Plangebiet.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bebauungsplan mit Grünordnung:
- Festsetzung von Eingrünungen und Straßenraumbegrünung zur Verbesserung des Mikroklimas
- Festsetzung zur obligatorischen Abdeckung der bestehenden Güllegrube (Beton, Folie oder gleichwertige künstliche Schwimmdecken) zur wirksamen Emissionsminderung.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV):
- Beschränkung von Emissionen zur Luftreinhaltung.

Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 ergeben sich keine zusätzlichen oder nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima. Die getroffenen Festsetzungen, insbesondere die Pflicht zur dauerhaften Abdeckung der bestehenden Güllegrube, gewährleisten den zuverlässigen Schutz der Umgebung vor Gerüchen und Ammoniakemissionen.

Beeinträchtigung: neutral/keine

### 8.3.6 Schutzgut Landschaftsbild

*Bestand*

Durch die Eingrünungen rings um das Gebiet ist dieses gut in die Landschaft eingebunden und es ist ein Übergang von freier Landschaft zu bebautem Gebiet geschaffen.

*Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen*

Bebauungsplan mit Grünordnung:
- Festsetzung max. zulässiger Wandhöhen und Dachneigungen;
- Festsetzung von Eingrünungen und Straßenraumbegrünung zur besseren Einbindung in die Landschaft.

*Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen*

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 wird kein zusätzliches Bauvolumen gegenüber dem ursprünglichen Planungskonzept zugelassen. Die überbaubare Gesamtfläche bleibt identisch, wird jedoch flexibler aufgeteilt und geringfügig nach Süden verlagert. Durch die bereits vorhandene, wirksame Randeingrünung sowie die Festsetzung von maximalen Wandhöhen und Dachneigungen ist der Einfluss auf das Landschafts- und Ortsbild als sehr gering einzustufen. Es entstehen keine überhöhten Baukörper, die das Bild von außen negativ beeinträchtigen könnten. Das vorherrschende Erscheinungsbild des Bestandes bleibt gewahrt.

Die Auswirkung wird als sehr gering eingestuft.

| Beeinträchtigung: gering |
|---|

### 8.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

*Bestand*

Es befindet sich kein Denkmal im Planungsgebiet.

*Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen*

Bebauungsplan mit Grünordnung:

--

Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG):

- Meldepflicht für Bodendenkmäler

*Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen*

Die Aufstellung des Bebauungsplans hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut zur Folge.

| Beeinträchtigung: neutral/keine |
|---|

### 8.3.8 Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter unter Berücksichtigung der Maßnahmen

| Schutzgut | Maßnahmen | Beeinträchtigung | Beurteilung |
|---|---|---|---|
| **Mensch**<br>Immissionen<br>Erholung | - Festsetzung bzw. Sicherung einer öffentlichen Randeingrünung rings um das Sondergebiet als Puffer und Abschirmung<br>- Festsetzung zur strikten immissionsschutzrechtlichen Absicherung der bestehenden Güllegrube | - neutral / keine bestehendes Sondergebiet mit bestehender Eingrünung | |
| **Tiere /Pflanzen** | - Festsetzung / Sicherung der bestehenden Randeingrünung;<br>- Festsetzung / Sicherung der Maßnahmen zum Aufbau des Waldrandes | - neutral / keine Sicherung der bestehenden Grünstrukturen | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Boden** | - Festsetzung von max. GRZ zur räumlichen Einschränkung der versiegelten Flächen;<br>- Festsetzung von m²-Zahlen, die genutzt werden dürfen zur räumlichen Einschränkung der Versiegelung; | - neutral / keine<br>keine zusätzliche Versiegelung erlaubt | |
| **Wasser** | - Festsetzung, dass Wertstoffe von denen eine Grundwassergefährdung ausgehen könnte unter Dach zu lagern sind | - neutral / keine | |
| **Luft/Klima** | - Festsetzung von Eingrünungen und Straßenraumbegrünung zur Verbesserung des Mikroklimas<br>- Festsetzung zur obligatorischen Abdeckung der bestehenden Güllegrube | - neutral / keine | |
| **Landschafts-/Stadtbild** | - Festsetzung max. zulässiger Wandhöhen und Dachneigungen;<br>- Festsetzung von Eingrünungen und Straßenraumbegrünung zur besseren Einbindung in die Landschaft. | - gering<br>äußeres Erscheinungsbild wird nicht beeinträchtigt durch gute und bestehende Eingrünung | |
| **Kultur-/Sachgüter** | - | - neutral / keine | |

Zeichenerklärung:

| | |
|---|---|
| | neutrale / keine Beeinträchtigung |
| | geringe Beeinträchtigung |
| | mittlere Beeinträchtigung |
| | hohe Beeinträchtigung |

### 8.3.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Die Wechselwirkung zwischen den einzelnen Schutzgütern hat sich bereits eingestellt und wird nicht verändert. Es werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt.

### 8.3.10 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Berücksichtigung der sog. Nullvariante)

Bei Nicht-Durchführung der Planung erscheint die folgende Entwicklung wahrscheinlich:

Das Planungsgebiet wird wie bisher als Sondergebiet genutzt werden. Der bestehende Umweltzustand wird sich nicht verändern.

## 9. Eingriffsregelung

Nach §1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Der hier vorliegende Fall muss gesondert als Einzelfall betrachtet werden. Es gab einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der umgesetzt wurde, samt der vorgesehenen Ausgleichsflächen. Jetzt ist

herausgekommen, dass der vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht gültig ist und dadurch keine Rechtskraft besitzt. Die errechneten Ausgleichsflächen bleiben jedoch vorhanden und sind umgesetzt.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans kann daher wie in §1a Abs. 3 Satz 6 BauGB behandelt werden.

Alle Eingriffe waren bereits zulässig. Es ergeben sich keine Flächen, die zusätzlich versiegelt werden können.

Ein zusätzlicher Ausgleich ist daher nicht notwendig. Siehe auch Flächenbilanz unter Punkt 7 dieses Berichts. Hier werden die bestehenden und die zukünftigen Flächen genau aufgezeigt.

## 10. Artenschutz

Alle europäischen Vogelarten sowie die Arten des Anhangs IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie sind nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gemeinschaftsrechtlich geschützt. Darüber hinaus sind weitere Arten nach nationalem Naturschutzrecht streng oder besonders geschützt.

Bei Planungen ist die Betroffenheit von geschützten Arten zu prüfen. Gefährdungen lokaler Populationen und damit der Eintritt von Verbotstatbeständen kann vermieden werden, wenn vorgezogene, artenschutzspezifische Ausgleichsmaßnahmen („CEF-Maßnahmen") durchgeführt werden.

Über den Schutz der Lebensstätten nach Art. 16 BayNatSchG können Verbotstatbestände vermieden werden.

Eine Betroffenheit von geschützten Arten und der Eintritt von Verbotstatbeständen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kann ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Vorbelastungen durch das Sondergebiet selbst und die Staatsstraße sind in den Gehölzbeständen lediglich weit verbreitete, störungsunempfindliche Gehölzbrüter anzunehmen. Vorsorglich werden folgende Vorkehrungen zur Vermeidung vorgesehen, um Gefährdungen geschützter Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden:

- Freimachung des Baufeldes nur außerhalb der Vogelbrutzeit oder unter vorheriger Begehung der Fläche und Freigabe durch eine ökologische Baubegleitung in Ansprache mit der Unteren Naturschutzbehörde

Pollenfeld, den …… ……

W. Wittmann
(1. Bürgermeister)