



**Bebauungsplan Nr. 53 "Erweiterung Übergabe- und Bereitstellungsgleise Werk Gendorf" der Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz**

Die Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Bauordnungsverordnung (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

**A. Festsetzung durch Planzeichen**

- 1. Geltungsbereich**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 53
- 2. Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen (Feuerwehrzufahrt)
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Gleisanlagen)
  - Straßenbegrenzungslinie

- 3. Grünflächen**
- Fläche zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)
  - Fläche zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Neuanlage von Waldrandstrukturen; Eingriffsminderung zum Artenschutz; Eingriffsminderung durch Rekultivierung und Wiederaufforstung von vorübergehend in Anspruch genommenen Waldflächen)
  - Fläche zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Neuanlage von Waldrandstrukturen; Eingriffsminderung zum Artenschutz; Eingriffsminderung durch Rekultivierung von vorübergehend in Anspruch genommenen Waldflächen und Wiederherstellung des bestehenden Forstweges)
  - Anlage von Kleinstrukturen für Reptilien gemäß Umweltbericht

**B. Hinweise durch Planzeichen**

- Weiterführung der Bebauungsplanung im Gemeindegebiet Kastl (Bebauungsplan Nr. 22)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches benachbarter Bebauungspläne
- Bannwaldgrenze
- Gemeindegrenze aus amtlicher Flurkarte (Burgkirchen a.d. Alz - Kastl)
- Flurgrenzen aus amtlicher Flurkarte
- 8 Flurnummern aus amtlicher Flurkarte
- Bestehende Gebäude aus Flurkarte und Werksplan
- unterirdische Leitungen mit Schutzstreifen (Erdgas-, Rohöl- und Produkteneitung)

**C. Festsetzungen durch Text**

**1. Grundwasserschutz, Gleisabdichtung, Entwässerung**

Wenn die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Gleisanlagen) zum Zeitpunkt ihrer Inbetriebnahme noch in der Schutzzone eines Wasserschutzgebietes liegen werden, ist folgendem zu verfahren:

- Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Gleisanlagen) sind mit einer Gleisabdichtung zu versehen. Im Bereich der neuen Gleise ist dafür auf der Grundlage von Abstimmungen mit dem Wasserwirtschaftsamt und nach Vorlage von entsprechenden Eignungsprüfungen eine Untergrundabdichtung (Kunststoffabdichtungsbahn einschließlich Schutzvliesabdeckung) mit ca. 80 cm Schotterüberdeckung einzubauen.
  - Die Niederschlagswasser bzw. evtl. austretende Stoffe sind auf dieser Schutzschicht über Sickerrohrlösungen und eine Sammelleitung in eine Versickerungsanlage (entsprechend Vorgaben ATV / DWA) zu leiten. Im Falle eines Stoffaustritts ist die Versickerung durch einen Absperrschieber zu unterbrechen. Abdichtung, Rinnensystem und Anschlüsse müssen tragfähig und dauerhaft dicht sein.
  - Zur Drosselung der Regenwasser ist im Bereich der Feuerwehrzufahrt eine unterirdische Regenwasserückhaltung einzubauen.
- Liegen die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Gleisanlagen) zum Zeitpunkt ihrer Inbetriebnahme nicht mehr in der Schutzzone eines Wasserschutzgebietes so kann eine Versickerung des Niederschlagswassers im Gleiskörper erfolgen.

**2. Immissionsschutz**

- Zum Immissionsschutz sind gemäß der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung (Büro Müller-BBM, Bericht Nr. M12427/01 vom 16.09.2016) bei Bau und Betrieb der geplanten Gleisanlagen folgende Schallschutzmaßnahmen einzuhalten:
  - Einbau von Schwellengleisen im Schotterbett.
  - Kein Nachtbetrieb in der Zeit von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr.

**3. Eingriffsregelung, Waldausgleich und Artenschutz**

- Ausgleich durch Neubegrünung von naturnahen Waldbeständen:**  
Als Ausgleich für die zu rodenden Waldflächen sind insgesamt 0,63 ha Ersatzaufforstungen durchzuführen und innerhalb von 2 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans der unteren Forstbehörde nachzuweisen. Sie sind als naturnaher, standortgerechter Mischwald mit einem Anteil von mindestens 70% standortheimischer Laubbaumarten der jeweiligen natürlichen Waldgesellschaft sowie ggf. mit einem naturnahen, je nach Größe der Aufforstungsfläche 5 bis 10 m breiten Waldaußenmantel aus standortheimischen Straucharten und Bäumen zweiter Ordnung auszuführen. Die Aufforstungen sind vor Schäden, insbesondere Wildverbiss, in geeigneter Weise zu schützen und gemäß den Vorgaben des Waldgesetzes für Bayern sachgerecht zu pflegen. Der Waldausgleich ist in Abstimmung mit den zuständigen Naturschutz- und Forstbehörden auf der folgenden Fläche zu erbringen:
  - Ausgleichsfläche und Bannwald-Ausgleich (Teilfläche 0,63 ha) auf den Flur-Nrn. 4T, 6/2T und 22T Gmkg. Albtöttinger Forst, Gde. Burgkirchen a.d. Alz. ("Nord-Gardum"); auf dieser Waldfläche besteht bereits Baurecht mit Rodungsgenehmigung; in einem gesonderten Änderungsverfahren erfolgt die Herausnahme dieser Industriefläche aus dem Bebauungsplan Nr. 16 und dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz sowie die Umwidmung als Waldfläche.)

- Ökologische Aufwertung von Waldrandstrukturen (Vermeidungsmaßnahme zum Artenschutz und zur Minderung von Wildverbiss, Minderung des Landschaftsleitungs):**  
Der sich durch Rodung neu ergebende Waldrandbereich östlich des Geltungsbereichs (gemäß Planzeichnung) ist durch Anlage und Entwicklung eines reich gestuften, naturnahen Waldrands mit vorgelagertem extensiv genutzten Krautsaum zu gestalten (Mindestbreite 10 m).

- Rekultivierung und Wiederherstellung von vorübergehend baulich in Anspruch zu nehmenden Waldflächen:**  
Auf vorübergehend baulich in Anspruch genommenen Waldflächen sind nachteilige Bodenveränderungen durch die zwischenzeitliche Nutzung (Aufkiesungen, Bodenverdichtungen o.ä.) ggf. wieder zu beseitigen und ein geeigneter Bodenaufbau wieder herzustellen. Soweit die Flächen nicht gemäß Textfestsetzung C.3.2 als Waldrandstrukturen zu gestalten sind, sind Ersatzaufforstungen entsprechend Textfestsetzung C.3.1 Absatz 1 vorzunehmen beziehungsweise Forstwege wiederherzustellen.

- Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und CEF-Maßnahme für streng geschützte Reptilienarten:**  
Im besonderen Waldrandbereich östlich des Geltungsbereichs sind in Abständen von bis 100 m Kleinstrukturen für Reptilien (gemäß Praxismerkblatt Karch 2011; siehe Prinzipskizze im Umweltbericht) anzulegen und dauerhaft zu erhalten (Anlage zwei Aktivitätsperioden vor Baubeginn). Der Einschlag von Gehölzbestand ist im Winterhalbjahr außerhalb der Vogelnährzeit und der Aktivitätsperioden von Zaunleiche und Schlingnatter durchzuführen, dabei sind Deckung bietendes Schnittgut und Bodenvegetation zu entfernen; das Baufeld ist durch Follenzäune gegen Rückwanderung von Tieren abzuschirmen.

**D. Hinweise durch Text**

- Bodenaushub:**  
Bei einem Bodenaushub ist gleiches Bodenmaterial abfall- und bodenschutzrechtlich zu beurteilen und entsprechend zu verwerten bzw. zu entsorgen. Auf die Ergebnisse und Vorgaben des umwelttechnischen Berichts (Crystal Geotechnik, Projekt-Nr. Y165292, 03.08.2016) wird verwiesen.
- Fernleitungen:**  
Durch den Geltungsbereich verlaufen unterirdische Fernleitungen (Rohleitung DN 300 und Produkteneitung DN 200 des ÖMV am Heuweg; Erdgasleitung DN 200 St PN 70 der Erdgas Südbayern an der nördlichen Gemeindegrenze), deren Schutzstreifen bei Baumaßnahmen und Pflanzungen jeweils angemessen zu berücksichtigen sind.
- Löschwasser:**  
Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist sicher zu stellen.
- Denkmalier:**  
Bodendenkmäler, die nach Art. 9 des Denkmalschutzgesetzes der Meldepflicht unterliegen, und sonstige historische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung der Vorhaben zu Tage kommen, sind unverzüglich dem Denkmalamt und dem Kreishauptpfleger zu melden.

**E. Verfahrensvermerke**

- Der Gemeinderat der Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz hat in der Sitzung vom 15.09.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 53 "Erweiterung Übergabe- und Bereitstellungsgleise Werk Gendorf" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.09.2015 ordentlich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.06.2016 hat in der Zeit vom 23.06.2016 bis 25.07.2016 stattgefunden.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz hat in der Sitzung am 11.10.2016 die Abwägungsbeschlüsse zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen gefasst und den hiermach gefertigten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 53 "Erweiterung der Übergabe und Bereitstellungsgleise Werk Gendorf" gebilligt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.10.2016 bis 28.11.2016 beteiligt. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.10.2016 bis 28.11.2016 öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 10.09.2017 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.09.2017 als Satzung beschlossen.
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 05.12.2017 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ordentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Burgkirchen a.d. Alz, 05. DEZ. 2017

   
Erster Bürgermeister  
Johann Krichenbauer

**GEMEINDE  
BURGKIRCHEN A.D. ALZ**

Bebauungsplan Nr. 53  
"Erweiterung Übergabe- und Bereitstellungsgleise  
Werk Gendorf"  
mit Grünordnungsplan / Eingriffsregelung

