



Ausgleichsbebauungsplan A2 Gemarkung Prappach, M 1:1000

IPRÄAMBEL
 Die Aufstellung der 1. Änderung Bebauungsplan „Schletlach Teil 2“ erfolgte auf der Grundlage
 - des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)
 - der Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1920)
 - der Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1999 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1920) und
 - der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2192.1-8), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 288)

II ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 Nutzungszuschablone**
- A) Art der baulichen Nutzung
 - B) Grundflächenzahl GRZ
 - C) Geschossflächenzahl GFZ
 - D) Baumassenzahl
 - E) Bauweise
 - F) max. Gebäudehöhe über NN

2.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1-11 BauVO)
 Gewerbegebiet (GEe) nach § 8 BauVO mit Einschränkung (e) hinsichtlich Lärmkontingenzierung
 Geschossflächenzahl (GFZ): 2,4
 Baumassenzahl (BMZ): 10,0

3.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVO)
 Grundflächenzahl GRZ: 0,8
 Geschossflächenzahl GFZ: 2,4
 Baumassenzahl BMZ: 10,0

4.0 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauVO)
 a) abweichende Bauweise

5.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Parkplatzauffläche/Parken
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: gemeinsamer Geh- und Radweg
 best. Wirtschaftsweg
 gepl. Anwandweg

6.0 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

7.0 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
 Oberirdisch (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Telekom)
 Unterirdisch geplant (Strom, Gas, Wasser, Schutzwasser, Regenwasser)

8.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 off. Grünflächen

9.0 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
 best. / gepl. Entwässerungsrinnen-müde

10.0 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

11.0 Sonstige Planzeichen
 Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB); hier: private Stellplätze und Verkehrswege (St)
 Mi. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 Umgrünung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB); hier: Emissionskontingenzierung nach DIN 45691 für GEe1, GEe2a, GEe2b, GEe3, GEe4, GEe5, GEe6 und GEe7
 Emissionskontingenz nach L_{eq} nach DIN 45691
 Richtungssektor (Schallleistungsansatz)
 Umgrünung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB); hier: Arbeitsbereich Mast Nr. 5 110 kV-Freileitung Bayernwerk Netz GmbH, Ferngasleitung Ferngas Netzgesellschaft mbH
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften (§ 1 Abs. 4 BauVO; § 16 Abs. 5 BauVO)

12.0 Niederschlagswasser auf privaten und öffentlichen Grundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauGB)
 Die Befestigung der Parkplätze ist mit wasserdurchlässigen, versickerungsfähigen Belägen herzustellen, soweit es die wasserrechtlichen Belange (nur Anfall von sauberem Oberflächenwasser) zulassen.
 Wasserdruckschläge werden wie folgt definiert: Versickerungsfähige Flächenbefestigungen sind nach dem gültigen „Maßstab für versickerungsfähige Verkehrsflächen“ der FGStV (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V.) bzw. der Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von begrünter Flächenbefestigungen“ der FLI (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) herzustellen und zu unterhalten. Sie sollen einen Wasserablauf von 0,5 m/h überschreiten.
 Versickerungsfähige Flächen sind als solche zu bezeichnen, wenn sie im privaten Grünbereich abzuhalten und über die belebte Bodenzone zu versickern.
 Versickerungsfähige Flächen sind die Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit drabigen Stoffen in Berührung kommt (Waschplätze, etc.), sind Lechtflüssigkeitsabschreiber einzubauen.
 Für die Außenbereichsentwässerung ist eine öffentliche Entwässerungsmüde anzulegen, welche an den bestehenden Entwässerungsrinnen anschließen; Aufgrund des zusätzlichen Abflusses ist ein ausreichender Geringerechniswert des bestehenden Entwässerungsrinnen herzustellen.

13.0 Beleuchtung, Werbeflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 14 BauGB)
 Beleuchtung und Werbeflächen innerhalb des Baugrubens sind so zu errichten, dass Straßenverkehrsflächen auf öffentlichen Straßen nicht geblendet werden.
 Beleuchtungsanlagen dürfen nicht nach Süden hin ausgerichtet werden, um die am Rande des Planungsbereiches bestehenden Gärten hinsichtlich der dort vorhandenen steuerbaren Kulturen nicht zu beeinträchtigen.
 Einleuchtungen sind bis zu einer Höhe von max. 3,0 m zulässig.
 Einleuchtungen sind bis zu einer Höhe von max. 5,50 m zulässig; Die Einleuchtungen sind bis zu einer Höhe von max. 2,5 m zulässig.

14.0 Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 11 und Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)
 Zäune im 110-kV-Freileitung sind aus isolierenden oder nichtleitenden Werkstoffen (z.B. kunststoffarmierter Maschendraht, Holz) aufzustellen. Pfeiler, Toranlagen und leitende Zäune sind zu Erdm.
 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 3,0 m zulässig.
 Erlang von Stützmauern sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 5,50 m zulässig; Die Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 2,5 m zulässig.

15.0 Stützmauern (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BayBO)
 Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 2,5 m zulässig.

16.0 Ausreichsmaßnahmen und -flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)
 Durch das Bauvorhaben ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 45.973 m², zusätzlich der öffentlichen Eingriffsmaßnahmen von mind. 5 m Breite ist ein Bedarf von 39.540 m² auszugleich.
 Dieser ist als externer Ausgleich auf der Ausgleichsfläche A1, welche die Flurstücke 961, 962 und Teilflächen der Flurstücke 964, 964a innerhalb in der Gemarkung Prappach umfasst, auf der Ausgleichsfläche A2, einer Teilfläche des Flurstückes 776 Gemarkung Prappach zu erbringen.
 Die Fläche A1 misst 11.148 m² und wird zum Teil als extensives Grünland und zum Teil als intensiver Acker genutzt. Das Flurstück der Fläche A2 hat eine Gesamtgröße von 39.950 m², wovon 28.980 m² für den Ausgleich herangezogen werden.
 Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind durchzuführen:
Externe Ausgleichsmaßnahme A1:
 - Anlage eines Waldriemens gemäß der Artenliste 3, dreireihig gepflanzt mit Übergang von der Strauch- in die Krautfl.
 - Anlage von 10 punktuellen Strukturen (Stein- oder Holzhaufen) als Lebensraum für wärmeliebende Tierarten; Die Stein-Holzhaufen sind mit jeweils einem Volumen von mind. 2-3 m³ entlang des neu zu entwickelnden Waldriemens anzulegen. Das verwendete Gesteinsmaterial muss ca. 80 % Korngröße von 20 bis 40 cm aufweisen. Zudem sind die Stein- oder Holzhaufen mind. 80 bis 100 cm tief einzugraben und sollen mind. 80 cm über der Erdoberde heraus ragen.
 - Aufbereitung der Flächen und Ansaat mit einer autochthonen Regiovegetation oder durch samenhaltiges Schrotgut aus vergleichbaren, möglichst nahe gelegenen Standorten.
Externe Ausgleichsmaßnahme A2:
 - Aufbereitung der Flächen und Ansaat mit einer autochthonen Regiovegetation oder durch samenhaltiges Schrotgut aus vergleichbaren, möglichst nahe gelegenen Standorten
 - Pflanzung von 12 Alben, an den Standort angepassten Obergehölzen
 - Pflanzung in der Reihe mit Abstand 10 m, Abstand zwischen den Reihen 15 m, es ist ein Pflanzabstand von 1 m zum Grundstücksgrenze einzuhalten.
 - Anlage einer ca. 150 m langen Beirischecke im Abstand von ca. 50 m nördlich parallel zur Bestandshecke, mit autochthonen Schrotgut aus der Umgebung und Gehölzen der Artenliste 3.
 Innerhalb der Ausgleichsfläche sind bei den Gehölzplantagen die Vorgaben des jeweiligen Versorgungsplans zu berücksichtigen. Eine detaillierte Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde vorab abzustimmen.
Pflanzartenliste:
 - Ein- bis zweischichtige Mahd im Jahr zur Entwicklung eines artenreichen, - externen genutzten Grünlandes. Das Mahdgut ist abzuführen. Auf einen Erhalt von einem mindestens 50 m breiten Saumbereich um Stein- oder Holzhaufen sollte geachtet werden. Es dürfen jährlich nur Teilbereiche um einen Stein-Holzhaufen gemäß werden. Jegliche Düngung und Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln ist auf den Ausgleichsflächen untersagt. Die Obstbäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
 Bei fachgerechter Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen kann ein Kompensationsbedarf von 1,0 angestrichen werden, sodass auf der Ausgleichsfläche A1 ca. 10.670 m² und auf der Ausgleichsfläche A2 kompensiert werden können. Der Kompensationsbedarf ist somit vollständig abgedeckt.

Teilfläche	Emissionskontingenz L _{eq} in Dezibel	
	Tag (09.00 Uhr - 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 Uhr - 06.00 Uhr)
GEe1	65	52
GEe2a	65	49
GEe2b	64	49
GEe3	65	49
GEe4	65	48
GEe5	65	52
GEe6	65	49
GEe7	65	54

Richtungssektor (Nord = 0°)	Zusatzkontingenz L _{eq} in dB für Richtungssektor	
	Tag	Nacht
A (165° - 137°)	2	2
B (137° - 165°)	0	0

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsort L_{eq} um folgende Zusatzkontingenz L_{eq, Zus} zu erhöhen ist:
 Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Berechnungswert des Immissionswertes an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschritten (Referenzgrenze).
 Bei der Neuanlage und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist bei der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen.

17.0 Immissionschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 Für den Bebauungsplan „Schletlach Teil 2“ wurde durch die Ingenieurbüro IBA als schalltechnische Untersuchung angefertigt. Das schalltechnische Gutachten, i.d.F. vom 10.04.2019 sowie die Fortschreibung i.d.F. vom 07.10.2022 sind der Begründung als Anlage beigefügt.
 Gemäß dieser wurde folgendes festgestellt:
 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingenz L_{eq} nach DIN 45691 weder tags (00.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.
 Bei fachgerechter Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen kann ein Kompensationsbedarf von 1,0 angestrichen werden, sodass auf der Ausgleichsfläche A1 ca. 10.670 m² und auf der Ausgleichsfläche A2 kompensiert werden können. Der Kompensationsbedarf ist somit vollständig abgedeckt.

18.0 Immissionschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sieht zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 VmSchV folgende Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vor:
 V1: Erhalt und Schutz der bestehenden Heckenstrukturen
 V2: Zeitliche Begrenzung für Eingriffe in Gehölze
 V3: Erhalt und Schutz der Grünräume entlang der Weggräber
 V4: Zeitliche Begrenzung und Vermeidung für Eingriffe in Blühschichten und Weggräber
 V5: Abzucht der Blühschichten und Weggräber durch Biologen vor Eingriff
 V6: Zeitliche Begrenzung der Baumfällarbeiten
 V7: Anlagen von Blühschichten und Leichterfänger
 Eine detaillierte Beschreibung der einzelnen Maßnahmen ist der Anlage 7 zu entnehmen.

19.0 Immissionschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 Die Befestigung der Parkplätze ist mit wasserdruckschlägen, versickerungsfähigen Belägen herzustellen, soweit es die wasserrechtlichen Belange (nur Anfall von sauberem Oberflächenwasser) zulassen.
 Wasserdruckschläge werden wie folgt definiert: Versickerungsfähige Flächenbefestigungen sind nach dem gültigen „Maßstab für versickerungsfähige Verkehrsflächen“ der FGStV (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V.) bzw. der Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von begrünter Flächenbefestigungen“ der FLI (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) herzustellen und zu unterhalten. Sie sollen einen Wasserablauf von 0,5 m/h überschreiten.
 Versickerungsfähige Flächen sind als solche zu bezeichnen, wenn sie im privaten Grünbereich abzuhalten und über die belebte Bodenzone zu versickern.
 Versickerungsfähige Flächen sind die Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit drabigen Stoffen in Berührung kommt (Waschplätze, etc.), sind Lechtflüssigkeitsabschreiber einzubauen.
 Für die Außenbereichsentwässerung ist eine öffentliche Entwässerungsmüde anzulegen, welche an den bestehenden Entwässerungsrinnen anschließen; Aufgrund des zusätzlichen Abflusses ist ein ausreichender Geringerechniswert des bestehenden Entwässerungsrinnen herzustellen.

III HINWEISE ZU DEN ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN

- 13 vorhandene Haupt- und Nebengebäude
- 967 Flurstücknummer
- Parzellennummer
- Grrenzlinie
- Höhenschichtlinie (Meterlinie)
- vorhandene Flurgrenzen
- begrenzte Grundstücksgrenze
- geplante Grundstücksfläche
- Größe der zu errichtenden Ausgleichsfläche
- 5,0 Bemaßung

IV VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauVO)
 Als Art der baulichen Nutzung wird „Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauVO mit Einschränkungen (e) hinsichtlich Lärmkontingenzierung (siehe Punkt 8.0) festgesetzt.“
 Zulässig sind die in § 9 Abs. 2 genannten Nutzungen, mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben und Anlagen für sportliche Zwecke. Die nach § 9 Abs. 3 BauVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ebenfalls nicht zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21, 16, 19 BauVO)
 Grundflächenzahl (GRZ): 0,8
 Geschossflächenzahl (GFZ): 2,4
 Baumassenzahl (BMZ): 10,0

3.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauVO)
 3.1 Im Handelsgeld gilt die abweichende Bauweise nach § 2 Abs. 4 BauVO; Die Gebäudehöhe darf auf max. 20 m begrenzt, Ab Gebäudehöhen über 10 m sind in mindestens diesem Abstand Rückstufen, Geländestufen entlang der Fassade vorzusehen.
 3.2 Stellplätze und Garagen sind außerhalb der Baugrenze zulässig.

4.0 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauVO)
 Innerhalb der Baugrenzen gelten folgende Höhenfestsetzungen:
 GEe1: Die Gebäudehöhe darf eine Höhe von 24,0 m über NN nicht überschreiten.
 GEe2a: Die Gebäudehöhe darf eine Höhe von 24,0 m über NN nicht überschreiten.
 GEe2b: Die Gebäudehöhe darf eine Höhe von 24,0 m über NN nicht überschreiten.
 GEe3: Die Gebäudehöhe darf eine Höhe von 24,0 m über NN nicht überschreiten.
 GEe4: Die Gebäudehöhe darf eine Höhe von 24,0 m über NN nicht überschreiten.
 GEe5: Die Gebäudehöhe darf eine Höhe von 24,0 m über NN nicht überschreiten.
 GEe6: Die Gebäudehöhe darf eine Höhe von 24,0 m über NN nicht überschreiten.
 GEe7: Die Traufhöhe darf eine Höhe von 240,0 m über NN nicht überschreiten.
 GEe3, GEe6 und GEe7: Innerhalb der Baugrenzen entlang der 110-kV-Freileitung bestehen Höhenbeschränkungen durch die Bayernwerk Netz GmbH. Demnach ist die maximal zulässige Höhe aller Vorhaben innerhalb dieses Bereiches zwingend mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen und festzusetzen.

5.0 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauVO sowie Art. 47 und 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)
 5.1 Die Mindestzahl der Stellplätze richtet sich nach den allgemeinen geltenden Rechtsvorschriften. In diesem Fall die Satzung der Stadt Haßfurt über die Ermittlung des Stellplatzbedarfes bei Bauvorhaben und Nutzungsänderungen sowie für Erhebung von Abgabenbeiträgen bei nicht vorhandenen Kraftfahrzeugstellen (Stellplatzsatzung) in der Fassung der Bekanntmachung der 1. Änderungssatzung vom 09.04.2014.
 5.2 Private Stellplätze sind so anzuordnen, dass sie nur über das jeweilige Grundstück angefahren werden können.
 5.3 Auf den einzelnen Bauparzellen sind mindestens 10 % der Kfz-Stellplätze mit einer Elektroladestation zu versehen, die den Anforderungen an Normal- oder Schnellladepunkt für Elektroautos gemäß Ladeinfrastrukturverordnung (LISV) entspricht.
 5.4 Auf den einzelnen Bauparzellen sind mindestens 20 % der Fahrradabstellplätze mit einer Elektroladestation zu versehen.
 5.5 Die Befestigung von Stellplätzen für PKW und LKW ist mit wasserdruckschlägen Belägen herzustellen. Anwesen hiervon sind zulässig, wenn es wasserrechtliche Belange notwendig machen. Dies ist entsprechend nachzuweisen.

6.0 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
 Neue Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

7.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
 7.1 Dachform und Dachneigung sind wie folgt zulässig:
 - Flachdächer bis max. 5°
 - Pultdächer bis max. 15°
 - Satteldächer bis max. 20°
 7.2 Die Verwendung von glänzenden Metallflächen für Fassadenverkleidung und Dachendeckung ist nicht zulässig.
 7.3 Bei der Dachendeckung sind schwarzmatthaltige Materialien, von denen das Oberflächenwasser direkt abgeleitet wird, nicht zulässig.
 7.4 Begrünte Dachflächen sind zulässig.

8.0 Immissionschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 Für den Bebauungsplan „Schletlach Teil 2“ wurde durch die Ingenieurbüro IBA als schalltechnische Untersuchung angefertigt. Das schalltechnische Gutachten, i.d.F. vom 10.04.2019 sowie die Fortschreibung i.d.F. vom 07.10.2022 sind der Begründung als Anlage beigefügt.
 Gemäß dieser wurde folgendes festgestellt:
 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingenz L_{eq} nach DIN 45691 weder tags (00.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.

9.0 Grundrönerische Maßnahmen und Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)
 9.1 Durch das Bauvorhaben ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 45.973 m², zusätzlich der öffentlichen Eingriffsmaßnahmen von mind. 5 m Breite ist ein Bedarf von 39.540 m² auszugleich.
 Dieser ist als externer Ausgleich auf der Ausgleichsfläche A1, welche die Flurstücke 961, 962 und Teilflächen der Flurstücke 964, 964a innerhalb in der Gemarkung Prappach umfasst, auf der Ausgleichsfläche A2, einer Teilfläche des Flurstückes 776 Gemarkung Prappach zu erbringen.
 Die Fläche A1 misst 11.148 m² und wird zum Teil als extensives Grünland und zum Teil als intensiver Acker genutzt. Das Flurstück der Fläche A2 hat eine Gesamtgröße von 39.950 m², wovon 28.980 m² für den Ausgleich herangezogen werden.
 Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind durchzuführen:
Externe Ausgleichsmaßnahme A1:
 - Anlage eines Waldriemens gemäß der Artenliste 3, dreireihig gepflanzt mit Übergang von der Strauch- in die Krautfl.
 - Anlage von 10 punktuellen Strukturen (Stein- oder Holzhaufen) als Lebensraum für wärmeliebende Tierarten; Die Stein-Holzhaufen sind mit jeweils einem Volumen von mind. 2-3 m³ entlang des neu zu entwickelnden Waldriemens anzulegen. Das verwendete Gesteinsmaterial muss ca. 80 % Korngröße von 20 bis 40 cm aufweisen. Zudem sind die Stein- oder Holzhaufen mind. 80 bis 100 cm tief einzugraben und sollen mind. 80 cm über der Erdoberde heraus ragen.
 - Aufbereitung der Flächen und Ansaat mit einer autochthonen Regiovegetation oder durch samenhaltiges Schrotgut aus vergleichbaren, möglichst nahe gelegenen Standorten.
Externe Ausgleichsmaßnahme A2:
 - Aufbereitung der Flächen und Ansaat mit einer autochthonen Regiovegetation oder durch samenhaltiges Schrotgut aus vergleichbaren, möglichst nahe gelegenen Standorten
 - Pflanzung von 12 Alben, an den Standort angepassten Obergehölzen
 - Pflanzung in der Reihe mit Abstand 10 m, Abstand zwischen den Reihen 15 m, es ist ein Pflanzabstand von 1 m zum Grundstücksgrenze einzuhalten.
 - Anlage einer ca. 150 m langen Beirischecke im Abstand von ca. 50 m nördlich parallel zur Bestandshecke, mit autochthonen Schrotgut aus der Umgebung und Gehölzen der Artenliste 3.
 Innerhalb der Ausgleichsfläche sind bei den Gehölzplantagen die Vorgaben des jeweiligen Versorgungsplans zu berücksichtigen. Eine detaillierte Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde vorab abzustimmen.
Pflanzartenliste:
 - Ein- bis zweischichtige Mahd im Jahr zur Entwicklung eines artenreichen, - externen genutzten Grünlandes. Das Mahdgut ist abzuführen. Auf einen Erhalt von einem mindestens 50 m breiten Saumbereich um Stein- oder Holzhaufen sollte geachtet werden. Es dürfen jährlich nur Teilbereiche um einen Stein-Holzhaufen gemäß werden. Jegliche Düngung und Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln ist auf den Ausgleichsflächen untersagt. Die Obstbäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
 Bei fachgerechter Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen kann ein Kompensationsbedarf von 1,0 angestrichen werden, sodass auf der Ausgleichsfläche A1 ca. 10.670 m² und auf der Ausgleichsfläche A2 kompensiert werden können. Der Kompensationsbedarf ist somit vollständig abgedeckt.

10.0 Ausgleichsmaßnahmen und -flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)
 Durch das Bauvorhaben ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 45.973 m², zusätzlich der öffentlichen Eingriffsmaßnahmen von mind. 5 m Breite ist ein Bedarf von 39.540 m² auszugleich.
 Dieser ist als externer Ausgleich auf der Ausgleichsfläche A1, welche die Flurstücke 961, 962 und Teilflächen der Flurstücke 964, 964a innerhalb in der Gemarkung Prappach umfasst, auf der Ausgleichsfläche A2, einer Teilfläche des Flurstückes 776 Gemarkung Prappach zu erbringen.
 Die Fläche A1 misst 11.148 m² und wird zum Teil als extensives Grünland und zum Teil als intensiver Acker genutzt. Das Flurstück der Fläche A2 hat eine Gesamtgröße von 39.950 m², wovon 28.980 m² für den Ausgleich herangezogen werden.
 Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind durchzuführen:
Externe Ausgleichsmaßnahme A1:
 - Anlage eines Waldriemens gemäß der Artenliste 3, dreireihig gepflanzt mit Übergang von der Strauch- in die Krautfl.
 - Anlage von 10 punktuellen Strukturen (Stein- oder Holzhaufen) als Lebensraum für wärmeliebende Tierarten; Die Stein-Holzhaufen sind mit jeweils einem Volumen von mind. 2-3 m³ entlang des neu zu entwickelnden Waldriemens anzulegen. Das verwendete Gesteinsmaterial muss ca. 80 % Korngröße von 20 bis 40 cm aufweisen. Zudem sind die Stein- oder Holzhaufen mind. 80 bis 100 cm tief einzugraben und sollen mind. 80 cm über der Erdoberde heraus ragen.
 - Aufbereitung der Flächen und Ansaat mit einer autochthonen Regiovegetation oder durch samenhaltiges Schrotgut aus vergleichbaren, möglichst nahe gelegenen Standorten.
Externe Ausgleichsmaßnahme A2:
 - Aufbereitung der Flächen und Ansaat mit einer autochthonen Regiovegetation oder durch samenhaltiges Schrotgut aus vergleichbaren, möglichst nahe gelegenen Standorten
 - Pflanzung von 12 Alben, an den Standort angepassten Obergehölzen
 - Pflanzung in der Reihe mit Abstand 10 m, Abstand zwischen den Reihen 15 m, es ist ein Pflanzabstand von 1 m zum Grundstücksgrenze einzuhalten.
 - Anlage einer ca. 150 m langen Beirischecke im Abstand von ca. 50 m nördlich parallel zur Bestandshecke, mit autochthonen Schrotgut aus der Umgebung und Gehölzen der Artenliste 3.
 Innerhalb der Ausgleichsfläche sind bei den Gehölzplantagen die Vorgaben des jeweiligen Versorgungsplans zu berücksichtigen. Eine detaillierte Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde vorab abzustimmen.
Pflanzartenliste:
 - Ein- bis zweischichtige Mahd im Jahr zur Entwicklung eines artenreichen, - externen genutzten Grünlandes. Das Mahdgut ist abzuführen. Auf einen Erhalt von einem mindestens 50 m breiten Saumbereich um Stein- oder Holzhaufen sollte geachtet werden. Es dürfen jährlich nur Teilbereiche um einen Stein-Holzhaufen gemäß werden. Jegliche Düngung und Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln ist auf den Ausgleichsflächen untersagt. Die Obstbäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
 Bei fachgerechter Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen kann ein Kompensationsbedarf von 1,0 angestrichen werden, sodass auf der Ausgleichsfläche A1 ca. 10.670 m² und auf der Ausgleichsfläche A2 kompensiert werden können. Der Kompensationsbedarf ist somit vollständig abgedeckt.

11.0 Vermeidungs- und vorgezogene Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)
 Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sieht zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 VmSchV folgende Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vor:
 V1: Erhalt und Schutz der bestehenden Heckenstrukturen
 V2: Zeitliche Begrenzung für Eingriffe in Gehölze
 V3: Erhalt und Schutz der Grünräume entlang der Weggräber
 V4: Zeitliche Begrenzung und Vermeidung für Eingriffe in Blühschichten und Weggräber
 V5: Abzucht der Blühschichten und Weggräber durch Biologen vor Eingriff
 V6: Zeitliche Begrenzung der Baumfällarbeiten
 V7: Anlagen von Blühschichten und Leichterfänger
 Eine detaillierte Beschreibung der einzelnen Maßnahmen ist der Anlage 7 zu entnehmen.

12.0 Niederschlagswasser auf privaten und öffentlichen Grundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauGB)
 Die Befestigung der Parkplätze ist mit wasserdruckschlägen, versickerungsfähigen Belägen herzustellen, soweit es die wasserrechtlichen Belange (nur Anfall von sauberem Oberflächenwasser) zulassen.
 Wasserdruckschläge werden wie folgt definiert: Versickerungsfähige Flächenbefestigungen sind nach dem gültigen „Maßstab für versickerungsfähige Verkehrsflächen“ der FGStV (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V.) bzw. der Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von begrünter Flächenbefestigungen“ der FLI (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) herzustellen und zu unterhalten. Sie sollen einen Wasserablauf von 0,5 m/h überschreiten.
 Versickerungsfähige Flächen sind als solche zu bezeichnen, wenn sie im privaten Grünbereich abzuhalten und über die belebte Bodenzone zu versickern.
 Versickerungsfähige Flächen sind die Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit drabigen Stoffen in Berührung kommt (Waschplätze, etc.), sind Lechtflüssigkeitsabschreiber einzubauen.
 Für die Außenbereichsentwässerung ist eine öffentliche Entwässerungsmüde anzulegen, welche an den bestehenden Entwässerungsrinnen anschließen; Aufgrund des zusätzlichen Abflusses ist ein ausreichender Geringerechniswert des bestehenden Entwässerungsrinnen herzustellen.

13.0 Beleuchtung, Werbeflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 14 BauGB)
 Beleuchtung und Werbeflächen innerhalb des Baugrubens sind so zu errichten, dass Straßenverkehrsflächen auf öffentlichen Straßen nicht geblendet werden.
 Beleuchtungsanlagen dürfen nicht nach Süden hin ausgerichtet werden, um die am Rande des Planungsbereiches bestehenden Gärten hinsichtlich der dort vorhandenen steuerbaren Kulturen nicht zu beeinträchtigen.
 Einleuchtungen sind bis zu einer Höhe von max. 3,0 m zulässig.
 Einleuchtungen sind bis zu einer Höhe von max. 5,50 m zulässig; Die Einleuchtungen sind bis zu einer Höhe von max. 2,5 m zulässig.

14.0 Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 11 und Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)
 Zäune im 110-kV-Freileitung sind aus isolierenden oder nichtleitenden Werkstoffen (z.B. kunststoffarmierter Maschendraht, Holz) aufzustellen. Pfeiler, Toranlagen und leitende Zäune sind zu Erdm.
 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 3,0 m zulässig.
 Erlang von Stützmauern sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 5,50 m zulässig; Die Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 2,5 m zulässig.

15.0 Stützmauern (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BayBO)
 Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 2,5 m zulässig.

16.0 Ausreichsmaßnahmen und -flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)
 Durch das Bauvorhaben ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 45.973 m², zusätzlich der öffentlichen Eingriffsmaßnahmen von mind. 5 m Breite ist ein Bedarf von 39.540 m² auszugleich.
 Dieser ist als externer Ausgleich auf der Ausgleichsfläche A1, welche die Flurstücke 961, 962 und Teilflächen der Flurstücke 964, 964a innerhalb in der Gemarkung Prappach umfasst, auf der Ausgleichsfläche A2, einer Teilfläche des Flurstückes 776 Gemarkung Prappach zu erbringen.
 Die Fläche A1 misst 11.148 m² und wird zum Teil als extensives Grünland und zum Teil als intensiver Acker genutzt. Das Flurstück der Fläche A2 hat eine Gesamtgröße von 39.950 m², wovon 28.980 m² für den Ausgleich herangezogen werden.
 Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind durchzuführen:
Externe Ausgleichsmaßnahme A1:
 - Anlage eines Waldriemens gemäß der Artenliste 3, dreireihig gepflanzt mit Übergang von der Strauch- in die Krautfl.
 - Anlage von 10 punktuellen Strukturen (Stein- oder Holzhaufen) als Lebensraum für wärmeliebende Tierarten; Die Stein-Holzhaufen sind mit jeweils einem Volumen von mind. 2-3 m³ entlang des neu zu entwickelnden Waldriemens anzulegen. Das verwendete Gesteinsmaterial muss ca. 80 % Korngröße von 20 bis 40 cm aufweisen. Zudem sind die Stein- oder Holzhaufen mind. 80 bis 100 cm tief einzugraben und sollen mind. 80 cm über der Erdoberde heraus ragen.
 - Aufbereitung der Flächen und Ansaat mit einer autochthonen Regiovegetation oder durch samenhaltiges Schrotgut aus vergleichbaren, möglichst nahe gelegenen Standorten.
Externe Ausgleichsmaßnahme A2:
 - Aufbereitung der Flächen und Ansaat mit einer autochthonen Regiovegetation oder durch samenhaltiges Schrotgut aus vergleichbaren, möglichst nahe gelegenen Standorten
 - Pflanzung von 12 Alben, an den Standort angepassten Obergehölzen
 - Pflanzung in der Reihe mit Abstand 10 m, Abstand zwischen den Reihen 15 m, es ist ein Pflanzabstand von 1 m zum Grundstücksgrenze einzuhalten.
 - Anlage einer ca. 1