

## BEGRÜNDUNG

### 1. Planungsgrundlagen

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbegebiet Bruckbach – 1. Bauabschnitt“ ist der aktuelle Bedarf an Gewerbeflächen im Raum Wolnzach/Rohrbach.

Die Marktgemeinde Wolnzach und die Gemeinde Rohrbach haben daher zur Ausweisung eines interkommunalen Gewerbegebiets – den Zweckverband „Gewerbegebiet Bruckbach“ (Körperschaft des öffentlichen Rechts mit Sitz im Markt Wolnzach) gegründet.

Der Zweckverband hat in einem ersten Schritt für das Verbandsgebiet den Flächennutzungsplan geändert und die Fläche als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen.

Die Flächennutzungsplan-Änderung wurde mit Bescheid vom 29.06.2012 vom Landratsamt Pfaffenhofen genehmigt.

Für einen ersten Bauabschnitt hat der Zweckverband in seiner Sitzung am 18.07.2011 die Aufstellung der Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbegebiet Bruckbach – 1. Bauabschnitt“ beschlossen.

Der Geltungsbereich der Gewerbegebietsausweisung ist wie folgt umgrenzt:

Norden:

Gemeindeverbindungsstraße „Kreithof“

Osten:

Landwirtschaftliche Grundstücke Fl.Nr. 260 Teilfläche, 278, 285 Teilfläche und 289 Teilfläche der Gemarkung Burgstall auf dem Gebiet des Marktes Wolnzach.

Süden:

Landwirtschaftliche Grundstücke Fl.Nr. 260/6 Teilfläche, 270/2 Teilfläche der Gemarkung Burgstall sowie öffentlicher Feld- und Waldweg „Eschelbach-

Bruckbach“ Fl.Nr. 1322/7 und das landwirtschaftliche Grundstück Fl.Nr. 1324 der Gemarkung Eschelbach auf dem Gebiet des Marktes Wolnzach.

Westen:

Staatsstraße ST 2232

Er beinhaltet folgende Flurstücke:

Fl.Nr. 260 Teilfläche, 260/1, 206/2, 260/4, 260/6 Teilfläche, 266, 268, 270, 270/2, 279, 281/1, 282 Teilfläche, 285 Teilfläche, 286/1 Teilfläche und 289 Teilfläche der Gemarkung Burgstall auf dem Gebiet des Marktes Wolnzach.

Das Planungsgebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt und ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ebenfalls im Geltungsbereich enthalten ist die Fläche des geplanten Regenrückhaltebeckens: Fl.Nr. 351, Gemarkung Rohrbach.

#### 4. Erneute Auslegung

Im Laufe des Verfahrens wurde die Ansiedlung eines Systemlieferanten für Transport- und Verkaufsverpackung aus Wellpappe im Planungsgebiet geprüft und eingeplant.

Die geänderte Planung wurde erneut ausgelegt (3. erneute Auslegung).

Im Rahmen dieser Auslegung wurden von Seiten eines beteiligten Eigentümers (Teilfläche 2) und Nachbarn Einwände zur festgesetzten Emissionskontingentierung vorgebracht.

Im Zuge der Abwägung dieser Einwände wurde beschlossen, die Kontingente auf der Teilfläche 6 zu reduzieren um die, für einen außerhalb des Planungsgebietes beantragten Betrieb zum Kiesabbau notwendigen Emissionskontingente zur Verfügung stellen zu können (siehe Punkt 8 – Immissionsschutz).

Die Planung ist daher erneut auszulegen.

Stellungnahmen zur erneuten Auslegung (4. erneute Auslegung) können nur zur oben genannten Änderung abgegeben werden.

## **2. Lage und Topographie**

Die Gemeinde Rohrbach liegt in der geographischen Mitte des Landkreises Pfaffenhofen.

Die Marktgemeinde Wolnzach grenzt im Osten an das Gemeindegebiet von Rohrbach an.

Zwischen den Gemeinden verläuft in Süd-Nord Richtung die Staatstraße ST 2232 von Pfaffenhofen nach Geisenfeld,

Das Planungsgebiet liegt im Südosten des Ortes Rohrbach, östlich der Staatsstraße und der in diesem Bereich parallel verlaufenden Bahnlinie München-Treuchtlingen.

Der Geltungsbereich schließt den Ortsteil Bruckbach im Süden des Planungsgebietes mit ein.

Südlich von Bruckbach verläuft die Autobahn A 9 (München-Nürnberg).

Das Gelände im Planungsgebiet steigt von Westen nach Osten um ca. 22 m von ca. 408 m. ü. NN auf ca. 430 m. ü. NN an.

## **3. Übergeordnete Belange der Landes- und Regionalplanung**

Die Marktgemeinde Wolnzach und die Gemeinde Rohrbach liegen innerhalb der Region 10 (Ingolstadt).

Wolnzach ist als Unterzentrum, Rohrbach als Kleinzentrum mit dem Ziel „bevorzugt zu entwickelnder Ort“, eingestuft.

Die Region ist derzeit geprägt durch eine hohe Eigendynamik. Der Bevölkerungszuwachs und die Wirtschaftsdynamik liegen mit an der Spitze Bayerns.

Diese Dynamik soll unter anderem durch ausreichende, bedarfsgerechte Bereitstellung von Bauflächen Rechnungen getragen werden.

Gemäß Regionalplan „... ist die Region Ingolstadt in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig zu entwickeln und zu stärken, so dass sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung ausgebaut wird.

Dabei sind die dynamische Wirtschaftskraft und Wettbewerbsfähigkeit der regionalen Wirtschaft sowie ein differenziertes Angebot an zukunftsfähigen Arbeitsplätzen in der Region zu erhalten und auszubauen. ...“ (RP 10 AI)

In der Begründung hierzu heißt es u. a. „ ... Der Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit und die Bewältigung des Strukturwandels sind zentrale Anliegen der regionalen Entwicklung. Dabei sind derzeit vor allem die Weiterentwicklung bestehender Betriebe zu gewährleisten und günstige Bedingungen für Betriebserweiterungen und Neuansiedlungen und Arbeitsplatz schaffende Investitionen anzustreben. ...“

Weiter sind im Regionalplan (RP 10 B III/3) folgende Grundsätze zur Gewerblichen Siedlungstätigkeit festgehalten.

- “Es ist von besonderer Bedeutung ortsansässigen Betrieben die Anpassung an die sich wandelnden Anforderungen zu erleichtern.“
- “Bei der Ausweisung von Gewerbe- und Industriegebieten sind soweit möglich auch gemeindeübergreifende Lösungen anzustreben.“

Für Rohrbach und Wolnzach sind folgende Grundsätze dargelegt:

#### Ausbau von Kleinzentren

„In den Kleinzentren Denkendorf, Dollnstein, Hohenwart, Karlshuld, Münchsmünster, Nassenfels, Reichertshausen, **Rohrbach**, Scheyern, Schweitenkirchen und Titting ist auf eine Ausweitung der gewerblichen Entwicklung und des Angebots an Arbeitsstellen hinzuwirken.“ (A IV, 3G)

#### Ausbau der Unterzentren

„Es ist anzustreben, dass die Unterzentren insbesondere Funktionen der gewerblichen Entwicklung und der Erweiterung des Angebots an Arbeitsplätzen erfüllen.“ (A IV 5G)

Beide Gemeinden sind somit für eine überorganische Entwicklung grundsätzlich geeignet.

#### **4. Bedarf - Planungsalternativen**

Die Ausweisung von Gewerbeflächen in der Marktgemeinde Wolnzach und der Gemeinde Rohrbach ist notwendig um dem Bedarf, vor allem aufgrund der aktuellen Wirtschaftsentwicklung, Rechnung zu tragen.

Die beiden Gemeinden nutzen die Möglichkeit verfügbare Flächen in verkehrsgünstiger Lage zu einem gemeinsamen Gewerbegebiet zu entwickeln.

Mit dieser gemeindeübergreifenden Ausweisung wird im Hinblick auf Infrastruktur und Flächenbedarf eine wirtschaftliche Lösung zur Erschließung notwendiger Gewerbeflächen angestrebt.

Die Gemeinde Rohrbach hatte bereits im Jahre 2006 im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes die Ausweisung von Gewerbeflächen mit einer Größe von 10 ha östlich der Staatsstraße 2232 im Nordosten von Rohrbach beschlossen. Auch hier wurde die Ansiedlung der BayWa AG geprüft.

Diese Flächen – im direkten Anschluss an bestehende Gewerbeflächen – stehen aber aktuell nicht mehr zur Verfügung, da der Eigentümer trotz intensiver Grundstücksverhandlungen nicht verkaufsbereit ist.

Der Gemeinderat von Rohrbach hat daher im Hinblick auf die vorliegende, geplante interkommunale Lösung, in seiner Sitzung am 02.08.2011 die 2. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Gegenstand dieser FP-Änderung ist die Änderung der Darstellung der ursprünglich geplanten Gewerbeflächen mit einer Größe von ca. 10 ha in landwirtschaftliche Nutzfläche.

Ebenso verzichtet die Marktgemeinde Wolnzach auf die Ausweisung einer alternativ zur vorliegenden Planung untersuchten Gewerbegebietsfläche im Süden von Wolnzach.

In der Marktgemeinderatssitzung vom 19.01.2012 hat der Gemeinderat im Zuge des Verfahrens zur 5. FP-Änderung auf die weitere Darstellung der geplanten, ca. 14 ha großen Gewerbefläche verzichtet.

Die Marktgemeinde Wolnzach und die Gemeinde Rohrbach streben nun mit dem für das vorliegende Planungsvorhaben gegründeten Zweckverband „Gewerbegebiet Bruckbach“ eine rasche Umsetzung des interkommunalen Gewer-

begebietes Bruckbach an, um den Bedarf an gewerblichen Flächen sicherzustellen.

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes umfasst in einem 1. Bauabschnitt eine Fläche von ca. 28 ha.

Dem Investor liegen konkrete Nutzeranfragen für das gesamte Gebiet vor.

Unter anderem soll der Betrieb der BayWa AG aus Rohrbach ausgelagert werden.

Der Betrieb ist derzeit mitten im Ort Rohrbach, eingeschlossen ausschließlich von Wohnbebauung, angesiedelt.

Diese Situation wird im Hinblick auf immissionsschutzrechtliche Konflikte nur noch zeitlich begrenzt geduldet.

Seit einigen Jahren bereits wird ein geeigneter Standort in der Region für eine Auslagerung gesucht.

Im Vorfeld zur Bebauungsplanung hat die BayWa AG bereits mehrere Standorte innerhalb der geplanten Gewerbefläche im Zweckverbandsgebiet untersucht.

Der BayWa AG Vertrieb Agrar soll nun im Südwesten des Geltungsbereiches, nordwestlich von Bruckbach auf einer Fläche von ca. 2 ha angesiedelt werden.

Immissionsschutzrechtliche, erschließungstechnische und topographische Belange sprechen für diesen Standort innerhalb der im Flächennutzungsplan gesamten ausgewiesenen Gewerbefläche.

Der Zweckverband hat die Möglichkeit geprüft, inwieweit eine Entwicklung des Bebauungsplans vom Ortsrand der Gemeinde Rohrbach her möglich ist. Hiergegen sprechen durchschlagende Argumente in Bezug auf die notwendige Erschließung und den landesplanerischen Vorgaben zu einer bedarfsgerechten Ausweisung von Bauland.

Bereits im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens wurde in Abstimmung mit dem staatlichen Bauamt die Anbindung des Planungsgebietes geprüft. Ausschlaggebend für die nun geplante zentrale Erschließung von der Staatsstraße aus sind Belange der Verkehrssicherheit.

Gemäß den Stellungnahmen des staatlichen Bauamtes ist mit der Errichtung der neuen Erschließung sicherzustellen, dass die bestehende Erschließung für

die im Planbereich im Süden liegende gewerbliche Nutzung (Bruckbach) nicht weiter als Anbindung dient.

Die neue Erschließung von Bruckbach an die Staatsstraße muss daher bereits im ersten Bauabschnitt hergestellt werden.

Dies bedingt, dass der südliche Geltungsbereich des auf Flächennutzungsplänebene dargestellten Gewerbegebietes in den ersten Bauabschnitt einbezogen sein muss.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist neben dem Anbindungsgebot auch der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu beachten.

Um die Entwicklung der notwendigen Gewerbeflächen entsprechend bedarfsgerecht zu gestalten hat sich der Zweckverband für eine Realisierung in zwei Bauabschnitten entschlossen.

Die genannten Zwänge in Bezug auf die Erschließung mit einer – aus Verkehrssicherheitsgründen dringend notwendigen – Neuanbindung des Ortsteils Bruckbach lassen als ersten Bauabschnitt ausschließlich den südlichen Bereich des Planungsgebietes zu.

Der dringende Bedarf eines neuen Standortes für die BayWa AG mit deren betriebsbedingten Anforderungen an den Immissionsschutz sprechen zudem für die vorrangige Ausweisung des südlichen Teilbereiches.

## **5. Planung**

### **5.1 Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Staatsstraße 2232.

Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle ist der Rasthof Holledau, der über die Kreisstraße 9 an die Staatsstraße 2232 angebunden ist.

Zwar ist der Rasthof Holledau nicht als offizielle Anschlussstelle beschildert und eingestuft, die Auffahrt auf die Autobahn, bzw. die Abfahrt von der Autobahn von/ zum nachgeordneten Straßennetz ist jedoch uneingeschränkt möglich.

Die Anbindung des geplanten Gewerbegebietes wurde in einem Verkehrsgutachten (Prof. Kurzak vom 01.12.21011) unter Berücksichtigung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens im geplanten Gewerbegebiet bei vollständiger

Nutzung und der zu erwartenden allgemeinen Verkehrszunahme bis zum Prognosejahr 2025 als leistungsfähig beurteilt.

Für diese Anbindung ist die Staatsstraße nach Osten zu verbreitern um den notwendigen Einbau einer Linksabbiegerspur (Länge ca. 60 m) und eines Rechtsausfahrtkeiles zu ermöglichen.

Gemäß Gutachten wird das Verkehrsaufkommen des geplanten Gewerbegebietes Bruckbach zum großen Teil aus örtlichen und regionalen Verkehren aus Rohrbach, Wolnzach und Pfaffenhofen bestehen. Das überregionale Verkehrsaufkommen wird im Fall ohne zusätzliche Anschlussstelle A 9/Ilmtal über die St 2549 Wolnzach von/zur A 93 Regensburg und über die St 2049 von/zur A 9, AS Langenbruck abgewickelt. Die Verkehre von/zur A 9 München verlaufen größtenteils über die Kreisstraße PAF 9 und Walkersbach von/zur AS Rasthof Holledau, die allerdings nicht als offizielle Anschlussstelle gewidmet und ausgeschildert ist. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen in Walkersbach liegt in der Größenordnung von rd. 15% der Gesamtbelastung der Ortsdurchfahrt, die dann mit rd. 4.800 Kfz/Tag (Prognose 2025) belastet sein wird. Die zusätzlichen 15% sind verkehrlich kaum spürbar.

Der Einfluss des Gewerbegebietes Bruckbach auf die Verkehrsbelastung im Stadtgebiet Geisenfeld ist marginal und liegt unterhalb der täglichen Schwankungsbreite.

Zur inneren Erschließung des Planungsgebietes ist nunmehr noch die westliche Erschließungsstraße mit zwei Stichstraßen mit Wendeanlage im Süden notwendig.

Nach Süden erfolgt die neue Anbindung des bestehenden Ortsteils Bruckbach. Diese Anbindung bietet eine deutliche Verbesserung gegenüber dem bestehenden Kreuzungspunkt Staatsstraße / Anbindung Bruckbach und soll daher direkt mit der Erschließung des Gewerbegebietes umgesetzt werden.

Nach Norden ist die Anbindung für den 2. Bauabschnitt vorgesehen.



## 5.2 Ortsplanung

Das Planungsgebiet ist als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 Absatz 7 Nr. 3 BauNVO werden die gemäß § 8 Absatz 3 Nr. 1 und 3 BauNVO, ausnahmsweise zugelassenen Wohnungen mit Ausnahme der bestehenden Betriebswohnungen auf der Teilfläche 2 (TF2) im restlichen Gewerbegebiet ausgeschlossen. Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Vergnügungsstätten werden im gesamten Gewerbegebiet ausgeschlossen.

Die Nutzungen werden aus immissionsschutzrechtlichen Gründen ausgeschlossen.

Die Grundflächenzahl wird grundsätzlich mit 0,8 festgesetzt, dass heißt pro Parzelle dürfen maximal 80 % der Grundstücksflächen bebaut, bzw. versiegelt werden.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen abgegrenzt.

Die Wandhöhen sind mit maximal 16,0 m, (jeweils gemessen von OK Gelände bis Schnittpunkte Außenwand mit der Dachhaut) festgesetzt.

Im nordöstlichen Bereich, westlich des Ortsteils Kreithof ist eine reduzierte Wandhöhe mit 12,0 m festgesetzt. Im Südosten der Teilfläche 6 ist die Errichtung eines Hochregallagers mit max. 32 m Höhe zulässig.

Als Dachformen sind Flach-, Sattel- und Pultdächer zulässig.

Die maximale Dachneigung der geneigten Dächer beträgt 15°.

Auffüllung bzw. Abgrabungen sind durch entsprechende Höhenkoten entlang der Staatsstraße und der südöstlichen Grenze des Planungsgebietes begrenzt.

## 6. Grünordnung

### 6.1 Grundlagen

Der Grünordnungsplan als Bestandteil des Bebauungsplanes setzt die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege fest.

Er beinhaltet Aussagen über den vorhandenen Zustand von Natur und Landschaft und seine Bewertung, sowie den angestrebten Zustand und die dazu erforderlichen Maßnahmen.

### 6.2 Bestandsaufnahme und –bewertung

Im Folgenden wird auf die Ausführungen des Umweltberichtes verwiesen:

#### 6.2.1 Naturraum, Topographie und Landschaftsbild vgl. Umweltbericht Pkt. 1.4.6

#### 6.2.2 Geologie und Böden vgl. Umweltbericht Pkt. 1.4.3

#### 6.2.3 Wasserhaushalt vgl. Umweltbericht Pkt. 1.4.4

#### 6.2.4 Vegetation, Nutzung und Biotope vgl. Umweltbericht Pkt. 1.4.2

### 6.3 Planerische Maßnahmen zur Grünordnung

#### 6.3.1 Grundlagen und Entwicklungsziele

Die im Folgenden beschriebenen planerischen Maßnahmen bauen auf den Erkenntnissen der Bestandsaufnahme und –bewertung auf.

Die beschriebenen Maßnahmen zur Grünordnung verfolgen im Wesentlichen folgende Ziele:

- Schaffung wirksamer grünordnerischer Strukturen zur Sicherung und Gestaltung einer menschenwürdigen Umwelt, sowie zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen.
- Erhalt, Entwicklung, Neuschaffung und Vernetzung von Lebensräumen
- weitestmöglicher Erhalt der Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser
- Erhalt der kleinklimatischen Verhältnisse (Freihaltung von Kalt- und Frischluftbahnen, Schaffung von Grünflächen mit kleinklimatisch wirksamen Strukturen)
- Eingliederung der baulichen Strukturen in das Landschaftsbild (Gestaltung der Freiflächen, Eingrünung und Durchgrünung des Planungsgebietes)

#### 6.3.2 Ein- und Durchgrünung des Baugebietes, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes sind mehrere Grünflächentypen festgesetzt:

- Entlang der Staatsstraße 2232 wird das bestehende Straßenbegleitgrün (vgl. A 7.7 im Plan) durch eine „private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung und Gliederung des Baugebietes“ (vgl. A 7.3 und C.6.3 im Plan) verbreitert. Entsprechend der zeichnerischen Festsetzung ist diese Grünfläche von Einzäunungen freizuhalten und mit Baum- und Strauchpflanzungen zu begrünen, wobei zum Fahrbahnrand der Staatsstraße ein Mindestabstand von 10,0 m freizuhalten ist.

Diese Festsetzung gilt ebenfalls für die breiten Grünflächen beiderseits der Haupterschließungsstraße, die von der Staatsstraße einmündet (vgl. Pkt. 6.3.3).

Mit dem Freihalten von Zäunen wird das Ziel verfolgt, die baulichen Anlagen des Gewerbegebietes von der Staatsstraße, bzw. der Haupterschließungsstraße abzurücken, die Baum- und Strauchpflanzung in den Vordergrund zu stellen und damit die Wirkung hinsichtlich Eingrünung und Gliederung des Baugebietes zu erhöhen.

- Entlang dem nördlichen, östlichen und südlichen Rand des Planungsgebietes sind „Grünflächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt (vgl. A 7.2 und C.6.2 im Plan). Diese dienen einerseits dazu, die entstehenden Gewerbegebietsränder nach außen zur freien Landschaft hin einzugrünen. Hierzu sind entsprechende Pflanzmaßnahmen zeichnerisch und textlich festgesetzt.

Entlang des östlichen Baugebietsrandes sind innerhalb dieser Flächen zusätzlich Maßnahmen zur Rückhaltung von anfallendem Oberflächenwasser vorgesehen. Da dies in Form von naturnahen Gräben und Mulden erfolgen soll, werden damit zusätzliche naturnahe, wechselfeuchte Bereiche geschaffen, die zu einer Erhöhung der Strukturvielfalt im Übergang zur freien Landschaft beitragen.

Zusammen mit den übrigen Festsetzung zur Anlage und naturnahen Pflege dieser Flächen (Entwicklung extensiver Wiesen, bzw. Hochstauden-/Ruderalfluren, Verzicht auf Düngung und chemischen Pflanzenschutz, Verbot von Einzäunungen, baulichen Anlagen und sonstigen Nutzungen), sowie aufgrund ihrer Breite dienen diese Grünflächen zusätzlich als Lebensraum für Tier und Pflanzen und der Vernetzung des bestehenden Waldes südöstlich des Planungsgebietes mit den vorhandenen Heckenbiotopen östlich der Staatsstraße (wobei deren trennende Wirkung erhalten bleibt).

Aufgrund dieser positiven Effekte werden diese Grünflächen als Ausgleichsflächen für den Eingriff in Natur und Landschaft herangezogen.

Aus Unterhaltsgründen erfolgt die Festsetzung überwiegend als öffentliche Grünfläche. Lediglich die Grünfläche am südlichen Planungsgebietsrandes verbleibt auf Wunsch des Grundstücksbesitzers in dessen Eigentum.

- Im Inneren des Gewerbegebiets erfolgt zusätzlich die Festsetzung von „privaten Grünflächen zur Eingrünung der Baugrundstücke und inneren Durchgrünung“ (vgl. A 7.4 und C.6.4 im Plan), die zu mindestens 50% der Fläche mit Baum- und Strauchpflanzungen anzulegen sind. Diese Flächen sind zum einen entlang der Grundstücksgrenzen zum öffentlichen Straßenraum hin angeordnet. Hier ist zusätzlich festgesetzt, dass Einfriedungen um mind. 1,0 m von der Grundstücksgrenze abzurücken sind, um

den öffentlichen Straßenraum großzügiger erscheinen zu lassen.

Des Weiteren sind diese Flächen gemäß textlicher Festsetzungen entlang der Grenzen zwischen den einzelnen Baugrundstücken anzuordnen, um auch hier eine Mindesteingrünung der einzelnen Baugrundstücke zu erwirken.

Im südlichen Bereich des Baugebietes ist zusätzlich ein von Nord nach Süd verlaufender Streifen festgesetzt, der hier zu einer weiteren Durchgrünung des Baugebietes beiträgt. Innerhalb dieser Fläche ist darüber hinaus vorgesehen, das hängige Gelände mittels einer Böschung zu terrassieren und damit die Nutzbarkeit als Gewerbefläche deutlich zu erhöhen.

- Die außerhalb der Baugrenzen verbleibenden Flächen auf den Baugrundstücken sind als „private Grünfläche mit Zulässigkeit von Stellplätzen, privaten Verkehrsflächen und Lagerflächen“ festgesetzt (vgl. A 7.5 und C.6.5 im Plan). Im Rahmen der maximal zulässigen GRZ können diese Flächen für o.g. Zwecke befestigt werden. Die verbleibenden Flächen jedoch sind entsprechend den o.g. „privaten Grünflächen zur Eingrünung der Baugrundstücke“ anzulegen. Damit wird zu einer weiteren Eingrünung der Baugrundstücke beigetragen.

Im Bereich südlich der Hofstelle Bruckbach erfolgt die Festsetzung dieses Flächentyps für Bereiche, die für diese Art der Nutzung ebenfalls als geeignet erscheinen.

- Als zusätzliche Maßnahme zur Sicherstellung einer Mindestdurchgrünung der Baugrundstücke erfolgen folgende textliche Festsetzungen:  
je 500 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen, wobei die nach anderen Festsetzungen zu pflanzenden Bäume hierauf angerechnet werden können.

Kfz-Stellplätze sind mit mindestens einem Baum je 10 Stellplätze zu gliedern

- Im Umgriff der Hofstelle Bruckbach werden die verbleibenden, bestehenden Freiflächen als „sonstige private Grünfläche“ festgesetzt (vgl. A 7.6 und C.6.6 im Plan). Auf diesen Flächen soll die bisherige Nutzung und Bewirtschaftung durch die landwirtschaftliche Hofstelle weiterhin ermöglicht werden. Außer der Festsetzung, dass größerer zusammenhängender Gehölzbestand zu erhalten

ist, sind hier keine weiteren Einschränkungen im Zusammenhang mit der Überplanung des Gebietes vorgesehen.

### 6.3.3 Straßenraumbegrünung

Für die geplanten Straßen ist vorgesehen, einseitig einen begleitenden Längsparkstreifen anzuordnen, der in unregelmäßigen Abständen von Baumstandorten unterbrochen wird.

Entlang des gegenüberliegenden Straßenrandes ist ein begleitender Geh-/Radweg geplant, der durch einen Grünstreifen von der Fahrbahn abgesetzt wird. Für diesen Grünstreifen (vgl. A 7.1 und C.6.1 im Plan), sowie die Baumstandorte im Bereich der Längsparker ist die Pflanzung großkroniger Bäume festgesetzt, um eine angemessene Durchgrünung des Straßenraumes sicherzustellen. Dabei wird eine Auswahl an Baumarten festgesetzt, die im Rahmen der Erschließungsplanung für jeden Straßenzug jeweils konkretisiert wird, um einheitliche Baumreihungen zu erzielen.

Entlang der Haupteinfahrtsstraße, die von der Staatsstraße einmündet und von West nach Ost verläuft, wird kein Längsparkstreifen vorgesehen. Stattdessen sind die begleitenden Grünflächen deutlich breiter, mit Großbäumen überstellt und von Einzäunung freizuhalten, um diese wichtige Zufahrtssituation großzügig erscheinen zu lassen und frei von parkenden LKWs zu halten.

### 6.3.4 Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung

Zur erforderlichen Regenwasserbewirtschaftung sieht das Entwässerungskonzept folgende Maßnahmen vor:

- Errichtung eines Regenrückhaltebeckens südwestlich des geplanten Baugebietes (westlich der bestehenden Staatsstraße und Bahnlinie im Auenbereich der Ilm)
- Bau einer Sedimentationsanlage vor dem Regenrückhaltebecken

Für das eigentliche Regenrückhaltebecken selbst wurde die Festsetzung getroffen, dass sämtliche Bau-, Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen entsprechend der wasserrechtlichen Erlaubnis durchzuführen sind, um die Funktion zur Regenwasserrückhaltung zu gewährleisten.

Darüber hinaus wird angestrebt, dass die Flächen im Umgriff des Regenrückhaltebeckens möglichst so gestaltet und unterhalten werden, dass den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege weitest möglich nachgekommen wird. Soweit wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen, sind diese Flächen daher entsprechend den textlichen Festsetzungen zu C 6.2 (Grünflächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) zu gestalten und zu pflegen.

Dies ist vor allem deshalb von großer Bedeutung, da sich diese Fläche nicht im direkten Anschluss an die geplante Bebauung befindet, sondern im Auenbereich der Ilm und in der freien Landschaft liegt (wobei mit der angrenzenden Bundesautobahn, sowie der Bahnlinie und Staatsstraße eine deutliche Vorbelastung gegeben ist).

Die Planung des Regenrückhaltebeckens sieht vor, das anfallende Oberflächenwasser in einem flachen Erdbecken zurückzuhalten und gedrosselt an den Vorfluter abzuleiten.

Das Becken erhält dazu ca. 70 cm Bodenabtrag (im östlichen Bereich) und eine Dammschüttung (im westlichen Bereich) mit einer Höhe von max. ca. 1,30 m (Böschungsnegung 1:3).

Für kleine Regenereignisse wird eine leicht mäandrierende Mulde zwischen Zulauf und Drosselschacht angelegt, in der das Niederschlagswasser direkt zum Ablauf geführt wird.

In diesem Bereich können durch Abtragung und Aufschüttung flache, muldenartige Rückhalteflächen entstehen, die als extensive Wiesenflächen angelegt und gepflegt werden. Hier bleibt das Niederschlagswasser länger stehen und verdunstet allmählich. Zusätzlich werden durch den Abtrag des Oberbodens nährstoffarme Standortbedingungen geschaffen, die zu einer Aushagerung führen.

Durch die Errichtung einer Sedimentationsanlage vor dem Rückhaltebecken wird der Eintrag von Schmutz- und Nährstoffen deutlich reduziert.

Neben der wasserwirtschaftlichen Funktion ist aufgrund des gegebenen Standortpotentials vorgesehen, auch eine Optimierung dieser Fläche für den Natur- und Artenschutz zu erzielen. Dazu wurden bei einem Ortstermin mit einem Vertreter des

LBV (Landesbund für Vogelschutz) die anzustrebenden Ziele und die erforderlichen Maßnahmen abgesteckt:

- das geplante Regenrückhaltebecken sollte so ausgebildet werden, dass es nicht vollständig trockenfällt, sondern dass wechselfeuchte Mulden / flache Tümpel (Tiefe ca. 30 - 50 cm) zumindest zeitweise verbleiben
- das Becken kann damit als Lebensraum für wassergebunden Insekten und Amphibienarten dienen (gute Voraussetzungen u.a. auch für seltene Arten wie Kreuzkröte)
- die Fläche ist damit auch als Rastplatz für z.B. Flussuferläufer oder Waldwasserläufer geeignet (die Nähe zur Autobahn wird nicht als großes Problem gesehen; der vorhandene Gehölzbestand an der Autobahnböschung zwingt Vögel im An-/Abflug dazu, die Autobahn in großer Höhe zu überfliegen, so dass das Vogelschlagrisiko als gering angesehen wird)
- eine Eignung als Brutlebensraum für den Kiebitz ist ebenfalls durchaus gegeben
- die erforderliche wiederkehrende Räumung der Beckensohle hat positive Effekte: durch die Schaffung offener Bodenflächen ist eine Eignung als Brutplatz für z.B. Flussregenpfeifer gegeben
- nach Möglichkeit sollten kleine „Inseln“ angelegt werden (OK ca. 15-20 cm über höchstem Wasserspiegel, Größe ca. 3 m<sup>2</sup> ausreichend), die bei Flutung des Beckens als Fluchtmöglichkeit für Jungvögel (Nestflüchter) dienen können
- die o.g. Vogelarten bevorzugen Flächen mit freier Sicht, d.h. es sollte keine Baum-/Strauchpflanzung vorgesehen werden

Die o.g. Empfehlungen werden im Zuge der weiteren Planung des Regenrückhaltebeckens auf ihre Realisierbarkeit hin geprüft und weitest möglich berücksichtigt.



### 6.3.5 Maßnahmen zur Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen

Um die Umsetzung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen zu gewährleisten sind folgende weitere Festsetzungen getroffen:

- die Öffentlichen Grünflächen, sowie die erforderlichen externen Ausgleichsflächen werden im Zuge der Erschließungsmaßnahme geplant und hergestellt. Die Umsetzung der getroffenen Festsetzungen wird im Rahmen eines Erschließungsvertrages zwischen dem Zweckverband „Gewerbegebiet Bruckbach“ und dem Erschließungsträger geregelt
- zur Umsetzung der privaten Grünflächen der Gewerbegrundstücke wurde die Festsetzung getroffen, dass mit dem Bauantrag jeweils entsprechende qualifizierte Freiflächengestaltungspläne mit dem Bauantrag zur Genehmigung einzureichen sind
- zur zeitnahen Realisierung der Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken ist festgesetzt, dass diese spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Gebäude durchzuführen sind.

## 7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die Abhandlung der Eingriffsregelung erfolgt unter Punkt 2 des beiliegenden Umweltberichtes.

## 8. Immissionsschutz

Das Planungsgebiet wird als Gewerbegebiet ausgewiesen. Mit Ausnahme der bereits bestehenden Betriebswohnungen auf der TF 2 werden keine neuen Betriebswohnungen innerhalb des Gewerbegebietes zugelassen. Die schalltechnischen Belange wurden in der Untersuchung der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH vom 07.08.2012, aktualisiert am 25.03.2014 begutachtet.

Für die rechtliche Regelung des Immissionsschutzes werden Emissionskontingente im Bebauungsplan festgesetzt. Deren Einhaltung stellt sicher, dass an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm: 1988 eingehalten werden.

Im Zuge des Verfahrens wurden die zulässigen Kontingente auf der Teilfläche 6 um 3 dB (A) reduziert um für einen an das Planungsgebiet angrenzenden Kiesabbau mit geplanter Erweiterung, die notwendigen schalltechnischen Voraussetzungen zu schaffen.

Gemäß einer Nachuntersuchung von C. Hentschel Consult (30.09.2014) kann der auf dieser Fläche geplante Betrieb die reduzierten Emissionskontingente einhalten.

Das Planungsgebiet selbst steht im Einflussbereich der Schallemissionen aus der BAB A9, der ST 2232 und der Bahnstrecke München-Treuchtlingen. Zum Schutz der Aufenthaltsräume wird für den Bereich mit Überschreitungen die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile festgesetzt.

## **9. Wasserwirtschaft**

### Allgemeines

Das Planungsgebiet wird entsprechend § 55 WHG im Trennsystem erschlossen.

### Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird mit einer für das Gewerbegebiet geplanten zentralen Pumpstation an die Mischwasserkanalisation Rohrbach und damit an die Kläranlage „Mittleres Ilmtal“ angeschlossen.

### Regenwasser

Aus den im Vorfeld zur Planung durchgeführten Bodenuntersuchungen zum Gewerbegebiet Bruckbau ergeben sich für die Versickerung nur sehr eingeschränkte Möglichkeiten am Hangtiefpunkt des Planungsgebietes. Eine Versickerung im technischen Maßstab ist nur in sehr eng begrenzten Teilbereichen möglich. Vorgesehen ist deshalb, das Planungsgebiet im Trennsystem zu erschließen und das Regenwasser gedrosselt einem parallel zur Ilm fließenden Entwässerungsgraben (Flur 345) zuzuleiten.

Das vor Ort anfallende Regenwasser aus dem Gewerbegebiet wird über eine Regenwasserkanalisation gesammelt und westlich der Bahnlinie München –

Treuchtlingen einen Regenrückhaltebecken zugeführt. Von dort wird das Regenwasser gedrosselt in den Entwässerungsgraben eingeleitet.

Vorgesehen ist das öffentliche Rückhaltebecken als offenes Erdbecken. Über ein Drosselorgan wird eine verzögerte Entleerung des Regenrückhalteraaumes sichergestellt. Der Abfluss wird durch die vorgesehene Drosselung stark verzögert erfolgen, wodurch eine Verschärfung der Hochwasserproblematik für Unterlieger nicht gegeben ist.

Die Rückhaltung wird nach dem Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 117 bemessen.

Für die Ableitung des Regenwassers wird die Bahntrasse München-Treuchtlingen mit der Kanalisation unterquert, wofür ein separater Antrag bei der Deutschen Bahn AG gestellt ist.

Notwendige Grunddienstbarkeiten sind bis zum Satzungsbeschluss zu sichern.

Um die stoffliche Belastung des Vorfluters bzw. des Versickerungsbeckens gering zu halten, müssen die einzelnen Anlieger ihre angeschlossenen Flächen nach dem Merkblatt DWA-M 153 bewerten und gegebenenfalls entsprechende Behandlungsmaßnahmen vor Einleitung in die öffentliche Kanalisation vorsehen.

#### Außengebiet:

Durch die Hanglage des Planungsgebietes ist nicht ausgeschlossen, dass aus den oberhalb liegenden nordöstlichen Hangflächen Regenwasser in einen Teil des Planungsgebietes einfließen kann. Deshalb ist hier eine Abfangmulde vorgesehen, um Schäden an der Bebauung zu verhindern. Das Außengebietswasser wird hangabwärts im Grünstreifen entlang der Gewerbegebietsgrenze geführt und dem Entwässerungsgraben entlang der Staatsstraße zugeleitet.

#### Wasserversorgung

Die Bedarfsdeckung für Trink- bzw. Brauchwasser kann durch Anschluss an die am Weiler Bruckbach vorhandene und leistungsfähige Hauptversorgungsleitung des Zweckverbandes Wasserversorgung „Imtalgruppe“ gewährleistet werden.

Für die Wasserversorgung sind die Vorgaben des DVGW-Arbeitsblattes W 400-1 in Verbindung mit der TWVO §§ 4 und 17 zu beachten, insbesondere im Hinblick auf die Löschwasserversorgung.

Für die Sicherung des Löschwasserbedarfs wird ein unterirdischer Löschwassertank mit  $V = 192 \text{ m}^3$  zentral im Gewerbegebiet vorgesehen.

#### 10. Flächenbilanz

Geltungsbereich	ca.	32,3 ha
Nettobauland	ca.	23,8 ha
Straßenfläche (innere Erschließung)	ca.	1,4 ha
Straßenfläche ST 2232	ca.	1,5 ha
öffentliches Grün	ca.	1,2 ha
Fläche zur Regenwasserbewirtschaftung, teilweise Ausgleich	ca.	4,4 ha

Pfaffenhofen, den 11.11.2014