

## BEGRÜNDUNG

### 1. Planungsgrundlagen

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Schweitenkirchen II“ ist der aktuelle Bedarf an Gewerbeflächen für ein Logistikunternehmen sowie zwei ortsansässige Gewerbebetriebe.

Der Gemeinderat von Schweitenkirchen hat deshalb in seiner Sitzung am 26.06.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 51 „GE Schweitenkirchen West II“ beschlossen.

Der Bereich ist wie folgt umgrenzt:

Norden: Fl.Nr. 639, 638, 635 (T), 785/2 und 634/1 Gem. Schweitenkirchen

Süden: Fl.Nr. 104/6 (T), 622, 104/5, 635/3, 808 (T), 627/3 und 625 Gem. Schweitenkirchen

Osten: Fl.Nr. 638 (T), 464, 104/6 (T) und 625 Gem. Schweitenkirchen

Westen: Fl.Nr. 104/5, 790 und 104/6 (T) Gem. Schweitenkirchen

und beinhaltet folgende Flurstücke: Fl.Nr. 633, 639/2, 637/3, 636/5, 636/6, 636/7, 636/9, 104/9, 104/20, 808/2, 808/3 und 636, sowie Teilflächen aus Fl.Nr. 635, 104/6, und 808 jeweils Gemarkung Schweitenkirchen.

Der Geltungsbereich ist im festgestellten Flächennutzungsplan der Gemeinde Schweitenkirchen als landwirtschaftliche Nutzfläche bzw. im Westen und Nord-Westen als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wurde im Zuge der 15. Flächennutzungsplan-Änderung im Parallelverfahren an die vorliegende Planung angepasst.

### 1. Änderung

In der Sitzung am 09.06.2015 wurde die 1. Änderung beschlossen.

Gegenstand der 1. Änderung war eine Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,6 auf 0,8.

### 2. Änderung

In der Sitzung am 31.05.2016 hat der Gemeinderat die 2. Änderung des BP beschlossen.

Aufgrund der aktuellen Planungen der zum Teil bereits angesiedelten Betriebe ergeben sich weitere notwendige Änderungen zu den Festsetzungen des Bauungsplans.

#### 1. Baugrenzen

Die Baugrenzen auf der Teilfläche T 1 werden nach Westen in den bisher vorgesehenen Parkplatzbereich erweitert.

Die Pflanzgebote für Stellplätze (Festsetzung durch Text Punkt 6.4 und durch Planzeichen Punkt 7.5) entfallen.

2. Die maximale Breite der Zufahrten innerhalb der Festsetzung „straßenbegleitende, private Grünfläche“ (Festsetzung durch Planzeichen Punkt 7.1) wird auf 35 m verbreitert.

#### 3. Gebäudehöhen

Die maximalen Gebäudehöhen werden auch auf den Teilflächen T 2 und T 3 von 14 m auf 18 m erhöht. (Festsetzung durch Planzeichen Punkt 3 und Festsetzung durch Text Punkt 4.2).

Vorgabe des Gemeinderates war, dass die Gesamthöhe der Gebäude im gegenüberliegenden Gewerbegebiet nicht wesentlich überschritten wird.

Diese Höhe liegt gem. aktueller Bestandsaufnahme bei ca. 523,50 m ü. NN.

Der Bezugspunkt für die Gebäudehöhen wird auf allen drei Teilflächen mit der Höhenkote 505,60 m ü. NN gemessen bis zum höchsten Punkt des Gebäudes, festgelegt.

#### 4. Traufhöhe / Dachneigung

Die max. Traufhöhe bei Gebäuden mit geneigten Dächern wird auf 11,50 m (bisher 10 m) erhöht.

Die max. zulässige Dachneigung für geneigte Dächer wird auf 22° (bisher 15°) erhöht. (Festsetzung durch Text, Pkt. 3.1)

#### 5. Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen ausschließlich zur Eigenwerbung festgesetzt werden.

Werbeanlagen werden auch bis max. 4 cm über der Trauflinie von Gebäuden und bis zu einer Gesamthöhe von maximal 14 m zugelassen, gemessen von OK geplantes Gelände (Festsetzung durch Text Punkt 11).

#### 6. Immissionsschutz

Die geplante Grundstücksgrenze zwischen den Teilflächen 1 und 2 wurde in Absprache mit den Eigentümern um ca. 3,50 m nach Norden verschoben.

Um flexible aktive Lärmschutzmaßnahmen auf beiden Grundstücken zu ermöglichen wird die Fläche auf der bisher der Wall festgesetzt war als „Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ ausgewiesen.

Der Wall wird in diesem Bereich herausgenommen.

Die Festsetzungen zum Immissionsschutz werden in Rücksprache mit dem Büro Kottermair wie folgt ergänzt:

„Bauvorhaben sind zudem zulässig, soweit durch ggf. weitergehende Lärmschutzmaßnahmen, (z. B. Lärmschutzwand, Lärmschutzwall, Stellung von Gebäuden oder einer Kombination solcher Maßnahmen) auf den jeweiligen Teilflächen des Bebauungsplanes der Lärmsituation an den maßgeblichen Immissionsorten des der Bauleitplanung zugrunde liegenden Lärmgutachtens verbessert und durch die Einhaltung der Irrelevanzgrenze nach der DIN

45691 erreicht werden. Die Dimensionierung der vorgesehenen Maßnahmen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens schalltechnisch zu dokumentieren“.

Lärmschutzeinrichtungen wie Lärmschutzwände / Lärmschutzwälle etc. sind im Sinne des Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 3 BayBO in den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen zulässig. Lärmschutzwände müssen zur Grundstücksgrenze einen Abstand von mindestens 1 m einhalten. Entsprechende Einrichtungen sind zu begrünen.

#### 7. Anbauverbotszone/Anbaubeschränkungszone (Festsetzung durch Planzeichen, Pkt. 5)

Innerhalb der Anbauverbotszone werden außerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen Stellplätze und private Verkehrsflächen zugelassen.

Der Mindestabstand vom Fahrbahnrand muss 15 m betragen. (gem. Stellungnahme Staatliches Bauamt vom 05.02.2014)

Auch der Hinweis aus der Stellungnahme Staatliches Bauamt vom 13.09.2012 zu Lärmschutzmaßnahmen innerhalb der Anbauverbotszone wird in die Festsetzung aufgenommen:

„Lärmschutzmaßnahmen dürfen nur mit einem Mindestabstand von 10 m vom Fahrbahnrand der Straße errichtet werden.“

Auf die Zulässigkeit von Zäunen und Fußwegen innerhalb der Anbauverbotszone wird ebenfalls hingewiesen.

#### 8. Pflanzgebote

Die Pflanzgebote in den straßenbegleitenden Grünflächen werden um einen Baum reduziert.

Die Standorte werden den betrieblichen Erfordernissen (Zufahrtsbereiche freihalten) angepasst. (Festsetzung durch Text, Pkt. 6.3)

#### 9. Sturmschutzwald

Der Hinweis auf die Fläche des Sturmschutzwaldes kann entfallen.

10. Die Bezeichnung „3-4m hoher Erdwall“ in der Festsetzung durch Text (Pkt. 6.5) für die Ausgleichsfläche A1 wird gemäß der tatsächlichen Situation durch „Böschung“ ersetzt.

11. Die festgesetzte maximale Neigung für Böschungen (Festsetzung durch Text, Pkt. 4.1) wird von 1:2 auf 1:1 geändert.

12. Die Festsetzung durch Text Nr. 9 zur sickerfähigen Gestaltung von Stellplätzen wird wie folgt ergänzt:

„Nicht eingehauste PKW-Stellplätze sind, soweit betriebstechnisch möglich mit versickerungsfähigen Belägen zu gestalten.“

13. Die Fläche der Grunddienstbarkeit für die Regenwasserableitung wird an die tatsächliche Lage angepasst. (Festsetzung durch Planzeichen Nr. 9)

14. Die dem Baugebiet zugeordneten externen Ausgleichsflächen werden reaktionell angepasst.

Auf der bisher festgesetzten Fläche Fl.Nr. 13, Gemarkung Sulzbach wurde nun nur noch ein Teil des naturschutzfachlichen Ausgleichs erbracht (ca. 0,83 ha).

Auf der Fl.Nr. 2025, Gemarkung Dünzhausen (ca. 1,69 ha) wurde der restliche Bedarf des naturschutzrechtlichen Ausgleichs erbracht. Diese Aufforstungsfläche dient auch dem waldrechtlichen Ausgleich. Hierfür wurden zudem die Fl.Nr. 855/0, Gemarkung Langwaid und Fl.Nr. 500, Gemarkung Tegernbach aufgeforstet.

Sämtliche Maßnahmen wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Forstbehörde durchgeführt.

Diese Bebauungsplanänderung ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 51 GE Schweitenkirchen – West II – 1. Änderung vollständig.

Die Begründung, der Umweltbericht sowie etwaige Gutachten zum Ursprungsbebauungsplan bleiben ansonsten in Ihrer Wirksamkeit erhalten.

## **2. Lage und Topographie**

Die Gemeinde Schweitenkirchen liegt im Südosten des Landkreises Pfaffenhofen, direkt an der Autobahn A9 München-Nürnberg.

Das Planungsgebiet grenzt im Norden an das bestehende Gewerbegebiet Schweitenkirchen West I an.

Es liegt nördlich der Staatstraße 2045 nach Pfaffenhofen und wird im Osten durch die Autobahn begrenzt.

Die Gemeindeverbindungsstraße nach Frickendorf verläuft derzeit mittig durch das Planungsgebiet und muss im Zuge der Erschließung nach Osten verlegt werden.

Das Gelände steigt von Osten und Nordosten nach Südwesten auf ca. 2/3 der Fläche um ca. 11 m von ca. 499 m. ü. NN auf ca. 510 m. ü. NN an.

Im westlichen Bereich fällt das Gelände dann relativ steil auf ca. 491 m. ü. NN nach Westen ab.

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

Die Gemeinde Schweitenkirchen liegt innerhalb der Region 10.

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. ...“

Die Gemeinde Schweitenkirchen ist laut Regionalplan Ingolstadt als bevorzugt zu entwickelndes Unterzentrum im allgemeinen ländlichen Raum ausgewiesen und somit für eine überorganische Entwicklung grundsätzlich geeignet.

Die westlichen Waldflächen liegen laut Regionalplan in dem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes“. Den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege kommt hier besondere Bedeutung zu.

In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes gesichert oder wiederhergestellt, die Eigenart des Landschaftsbildes bewahrt und die Erholungseignung der Landschaft erhalten oder verbessert werden.

Folgende Erfordernisse der höheren Landesplanung sind zu beachten:

„Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potentiale in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden (LEP B VI 1.1 (Z)).

In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Abweichend hiervon ist eine überorganische Siedlungsentwicklung in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten sowie in geeigneten Gemeinden im Bereich von Entwicklungsachsen zulässig (LEP B VI 1.3 (Z)).

Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden (LEP B VI 1.1 (Z))“.

Das geplante Gewerbegebiet bindet im Süden an die bestehenden Gewerbeflächen „Gewerbegebiet Schweitenkirchen – West I“ an.

Zudem ist das Planungsgebiet durch die Lage direkt an der Autobahn und Staatsstraße stark vorbelastet und steht somit den Erfordernissen der Landesplanung nicht entgegen.

Gemäß Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 02.04.2012 ist für das Vorhaben am geplanten Standort kein Raumordnungsverfahren erforderlich. Die aus der Sicht der höheren Landesplanung erforderlichen Belange können im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens ausreichend Berücksichtigung finden.

#### 4. Bedarf

In den Gewerbegebieten Süd und West der Gemeinde Schweitenkirchen sind mittlerweile nur noch 4 freie Gewerbegrundstücke vorhanden.

Die Größe der einzelnen Parzellen beträgt ca. 0,2 bis maximal ca. 2 ha.

Der vorliegende Bedarf an einer zusammenhängenden Grundstücksfläche von ca. 8 ha kann aus diesen Baulandreserven nicht gedeckt werden.

Am bestehenden Standort des Logistikunternehmens mit einer Größe von ca. 3 ha sind keinerlei Erweiterungsmöglichkeiten vorhanden.

Wichtigste Voraussetzung für den künftigen Standort des Betriebes ist der direkte Anschluss an das Autobahnnetz.

Dieser ist am bisherigen Standort gegeben und ist ausschlaggebend für die Wahl des vorliegenden Standorts in Schweitenkirchen.

Das seit 1985 im angrenzenden Landkreis ansässige Unternehmen ist bemüht seine Mitarbeiter soweit möglich zu behalten, dies bedeutet die Standortsuche ist stark durch die zumutbare Entfernung zum Wohnort der Mitarbeiter eingeschränkt.

Der unmittelbare Anschluss an die A 9 und die geringe Entfernung zum bisherigen Betriebsgelände sind ausschlaggebend für den Standort in Schweitenkirchen.

Zudem werden Synergien zu bestehenden Betrieben der Lebensmittelbranche in Pfaffenhofen erwartet.

Die bestehenden Betriebsflächen können voraussichtlich weiterhin vom Investor als Lagerfläche genutzt werden.

Die zentrale Lage mit unmittelbarem Anschluss an die Autobahn A9 war ausschlaggebend für das vorliegende Planungsgebiet gegenüber alternativen Standorten (z. B. Pfaffenhofen.)

Die beiden südöstlich gelegenen Teilflächen (TF 2 und TF 3) verbleiben im Eigentum der Familie des jetzigen Eigentümers für den Eigenbedarf an Gewerbeflächen.

Geplant ist die Errichtung einer Schreinerei sowie eines Bauernmarktes.



## 5. Beschreibung der Planung

### 5.1 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Gemeindestraße nach Frickendorf, die nach Osten verlegt wurde. In Höhe der Einmündung Robert-Koch-Straße bindet die verlegte Gemeindestraße an die ST 2045 an. An dieser Stelle wurde ein 4-armiger Kreisverkehrsplatz errichtet.

Im Zuge einer verkehrstechnischen Untersuchung (Prof. Kurzak vom 09.12.2011) war zu prüfen, ob das zusätzlich Verkehrsaufkommen des erweiterten Gewerbegebietes leistungsfähig über die ST 2045 abgewickelt werden kann. Die Leistungsfähigkeit des 4-armigen Kreisverkehrsplatzes an der ST 2045 wurde für den Prognosehorizont 2025 nachgewiesen. Dabei wurden auch die künftigen Verkehrsbelastungen infolge der Gewerbegebietsausweisungen der Stadt Pfaffenhofen im Bereich Eberstetten-West und Kuglhof berücksichtigt.

Ergebnis der Untersuchung:

(Auszug Verkehrstechnische Untersuchung, Prof. Kurzak)

„Die ST 2045 ist heute mit 14.100 Kfz/Tag in Höhe des Gewerbegebietes Schweitenkirchen belastet, am westlichen Rand sind es 12.300 Kfz/Tag. Der Schwerverkehrsanteil liegt bei 12 bzw. 8 %. Die Robert-Koch-Straße ist als Erschließungsstraße des Gewerbegebietes und des Autohofes mit 4.400 Kfz/Tag belastet, davon 21 % Schwerverkehr. Unter Berücksichtigung der erheblichen Gewerbegebietsausweisungen der Stadt Pfaffenhofen im Bereich Eberstetten-West und Kuglhof ist bis zum Prognosejahr 2025 mit einer Verkehrszunahme auf der ST 2045 um rund 20 % zu rechnen.

Das tägliche Verkehrsaufkommen des geplanten Logistikbetriebes auf der nördlich der ST 2045 gelegenen Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes Schweitenkirchen beträgt rund 1.800 Kfz-Fahrten/Tag als Summe des Quell- und Zielverkehrs, davon rund 80 % Schwerverkehr. Die verkehrliche Erschließung über die verlegte GV Frickendorf und die Verknüpfung mit der ST 2045 / Robert-Koch-Straße über einen 4-armigen Kreisverkehrsplatz ist sinnvoll und leistungsfähig möglich. Mit der Qualitätsstufe B ist auch unter Berücksichtigung eines deutlichen Verkehrszuwachses auf der ST 2045 bis zum Jahr 2025 am geplan-

ten Kreisverkehrsplatz eine Verkehrsabwicklung mit guter Verkehrsqualität gewährleistet“.

Die Trasse der verlegten Gemeindeverbindungsstraße nach Frickendorf verläuft am Rand der fernstraßenrechtlichen Anbauverbotszone (40 m-Bereich) entlang der Autobahn und hat einen Abstand von ca. 34 m zum Fahrbahnrand der Autobahn.

Die erforderliche Ausnahmegenehmigung von § 9 Abs. 1 gemäß § 9 Abs. 8 FStrG wurden erteilt.

Die Erschließung der einzelnen geplanten Gewerbeflächen erfolgt von der verlegten Gemeindeverbindungsstraße.

## 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 und Vergnügungsstätten im gesamten Gewerbegebiet ausgeschlossen. Diese Nutzungen werden aus immissionsschutzrechtlichen Gründen ausgeschlossen.

Insgesamt sind drei Gewerbeparzellen geplant, wobei der Großteil der Fläche (ca. 8 ha) der Ansiedlung eines Logistikunternehmens mit Umschlaghalle, Lager- und Verwaltungsgebäude, sowie Werkstattbereich mit Tankstelle und Waschhalle dient.

Für die beiden kleineren Flächen im Südosten sind eine Lagerhalle mit Bauernmarkt, sowie ein Schreinereibetrieb mit Bürogebäude geplant.

Maß der Nutzung (GRZ, Gebäudehöhe), sowie Bauweise (Dächer) und Werbeanlagen passen sich, soweit möglich, den Festsetzungen im angrenzenden Gewerbegebiet an.

Die Grundflächenzahl ist generell mit 0,8 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4, Satz 1, bezeichneten Anlagen bis zu 50 v. Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen abgegrenzt.

Die Gebäudehöhen sind mit max. 18,0 m festgesetzt.

Als Dachformen sind Flachdächer (Neigung max. 5°) zulässig.

Für Gebäude mit einer Traufhöhe bis max. 11,50 m sind zusätzlich flach geneigte Satteldächer (max. 22°), sowie Tonnendächer zulässig.

Glänzende, stark reflektierende Materialien werden für die Dach- und Fassadengestaltung ausgeschlossen.

Auf weitere Festsetzungen zur Baugestalt wurde im Hinblick auf mögliche Einschränkungen der notwendigen Betriebsabläufe verzichtet.

Geländeänderungen werden im für den Betriebsablauf notwendigen Umfang zugelassen.

## **6. Grünordnung**

### **6.1 Waldflächen**

Bei den Waldflächen auf Fl.Nr. 785 handelte es sich zum Teil um Flächen mit Sturmschutzfunktion für nördlich angrenzende Waldbereiche auf der Fl.Nr. 639. Bei den Waldbeständen auf Fl.Nr. 639 handelt es sich um schutzbedürftige Waldbestände für Sturmereignisse, da die Standsicherheit der flachwurzelnden Hauptbaumart Fichte eingeschränkt ist. Die Waldbereiche mit Sturmschutzfunktion (0,16 ha) blieb zunächst erhalten. Die Standsicherheit der schutzbedürftigen Waldflächen wird durch die Anlage eines gestuften, naturnahen Waldmantels auf einer 3-4 m hohen Böschung im Zuge der Ausgleichsmaßnahme A1 erreicht. Die durch die Rodung bewirkte Freistellung von bisher im Waldinneren liegenden Bäumen kann zu Borkenkäferschäden und Rindenbruch aufgrund starker Besonnung führen. Der Waldmantel beschattet die Baumstämme und vermeidet diese Schadbilder.

Zwischenzeitlich konnte der bestehende Sturmschutzwald gerodet werden

### **6.2 Grünflächen und Baumpflanzungen**

Zur Sicherung einer Eingrünung des Gebietes werden Grünflächen mit Pflanzgebot für dichte Bepflanzung als Randeingrünung festgesetzt.

Entlang der verlegten Gemeindeverbindungsstraße werden als Eingrünung Einzelbäume gepflanzt.

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

Entsprechend den Festlegungen des § 1a Abs. 3 BauGB wurde für das Baugebiet die Eingriffsregelung gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (StMLU, 2003) angewendet. Die Ermittlung des Ausgleichserfordernisses liegt als Anlage der Begründung bei.

Die Rodung des Sturmschutzwaldes ist bei der Bilanzierung bereits berücksichtigt.

Innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt auf einer 3-4 m hohen Böschung die Anlage eines gestuften, naturnahen Waldmantels (Ausgleichsfläche A1) aus heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern mit Krautsaum mit einer flächigen Gesamtgröße von 0,99 ha.

Neben dem flächigen Ausgleich stellt der Waldrand einen Schutz für die angrenzenden freigestellten Waldränder vor starker Sonneneinstrahlung und Sturmwinden dar.

(s. Anlage zur Begründung nach § 2a BauGB)

### **6.4 Spezieller Artenschutz (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft)**

Bei der Realisierung der einzelnen Baumaßnahmen sind für jede Baumaßnahme im Einzelfall die Belange des speziellen Artenschutzes zu prüfen und ggf. geeignete Maßnahmen festzusetzen und durchzuführen. Diese Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Pfaffenhofen a.d. Ilm abzustimmen.

## **7. Immissionsschutz**

Für den Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung 4392.3/2012-AS des Büros Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur, vom 27.07.2012 angefertigt, um die Lärmimmissionen (Verkehr, Gewerbe) zu quantifizieren und in Hinblick auf die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umfeld des Planungsgebiets begrenzen zu können.

Das Plangebiet wird durch den Verkehrslärm der BAB A9 und der ST 2045 geräuschbelastet.

In den Bereichen in denen in der Anlage 3 der schalltechnischen Untersuchung 4392.3/2012-AS vom 27.07.2012 die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden, sind für zur Tagzeit schützenswerte Büronutzungen o. ä. bauliche und passive Schallschutzmaßnahmen zwingend erforderlich. Nutzungen nach § 8 Abs. 3 der BauNVO sind nicht zulässig.

## **8. Wasserwirtschaft**

### Abwasserbeseitigung

Im Vorfeld zur Planung wurden Bodenuntersuchungen im Bereich der geplanten Bebauung durchgeführt. Diese ergaben, dass der Untergrund für eine Versickerung nicht geeignet ist.

Auf einer Fläche außerhalb des Bebauungsbereiches wurde ein Boden angetroffen, der eine Versickerung erlaubt (Gutachten der IGA Ingenieurgesellschaft Augsburg).

Das Planungsgebiet ist entsprechend dem § 55 WHG im Trennsystem zu erschlossen.

Das Regenwasser wird in einem Regenwasserkanal gesammelt und zu einem zentralen Versickerbecken abgeleitet, das nördlich des Bebauungsbereiches liegt.

Die Versickeranlage einschließlich Vorbehandlung ist nach den Regelwerken DWA-M 153 bzw. DWA-A 138 ausgeführt.

In das zentrale Versickerbecken darf nur Regenwasser eingeleitet werden, das gemäß Bewertung nach DNA-Merkblatt M 153 nicht behandlungsbedürftig ist oder nach den Anforderung des M 153 vorbehandelt wurden. Auf den Gewerbegrundstücken anfallendes, behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken selbst gemäß M 153 vorzubehandeln.

Das im Gewerbegebiet anfallende Schmutzwasser wird in einem Schmutzwasserkanal gesammelt und zu einer zentralen Pumpstation abgeleitet.

Von hier wird das Schmutzwasser zu dem bestehenden Kanal südlich der Staatsstraße St 2045 gefördert und somit der Kläranlage Niederthann zur Reinigung zugeführt.

Die Kläranlage Niederthann ist gemäß aktuellem Bescheid für 3.000 Einwohnerwerte genehmigt und weist ausreichend Reserven zur Aufnahme des Abwassers aus dem Gewerbegebiet auf.

#### Wasserversorgung

Die Bedarfsdeckung für Trink- bzw. Brauchwasser erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Paunzhausen-Schweitenkirchen-Kirchdorf durch Anschluss an die bestehende Wasserleitung in der Robert-Koch-Strasse.

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.

### 9. Flächenbilanz

Geltungsbereich:	ca. 11,7 ha
Nettobauland:	ca. 10,2 ha
Öffentliche Grünfläche:	ca. 0,5 ha
Straßenfläche:	ca. 1,0 ha

Pfaffenhofen, den 30.05.2017