Begründung zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan einschließlich Umweltbericht **Gewerbegebiet "Brunnenfeld II“**, Gemeinde Gachenbach

Stand: 06.05.2014
geändert: 18.01.2016
redakt. ergänzt: 05.04.2016

Gemeinde Gachenbach .....
A. Lengler, Erster Bürgermeister

Städtebau:
Dipl.Ing. Rudolf Reiser
Architekt Regierungsbaumeister
Aignerstraße 29 81541 München
Telefon 089/695590 Fax 089/6921541
E-Mail: staedtebau.reiser@t-online.de

Grünordnung und Umweltbericht:
Karl Ecker, Landschaftsarchitekt
Bearbeitung: Bertram Boretzki
Lenbachplatz 16
81629 Schrobenhausen
E-Mail: karl.ecker@ecker-la.de

im Auftrag der Gemeinde Gachenbach

Inhalt (Teil A) Begründung

Teil 1: Städtebau

1.	**Planungsvorgaben**	**3**
1.1	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
1.2	Verfahren	3
1.3	Lage im Raum, Standortwahl	3
1.4	Vorgaben des Flächennutzungsplans	5
1.5	Bestehende Bebauungspläne	6
1.6	Vorgaben der Regional- und Landesplanung	7
1.7	Verkehr / Infrastruktur	7
2.	**Bebauung**	**9**
2.1	Art der Nutzung	9
2.2	Maß der Nutzung und Bauweise	9
2.3	Gestaltung	10
2.4	Einfügung in das Gelände	10
2.5	Grundstücke	10
2.6	Wald und Waldabstand (Vorab-Stellungnahme des AELF)	10
3.	**Verkehrserschließung**	**11**
4.	**Immissionsschutz**	**12**
4.1	Immissionsschutz i.S. des § 50 BImSchG	12
4.2	Schalltechnische Untersuchung	12
4.3	Geruchsimmissionen	13
4.4	Abschließende Abwägung für den Gewerbestandort „Brunnenfeld II“	20
5.	**Natur und Landschaft**	**21**
6.	**Sonstiges**	**21**
6.1	Denkmalschutz	21
6.2	Ver- und Entsorgung der Grundstücke	22
6.3	Baugrund / -gutachten	28
6.4	Grundstücksverhältnisse und Neuordnung	29
7.	**Flächenbilanz**	**30**
8.	**Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten**	**31**
Anlage 1:	*Schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 070-4318 vom 04.04.2014, Ingenieurbüro Möhler+Partner, Augsburg*	*32*
Anlage 2:	*Immissionsprognose für Gerüche, Bericht Nr. M117051/0 des Büros Müller-BBM, Planegg, vom 20.10.2014*	*32*
Anlage 3:	*Ergebnisse der Begehungen im Rahmen einer Rasteruntersuchung*	*32*
Zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) zum Bebauungsplan Gewerbegebiet „Brunnenfeld II“ (wird ergänzt)		33

Teil B: Umweltbericht (gesonderter Teil; Büro Ecker, Schrobenhausen)

Begründung Bebauungsplan Gewerbegebiet „Brunnenfeld II“ gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1.0 Planungsvorgaben

1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Gachenbach liegt etwa ca. 10 km südlich von Schrobenhausen am südwestlichen Rand der Region 10 und damit an der Grenze des Regierungsbezirks Oberbayern zum Regierungsbezirk Schwaben. Im Gemeindegebiet, das insgesamt ca. 3.025 ha groß ist, leben gegenwärtig rund 2.350 Einwohner (Stand Ende 2014). Die gewerbliche Entwicklung im Gemeindegebiet wird durch die Lage an der Bundesstraße B 300 begünstigt, die die Verdichtungsräume Ingolstadt und Augsburg verbindet. Zudem stellt die Bundesstraße, die mit Ortsumfahrungen und zusätzliche Überholstrecken sukzessive für das zunehmende Verkehrsaufkommen ausgebaut wurde und wird, die schnelle Anbindung an die Autobahnen A9 im Norden bzw. A8 im Süden sicher.

In der Gemeinde Gachenbach besteht eine dauerhafte Nachfrage nach geeigneten Erweiterungsmöglichkeiten für ortsansässige Gewerbebetriebe.

Mit dem Gewerbegebiet „Brunnenfeld“ an der B 300 westlich Habertshausen und den Gewerbegebieten im Ortsteil Weilach bestehen im Nordwesten und Südwesten des Gemeindegebiets zwei Gewerbeschwerpunkte. An beiden Standorten sind praktisch keine Bauplätze mehr verfügbar. Um der anhaltenden Nachfrage nachzukommen, ist die Erschließung neuer Gewerbeflächen erforderlich. Die Nutzung des verkehrsgünstigeren Standorts ist dabei naheliegend. Zu diesem Zweck soll nun der im Flächennutzungsplan dargestellte Standort zwischen Habertshausen und Bundesstraße B 300 erschlossen werden.

Die Größe von etwa 5 - 6 ha Baufläche sowie auch die Größe einzelner vorgeschlagener Baugrundstücke ergab sich aus der konkret geäußerten Nachfrage (Stand Februar 2014).

1.2 Verfahren

Der Bebauungsplan Gewerbegebiet „Brunnenfeld II“ wird im Regelverfahren zweistufig mit Umweltbericht aufgestellt. Nach § 8 Abs. 3 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Obwohl Flächennutzungspläne nicht parzellenscharf sind und Bebauungspläne daher nicht “abzuleiten“, sondern “zu entwickeln“ sind, wurde auf Forderung des Landratsamtes Neuburg-Schrobenhausen wegen der geringen Abweichung eine Anpassung des FNP durchgeführt.

1.3 Lage im Raum und Standortwahl

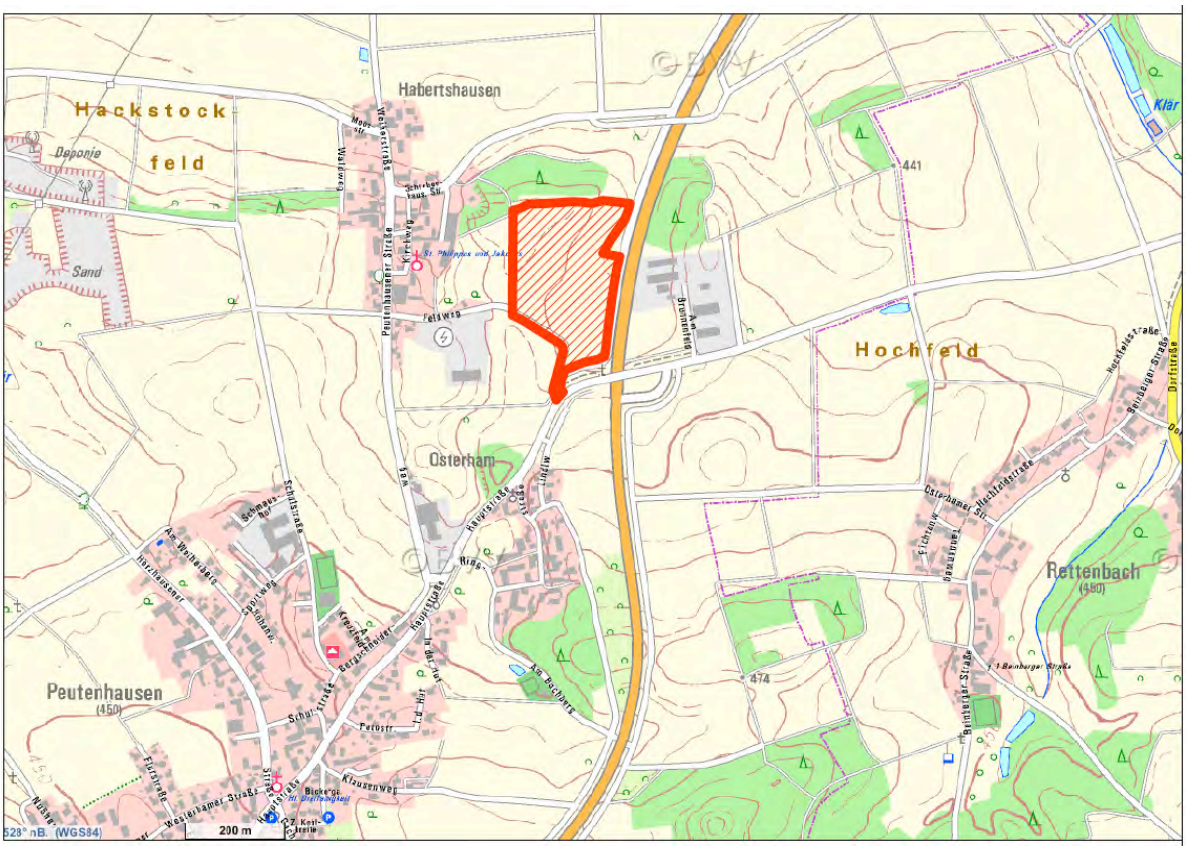
Gemeindeteile sind Biberfarm, Birglbach, Etzlberg, Flammensbach, Habertshausen, Hardt, Labersdorf, Maria Beinberg, Osterham, Peutenhausen, Ried, Sattelberg, Schmaushof, Spitalmühle, Weilach, Weng und Westerham, es existieren folgende Gemarkungen: Gachenbach, Peutenhausen, Sattelberg, Weilach. Das bedeutendste Fließgewässer der Gemeinde ist das Flüsschen Weilach.

Standortwahl / Infrastruktur

Der Standort sollte an einem B 300-Anschluss liegen und keine Beeinträchtigungen der Wohnbebauung mit sich bringen. Ebenso sollte das Gewerbegebiet von der Höhenlage her nicht zu exponiert liegen, um das Landschaftsbild nicht zu schädigen. Dies ist aufgrund der Topographie auf der Westseite und östlich der Biogasanlage gegeben. Der gewählte Standort erfüllt diese Kriterien am besten.

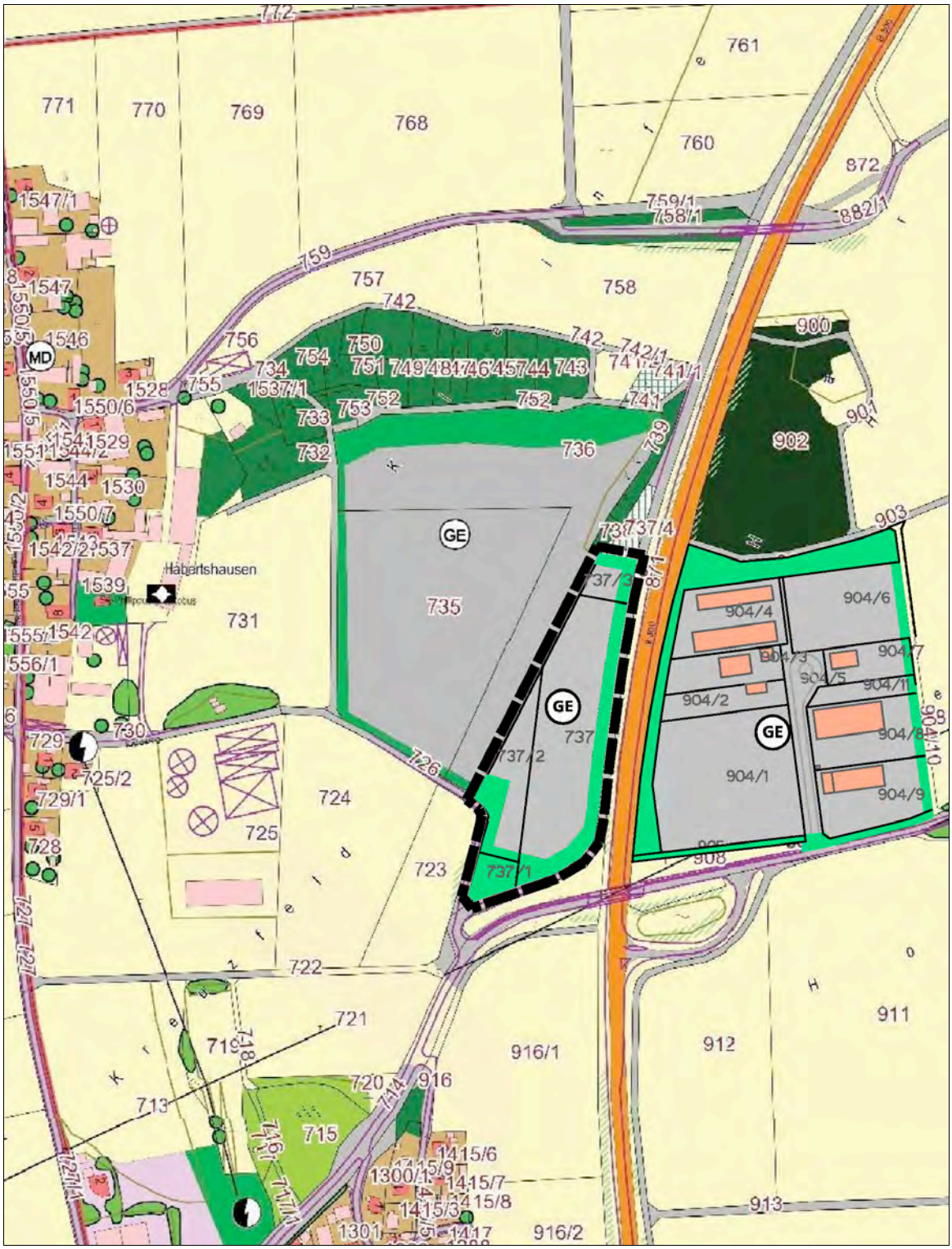
Die nächstgelegenen Wohnhäuser befinden sich im Dorfgebiet (MD) von Osterham in 200 m und im Dorfgebiet (MD) von Habertshausen in 200 m Entfernung.

Zur Ausfahrt Schrobenhausen sind es ca. 4 km und zum Anschluss Dasing B 300 – Autobahn A 8 (München – Stuttgart) sind es ca. 20 km. Der Anschluss Langenbruck B 300 – Autobahn A 9 (München – Nürnberg) liegt in ca. 27 km Entfernung.



1.4 Vorgaben des Flächennutzungsplans

In der Gemeinde Gachenbach besteht ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan, in dem die geplante Baufläche als Gewerbegebiet dargestellt ist. Nachdem nach § 8 Abs. 3 BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, kann der aufzustellende Bebauungsplan „Brunnenfeld II“ aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Ausschnitt FNP

1.5 Bestehende Bebauungspläne

Im Umfeld des aufzustellenden Bebauungsplanes besteht auf der Ostseite der Bundesstraße 300 der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Brunnenfeld“. Nach einer überschlägigen Vorprüfung wurde von einer Erweiterung nach Osten in die freie Landschaft abgesehen, da insbesondere die Bodenverhältnisse (Versickerung) recht schwierig wären.

1.6 Vorgaben der Regional- und Landesplanung

Die Gemeinde Gachenbach liegt in der Region 10, Ingolstadt, an der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung Augsburg - Ingolstadt. Schrobenhausen ist neben Pfaffenhofen a.d. Ilm, Neuburg a. d. Donau und Eichstätt eines der Mittelzentren um das mögliche Oberzentrum Ingolstadt.
Nach Mitteilung der Höheren Landesplanungsbehörde im Verfahren § 4(1) BauGB vom 04.08.2014 bestehen hierzu folgende Erfordernisse:
„RP 10 B I 8.2 (Z): In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Sicherung des Arten- und Biotopschutzes, wichtiger Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen und des Landschaftsbildes und der naturbezogenen Erholung besonders Gewicht zu.

RP 10 B 1113.1: (G) Es ist von besonderer Bedeutung ortsansässigen Betrieben die Anpassung an sich wandelnde Anforderungen zu erleichtern.

RP 10 B 1111.5: (Z) Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.
Die Fläche liegt z. T. im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 12 "Paartal". Hier kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu.
Hinweise:
Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs durch die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien (...) (LEP 1.3.1 (G). Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen (LEP 6.2.1 (G)).“

1.7 Verkehr / Infrastruktur

1.7.1 Straßenverkehr

Im Gemeindegebiet verlaufen mehrere Straßen unterschiedlicher Kategorien.

<u>Bundesstraßen</u>

Die Bundesstraße B 300 Augsburg – Ingolstadt verläuft östlich in Süd-Nord-Richtung. Sie umfährt Peutenhausen im Osten. Für die B 300 wurden für das Jahr 2010 Belastungen von 14.144 Kfz/24 h nördlich von Peutenhausen/ Habertshausen gezählt, davon 1.931 Schwerlastverkehr.

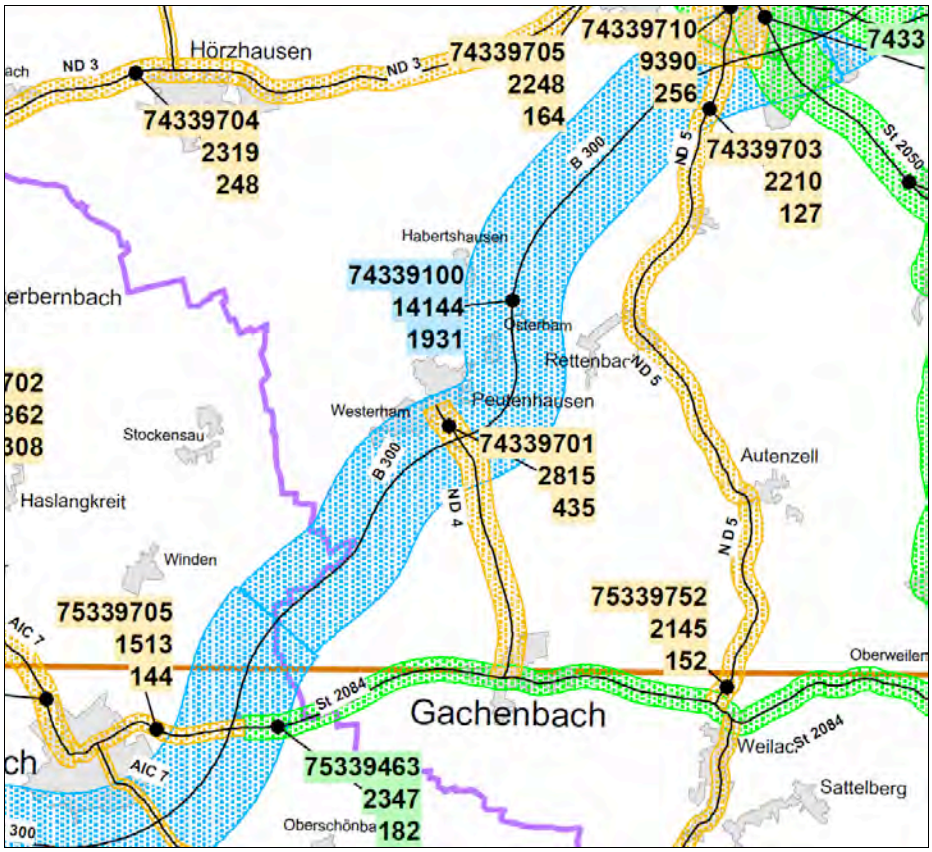
<u>Gemeindeverbindungsstraßen:</u>

Parallel zur B 300 verläuft noch eine Gemeindeverbindungsstraße.

1.7.2 Radwege und ÖPNV

Außer der B 300 können die wenig belasteten GV-Straßen für den Radverkehr gut benutzt werden. In Peutenhausen und Habertshausen bestehen Bushaltestellen. Ein besonderes Anliegen des Bebauungsplans ist es auch, eine Durchgängigkeit des recht großen GE-

Gebietes zum Wald im Norden und nach Habertshausen zu schaffen.



Verkehrsmengenkarte 2010, SBA Augsburg (v. Mai 2012)

Luftbild mit Umgriff GE

2.0 Bebauung

2.1 Art der Nutzung

Das Gebiet wird als Gewerbegebiet (GE) im Sinne von § 8 BauNVO festgesetzt.

Es wird in zwei unterschiedliche Gebiete (GE 1 und GE 2) aufgeteilt: GE 1 liegt nordöstlich der Planstraße A und GE 2 östlich und südlich davon.

Die beiden Gebiete unterscheiden sich nur in der Art der zulässigen Nutzungen.

Betriebsbezogene Wohnungen sind im Geltungsbereich unzulässig. Gründe hierfür sind die relativ hohen Verkehrsimmissionen von der vorbeiführenden Bundesstraße 300, die aufgrund der Geruchsprognosen nicht ganz auszuschließenden Geruchsimmissionen und der Schutz benachbarter Gewerbebetriebe im Gebiet selbst vor gegenseitigen Einschränkungen durch schützenswerte Wohnungen.

Vergnügungsstätten sind nur ausnahmsweise im östlichen und südlichen Teil GE 2 zulässig.

Betriebe mit Nachtarbeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) sind nur ausnahmsweise zulässig; d.h. sie müssen nachweisen, dass sie die gesetzlichen Lärmwerte einhalten können und werden.

Da das Schmutzwasser mittels einer Druckleitung gepumpt werden muss, wurde vorgeschrieben, dass abwasserintensive Betriebe nicht zugelassen werden.

2.2 Maß der Nutzung und Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch:

- die Grundflächenzahl GRZ 0,8
- die Wandhöhe von 9,0 m, gemessen von Straßenoberkante (*der mittlere Höhenpunkt der Erschließungsstraße zum Baugrundstück*)
- die Firsthöhe von 12,0 m
- die Baugrenzen; sie sind nach außen in einem Abstand von 5 m zu den Grundstücksgrenzen gezogen.

Dabei ist die Breite von 5,0 m ausdrücklich einer dichten Bepflanzung vorbehalten. Dieser Bereich kann nicht mit Gewerbegebäuden überbaut werden.

Es sind durchgehende Baugrenzen festgesetzt; dies erlaubt mehr Flexibilität bei der Aufteilung der Grundstücke.

Innerhalb der Baugrenzen können alle Gebäude bis auf 3 m an die Grundstücksgrenze (= Grundstücksseite, die bei Teilung der Grundstücke entsteht) herangebaut werden (Art. 6 Abs. 4 BayBO). Garagen und Nebenräume können, wenn sie die Bedingungen des Art. 6 Abs. 9 BayBO erfüllen, an der Grundstücksgrenze errichtet werden.

Es wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Damit sind Gebäudelängen größer und kleiner als 50 m zulässig. Die Festsetzung der offenen Bauweise ist für das Gewerbegebiet nicht zweckmäßig, da bereits der erste vorliegende Bauantrag ein Gebäude länger als 50 m vorsieht.

Nach der einschlägigen Kommentierung zur BauNVO Ficket/Fieseler zu § 22 Abs. 1 BauNVO können keine Ausnahmen zugelassen werden, sobald der Gebäudekörper länger als 50 m ist. Nachdem dies aber regelmäßig im geplanten Gewerbegebiet ggf. erforderlich sein wird, ist die Festlegung der abweichenden Bauweise städtebaulich erforderlich.

2.3 Gestaltung

Bei der Gestaltung der Gewerbegebäude wurde auf detaillierte Vorschriften verzichtet. Der größere Spielraum sollte von den Architekten möglichst auch für eine höhere Bauqualität genutzt werden. Als Mindestvorschrift wurde festgesetzt, dass keine grellen, leuchtenden oder glänzenden Oberflächen zulässig sind.

Es sind auch Flachdächer zulässig. Deren maximale Höhe entspricht der festgesetzten Wandhöhe von 9,0 m.

Bei Dachbegrünung kann mehr Fläche bebaut werden, als die Grundflächenzahl von 0,80 zulässt. Für 10 m^2 begrünte Dachfläche können zusätzlich 3 m^2 überbaut werden. Die zusätzliche Bebauungsmöglichkeit soll einen Anreiz zur Dachbegrünung schaffen. Diese würde unter vielfältigen ökologischen Gesichtspunkten als wertvoll angesehen.

2.4 Einfügung in das Gelände

Die Höhen der Erschließungsstraße liegen zwischen 437,5 und 442,5 m ü. NN; die Erschließungsstraße (= Planstraße A) wird durchschnittlich bei max. 441 m üNN liegen. Das Gelände differiert damit insgesamt um ca. 5 m, was aber bei der großen Längsausdehnung in Nord-Südrichtung von ca. 300 m und der Ost-West Ausdehnung von ca. 220 m keine größeren Probleme bei der Erschließung und Bebauung bereiten dürfte.

Wenn das Betriebsgelände durchgehend das Höhenniveau der Straße erhalten soll, können sich im extremsten Fall am Ostrand Abgrabungen bis 4,0 m Tiefe und am Westrand Aufschüttungen bis 4,0 m Höhe ergeben.

Die Geländeabgrabungen im Osten haben den Vorteil, dass die Gebäude zur freien Landschaft weniger hoch wirken. Auf der Westseite empfiehlt es sich eher, den Vorteil der Hangneigung zu nutzen und die Gebäude zu unterkellern.

2.5 Grundstücke

Die geradlinige Straßenerschließung und die durchgehenden Baugrenzen erlauben flexible Grundstücksgrößen. Den aktuellen Wünschen von Interessenten folgend, sind zur Zeit als Vorschlag alle Bauplätze mit Größen von ca. 2.000 m^2 bis 16.000 m^2 dargestellt.

Da die Grundstücksgrenzen jedoch nur ein Vorschlag und keine Festsetzungen sind, können sie auch nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes noch geändert werden, zumal die Baugrenzen zusammenhängend gezogen sind.

2.6 **Wald und Waldabstand** (Vorab-Stellungnahme des AELF, Hr. Oberprieler (06.04.14)

Das Amt für Landwirtschaft und Forsten Pfaffenhofen (AELF) weist darauf hin, dass aufgrund der Nähe der gewerblichen Bauflächen zu den im Norden und Nordosten angrenzenden Waldflächen gewisse Risiken durch umstürzende Bäume oder herabfallende Äste bestehen. Eine gezielte Durchforstung der angrenzenden Waldränder zur Beseitigung von möglichen Gefahrenherden wird daher von der Forstbehörde empfohlen.

Zum Ausschluss von Gefahren wird weiter vom AELF empfohlen, mit Gebäuden/ Arbeitsstätten, die zum (ständigen) Aufenthalt von Personen bestimmt sind, einen Abstand von 30 m zum Waldbestand einzuhalten. Ein Mindestabstand von 25 m bzw. 20 m im Norden bzw. Nordosten des Geltungsbereichs sollte laut AELF dabei nicht unterschritten werden. Unterschreitungen der o.g. Regelabstände sind im Einzelfall nur möglich, wenn per Betriebsanweisung die Gebäude oder Grundstücksteile bei gefährdender Witterung gesperrt werden können (z.B. Parkplätze, Lagerhallen) und eine fachgerechte Verkehrssicherung der Wälder gewährleistet werden kann.

Wird ein Waldabstand von einer Baumlänge (bzw. 30 m) unterschritten, ist aus Sicht des AELF eine dinglich gesicherte Haftausschlusserklärung zugunsten der jeweils angrenzenden Waldgrundstücke erforderlich.

Für mögliche Schäden im Gewerbegebiet infolge durch Windwurf, Schneebruch u.ä. ist von den Bauwerbern eine Erklärung zur Gewährung eines Haftungsausschlusses gegenüber den Besitzern der angrenzenden Wald- und Gehölzflächen vorzulegen.

3. Verkehrserschließung

Vom Anschluss auf der Ostseite an die B 300 zweigt die Ortsverbindungsstraße Peutenhausen - Rettenbach ab. Auf der Westseite der B 300 besteht eine GV-Straße nach Habertshausen mit Zubringer zur Biogasanlage und Habertshausen. Dieses Straßenstück bis zur Planstraße A und die Erschließungsstraße sind auszubauen bzw. neu zu erstellen.

Die Gewerbegrundstücke werden ausschließlich von dieser erschlossen; ausgenommen davon ist das südlichste Gewerbegrundstück (geplant: Autowaschanlage) und das Grundstücke auf der Westseite der Planstraße A: hier eine mit direkte Zufahrt möglich. Die vorhandene Straße ist bereits ausreichend tragfähig wegen der Zufahrt zur Biogasanlage ausgebaut. Mit der zusätzlichen Zufahrt von der Planstraße A und der direkten Ausfahrt in Richtung Bundesstraße kann ggf. störender nächtlicher Abfahrtsverkehr möglichst an den Rand des Gewerbegebietes gelegt werden.

Die Planstraße A hat eine Länge von ca. 250 m und endet in einem Wendeplatz mit einem Durchmesser von 25 m.

Auf der Ostseite sind Längsparkstreifen für PKW und LKW vorgesehen einschließlich einer knapp dimensionierten Baumreihe, dazu auf der Westseite ein Gehweg; es wird vorgeschlagen, diesen wassergebunden auszuführen. Es wäre aber auch eine andere Aufteilung des Straßenraumes grundsätzlich nicht ausgeschlossen, solange die Breite zwischen den Straßenbegrenzungslinien beibehalten wird, z.B. eine Verlegung des Gehweges (wassergebunden) auf die Seite mit der Baumreihe. So hätten ggf. die Bäume mit dem unversiegelten Gehbereich, der in Gewerbegebieten ohnehin nur wenig benutzt wird, einen größeren Bo-

denstandraum und mehr Entwicklungsmöglichkeit, ohne die Funktionsfähigkeit zu beeinträchtigen.

4. Immissionsschutz i.S. des § 50 BImSchG und des § 1 Abs. 4 – 9 BauNVO

4.1 Immissionsschutz i.S. des § 50 BImSchG

Der erforderliche Immissionsschutz wird im Sinne des § 50 BImSchG durch folgende städtebauliche Maßnahmen erreicht:

- optimierte Anordnung der Gewerbenutzungen abseits von schützenswerten Wohnungen
- Vermeidung von unnötigen Verkehrs-Immissionen durch die städtebauliche Lage direkt an der B 300 / GV-Straße.
- Festlegung der Betriebe nach der abgestrahlten Schallleistung (Emissionskontingente L_{EK}) entsprechend der Tabelle aus der schalltechnischen Untersuchung unter Einbeziehung der angrenzenden Gebiete

Durch den direkten und kurzen Anschluss des geplanten Gewerbegebietes „Brunnenfeld II“ an die B 300 und den Abstand zum Ort Habertshausen ist gewährleistet, dass schützenswerte Bereiche mit Wohnnutzungen von vorneherein ausgeschlossen sind.

Grundsätzlich werden nach Errichtung des Gewerbegebietes dessen Hochbauten lärmabschirmend zur lauten Bundesstraße 300 wirken und den Gesamtlärmschutz des Dorfes Habertshausen eher verbessern als verschlechtern.

4.2 Schalltechnische Untersuchung

Die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 070-4318 vom 04.04.2014, Ingenieurbüro Möhler+Partner, Augsburg, sind im Plan und der Bebauungsplansatzung eingearbeitet.

Im Wesentlichen kommt die Untersuchung zu folgendem Ergebnis:

„In der Nachbarschaft befinden sich schützenwerte Wohngebäude, die bereits Gewerbelärmeinwirkungen aus den bestehenden Gewerbeflächen ausgesetzt sind. Zum Schutz der Nachbarschaft vorschädlichen Umwelteinwirkungen durch die Zusatzbelastung des Planvorhabens werden für die Gewerbegebietsfläche des Plangebietes Beschränkungen der zulässigen Lärmemissionen in Form von Emissionskontingenten nach der DIN 45691:2006-12 festgeschrieben.

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach Nr. 5 der DIN 45691, Ausgabe Dezember 2006.“

<u>Im Rahmen der Abwägung gem. § 3(2) BauGB hat der Gemeinderat noch Folgendes zur Klarstellung hierzu beschlossen:</u>

„Planzeichen Nr. B.25 setzt die Teilflächen mit Emmissionskontingenten fest, gibt die Berechnungsgrundlage hierfür an und setzt in den textlichen Festsetzungen die einzuhaltenden Emissionskontingente LEK in DB(A) für die Teilflächen GE 1 und GE 2 fest.

Mittels Planzeichen B 25 „Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutzmaßnahmen, z.B. Orientierung von Räumen, passive Lärmschutzmaßnahmen werden in einem ca. 105 m breiten Flächenstreifen ab Fahrbahnbegrenzung der B 300 weitere Maßnahmen festgelegt, die im Sinne der DIN 4109 den baulichen Lärmschutz der geplanten Gebäude, insbesondere mit schützwürdigen Nutzungen wie Büro- und Sozialräume, geregelt. Grundlage für die Festsetzung Ziff. B.25 ist die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 070-4318 vom 04.04.2014 des Ingenieurbüros Möhler + Partner, Augsburg.“

4.3 Geruchsimmissionen

Im Westen vom geplanten Gewerbegebiet befindet sich ein Masthähnchenstall mit 25.000 Mastplätzen in einer Entfernung von ca. über 120 m entfernt am Ortsrand von Habertshausen. Der Unteren Immissionsschutzbehörde liegt nach derzeitigem Sachstand bisher keine Genehmigung vor, ebenso keine Anzeige nach Novellierung des Bundesimmissionsschutzgesetzes im Jahr 1985.

In unmittelbarer Nähe zum geplanten Gewerbegebiet liegt westlich die Biogasanlage des landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebes von Familie Flamensbeck, Kirchweg 8, Habertshausen. Die Biogasanlage hat derzeit eine elektrische Leistung von 440 kW. Derzeit ist bereits ein Plan beim Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen eingereicht zur Erhöhung der Leistung um 530 kW im Zuge der Flexibilisierung. 2015 soll dann auch ein neuer Fermenter entstehen und der bisherige Nachgärer würde zum Endlager.

In nächster Nähe zum geplanten Gewerbegebiet (ca. 60 m) befindet sich die große Fahrsiloanlage der Biogasanlage. Die Fläche südlich der Biogasanlage ist auch als möglicher Standort für einen neuen Milchviehstall des Betriebes vorgesehen.

Im Osten der bisherigen Fahrsiloanlage (Richtung Gewerbegebiet) ist zudem der Bau eines weiteren Fahrsilos vorgesehen. Der Feldweg östlich der Biogasanlage wird derzeit überwiegend für die Anfahrten zur Biogasanlage genutzt, um das Dorfgebiet zu schonen. Für beide Bauabsichten bestehen aber bisher keine rechtsverbindlichen Baugenehmigungen.

Des Weiteren liegt westlich des geplanten Gewerbegebietes der landwirtschaftliche Haupterwerbsbetrieb von Herrn Blöckl Anton, Kirchweg 5, Habertshausen.

Herr Blöckl betreibt u. a. einen Geflügelmaststall mit ca. 25.000 Masthähnchenplätzen, der nur ca. 100 m vom geplanten Gewerbegebiet entfernt ist (zudem in GE I mit zugelassener Wohnbebauung). Die Fläche mit der FlNr. 731, die zwischen dem Betrieb von Herrn Blöckl und dem geplanten Gewerbegebiet liegt, gehört Herrn Blöckl.

Evtl. Betriebserweiterungen (mögliche Kartoffelhalle) sollen auf dieser Fläche stattfinden.

Der Betrieb Flamensbeck sowie der Betrieb Blöckl haben einen Betriebsnachfolger.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten weit darauf hin, dass aus fachlicher Sicht das geplante Gewerbegebiet die Betriebe und die Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe von Herrn Flamensbeck und Herrn Blöckl erheblich ein schränkt.

Aus städtebaulicher und immissionsmäßiger Hinsicht ist darauf hinzuweisen, dass allein aufgrund der entfernten Lage und der viel näheren Dorfgebietsbebauung von Habertshausen diese Bebauung abstandsflächenmäßig relevant ist, nicht das geplante Gewerbegebiet. Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes wird die Immissionssituation nicht verändert, da die Überschreitung der max. zulässigen Immissionswerte bereits jetzt überweigend im Ort Habertshausen vorliegt.

Auch für die Bauabsicht der westlich an das GE angrenzenden FlNr. 731 (mögliche Kartoffellagerhalle) liegt der Gemeinde Gachenbach noch keine Baugenehmigung vor. Aufgrund des großen Grundstückes kann auch durch eine entsprechende Situierung und ggf. durch Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Öffnungen, Lage und Andienung mit Zufahrtstoren, Lage der Lüftungsanlage) im Sinne einer gebotenen gegenseitigen Rücksichtnahme Vorsorge getroffen werden.

Im geplanten Gewerbegebiet sind betriebsbezogene Wohnungen nicht zulässig.

Zur Ergänzung des Abwägungsmaterials wurde eine Immissionsprognose für Gerüche zur Beurteilung der auf das geplante Gewerbegebiet einwirkenden Geruchsimmissionssituation durch das Büro Müller BBM, Planegg, Bericht Nr. M117051/01, vom 20.10.2014 erstellt:

Dabei kommt das Büro Müller BBM zu folgendem Ergebnis:

„Zusammenfassung

Die Gemeinde Gachenbach plant derzeit die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet „Brunnenfeld II", in welchem ein etwa 7,2 ha großes Gebietsareal einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden soll. Das Gebiet liegt östlich des Ortsrandes von Habertshausen bzw. nordöstlich von Peutenhausen und wird im Osten von der Bundesstraße B 300 begrenzt. Östlich der Bundesstraße B 300 grenzt ein weiteres Gewerbegebiet an das geplante Gewerbegebiet an.

Westlich des Plangebietes befinden sich in Habertshausen in einem Abstand von ca. 100 m ein Masthähnchenbetrieb, im Abstand von ca. 50 m eine immissionsschutzrechtlich genehmigte Biogasanlage, sowie mehrere Rinderhalter und ein Schweinemastbetrieb. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde gefordert, zu prüfen, ob landwirtschaftliche Betriebe ggf. in Ihrer Entwicklungsfähigkeit durch das geplante Gewerbegebiet eingeschränkt werden.

Aus diesem Grund sollte im Rahmen der Bauleitplanungen zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Gachenbach und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Brunnenfeld II" das vorliegende lufthygienische Gutachten zur Beurteilung der Geruchsimmissionssituation erstellt werden.

Die wesentlichen Ergebnisse und Schlussfolgerungen aus den durchgeführten Geruchsimmissionsprognosen können wie folgt zusammengefasst werden:

- *Im Bereich des geplanten Gewerbegebiets überschreiten die prognostizierten Wahrnehmungshäufigkeiten zum Teil den Immissionswert der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) für Gewerbegebiete von 15 % der Jahresstunden mit Geruchswahrnehmungen. Allerdings liegen die prognostizierten Wahrnehmungshäufigkeiten im Gewerbegebiet deutlich unterhalb den Geruchswahrnehmungshäufigkeiten, die im Bereich der bestehenden Wohnbebauungen im Dorfgebiet von Habertshausen prognostiziert werden.*

- *Auch bei einer Weiterentwicklung des Betriebs Flamensbeck wäre der Betrieb des Gewerbegebietes nicht weiter eingeschränkt, da in den Bereichen, in denen der Grenzwert von 15 % bereits überschritten wurde, nur ein vergleichsweise geringfügiger Anstieg der Wahrnehmungshäufigkeiten prognostiziert wird. Im nördlichen Teil wird zum Teil kein Anstieg prognostiziert. Der Bereich mit prognostizierten Wahrnehmungshäufigkeiten unter 15 % verkleinert sich jedoch.*

- *Da die Immissionswerte der GIRL sowohl im Dorfgebiet als auch im Gewerbegebiet sowohl jetzt als auch in Zukunft gemäß Prognose weit überschritten sind, war eine Beschäftigung mit den Geruchsimmissionen im Zuge der Abwägung unter den in Kapitel 8.2 aufgeführten Gesichtspunkten erforderlich.*

- *Im vorliegenden Fall wird von den Unterzeichnenden angeraten, die Immissionswerte im Gewerbegebiet im Plan bereits festzulegen, um Entscheidungen über die Zulässigkeit von Vorhaben in nachfolgenden Genehmigungsverfahren, etwa für die geplante teilweise Verlagerung der Rinderhaltung Flamensbeck, bereits vorwegzunehmen.*

- *Dabei könnte für das Gewerbegebiet festgelegt werden, dass dies nicht bzw. nicht besonders vor Geruchseinwirkungen zu schützen ist, solange die prognostizierten Wahrnehmungshäufigkeiten für Geruch 45 % der Jahresstunden nicht überschreiten.*

Dass es trotzdem nicht zu erheblichen Belästigungen durch Gerüche im Gewerbegebiet kommt, ist durch drei Tatsachen geregelt:

1. *Im Gewerbegebiet sind satzungsgemäß keine Betriebsleiterwohnungen zulässig.*

2. *Es werden keine besonders (Geruchs-) empfindlichen Nutzungen im Gewerbegebiet angesiedelt.*

3. *Zudem mehren sich die Hinweise, dass das Programm Austal2000G bei Immissionsprognosen mit vielen (landwirtschaftlichen) Quellen, wie im vorliegenden Fall, die Immissionen deutlich überschätzt (s Kapitel 8.3).*

Vor diesem Hintergrund erscheint es abwägbar, ein Gewerbegebiet trotz Geruchswahrnehmungshäufigkeiten von bis zu 45 % (in der detaillierten Betrachtung) auszuweisen, wenn im Dorfgebiet beiprognostizierten Wahrnehmungshäufigkeiten bis 70 % kein (besonderes) Beschwerdebild vorliegt und sichergestellt werden kann, dass auftretende Konfliktfälle durch die Planverwirklichung gelöst werden können.

In Bezug auf den hier untersuchten Umfang bestehen aus der Sicht der Gutachter keine Anhaltspunkte dafür, dass durch die im Ortsbereich von Habertshausen bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe im hier untersuchten Umfang schädliche Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft (insbesondere auf dem Gebiet des geplanten Gewerbegebietes) hervorgerufen werden können.“

Nach Durchführung und Auswertung einer orientierenden Geruchs-Immissionsprognose (zusätzlich einer Variante mit einem neuen Rinderstall von Herrn Flamensbeck) kommt das Büro Müller BBM (E-Mail vom 21.08.2014) zu folgendem Ergebnis:

„Im geplanten Gewerbegebiet wird der Grenzwert von 15% der Geruchsstunden für Gewerbegebiete (nach GIRL) überschritten.

Der Grenzwert der GIRL für Dorfgebiete (15% der Geruchsstunden) wird im Bereich der bestehenden Wohnbebauungen innerhalb des Siedlungsgebietes in Habertshausen jedoch ebenfalls überschritten.

Die prognostizierten Wahrnehmungshäufigkeiten im Bereich der Wohnbebauung westlich des Masthähnchenstalls liegen bei ca. 70% (Auswerte-Raster 50 m) und damit nochmals deutlich über den Werten, die innerhalb des Geltungsbereichs des Gewerbegebiets prognostiziert werden.

Für die Variante mit einem zusätzlichen Rinderstall von Herrn Flamensbeck (Standort östlich der BGA 2) ergibt sich innerhalb des Dorfgebietes tendenziell ein leichter Anstieg der prognostizierten Wahrnehmungshäufigkeiten.

Eine Weiterentwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe wäre auch ohne Ausweisung des Gewerbegebietes voraussichtlich nur bei Verbesserungen (Maßnahmen zur Emissionsminderung, z. B. Reduktion von Tierbeständen in ortsnahen Stallungen) genehmigungsfähig und wird durch die bestehende Bebauung bereits limitiert.

Den Bau des Gewerbegebietes könnte man somit unter Umständen abwägen, da das Gewerbegebiet nach derzeitiger grober Abschätzung in Bezug auf eine mögliche Entwicklungsfähigkeit der Tierhalter nur bedingt einschränkend wirkt.

Für eine genauere Prognose der Geruchs-Immissionen wäre die Ermittlung der rechtlich durch Genehmigungen gesicherte Tierplätze und zudem eine genauere Auflösung der bisher groben Abschätzung der Emissionsquellen erforderlich.“

Eine am 04.09.2014 stattgefundene Gesprächsrunde zur Klärung der Problematik mit den Beteiligten (u. a. Bayer. Bauernverband, Untere Immissionsschutzbehörde, Herr Flamensbeck, Herr Blöckl und Gemeinde) und der Fa. Müller-BBM GmbH, Herrn Grotz, und der Gemeinde Gachenbach hat folgendes ergeben:

- Die Situierung ansiedelnder Gewerbetreibenden soll genau durchdacht werden, beispielsweise Bürogebäude eher in den Bereich, wo die Überschreitungen geringer sind.
- Jeder Grundstückskäufer bzw. Grundstücksinteressent erhält einen Abdruck der Immissionsschutzprognose vom 20.10.2014, um auf die Geruchssituation aufmerksam gemacht zu werden. Ein Ausschluss der potentiellen Entschädigungsansprüche ansiedelnder Gewerbetreibenden kann hieraus jedoch nicht abgeleitet werden.
- Die erarbeitete Immissionsschutzprognose enthält auch Rechenbeispiele, z.B. wird eine Berechnung entsprechend der Vorortsituation mit einer Berechnung für das gegenwärtig vorliegende Baurecht (Blöckl) gegenübergestellt. Eine potentielle Betriebserweiterung von Flamensbeck wird ebenfalls Berücksichtigung finden.

In der Abwägung der Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes wurde festgehalten, dass zur Klärung der Problematik eine Gesprächsrunde mit den Beteiligten (Bayerischer Bauernverband, Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Untere Immissions-

schutzbehörde, Eigentümer der Biogasanlage und Eigentümer des ebenfalls vorhandenen Geflügelmaststalles) einberufen wird.

Diese Gesprächsrunde fand am 16.09.2014 in der VGem Schrobenhausen statt.

Indem Gespräch wurde vom Büro Müller BBM mitgeteilt, dass durch die bereits bestehenden landwirtschaftlichen Betreibe (Rinderstall, Biogasanlage, Masthähnchenstall) die max. zulässigen Immissionswerte mitunter weit überschritten werden.

Die Geruchs-Immissionsprognose des Büros Müller MBB vorn 20.l 0.2014 ergab eine Überschreitung des Grenzwertes von 15 % der zulässigen Geruchsstunden im gesamten Gewerbegebiet (siehe beiliegende Rasterauszüge aus dem Gutachten).

Da jedoch die Wahrnehmungshäufigkeit im Bereich der bestehenden Wohnbebauung im Dorfgebiet (OT Habertshausen) noch deutlich höher liegt, werden die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe laut Müller MBB in ihrer Entwicklung durch das Gewerbegebiet nicht eingeschränkt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass es unabhängig dieser Immissionsbelastung im Plangebiet nicht zu erheblichen Belästigungen durch Gerüche kommt und somit ein Gewerbegebiet trotz Geruchswahrnehmungshäufigkeiten von bis zu 45 % ausgewiesen werden kann,

- da im Gewerbegebiet keine Betriebsleiterwohnungen zulässig sind,
- keine besonders (Geruchs-) empfindlichen Nutzungen angesiedelt werden,
- im angrenzenden Dorfgebiet bei prognostizierten Wahrnehmungshäufigkeiten bis zu 70 % kein (besonderes) Beschwerdebild vorliegt und
- es Hinweise gibt, dass das angewandte Programm zur Ermittlung der Immissionen mit vielen Quellen die Immissionen deutlich überschätzt.

In seiner Stellungnahme am 07.11.2014 weist Herr Krämer (Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen, Untere Immissionsschutzbehörde) auf die Überschreitung der in der GIRL (Geruchsimnissions-Richtlinie) festgesetzten Immissionswerte an Geruchsstunden von 15 % der Jahresstunden in weiten Teilen des Plangebiets hin. Herr Krämer teilt die Ansicht des Gutachters hinsichtlich einer möglichen Ausweisung des Gewerbegebietes nicht.
Er weist darauf hin, dass davon ausgegangen werden kann, dass Geruchshäufigkeiten wie sie insbesondere im westlichen Teil des Plangebietes zu erwarten sind, im Geltungsbereich eines Gewerbegebietes zu Beeinträchtigungen bzw. Belästigungen und damit verbundenen Klagen gegenüber den jeweiligen Emittenten führen. Auch bei einer Reduzierung des Planbereichs auf die Flächen mit zu erwartenden Geruchshäufigkeiten unter 25 %, die unter Festsetzung von Auflagen hinsichtlich der dortigen Nutzung noch abwägbar erscheinen, ist davon auszugehen, dass zukünftige Erweiterungen im Bereich der westlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe eingeschränkt werden können.

Das Gespräch mit Herrn Dr. Dirnberger beim Bayerischen Gemeindetag in München brachte folgendes Ergebnis:
Dabei sollten u.a. folgende Punkte beachtet bzw. berücksichtigt werden:

- **Standortprüfung**

Ausschluss alternative Standorte im Rahmen der Abwägung mit dem Ergebnis, dass der vorgesehene Standort für das Gewerbegebiet trotz Geruchsimmissionen (Gerüche sind nicht so belastend, dass eine Ausweisung des Gewerbegebietes unterbleiben müsste) der beste Standort ist. Diese Abwägung wurde auf der Ebene der 2. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt, die durch Bekanntmachung der Genehmigung durch das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen am 03.09.2015 rechtswirksam.

- **Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL)**

  Der Immissionswert von 0,15 für Gewerbegebiete bezieht sich laut einer Studie hinsichtlich Zweifelsfragen zur GIRL auf die Wohnnutzung (Betriebsleiterwohnungen). Somit ist die laut Geruchsgutachtens festgestellte Geruchsüberschreitung nicht so gravierend, so dass eine positive Abwägung des Standortes erfolgte.

- **Begehungen des Gewerbegebietes (sog. Rasteruntersuchungen)**

  Die Ergebnisse vorzunehmender Begehungen des Gewerbegebiets durch verschiedene Personengruppen zu verschiedenen Zeitpunkten mit entsprechenden Aufzeichnungen sind in die Abwägung miteingeflossen (vgl. Anlage 3 zur Begründung).

- **Häufigkeit und Umfang/Qualität der Geruchsimmissionen**

  Feststellung bzw. Hinweise hinsichtlich der Häufigkeit und die Art der Gerüche (nicht gesundheitsgefährdend oder ekelerregend, hinnehmbar und somit keine Gefahr für die Gesundheit der Arbeitnehmer).

- **Maßnahmen zur Minderung der Geruchsbelastung**

  Maßnahmen, wie der Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen, etwaige Minderung der Geruchsintensität durch Anpflanzungen (Abstimmung mit Immissionsschutz) sowie der Aufnahme von entsprechenden Festsetzungen (Anordnung Lagerplätze, Arbeiten überwiegend nur innerhalb der Gebäude, Ausschluss von geruchsanfälligen Gewerbetätigkeiten, keine lebensmittelverarbeitenden Betriebe).

- **Hinweise auf positive Gesichtspunkte**

  Schaffung und Erhalt von Arbeitsplätzen durch Ansiedelung einheimischer Gewerbetriebe. Vorhandene sehr gute Verkehrsanbindung. Enormer Bedarf an Gewerbeflächen, belegt durch entsprechend vorhandene Anfragen, die der Gemeinde vorliegen.

<u>Im Rahmen der Abwägung gem. § 3(2) BauGB hat der Gemeinderat noch Folgendes zur abschließenden Abwägung Immissionsschutz beschlossen:</u>

„Die negative Bewertung der Rasterbegehungen, die nach Vorabstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde durchgeführt wurden und nunmehr nicht herangezogen werden können, ist nicht nachvollziehbar und wird von der Gemeinde auch nicht geteilt.

Die Rasteruntersuchung zur Geruchsbelastung ergab laut Niederschrift der Gemeinde vom 01.12.2015, dass keine gesundheitsgefährdenden oder ekelerregende Gerüche wahrzunehmen waren, die eine Gefahr für die Gesundheit der Arbeitnehmer im Gewerbegebiet darstellen könnten.

Damit bilden die Ergebnisse der durchgeführten Rasterbegehungen nach Auffassung der Gemeinde eine durchaus sachlich fundierte, verbreiterte und nachvollziehbare Grundlage, im vorliegenden Fall der Bebauung des Gewerbegebietes bei Ausschluss der Betriebswohnungen und weiteren Einschränkungen von im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Nutzungen auf der Rechtsgrundlage des § 1 Abs. 5 - 9 BauNVO den Vorzug zu geben, und andere Belange wie die Wahrnehmung von Geruchshäufigkeiten auf Grundlage der GIRL, die sich aber bei den Rasterbegehungen nicht erhärtet haben, zurückzustellen.

Mit dem umfangreichen Ausschluss von einzelnen Nutzungen gem. Ziff. 2. der textlichen Festsetzungen, insbesondere den schutzwürdigeren Nutzungen, kann das Konfliktpotential deutlich reduziert werden, gleichzeitig werden die angrenzenden Betriebe Biogasanlage und Hähnchenmastbetrieb voraussichtlich auch nicht eingeschränkt werden.

Die örtlichen Gegebenheiten, wie die bestehende Biogasanlage südwestlich des geplanten Gewerbegebietes (Gutachten, Ziffer 7.2, Anlage 2.1 - 2.5 Vorbelastungen) wurden im Rahmen des einschlägigen Gutachtens der Fa. Müller-BBM in die Abwägung eingestellt. Die vom Gutachter in Ziffer 8 gemachten Formulierungsvorschläge für die Bebauungsplansatzung und Begründung wurden im vollen Umfang berücksichtigt.

Zu Punkten Nr. 1., 2. und 3. der Stellungnahme

Auf die vorstehende Abwägung und die einschlägigen Gutachten Fa. Möhler und Partner, Augsburg, und der Fa. Müller-BBM wird verwiesen, ebenso auf das Ergebnis der Rasterbegehungen .

Insofern wird ausdrücklich auf die in der Begründung wiedergegebenen Sachverhalte Bezug genommen, und das Gutachten.

Die Immissionsprognose für Gerüche des Büros Müller-BBM, Planegg bei München, Bericht Nr. MI 17051/01 vom 20.10.2014 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Ergebnisse wurden in die Bebauungsplansatzung und Begründung eingearbeitet.

Die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Möhler+Partner, Augsburg, Bericht Nr. 070-4318 vom 04.04.2014, ist ebenso Grundlage des Bebauungsplanes im Hinblick auf die Lärmbelastung und die Lärmkontingentierung der GE-Flächen.

Die Ergebnisse wurden in die Bebauungsplansatzung und Begründung eingearbeitet.

Die Verkleinerung des geplanten Gewerbegebietes im westlichen Teil des Geltungsbereiches wird aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und aus Gründen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden abgelehnt.

Der im nördlichen Außenbereich FlNr. 773 von Habertshausen genehmigte Hähnchenmastbetrieb Blöckl hat einen recht großen Abstand von ca. 560 m zum südlich geplanten Gewerbegebiet „Brunnenfeld 11".

Nach Einschätzung der Gemeinde wird aufgrund der geplante Gewerbegebietsnutzung

„Brunnenfeld II" voraussichtlich weder der 2008 geplante, aber bisher nicht realisierte Hähnchenmastbetrieb noch die westlich bestehende Biogasanlage Einschränkungen im Betrieb erfahren.

Die Gemeinde wird im Rahmen der zu verteilenden Grundstücke und in den Grundstückskaufverträgen dafür Sorge tragen, dass insbesondere auf den der Biogasanlage nächstliegenden Parzellen 1 und 2, und den mit größerem Abstand gelegenen Parzellen 3 und 4 zusätzlich Vorsorge getroffen wird.

Dort sollen nur Betriebe angesiedelt werden, die Nutzungen realisieren, die weniger schutzwürdig sein werden (d. h. keine Betriebe mit umfangreichen Büroflächen; Verpflichtung, dass Büro- und Sozialräumen möglichst nach Osten, etc. zu orientieren sind). Real ist diese Vorgehensweise zusätzlich zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich, da die Grundstücke derzeit im Gemeindebesitz sind und damit in den Kaufverträgen zusätzliche Anforderungen gestellt werden können.

Darüber hinaus behält sich die Gemeinde vor, insbesondere die Parzellen 1 und 2 erst dann mit Zeitabstand zu vergeben, wenn sich hinsichtlich Geruchsbelastung keine gravierenden Beschwerden ergeben haben.“

4.4 Abschließende Abwägung für den Gewerbestandort „Brunnenfeld II“

Aufgrund des Baulandbedarfes für Gewerbe, der positiven Ergebnisse der einzelnen Fachgutachten für die Bebaubarkeit, der verkehrsgünstigen Lage des Gewerbegebietes an der B 300 mit direkter Anbindung, dem sparsamen Umgangs mit Grund und Boden in Verbindung mit der Konversion der ehemaligen Kiesgrube einschließlich der Beseitigung der Altlast gibt die Gemeinde dem Standort des Gewerbegebiets „Brunnenfeld II“ den Vorrang.

Aufgrund des Ergebnisses der Begehungen („Rasterbegehungen“) kann davon ausgegangen werden, dass die im geplanten Gewerbegebiet festgestellten Gerüche bei weitem nicht den laut Immissionsprognose ermittelten bzw. zu erwartenden Geruchsbelästigungen entsprechen. Laut Begehungen sind keine gesundheitsgefährdenden oder ekelerregenden Gerüche wahrzunehmen, die eine Gefahr für die Gesundheit der Arbeitnehmer im Gewerbegebiet darstellen könnten.

Das geplante Gewerbegebiet ist im Flächennutzungsplan dargestellt; alternative Standorte sind nicht vorhanden. Trotz der bei der Begehung (vor allem von der Gruppe 1) festgestellten teilweisen auftretenden Gerüche wird an dem Standort festgehalten, da die Gerüche nicht so belastend sind, dass eine Ausweisung des Gewerbegebiets unterbleiben müsste.

Allerdings wird hier ausdrücklich auf mögliche, auftretende Geruchsbelästigungen und das Ergebnis der Begehungen hingewiesen (Anlage 4).

Der Immissionswert (GIRL) von 0, 15 für Gewerbegebiete bezieht sich laut einer Studie hinsichtlich Zweifelsfragen zur GIRL auf die Wohnnutzungen (Betriebsleiterwohnungen). Auf die Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen wurde bewusst verzichtet.

Im Bebauungsplan werden zudem Festsetzungen hinsichtlich Anpflanzungen, Anordnung von Lagerplätzen, Unzulässigkeit von lebensmittelverarbeitenden Betrieben, Ausschluss von geruchsanfälligen Gewerbetätigkeiten, Arbeiten weitestgehend nur innerhalb von Gebäuden, aufgenommen, die zu einer Minderung einer etwaigen Geruchsbelastung führen bzw. beitragen .

Der Bebauungsplan kann wegen der vorhandenen Altlastenfläche und der dortigen Auffüllungen in keinem Fall die technischen Erfordernisse der Gründung für die späteren gewerblichen Hochbauvorhaben festlegen. Diese Anforderungen müssen eigenverantwortlich durch die Bauherrn und deren Planer, ggf. im Rahmen von späteren fallgerechten Einzelbeurteilungen des Baugrundes erfolgen, dabei technisch gelöst werden; dies stellt aber kein Hindernis für den Bebauungsplan „Brunnenfeld II“ dar.

Von den übrigen Fachbehörden wurde der Standort ausnahmslos für sachgerecht gehalten bzw. begrüßt. Er entspricht auch den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Mit dem nunmehr gewählten Standort kann die im Flächennutzungsplan seit langer Zeit dargestellte gewerbliche Baufläche jetzt realisiert werden. Hier wird auf die im LEP geforderte Anbindung neuer Bauflächen an bestehende Siedlungseinheiten (B VI Nachhaltige Siedlungsentwicklung). Landesplanerisch ist die Planung sinnvoll, da die an der B 300 angrenzenden Gemeinden von der günstigen verkehrlichen Lage Gebrauch machen und eine nachhaltige Entwicklung für die Gemeinden und ihre Bürger sichern.

5.0 Natur und Landschaft: Hier wird verwiesen auf den Teil B Begründung/ „Umweltbericht“

6.0 Sonstiges

6.1 Denkmalschutz

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind keine Bodendenkmäler oder Baudenkmäler im Umgriff eingetragen.

Vorsorglich wird aber darauf hingewiesen, dass trotzdem bei Bodeneingriffen im Planungsgebiet damit gerechnet werden muss, dass man auf Bodendenkmäler stößt.

Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist durch diesen Bebauungsplan auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen:

Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 6, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/81570, Fax 08271/815750) mitgeteilt werden.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Bodendenkmäler:

DschG Art. 8.1: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer oder der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

DschG Art. 8.2: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

6.2 Ver- und Entsorgung der Grundstücke

6.2.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Brauch- und Trinkwasser wird durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Beinberggruppe durchgeführt.

Das geplante Gewerbegebiet wird durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Beinberggruppe versorgt. Derzeit findet eine Überrechnung des Schutzgebiets statt, welches an die Bedarfsprognosen angepasst werden soll. Bis zur Anpassung des Schutzgebiets an eine höhere Entnahme ist eine sichere Wasserversorgung des neuen Gewerbegebiets nicht gegeben. Die im o.g. Bescheid gestellten Aussagen sind deshalb vor der Erschließung des Gewerbegebiets zu erfüllen (Stellungnahme WWA Ingolstadt v. 16.07.2014). Die im Bescheid (Entnahmegenehmigung) vom 16.11.2011 enthaltenen Forderungen sind bei der Erschließung des Gewerbegebietes zu beachten.

Wasserschutzgebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen.

6.2.2 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser wird mittels einer Druckleitung der gemeindlichen vollbiologischen Kläranlage zugeführt. In der Satzung zum Bebauungsplan ist festgesetzt, dass abwasserintensive Betriebe in diesem Gebiet nicht zulässig sind.

Das WWA Ingolstadt teilt in der Stellungnahme vom 16.07.2014 noch folgendes mit:

<u>Schmutzwasserbehandlung</u>

Der Gemeindeteil Habertshausen wird im Mischsystem entwässert. Die Abwässer werden in der Ortsteilkläranlage (Teichanlage mit zwischengeschaltetem Rotationstauchköper, Bemessung: 300 EW) gereinigt.

Die Kläranlage entspricht den allgemein anerkannten Regeln der Technik und ist hydraulisch noch aufnahmefähig. Ein leistungsfähiger Vorfluter (Entwässerungsgraben, Gewässer III.

Ordnung) ist vorhanden. Das Schmutzwasser des Gewerbegebiets soll über die öffentliche Kanalisation zur KA Habertshausen abgeleitet werden.

Das Entwässerungskonzept des Ing.-Büros Mayr wurde mit e-Mails vom 01.04.2014 und 15.05. 2014 vorgestellt. Dieses haben wir mit e-Mails vom 03.04.2014 und 22.05.2014 grundsätzlich befürwortet.

Das Bauvorhaben ist an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen.

6.2.3 Oberflächenwasserbeseitigung / Regenwasserbehandlung

Das unverschmutzte Niederschlagswasser soll soweit wie möglich versickert werden. Soweit dies nicht immer möglich ist, sind auf den nördlichen und südlichen Grundstücken Flächen für Retention mit größerer Volumina eingeplant.

Zwischen Baugrenze und öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Ortsrandeingrünung / Maßnahmeflächen ist ein 5 m Streifen eingeplant als Versickerungsfläche.

Darüber hinaus ist ein Trassenvorschlag für einen Regenwasserkanal in der Planstraße A über einen Straßenast /Weg mit Anschluss an das nördliche Retentionsbecken geplant, von dort aus weiter nach Norden mit Anschluss an den dortigen Regenwasserkanal (= Bereich zwischen Parzellen 4, 5 und 6).

Zwischen B 300 und Baugebiet ist eine Grünzone festgesetzt, angrenzend beim Baugrundstück ein 5 m–Streifen als Versickerungsfläche. In der öffentlichen Grünzone sind Mulden unterschiedlicher Größe für die Aufnahme, Rückhaltung und teilweiser Versickerung des Niederschlagswassers eingeplant.

Darüber hinaus wurde der Geltungsbereich nach Norden um die Fläche eines Regenrückhaltebeckens mit einem Volumen mit ca. 1.000 cbm erweitert einschließlich der Verbindungsflächen für die Kanaltrasse.

Das WWA Ingolstadt teilt in der Stellungnahme vom 16.07.2014 noch folgendes mit:

Auf die Regenwasserbeseitigung, bzw. -ableitung und -versickerung wurde in o. g. Entwässerungskonzept per e-Mails dezidiert eingegangen. Dem Konzept wurde grundsätzlich zugestimmt.

Grundsätzlich gilt: Eine Versiegelung der Geländeoberflächen ist soweit möglich zu vermeiden. Es gilt das Versickerungsgebot, sofern der Untergrund entsprechende Durchlässigkeiten aufweist und ein entsprechender Grundwasserflurabstand gegeben ist. Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken breitflächig zu versickern. Einer linienförmigen (Rigole) oder punktförmigen (Sickerschacht) Versickerung kann grundsätzlich nicht zugestimmt werden. Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Fahr- und Park-/Stellflächen ist unter Beachtung des DWA-Merkblattes M 153 möglichst über die belebte Bodenzone (z. B. Muldenversickerung) breitflächig zu versickern. Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblätter M 153 (Stand August 2007) und A 138 (Stand April 2005) zu bemessen. Des Weiteren sind gegebenenfalls noch die ATV-Arbeitsblätter A 117, A 11 8 und A 166 zu berücksichtigen. Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) bzw. die Änderung zum 11.09.2008 und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TRENGW und TRENOG) dazu wird hingewiesen.

Eine Versickerung von Regenwasser über belastete Bodenflächen darf nicht erfolgen.

Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist dies durch entsprechende Nachweise zu belegen.

Allgemeine fachliche Hinweise zur Oberflächenwasserversickerung:

Grundsätzlich ist die Versickerungsmöglichkeit bei jedem Einzelvorhaben zu prüfen. Amtliche Beobachtungen von Grundwasserständen liegen nicht vor; sie sind deshalb eigenverantwortlich von den Bauherren zu erkunden. Es wird daher dringend empfohlen, Sickerversuche durchzuführen, um zu erkunden, ob das von den Dachflächen und den sonstigen versiegelten Flächen anfallende unverschmutzte Wasser versickert werden kann.

Zusätzlich sollten genügend große Regenrückhalteeinrichtungen geschaffen werden. Hierzu sind vom Ing.büro Mayr, Aichach, mehrere Regenrückhaltebecken nördlich des bestehenden Waldes und südlich am Geltungsbereichsrand eingeplant. Auf die Möglichkeit der Niederschlagswassernutzung zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung, usw. wird hingewiesen.

Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Daher sollten so wenig Flächen wie möglich versiegelt werden. Dazu wurden Festsetzungen zur Bodenver- bzw. Bodenentsiegelung in den Bebauungsplan aufgenommen. Auf Straßen anfallendes Wasser soll möglichst breitflächig an den Rändern (Schotterrasen) versickert werden.

Es soll angestrebt werden, dass Niederschlagswasser von befestigten Siedlungs- und Verkehrsflächen möglichst dezentral entsorgt und vorzugsweise versickert wird (Zitat aus B I Nr. 3.2.3.2 ***LEP****).*

Daher sollte unverschmutztes Niederschlagswasser nach Möglichkeit vor Ort ***versickert*** *werden. Priorität hat dabei nach § 3 Abs. 1 NWFreiV eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht. Erst wenn dies nicht möglich ist, kann eine Versickerung nach Vorreinigung über Versickerungsanlagen erfolgen (§ 3 Abs. 2 NWFreiV).*

Die für die Versickerung notwendigen Flächen sind im Bebauungsplan am Nordrand im Bereich der privaten und öffentlichen Grünflächen dargestellt. Dabei ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung –NWFreiV- mit den dazugehörigen technischen Regeln –TRENGW- in Verbindung mit dem DWA Arbeitsblatt A 138 zu beachten.

Zwischenzeitlich liegt ein Baugrundgutachten einschließlich Ergänzungsbericht der Fa. Crystal Geotechnik, Utting vom 28. November 2013 bzw. vom 10. Juli 2014 vor (Auszug):

„6 SCHLUSSBEMERKUNGEN *(aus dem Ergänzungsbericht)*

Im Rahmen des vorliegenden Berichtes wurden die Ergebnisse der durchgeführten Feld- und Laborarbeiten hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, des Straßenbaues und der Kanalisation für das geplante Gewerbegebiet in Peutenhausen-Habertshausen dokumentiert und bewertet. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass vorliegend eine ergänzende Erkundung, insbesondere für die veränderte Entwässerung des Gewerbegebietes (veränderte Versickerungsbereiche, veränderte Lagen der Regenwasser- und Schmutzwasserkanäle etc.) durchgeführt wurde. Dieses Gutachten ist also deshalb als Ergänzung zu unserem

Baugrundgutachten vom 28.11.2013 zu verstehen, wobei vorliegend die noch für notwendig erachteten Erkundungen komplettiert wurden und auch auf Erkundungen und Untersuchungen zurückgegriffen wurde, die im bereits genannten Bericht dokumentiert sind.

Im Rahmen des Gutachtens wurden die vor Ort relevanten Untergrunddaten durch Beschreibung der Bodenschichten, Zuordnung von Bodenarten und physikalischen Bodenparametern für den Planer und die Baufirma aufbereitet. Weiterhin wurden geotechnische und hydrogeologische Empfehlungen zur Sanierung der Zufahrtsstraßen, zur Dimensionierung von Versickerungsanlagen und zur Kanalisation angegeben. Weiterhin wurden die chemischen Belastungen der Asphalt- und Straßentragschichten der Bestandsstraßen angegeben.

Wie sich den Baugrunderkundungsergebnissen entnehmen lässt, sind für die offene Kanalverlegung mittlere Verhältnisse gegeben. Bei der grabenlosen Verlegung im nördlichen Bereich des geplanten Gewerbegebietes ist zu beachten, dass hier teilweise quartäre Kiese maßgebend werden können, in denen auch größere Steinanteile möglich sind. Das entsprechend zu verwendende Vortriebsverfahren ist hierauf abzustimmen. Hinsichtlich der Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser wurden vorliegend aufgrund der anstehenden, geringer durchlässigen tertiären Sande eher ungünstigere Verhältnisse angetroffen. Die Zufahrtsstraße südlich des geplanten Gewerbegebietes entspricht den maßgebenden Anforderungen nicht, so dass ein Ausbau notwendig ist. Die chemischen Belastungen der Asphalt- und Straßentragschicht sind hier zu beachten. Es wird davon ausgegangen, dass die an der Planung und Bauausführung beteiligten Ingenieure unter Zugrundelegung der hier aufgezeichneten Untergrunddaten alle erforderlichen Nachweise entsprechend den Regeln der Bautechnik führen und bei offenen Fragestellungen hinsichtlich Baugrund und Gründung an den Baugrundsachverständigen herantreten.

Zum Zeitpunkt der Ausarbeitung dieses Berichtes lagen uns die genannten Arbeitsunterlagen vor. Da dem Baugrundsachverständigen derzeit nicht alle relevanten Gesichtspunkte der Planung bekannt sein können, sind bodenmechanische Detailfragen oder generelle Planungsänderungen mit dem Bearbeiter dieses Berichtes zu koordinieren. Dies trifft auch dann zu, wenn bei der Bauausführung nicht auszuschließende Abweichungen der Untergrundverhältnisse außerhalb der Aufschlüsse festgestellt werden. Zusätzliche Untersuchungen und Beurteilungen können dann erforderlich werden.“

Hinweis: Die beiden Gutachten können bei der Gemeinde Gachenbach eingesehen werden!

6.2.4 Stromversorgung

Die Elektrizitätsleitungen werden von der Bayernwerk AG (früher E.ON Netz GmbH) betrieben.

Die Versorgung mit elektrischem Strom wird über ggf. neu zu errichtende Trafostationen durchgeführt. Das Baugebiet soll verkabelt werden.

Eine gesicherte Stromversorgung des geplanten Gewerbegebietes ist nur über den Bau neuer Trafostationen gewährleistet. Art, Anzahl und Standorte der erforderlichen Stationen können jedoch erst dann festgelegt werden, wenn die elektrischen Leistungsanforderungen der anzusiedelnden Betriebe bekannt sind und die Art, Anzahl und Lage der Erschließungsstraßen feststehen. Die Einbindung der vorgenannten Trafostationen in unser Mittelspan-

nungsnetz erfolgt über neu zu verlegende 20-kV-Kabel. Die Trassenfestlegung ergibt sich erst im Rahmen der Projektierung im Zuge der Baugebietserschließung.

6.2.5 Wertstoffe/Müll

Die Abfallentsorgung des Bio- und Restmülls ist durch die Müllabfuhr des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen sichergestellt. Für die Erfassung von Abfällen zur Verwertung steht für die Bürger ein Wertstoffhof zur Verfügung.

Aus abfallrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass die Erschließungsstraßen so zu planen sind, dass die Abfallbeseitigung ordnungsgemäß durchgeführt werden kann. Dies bedeutet, dass je nach Straßenart und Wendesituationen Mindestanforderungen zu berücksichtigen sind.

6.2.6 Erneuerbare Energien

Den Belangen des Klimaschutzes wird durch die Möglichkeit von Solar- und Fotovoltaikanlagen, die auf den Flachdächern oder leicht geneigten Dächern möglich sind, Rechnung getragen. Die Förderung regenerativer Energiequellen und der Energieeffizienzsteigerung ist durch die Möglichkeit der Südorientierung der Gebäude optimiert bezüglich Nutzung solarer Energie und Vermeidung von Verschattung.

Aufgrund des benachbarten Biogas-Betriebes besteht grundsätzlich auch die Option, einen Verbund mit der Biogasanlage westlich des geplanten Gewerbegebietes herzustellen.

6.2.7 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung wird nach den einschlägigen Planungsrichtlinien sichergestellt.

Der Kreisbrandrat weist noch auf folgendes hin:

„ Es wird gebeten, folgende Punkte zu beachten:

1. *Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1.8/5, Stand 08.2000 des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den derzeit geltenden technischen Regeln auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehemaligen Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Punkt Nr. 1.3 „Löschwasserversorgung der VollzBekBayFwG ist zu beachten.*

   Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen.

2. *Die öffentlichen Verkehrsanlagen sind so auszulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen.*

   Es muss insbesondre gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchsten 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mindestens 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter ein Durchmesser von mindestens 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.“

6.2.8 Trinkwasserschutzgebiete

Trinkwasserschutzgebiete werden durch diesen Bebauungsplan nicht berührt.

6.2.9 Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten

Der Gemeinde Gachenbach liegen keine gesicherten Erkenntnisse über den Grundwasserstand vor. Der Grundwasserflurabstand ist erfahrungsgemäß nicht allzu hoch. Die Versickerungsfähigkeit ist mit Einschränkungen möglich, wobei zwischenzeitlich ein Bodengutachten erstellt wurde.

Von einzelnen Bürgern wurde im Rahmen eines Sammeleinspruchs vom 29.07.2014 auf Folgendes hingewiesen:

„Anfang 1990 wurde ein Großteil dieser Fläche für die Umgehungsstraße B 300 zur Ausbeutung von Kies hergenommen und anschließend die Grube wieder verfüllt.“

Das WWA Ingolstadt teilt in der Stellungnahme vom 16.07.2014 noch folgendes mit:

„Im Umgriff des Planungsbereiches sind nach derzeitiger Aktenlage und nach den Informationen aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

Es ist nicht auszuschließen, dass im Zuge von Baumaßnahmen in den betroffenen Bereichen Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen aufgedeckt werden. Sollte sich dies bestätigen, sind das Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt umgehend zu informieren. Für die weitere Vorgehensweise sind dann die folgenden Punkte zu beachten: Die erforderlichen Maßnahmen sind durch einen fach- und sachkundigen Sachverständigen (Bereich Bodenschutz) in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt festzulegen, die notwendigen Untersuchungen durchzuführen, die fachgerechte Ausführung zu überwachen sowie die gewerteten Ergebnisse in einem Bericht zusammenzufassen, der dem Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zeitnah und unaufgefordert vorzulegen ist. Kontaminiertes Aushubmaterial ist in dichten Containern oder auf befestigter Fläche mit vorhandener Schmutzwasserableitung zwischenzulagern, zu untersuchen und nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse ordnungsgemäß zu entsorgen.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers über belastete Auffüllungen ist nicht zulässig. Kontaminierte Auffüllungen im Bereich von evtl. geplanten Versickerungsanlagen sind entsprechend den Sickerwegen vollständig auszutauschen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Die ZO-Werte der LAGA-Boden sind dabei einzuhalten. Dies ist durch Sohl- und Flankenbeprobungen zu belegen. Der Parameterumfang ist mit dem WWA Ingolstadt im Vorfeld abzustimmen.

Als Auffüllmaterial darf nur schadstofffreies Material (z. B. Erdaushub, Sand, Kies) verwendet werden.

Falls der Einbau von Recycling-Bauschutt aus aufbereitetem Bauschutt und Straßenaufbruch in technischen Bauwerken für den Erd-, Straßen- und Wegebau geplant ist, sind die Vorgaben des Leitfadens "Anforderungen an die Verwertung von Bauschutt in technischen Bauwerken" vom 15. Juni 2005 zwingend zu beachten.“

Allgemein zu beachtende Hinweise zu Altlastenverdachtsflächen:

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 2 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Über die Grundwasserverhältnisse im geplanten Baugebiet sind am Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt ebenfalls keine Beobachtungsergebnisse vorhanden.

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Die Erkundigung des Baugrundes obliegt dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtwasser sichern muss.

6.2.10 Telekommunikationsleitungen / Telekom

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs im und außerhalb des Gebietes bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sollen die Einzelmaßnahmen im Rahmen von Spartengesprächen miteinander abgestimmt werden.

Die Verlegung von Telekommunikationslinien soll aus Gründen des Ortsbildes unterirdisch erfolgen.

6.3 Baugrund / -gutachten

Im Umgriff des Planungsbereiches sind nach derzeitiger Aktenlage und nach den Informationen aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

Aufgrund des Baugrundgutachten einschließlich Ergänzungsbericht der Fa. Crystal Geotechnik, Utting vom 28. November 2013 bzw. vom 10. Juli 2014 sind aber Hinweise auf Auffüllungen des Gebietes bekannt: (Auszug):

„6 SCHLUSSBEMERKUNGEN (aus dem Bericht vom November 2013)

Das geplante Gewerbegebiet soll zu großen Teilen auf einer ehemaligen Kiesgrube, die mit schluffig-sandigem Material verfüllt wurde, erstellt werden. Hinsichtlich der Bebaubarkeit wurden daher mittelmäßige Verhältnisse angetroffen, wobei die Grundwassersituation durch

tief anstehendes Grundwasser aber als günstig zu bezeichnen ist. Das untersuchte Auffüllmaterial ist generell als unauffällig zu bezeichnen; lediglich an zwei Proben wurden geringe Kontaminationen festgestellt. Zusammenfassend ist jedoch auszuführen, dass insbesondere im nördlichen Bereich (ggf. Option der Erweiterung des Gewerbegebietes) die Auffüllungen doch sehr tief (erkundet bis 6,6 m unter GOK) reichen, so dass hier die Bebaubarkeit bzw. der Aufwand, der im Zuge einer Bebaubarkeit hier durchzuführen ist, doch deutlich erhöht eingeschätzt wird. Dies ist insbesondere aufgrund der hier möglicherweise gegebenen, stärkeren Heterogenität der Verfüllungen zurückzuführen, weshalb vor allem in diesem Erweiterungsgebiet bei der Erstellung von Baulichkeiten die zwingende Notwendigkeit gesehen wird, hier relativ umfangreiche Einzelbeurteilungen für zu erstellende Bauwerke ausführen zu lassen.

In den, für die Erstellung von Versickerungsanlagen für nicht schädlich verunreinigtes Oberflächenwasser geplanten Gebieten wurden hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes insgesamt eher ungünstige Verhältnisse angetroffen, da die versickerungsfähigen Böden teils nur eine geringe Mächtigkeit aufweisen und von sehr gering durchlässigen Böden unterlagert werden. Günstig ist allerdings diesbezüglich zu bewerten, dass keine geschlossenen Grundwasserstände in den entsprechenden Bereichen angetroffen wurden. Ferner ist möglicherweise auch eine Versickerung in den Auffüllungen möglich (was normalerweise von Seiten der zuständigen Wasserwirtschaftsbehörden eher untersagt wird), da vorliegend hier nur ein geringes bis sehr geringes Kontaminationsniveau festgestellt wurde. Insbesondere die diesbezügliche Problematik ist jedoch mit den zuständigen Fachbehörden entsprechend abzustimmen.

Bezüglich der Gewerbebebauung werden Einzelfallbeurteilungen dringend empfohlen. Zwar ist eine generelle Bebaubarkeit innerhalb der häufig oberflächennah anstehenden, tertiären Böden und nach den vorliegenden Erkundungen auch der Auffüllungen gegeben. Aufgrund der wechselnden Beschaffenheit der anstehenden Böden sollte im Rahmen einer Gewerbebebauung jeweils eine Optimierung der Gründungsmöglichkeiten, abgestimmt auf die jeweiligen Gegebenheiten (Geometrie der Bauwerke, abzutragende Belastungen etc.) jedoch generell vorgesehen werden. Insbesondere für den Bereich der tiefer reichenden Auffüllungen (vor allem im Norden im Bereich der Erweiterungsoption) werden hier voraussichtlich auch noch zusätzliche Erkundungen, abgestimmt auf das jeweilige Bauvorhaben, dringend empfohlen.

6.4 Grundstücksverhältnisse und Neuordnung

Für eine Gewerbebauung müssen zweckmäßige Baugrundstücke durch Neuparzellierung geschaffen werden. Straßennamen und Hausnummern im geplanten Gewerbegebiet werden dem Vermessungsamt so bald wie möglich mitgeteilt.

Das mit der Erschließungsplanung befasst IB Büro wird beauftragt, die Koordinaten der geplanten Flurstücke so frühzeitig wie möglich zu übermitteln.

7.0 Flächenbilanz - Teil A

1.	Gesamtfläche im Geltungsbereich	72.574 m^2
	davon	

2.	Baugrundstücke	53.974 m²
3.	Planstraße A einschl. Gehweg etc. einschließlich bestehende Verkehrsflächen und Ausbaubereich	6.526 m²
4.	öffentliche Grünflächen	2.722 m²
5.	Maßnahmeflächen M1, M2, M3 (öffentlich) (davon Anrechenbare Ausgleichsflächen: 7.219 m²)	9.355 m²
	Maßnahmefläche M 4 (Bereich Regenrückhaltebecken)	2.009 m²

Lageplan mit Flächen - o.M.-

8.0 Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

8.1 Überschlägige Ermittlung des Erschließungsaufwandes nach §§ 127 und 128 BauGB (Januar 2016; ohne Grunderwerb)

Verkehrsflächen, Straßen, Gehwege 6.526 qm a ø 80.- € (einschl. Straßenentwässerung)	522.080.- €
Beleuchtung 5 Leuchten a 1.500.- €	7.500.- €
Summe	**529.580.- €**

8.2 Kosten Grünordnung und Maßnahmeflächen (nur intern!)

Großbäume pflanzen ca. 50 Stück x 350,- €	17.500.- €
Kleinkronige Bäume/ Obstbäume pflanzen ca. 50 Stück x 250,- €	12.500.- €
Herstellen eines offenen Wassergrabens entlang der GV-Straße ca. 250 lfd. m x 80.- €/lfd.m	20.000.- €
Maßnahmeflächen M 1 – M4/ Versickerungsflächen/ Ansaat 11.364 m^2 a 5,00 €* (ergänzend zum Bestand)	56.820.- €
Summe	**106.820.- €**

8.3 Sonstige Erschließungskosten (nach KAG)

Abwasserkanal - 250 lfd. m a 300.- €	75.000.- €
Wasserversorgung - 250 lfd. m a 150.- €	37.500.- €
Summe	**112.500.- €***

Summe 8.1., 8.2 und 8.3. überschlägig	**748.900.- €**
+ 10 % Baunebenkosten	74.890.-€
Summe netto	823.790.- €
+ 19% Mehrwertsteuer (derzeit)	156.520.- €
Summe brutto	980.310.- €
Summe gerundet	**1.000.000.- €**

** Kosten ohne externes Regenrückhaltebecken*

Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 070-4318 vom 04.04.2014, Ingenieurbüro Möhler + Partner, Augsburg

Hinweis: Das Gutachten liegt im Verfahren öffentlich aus und wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens der Begründung beigefügt!

Anlage 2: Immissionsprognose für Gerüche, Bericht Nr. M117051/0 des Büros Müller-BBM, Planegg, vom 20.10.2014

Hinweis: Das Gutachten liegt im Verfahren öffentlich aus und wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens der Begründung beigefügt!

Anlage 3: Begehungen des Gewerbegebietes (sog. Rasteruntersuchungen)

Hinweis: Die Unterlagen liegen im Verfahren öffentlich aus und werden nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens der Begründung beigefügt!

Zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) zum Bebauungsplan Gewerbegebiet „Brunnenfeld II

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Bewertung der von der Planung berührten Umweltbelange wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist im Umweltbericht enthalten, der Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Brunnenfeld II“ ist. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die Standortwahl direkt an der B 300 und der Gemeindeverbindungsstraße minimiert. Die fu□r das geplante Gewerbegebiet beanspruchte Fläche wurde vormals größtenteils als Kies-/Sandgrube genutzt. Das Planungsgebiet an sich weist keine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt und keine besondere Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen auf. Wertvolle Lebensräume sind nicht betroffen. Das Planungsgebiet gehört nach der Naturräumlichen Gliederung der Haupteinheit des Donau-Isar-Hu□gellandes an. Dabei befindet es sich am Rand des Hu□gellandes im Übergang zum Paartal. Der nördlich gelegene, bewaldete Höhenru□cken zählt zur sog. Paarleite. Gemäß Geologischer Karte gehört das Plangebiet zu einem Bereich, der von periglazialem, altpleistozänem Flussschotter gebildet wird.

Die Beanspruchung der Ortsrandlage erfordert ein bzgl. Bauhöhe und Umfang abgestimmtes Planungskonzept, um einen unverhältnismäßigen Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild zu vermeiden. Um dem gerecht zu werden, wurden am Rande des Baugebietes Ortsrandeingrünungsflächen und Maßnahmeflächen für den Naturschutz festgesetzt. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird darüber hinaus durch die Bereitstellung von externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bei Ausweisung des Gewerbegebietes (Aufstellung Bebauungsplan) gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ kompensiert.

2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Seitens der Öffentlichkeit wurden Anregungen dahingehend vorgebracht, die benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe, u.a. Biogasanlage und Hähnchenmastbetrieb (entfernt) nicht in ihren Erweiterungsmöglichkeiten einzuschränken. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten hat gleichermaßen auf diesen Sachverhalt hingewiesen. Zur besseren Beurteilung hat die Gemeinde daher Fachgutachten zur Ermittlung der Geruchssituation erstellen lassen, und zur Lärmkontingentierung des Gewerbegebietes eine schalltechnische Untersuchung.

Nach mehreren Besprechungen mit den relevanten Fachbehörden wurde darüber hinaus noch eine Rasterbbegehung mit Dokumentation des Ergebnisses durchgeführt. Auch aus diesem Grund wurden die vorgesehenen Betriebswohnungen im gesamten Gewerbegebiet ausgeschlossen.

Die Untere Immissionsbehörde sieht die Überschreitung der prognostizierten Wahrnehmungshäufigkeiten im geplanten Gewerbegebiet mit bis zu 45 % der Jahresstunden auch nach Fachgutachten und Rasterbegehung durchaus kritisch. Nach wissenschaftlichen Aussagen liege die Schwelle für erhebliche Geruchsbelästigungen bei einer relativen Geruchsstundenhäufigkeit zwischen 10% und 20%.

Der Gemeinderat hat sich nach Abwägung der verschiedenen Belange und insbesondere auch nach der Rasterbegehung, bei der jeweils keine besonderen Auffälligkeiten betreffs Geruchsbelästigung vorhanden waren, für die Festsetzung des ortsplanerisch sinnvoll gelegenen Gewerbegebietes entschieden und andere Belange zurück gestellt. Die Regierung von Oberbayern kam zum Ergebnis, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen steht, weist aber auf die Immissionen und die Beurteilung durch die Fachbehörde hin.

Aufgrund der Verfügbarkeit der Baugrundstücke durch die Gemeinde ist aber zusätzlich vorgesehen, die geplanten Gewerbenutzungen auf die Parzellen so zu situieren, dass möglichst keine empfindlicheren oder schützenswerten Nutzungen im Einflussbereich von potentiellen Geruchsbelästigungen z.B. nahe der Biogasanlage im Südwesten liegen.

3. Auswahl des Baugebietes/ Andere Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung (erstmalige Aufstellung Flächennutzungsplan) wurden durch die Gemeinde mehrere mögliche Standorte für Gewerbeflächen entlang der überregionalen Entwicklungsachse der B 300 im Ortsteil Habertshausen / Peutenhausen hinsichtlich einer sinnvollen baulichen Entwicklung geprüft. Als Ergebnis einer ordnungsgemäßen Abwägung sämtlicher Belange wurde der hier untersuchte Standort in Habertshausen als geeignet eingestuft und im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt. Mit der 2. Änderung zur B 300 hin wurden diese Flächen im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden noch etwas erweitert.

Aufgrund des Baulandbedarfes für Gewerbe, der positiven Ergebnisse der einzelnen Fachgutachten für die Bebaubarkeit, der verkehrsgünstigen Lage des Gewerbegebietes an der B 300 mit direkter Anbindung, dem sparsamen Umgangs mit Grund und Boden in Verbindung mit der Konversion der ehemaligen Kiesgrube einschließlich der Beseitigung der Altlast gibt die Gemeinde dem Standort des Gewerbegebiets „Brunnenfeld II“ den Vorrang.

Aufgrund des Ergebnisses der Rasterbegehungen kann davon ausgegangen werden, dass die im geplanten Gewerbegebiet festgestellten Gerüche bei weitem nicht den laut Immissionsprognose ermittelten bzw. zu erwartenden Geruchsbelästigungen entsprechen. Laut Begehungen sind keine gesundheitsgefährdenden oder ekelerregenden Gerüche wahrzunehmen, die eine Gefahr für die Gesundheit der Arbeitnehmer im Gewerbegebiet darstellen könnten.