Gemeinde Gachenbach

Bebauungsplan Gewerbegebiet „Brunnenfeld II“

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

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 für 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-Hügellandes an. Dabei befindet es sich am Rand des Hügellandes im Übergang zum Paartal. Der nördlich gelegene, bewaldete Höhenrücken 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.

Schrobenhausen, 25.04.2016
12-6102.3 G

Alfred Lengler
Erster Bürgermeister

M:\Bauverwaltung - EAPI 2005\6 Bauen, Planen\61 Planen\610 Bauleitplanung\6102 BP-Planung\6102.3 G\BP Brunnenfeld II\G-Erklärung § 10 IV.doc