

Begründung zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
„**SONDERGEBIETE FEUERWEHR UND BAUHOF/ FLÄCHE FÜR
GEMEINBEDARF**“, Gemeinde Gachenbach



Stand: 08.05.2018
Geändert: 09.10.2018
redakt. ergänzt: 22.01.2019

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
im Auftrag der Gemeinde Gachenbach

Grünordnung und Umweltbericht:

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

Inhalt**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	4
1.5	Bestehende Bebauungspläne	5
1.6	Vorgaben der Regional- und Landesplanung	5
1.7	Verkehr / Infrastruktur	6
2.	Bebauung	7
2.1	Situation und Umgebungsbebauung	7
2.2	Städtebauliches Konzept	7
2.3	Art der Nutzung	7
2.4	Maß der Nutzung und Bauweise	7
2.5	Stellplätze, Zufahrten und Versiegelung	8
2.6	Gestaltung	9
2.7	Einfügung in das Gelände	10
3.	Verkehrerschließung und Stellplätze	10
4.	Immissionsschutz	10
4.1	Lärmimmissionen	10
4.2	Geruchsmissionen und landwirtschaftliche Immissionen	11
4.3	Stellungnahme Untere Immissionsschutzbehörde	12
5.	Natur und Landschaft, Geländetopographie	13
6.	Denkmalschutz	15
7.	Sonstiges	15
7.1	Baugrund / -gutachten	15
7.2	Grundwasser und Oberflächengewässer	17
7.3	Ver- und Entsorgung der Grundstücke	17
8.	Flächenbilanz	22
9.	Erschließungskosten	22
10.	Anregungen aus dem Bauleitplanverfahren	23

Hinweis: Eine Baugrunduntersuchung des Geotechnischen Büros Klaus Deller, München, vom 16.08.2018 liegt vor und kann in der VG /Gemeinde eingesehen werden!

Begründung zum Bebauungsplan „Sondergebiete Feuerwehr und Bauhof / Fläche für Gemeinbedarf“ gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Planungsvorgaben

1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

In der Gemeinde Gachenbach besteht in Peutenhausen Bedarf an einem neuen Feuerwehrgebäude. Als Standort ist eine verkehrlich günstig gelegene Fläche nordöstlich der Hauptstraße in Osterham mit kurzem Anschluss an die Bundesstraße 300 vorgesehen. Das Gebäude soll **drei** Feuerwehrfahrzeuge aufnehmen.

Der Gesamtumgriff des aufzustellenden Bebauungsplans beträgt 14.390 m², die festzusetzende Gemeinbedarfsfläche / das Gebiet mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet Feuerwehr“ umfasst 4.305 m², die Fläche mit „Sondergebiet Bauhof“ umfasst 5.885 m², insgesamt beträgt die Fläche des Baulandes 10.189 m².

Die neu gebildete Fl.Nr. 721 mit 300 m² im Südwesten des Geltungsbereiches wird nicht überplant.

1.2 Verfahren

Der Bebauungsplan „Sondergebiete Feuerwehr und Bauhof / Fläche für Gemeinbedarf“ und „Sondergebiet „Bauhof“ wird im Regelverfahren zweistufig mit Umweltbericht aufgestellt. Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dieser wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert (= 3. Änderung).

1.3 Lage im Raum und Standortwahl

Die Gemeinde Gachenbach liegt etwa 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 2.434 Einwohner (Stand Ende 2016). Die städtebauliche 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 zusätzlichen Überholstrecken sukzessive für das zunehmende Verkehrsaufkommen ausgebaut wurde und wird, die schnelle Anbindung an die Autobahnen A 9 im Norden bzw. A 8 im Süden sicher.

Standortwahl / Infrastruktur

Der Standort liegt verkehrlich günstig mit kurzer Anbindung an die leistungsfähige B 300. Wegen der Standortwahl und des Bedarfes nach einem zeitgemäßen Feuerwehrgebäude wird auf die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes / Begründung verwiesen.

Im Rahmen des Hochbauprojektes wurde eine tachymetrische Vermessung des Geländes erstellt, ggf. wird noch ein Baugrundgutachten betreffend die Untergrundverhältnisse ausgearbeitet, um die erforderliche Oberflächenwasserversicherung detailliert zu planen.



Luftbild mit Osterham im Süden, Peutenhausen/Biogasanlage im Norden–Bundesstraße 300; Quelle: bayern atlas

1.4 Vorgaben des Flächennutzungsplans

In der Gemeinde Gachenbach besteht ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan, in dem die geplanten Bauflächen bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt sind (= Außenbereich gem. § 35 BauGB). Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiete Feuerwehr und Bauhof / Fläche für Gemeinbedarf“ ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.



Ausschnitt FNP Bereich Peutenhausen



Ausschnitt 3. Änderung FNP Bereich Peutenhausen

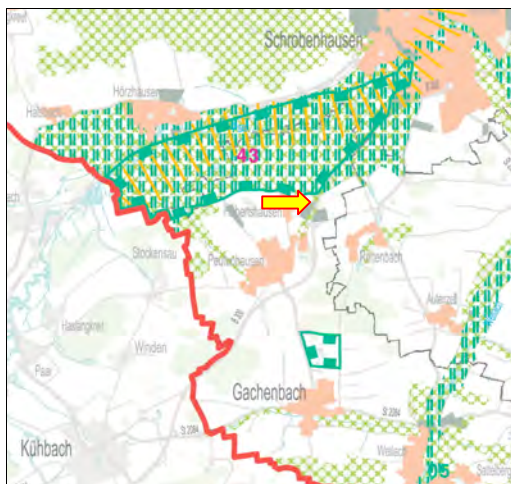
1.5 Bestehende Bebauungspläne

Im Umfeld des aufzustellenden Bebauungsplanes besteht nördlich der rechtsverbindliche Bebauungsplan Gewerbegebiet „Brunnenfeld II“.

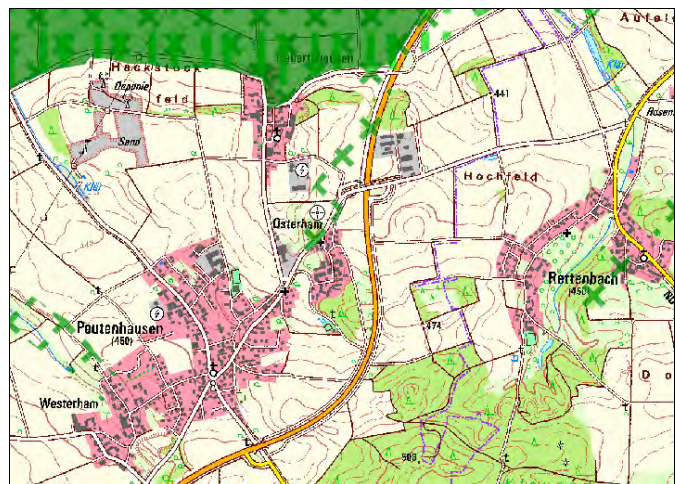
1.6 Vorgaben der Regional- und Landesplanung

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 Oberzentrum Ingolstadt.

Der regionale Grünzug entlang der Paar liegt in einiger Entfernung nördlich und wird von der Bauleitplanung nicht tangiert.



Auszug Regionalplan Ingolstadt



Auszug topographische Karte mit landschaftlichem Vorbehaltsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im Umgriff eines Bereiches, der im Regionalplan als landschaftliches Vorbehaltsgebiet dargestellt ist. Von einer flächenscharfen Abgrenzung des Bereichs wird im Regionalplan und in dessen digitaler Aufbereitung unter FISNatur aber bewusst abgesehen.

„In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Sicherung des Arten- und Biotopschutzes, wichtiger Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen, des Landschaftsbildes und der naturbezogenen Erholung besonderes Gewicht zu. Dieses besondere Gewicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Einzelfall zu berücksichtigen“ [RP BI 8.2 Z]. Insbesondere sind die gebietsspezifischen Pflege- und Entwicklungsziele zu beachten:

- Die naturnah verbliebenen Mäander der Paar mit ungestörter Ufervegetation sollen erhalten und gesichert werden.
- Wiesenbrüter- und Weißstorchlebensräume sollen gesichert und erweitert werden.
- Niedermoorböden sollen erhalten und renaturiert werden.
- Noch vorhandene Altwässer und Auwaldbestände sollen erhalten werden.
- Brutmöglichkeiten für die Uferschwalbe sollen gesichert und erweitert werden.

Die im Regionalplan für das Vorbehaltsgebiet angeführten Sicherungs- und Pflegemaßnahmen stehen der Planung nicht zwingend entgegen, da die Lebensraumstrukturen im Änderungsbereich nicht vorhanden sind und auch naturraumbedingt nicht entwickelt werden können.

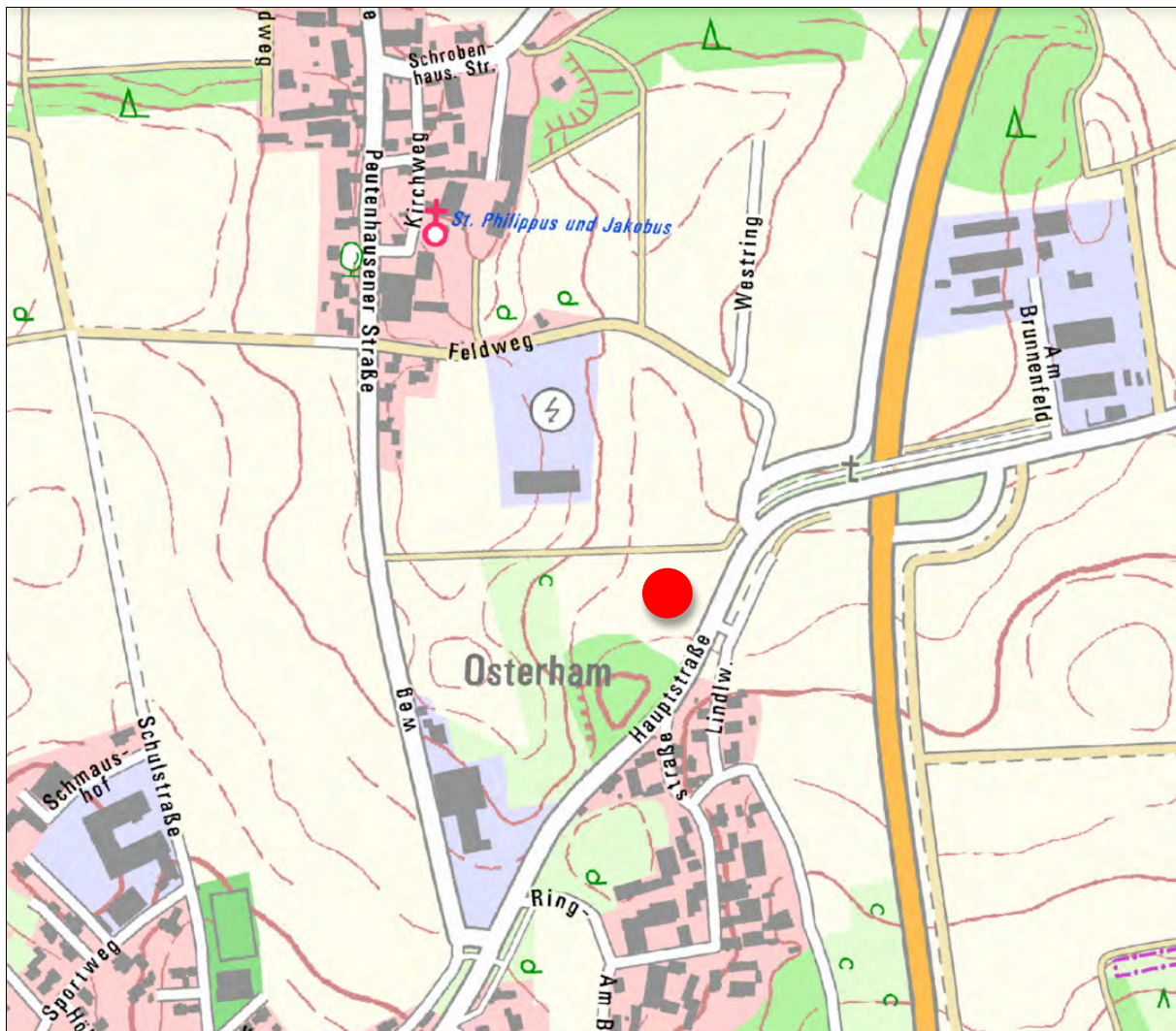
Im vorliegenden Fall dürfte mit der Darstellung auch die Intention verbunden sein, das vereinzelte Feldgehölz am Nordrand von Osterham mit dem Paartal zu verbinden. Dies kann durch ein möglichst durchgängiges Band an Grün- bzw. Grünstrukturen sichergestellt werden, eine komplette Freihaltung von Bebauung ist hierzu nicht zwingend erforderlich.

1.7 Verkehr / Infrastruktur

1.7.1 Straßenverkehr

Im Umfeld des geplanten Standortes verläuft direkt die B 300 mit Abfahrt Peutenhausen.

Die Hauptstraße verläuft südöstlich des geplanten Feuerwehrstandortes zur B 300. Der überörtlich bedeutsame Geh- und Radweg vom Gewerbegebiet „Brunnenfeld I“ östlich der B 300 führt am Nordrand des Baugrundstückes nach Westen zur Peutenhauser Straße.



Topographische Karte mit Höhenlinien; Quelle: Bayern Atlas; mit Standort Feuerwehr (rot)

2. Bebauung

2.1 Situation und Umgebungsbebauung

Das überplante Grundstück umfasst etwa 12.315 m². Direkt südlich grenzen Waldflächen an. Im näheren Umfeld südlich liegt der Ortsteil Osterham, nördlich liegt die Biogasanlage und das neu festgesetzte Gewerbegebiet „Brunnenfeld II“. Östlich der B 300 grenzen landwirtschaftliche Flächen an, nördlich der Auffahrt B 300 das Gewerbegebiet „Brunnenfeld“.

2.2 Städtebauliches Konzept

Das Konzept des neu zu errichtenden Feuerwehrhauses wurde von Architekt Gerhard Breu, Hohenwart, entwickelt. Danach sind zwei Zufahrten von der Hauptstraße in Osterham im Osten geplant, und die Alarmausfahrt für die Feuerwehrautos. Erforderliche Stellplätze für PKW liegen auf dem Baugrundstück südlich und nördlich des Feuerwehrgebäudes mit kurzen Zufahrten. Die Übungsflächen sind im nördlichen Bereich und abseits der Wohnbebauung immissionsmäßig günstig situiert. Das geplante Gebäude wird im wesentlichen eingeschossig, wobei **drei** Feuerwehrautos untergebracht werden mit Erweiterungsmöglichkeit.

2.3 Art der Nutzung

Das Gebiet wird als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ im östlichen Bereich und Bauhof im westlichen Bereich festgesetzt. Wegen der besonderen Zweckbestimmungen werden darüber hinaus gem. § 11 Abs. 2 BauNVO ein „Sondergebiete „Feuerwehr und Bauhof“ festgesetzt.

Im westlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche ist mittelfristig die Unterbringung des gemeindlichen Bauhofes eingeplant. Im Weiteren wird auf die Satzung verwiesen.

2.4 Maß der Nutzung und Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch:

Die Grundflächenzahl wird mit 0,40 festgesetzt, die Geschossflächenzahl mit 0,60.

Als zusätzliche Flächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wie Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen ist die übliche Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, was dann zu einer maximal zulässigen Gesamtversiegelung bis max. 0,70 führt.

Die Wandhöhe im „Sondergebiet Feuerwehr“ wird mit max. 6,0 m, die Firsthöhe mit max. 7,50 m festgesetzt.

Die Wandhöhe im „Sondergebiet Bauhof“ wird mit max. 7,50 m, die Firsthöhe mit max. 10,50 m festgesetzt; wünschenswert wären für den Bauhof geneigte Dächer bei einer möglichst tiefen Höheneinstellung, damit die Feuerwehr trotz ihrer geringen Höhenentwicklung baulich dominierend bleibt. Mit der Minimierung des Gebäudevolumens Feuerwehr geht auch eine Energieeffizienzsteigerung einher.

Die Baugrenzen werden nach der bisher vorliegenden Hochbauplanung und langfristiger Bauabsichten mit Spielraum festgelegt.

Bei Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans kann an die Baugrenzen gebaut werden. Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet.

2.5 Stellplätze, Zufahrten und Versiegelung

1. Einfahrten

Es sind für den Betrieb des Feuerwehrhauses zwei Zufahrten von der Hauptstraße und die Alarmausfahrt auf die Hauptstraße erforderlich.

Zufahrt 1:

Erschließung des Feuerwehrhauses und später folgender Nutzungen auf dem westlichen Grundstücksteil.

Die Zufahrt der Einsatzkräfte (die aus dem Ort kommen) ist kreuzungsfrei mit der Alarmausfahrt angelegt, wie es die einschlägigen Vorschriften fordern.

Zufahrt 2:

Erschließung der Übungsfläche und der Fläche für die Leistungsprüfungen, die alternativ als Stellplätze für größere Veranstaltungen der Feuerwehr genutzt werden und die konfliktfrei mit der Alarmausfahrt angelegt ist.

2. Rückwärts einfahren

Die einschlägigen Vorschriften verlangen vor den Toren die gleiche Aufstellfläche von 12,50 Meter Länge wie sie in der Fahrzeughalle vorhanden ist.

In vorliegenden Fall ist der Abstand zur Fahrbahnkante mindestens 15,20 Meter.

Die Fahrbewegungen für ein FW-Fahrzeug mit 10 m Länge ist ausfahrend (rot) und rückwärts einfahrend (grün hinterlegt) wurden in speziellen Fachplänen der Hochbauplanung nachgewiesen (Lageplan Architekt Breu vom 14.09.2018).

3. Höhenlage

Zum Bau des Feuerwehrhauses und der Freiflächen muss das Gelände verändert werden.

Die Böschung entlang der Hauptstraße wird komplett beseitigt und das Gelände entsprechend der im Lageplan dargestellten Höhenlinien angeglichen, so dass das Gebäude 0,00 auf 445,00 m NN zu liegen kommt. Ein „schneisenartiger“ Einschnitt entsteht dadurch nicht.

4. Einsicht in die Straße:

Im Bebauungsplanentwurf sind Sichtdreiecke, die angesichts der Lage innerhalb des Ortschafts und der geringen Verkehrsbelastung ausreichend erscheint, in der Planzeichnung dargestellt mit 110 m x 3 m, da der Bereich sich außerhalb geschlossener Ortschaft und der Ortstafel befindet, wo eine Geschwindigkeitsbegrenzung gilt.

Auf dem Grundstück südlich Feuerwehrhaus werden 16 Stellplätze („Alarmstellplätze“) lt. Hochbauplanung errichtet, nördlich im Bereich der Übungsfläche nochmals 8 Stellplätze.



2.6 Gestaltung

Bei der Gestaltung des neuen Feuerwehrgebäudes kommt der Hochbauplanung die gestalterische Verantwortung zu. Die Hochbauplanung sieht hier ein relativ niedriges Gebäude mit geschwungenem Dach vor, das ab Oberkante Fußboden Wand- bzw Firsthöhen von lediglich 3,40 – 5,80 m aufweist und dadurch besonders gut sich – zusammen mit der Höheneinstellung bei 445,0 m üNN - in das Orts- und Landschaftsbild einfügen wird. Auch in Bezug zur deutlich tieferen Höheneinstellung des westlich gelegenen Bauhofes mit 442,50 m üNN und der dort reduzierten Wandhöhen wird das Feuerwehrgebäude in erster Reihe optisch als baulicher Höhepunkt wirksam bleiben.

Darüber hinaus ist wegen der exponierten Außenbereichslage die ortsbildwirksame Eingrünung mit großkronigen heimischen Laubbäumen und Sträuchern zwingend, wobei schematische Bepflanzungen vermieden werden sollen.

2.7 Einfügung in das Gelände

Die Höhen der Hauptstraße (= GV-Straße) liegen bei etwa 445 m üNN (= Zu- und Ausfahrt im Osten). Unschöne Absätze und Stützmauern sind zu vermeiden zugunsten flacher Böschungen und weicher Geländeänderungen. Aufschüttungen sind zulässig bis zu 1,50 m aufgrund des nach Westen abfallenden Geländes zur späteren Errichtung eines Wirtschaftshofes. Im Bereich der Zufahrt von der Hauptstraße her im Süden (Stellplätze, rückwärtige Zufahrt Wirtschaftshof) sind Abgrabungen bis zu 1,50 m zulässig, wobei die Höhenlinien nach Architektenprojekt weich und naturnah modelliert werden.

Zum Bau des Feuerwehrhauses und der Freiflächen muss das Gelände verändert werden. Die Böschung entlang der Hauptstraße wird komplett beseitigt und das Gelände entsprechend der im Lageplan dargestellten Höhenlinien angeglichen, so dass das Gebäude 0,00 auf 445,00 m NN zu liegen kommt. Ein „schneisenartiger“ Einschnitt entsteht dadurch nicht.

3. Verkehrserschließung und Stellplätze

Das Grundstück der Feuerwehr wird durch die Hauptstraße direkt erschlossen. Eine zusätzliche Zufahrt wird im Süden angelegt. Das Erschließungskonzept ist so angelegt, dass unnötige Belastungen des Umfeldes der gemischten Bauflächen vermieden werden. Für die zügige Ausfahrt der Feuerwehr ist die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz der Bundesstraße 300 einschließlich der Siedlungsflächen optimal.

Betreffend Stellplätze ist die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) vom 30. November 1993 (GaStellV 1993; GVBl S. 433, BayRS 2132-1-I) anzuwenden. Die erforderliche Zahl der Stellplätze bemisst sich nach der Anlage zur Garagen und Stellplatzverordnung.

Garagen sind nur innerhalb der festgelegten Bauflächen zulässig, Stellplätze, Nebenanlagen und Feuerwehrübungsflächen auch innerhalb der dafür festgesetzten Flächen. Wegen der besonderen Zweckbestimmung werden keine weiteren Einschränkungen getroffen.

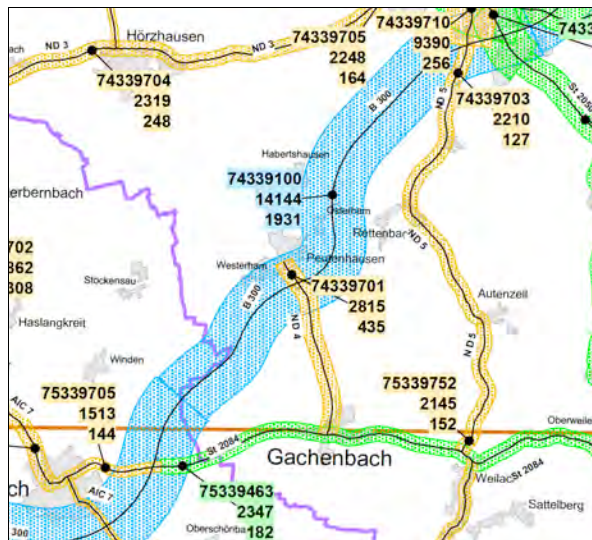
Wünschenswert ist es, dass die Stellplatzflächen in wasserdurchlässiger Ausführung hergestellt werden, z.B. Pflaster versickerungsfähig, auch als Übergang zu den Eingrünungsflächen an den Rändern. Auf dem Baugrundstück sind lt. B-Plan bzw. Hochbauplanung bis zu 20 Stellplätze eingeplant. Darüber hinaus sind im Bereich der Fläche für Leistungsprüfungen zusätzliche temporäre Stellplätze möglich.

4. Immissionsschutz

4.1 Lärmimmissionen

Der neue Feuerwehrstandort liegt immissionsmäßig günstig westlich der B 300 nördlich der schützenswerten Bebauung von Osterham und westlich der Hauptstraße im Außenbereich. Nördlich der B 300 grenzen in etwa 230 – 300 m entfernt Dorfgebiete an. Daher erscheinen die Belange des Immissionsschutzes ausreichend berücksichtigt. Verkehrsimmissionen wirken von der stark belasteten B 300 auf das Feuerwehrgebäude ein, das allerdings mind. 150 m mit der Ostfassade davon entfernt ist. Sofern dort schützenswerte Nutzungen wie

Büros etc. untergebracht werden, ist baulicher Schallschutz nach DIN 4109 im Rahmen der Hochbauplanung zu bemessen.



Verkehrsmengenkarte 2010, SBA Augsburg (v. Mai 2012)

4.2 Geruchsimmissionen und landwirtschaftliche Immissionen

Im Zusammenhang mit der Anlage des nördlich gelegenen Gewerbegebietes „Brunnenfeld II“ wurden auch die Geruchsimmissionen des Umfeldes detailliert untersucht:

In der Nähe zum geplanten Feuerwehrhaus ca. 200 m nördlich auf Fl.Nr. 725 liegt nördlich die Biogasanlage des landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebes, Kirchweg 8, Habertshausen.

Hinsichtlich der Biogasanlage (Stand 2014) wird auf den vorliegenden Genehmigungsbescheid des Landratsamtes Neuburg-Schrobenhausen vom 20.11.2015, Az. 302-BV140752, und den in Bauantragsunterlagen enthaltenen Leistungsangaben hingewiesen.

Der neue Fermenter wurde im Jahr 2016 gemäß Genehmigungsbescheid des Landratsamtes Neuburg-Schrobenhausen vom 20.11.2015, Az. BV140752, errichtet; der bisherige Nachgärer wurde zum Endlager.

Zwischen Biogasanlage und Feuerwehr befindet sich noch ein großes abschirmendes landwirtschaftliches Nutzgebäude in Verbindung mit der Biogasanlage. Östlich der Biogasanlage 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 nördlich des geplanten Feuerwehrhauses der landwirtschaftliche Haupterwerbsbetrieb, Kirchweg 5, Habertshausen.

Dort befindet sich ein Masthähnchenstall mit 25.000 Mastplätzen in einer Entfernung von ca. 400 m entfernt am südöstlichen Ortsrand von Habertshausen auf Fl.Nr. 1537. Der Unteren

Immissionsschutzbehörde liegt nach derzeitigem Sachstand bisher keine Genehmigung vor, ebenso keine Anzeige nach Novellierung des Bundesimmissionsschutzgesetzes im Jahr 1985.

Die Untere Immissionsschutzbehörde teilt hierzu mit, dass ein Masthähnchenstall mit mehr als 30.000 Mastgeflügelplätzen einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedarf.

Die Fläche mit der Fl.Nr. 731, die zwischen dem Betrieb von Herrn Blöckl und dem geplanten Gewerbegebiet liegt, gehört Herrn Blöckl. Evtl. Betriebserweiterungen (mögliche Kartoffelhalbe) sollen auf dieser Fläche stattfinden.

Der Betrieb Flamensbeck sowie der Betrieb Blöckl haben einen Betriebsnachfolger.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wies beim Aufstellungsverfahren Gewerbegebiet „Brunnenfeld II“ darauf hin, dass aus fachlicher Sicht das geplante Gewerbegebiet die Betriebe und die Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe von Herrn Flamensbeck und Herrn Blöckl erheblich einschränkt.

Im geplanten „Sondergebiet Feuerwehrhaus“ sind schützenswerte (Betriebs-) Wohnungen oder andere schützenswerte Nutzungen nicht zulässig. Einer zulässigen Anlagenerweiterung (Anlage nach Nr. 1.2.2.2 V des Anhangs 1 der 4. Bundes-Immissionsschutzverordnung) der Biogasanlage und dessen Betrieb stehen aus Sicht der Gemeinde damit keine erkennbaren Einschränkungen entgegen.

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.

Die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen darf durch diese Bauleitplanung nicht beeinträchtigt werden. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind zu dulden und die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe darf nicht eingeschränkt werden.

4.3 Die Untere Immissionsschutzbehörde teilt mit Schreiben vom 29.08.2018 folgendes mit:

Nördlich des Plangebietes befinden sich die Biogasanlage sowie mehrere Tierhaltungen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Brunnenfeld II“ wurde von der Firma Müller BBM GmbH eine Geruchsimmissionsprognose (Bericht Nr. M117051/01, Datum: 20.10.2015) erstellt.

Auf der Grundlage dieser Geruchsimmissionsprognose ist in der gegenwärtigen Bestandssituation (Variante 2.1) nicht mit schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gerüche im Plangebiet zu rechnen, weil die prognostizierten Geruchshäufigkeiten dort nicht höher als 10 % der Jahresstunden sind.

Das nächstgelegene Wohnhaus (Flurnummer 1415/6 der Gemarkung Peutenhausen) ist ca. 80 m vom geplanten Feuerwehrgebäude entfernt. Für Notfalleinsätze mit Alarmierung durch Sirene und Einsatzfahrten der Feuerwehr mit Martinshorn gilt nach Nr. 7.1 TA Lärm (Ausnahmeregelung für Notsituationen) eine Ausnahmeregelung.

Demnach dürfen die Immissionsrichtwerte nach Nr. 6 TA Lärm überschritten werden, soweit es zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung erforderlich ist.

Diese Regelung ist für die Notfalleinsätze der Feuerwehr anwendbar, weil diese von übergeordnetem öffentlichem Interesse sind.

In einem Abstand von ca. 160 m zum geplanten Feuerwehrhaus verläuft die B 300.

Die Außenbauteile von schutzbedürftigen Nutzungen wie Büros etc. sind nach der DIN 4109 in der aktuellen Fassung zu dimensionieren.

Das BHKW-Gebäude der Biogasanlage ist ca. 290 m vom geplanten „Sondergebiet Feuerwehr“ entfernt.

Die Zimmerei mit Sägewerk ist ca. 160 m vom Plangrundstück entfernt.

5. Natur und Landschaft, Geländetopographie

Das Gelände ist von Südost nach Nordwest fallend um etwa 3,5 % und liegt zwischen 445 m üNN und zwischen 440 m üNN. Bei der nachfolgenden Hochbauplanung ist dies zu berücksichtigen, insbesondere müssen die Freiflächen und der später geplante Betriebshof durch Auffüllungen weitgehend horizontal gestaltet werden. Im Anschluss sind nach den Festsetzungen zu Geländeänderungen flache Böschungen erforderlich, damit ein stufenloser Anschluss an die angrenzenden Grundstücke sichergestellt wird. Stützwände im Zusammenhang mit den Geländeänderungen sind nicht zulässig.



Umgriff und Geländetopographie

Das neue Feuerwehrgebäude einschließlich Stellplätze und Feuerwehrübungsflächen wird ortsbildwirksam an den Rändern mit heimischen Bäumen und Sträuchern in Form von Baumgruppen eingegrünt.

Die privaten Stellplätze entlang der Zu- und Abfahrten sollen möglichst unversiegelt angelegt werden. Das unverschmutzte Oberflächenwasser muss soweit vom Untergrund her möglich versickert werden. Mit dieser Randgestaltung ergibt sich ein besserer Übergang zur jeweiligen Eingrünungsfläche.

Wichtig ist hier die Gestaltung der Grün- und Versickerungsflächen mit großkronigen heimischen Laubbäumen, insbesondere im Hinblick auf das Ortsbild.

Alle Ein- und Durchgrünungsflächen sollen die anfallenden Straßen- und Stellplatzflächenwässer breitflächig aufnehmen, versickern oder/ und verdunsten.

Bei den Pflanzungen sind grundsätzlich standortheimische Pflanzen zu bevorzugen sowie die Eignung für besondere Standortverhältnisse (z.B. Nähe zu Verkehrsflächen oder Gebäuden, angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen). Da der wesentliche Teil der Ein- und Durchgrünung des Feuerwehrstandortes über das private Grün erfolgt, wird auch hierfür die Mindestanzahl der zu pflanzenden Bäume sowie die Pflanzenauswahl festgelegt. Besonderes Augenmerk ist dabei auf die Ausbildung der Ränder des neuen Standortes zu richten. Die Satzung sieht hierfür die abschnittsweise Pflanzung von Sträuchern mit eingestreuten Bäumen vor.

Zum südlich angrenzenden Wäldchen, das in der amtlichen Biotopkartierung erfasst ist, wird mit den Bauflächen ein hinreichend breiter Abstand eingehalten. Der Streifen wird zur Gestaltung eines naturnahen Waldmantels genutzt, der Störungen vom Gehölzinneren abhalten kann. Die am West- und Nordrand des Baugebiets vorgesehenen naturnahen Gehölzpflanzungen bewirken einen Verbund zwischen dem Wäldchen und den Pflanzungen um das Gewerbegebiet Brunnenfeld II. Damit wird der im Regionalplan angestrebte Verbund zwischen Wäldchen und Paarleite bzw. Paartal gefördert und das Lebensraumangebot im von der Planung betroffenen Landschaftsraum stabilisiert und erweitert.

Die am Südrand des Geltungsbereichs vorgesehenen Maßnahmen leisten dabei einen wesentlichen Beitrag zur Minderung sowie zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft. Ein Teil des gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung erforderlichen Ausgleichs kann somit in engem räumlichen wie funktionalen Zusammenhang zum Eingriff erbracht werden.

Der darüber hinaus verbleibende Ausgleichsbedarf für den mit der Bebauung verbundenen Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild wird durch eine Abbuchung von der gemeindlichen Ökokontofläche Fl.Nr.829, Gmkg. Peutenhausen, ausgeglichen. Angesichts der für die Ökokontofläche anrechenbaren Verzinsung (30%) wird hierzu nur eine tatsächliche Fläche von 1.501 m² benötigt (siehe Umweltbericht und Bebauungsplanzeichnung, Ziff. F.).

Die südlich des Baugebiets geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden in der Pflanzperiode nach Beginn der Bauarbeiten der Feuerwehr ausgeführt. Im Übrigen wird hier auf den Teil 2 Begründung/ „Umweltbericht“ verwiesen.

6. Denkmalschutz

Im Umfeld des Grundstückes sind keine Baudenkmäler und keine Bodendenkmäler vorhanden. 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.

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.

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.

7. Sonstiges

7.1 Baugrund / -gutachten

Für das Baugrundstück liegt eine Baugrunduntersuchung des Geotechnischen Büros Klaus Deller, München, vom 16.08.2018 vor.

Auszug aus dem Gutachten:

„Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlagswasser kann nur in den tertiären Sanden der Schicht 3 erfolgen, da der quartäre Sand der Schicht 1 auf einem Stauhorizont liegt. Zur Versickerung geeignet sind die tertiären Sande der Bodengruppen SE und SU, nicht geeignet bei der Bodengruppe SU. Die Bohrung SB 4 wurde bei einer geplanten Sickerfläche angesetzt. Hier muss eine hydraulische Verbindung zu den tertiären Sanden bei 3,3 m unter Gelände bzw. 441,45 m NN hergestellt werden. Für den Sand ergibt sich hier gemäß*

DWA-A 138 aus der Siebanalyse von Probe SB 4 / 3,5 - 4,0 m (Berechnung nach Beyer) und dem Korrekturfaktor von 0,2 ein Bemessungs- k_F -Wert von $1,7 \times 10^{-5}$ m/s.

Grundwasser, Entwässerung im Endzustand

Bei den Bohrarbeiten wurde bis zur Endteufe von 7 - 8 m kein Grund- oder Schichtwasser angetroffen. Lokal und jahreszeitlich schwankendes Schichtwasser kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Zur Ableitung von Tagwasser ist eine offene Wasserhaltung vorzusehen sowie ein hangseitiger Fanggraben.

Der Durchlässigkeitsbeiwert der anstehenden Böden ist $< 10^{-4}$ m/s. Laut DIN 18195-1 ist hier eine Abdichtung des Gebäudes gegen von außen drückendes Wasser und aufstauen des Sickerwasser nach DIN 18195-6 erforderlich. Falls ein Aufstauen des Wassers durch eine Dränung nach DIN 4095 verhindert wird, kann das Gebäude alternativ nach DIN 18195-4 gegen Bodenfeuchte abgedichtet werden. Die Funktionsfähigkeit der Dränung muß in diesem Fall dauerhaft sichergestellt sein.

Verwertung von Erdaushub

Die Ergebnisse der schadstofftechnischen Untersuchungen ergaben für die anstehenden Böden keine Auffälligkeiten (Einstufung als Z 0 -Material).

Falls Aushub mit Auffälligkeiten, Bauschuttanteilen oder sonstigen anthropogenen Belastungen angetroffen wird, so ist dieser zu separieren und zu beproben.“

Geologie und Bodenverhältnisse

Gemäß Geologischer Karte 1:500.000 gehört das Planungsgebiet überwiegend zum älteren kiesführendem Teil der Oberen Süßwassermolasse. Im Nordwesten reicht ein von sandigem Kies geprägter Bereich pliozänen bis altpleistozänen Schotters in den überplanten Bereich hinein.

Laut Bodenübersichtskarte 1 : 25.000 werden die Bodenverhältnisse fast ausschließlich von Braunerde aus (kiesführendem) Lehmsand bis Sandlehm (Molasse) bestimmt, verbreitet mit Kryolehm (Lösslehm, Molasse). In der standortkundlichen Bodenkarte 1:50.000 wird zudem auf tonigen Unterboden hingewiesen.

Den ökologischen Feuchtegrad des Bodens gibt die standortkundliche Bodenkarte als frisch an, die Durchlässigkeit als hoch (bis mittel). Das Grundwasser ist im Allgemeinen tiefer als 2

m unter der Geländeoberfläche zu erwarten. Im tieferen Unterboden ist zeitweiliger Wasserstau möglich. Gemäß der Grundwassergleichenkarte zur Hydrogeologischen Karte (HK) 1: 100.000 bewegt sich der mittlere Grundwasserstand um 427,5 m NN.

Das Informationssystem des Landesumweltamts stuft das Planungsgebiet nicht als „wasser-sensiblen Bereich“ ein, bei dessen Bebauung Probleme zu erwarten wären.

Genauere Aussagen zum Baugrund und zu den im Baugebiet bestehenden Versickerungsmöglichkeiten bleiben dem noch zu erstellenden Baugrundgutachten vorbehalten.

7.2 Grundwasser und Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans nicht vorhanden. Das Baugrundstück liegt auch nicht innerhalb eines festgelegten oder faktischen Überschwemmungsgebietes. Der Gemeinde Gachenbach liegen auch keine gesicherten Erkenntnisse über den Grundwasserstand vor.

Die Erkundigung des Baugrundes obliegt dem jeweiligen Bauherrn und Architekten, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtwasser sichern muss.

Die Versickerungsfähigkeit ist mit Einschränkungen möglich, wobei im Rahmen dieses Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens bzw. bei Erstellung der Baueingabeplanung noch ein Bodengutachten erstellt wird.

7.3 Ver- und Entsorgung der Grundstücke

7.3.1 Wasserversorgung

Die geplante Feuerwehr in Peutenhausen wird durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Beinberggruppe versorgt. Die aktuelle Genehmigung vom 26.09.2016 ist befristet bis 31.12.2021 und auf eine Entnahme von 310.000 m³/a für die Brunnen 1 und 2 Gachenbach begrenzt. Nach Einbau neuer Zähler im letzten Jahr liegt die Entnahmemenge von 2017 bei ca. 290.000 m³.

Wasserschutzgebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen.

7.3.2 Abwasserbeseitigung

Schmutzwasserbehandlung

Der Gemeindeteil Peutenhausen wird im Mischsystem entwässert. Das Schmutzwasser wird der gemeindlichen vollbiologischen Kläranlage zugeführt.

Die Kläranlage entspricht den allgemein anerkannten Regeln der Technik und ist hydraulisch noch aufnahmefähig. Ein leistungsfähiger Vorfluter ist vorhanden.

Ein Entwässerungskonzept für die Feuerwehr wird im Zuge der Bauantragsunterlagen erarbeitet.

Das Bauvorhaben ist an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen. Hierzu ist ein Abwasserkanal auf der Westseite des Gebäudes in Richtung nördlicher Feldweg / Westen geplant.

7.3.3 Oberflächenwasserbeseitigung / Regenwasserbehandlung

Das unverschmutzte Niederschlagswasser soll soweit wie möglich versickert werden, ansonsten gepuffert und dosiert abgeleitet werden in die beiden im Plan dargestellten Rückhaltebecken auf der Nordwest- bzw. der Nordostseite des Baugrundstückes. Hierzu sind zwei ca. 500 m² große Rückhalteflächen auf dem Baugrundstück für die Aufnahme, Rückhaltung und teilweiser Versickerung des unverschmutzten Oberflächenwassers festgesetzt. Hier kann eine breitflächige Versickerung erfolgen, sofern dies von den Untergrundverhältnissen möglich ist. Auf die Erkenntnisse des zu erstellenden Bodengutachtens wird hingewiesen. Diese sind bei Erstellung des Oberflächenwasserkonzeptes im Detail noch zu berücksichtigen.

Die max. Höheneinstellung des geplanten Feuerwehrgebäudes ist mit 445,00 m üNN festgelegt, so dass die Gebäulichkeiten über dem angrenzenden Gelände insbesondere auf der Ostseite liegen können, und das Oberflächenwasser an den Rändern insbesondere an der Nordostseite abgeleitet, gepuffert und versickert werden kann auf der dafür festgelegten Fläche.

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 der Baugrundstücke ist grundsätzlich auf den Grundstücken breitflächig zu versickern. Einer linienförmigen (Rigole) oder punktförmigen (Sickerschacht) Versickerung kann nur dann zugestimmt werden, wenn der Nachweis geführt wird, dass eine flächige Versickerung nicht möglich ist.

Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Fahr- und Park-/ Stellflächen ist unter Beachtung des DWA-Merkblattes M 153 ebenfalls möglichst über belebte Bodenzonen (z. B. Muldenversickerung) breitflächig zu versickern.

Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblätter M 153 (Stand August 2007) und Arbeitsblatt A 138 (Stand April 2005) zu bemessen.

Des Weiteren sind gegebenenfalls noch die ATV-Arbeitsblätter A 117, A 118 und A 166 zu berücksichtigen.

Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), bzw. die Änderung zum 11.09.2008 und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TRENOW 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.

Auf die Möglichkeit zur Nutzung des Niederschlagswassers und die damit verbundene Anzeigepflicht gemäß § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV 2001) wird ausdrücklich hingewiesen.

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, Sickerver-

suche durchzuführen, um zu erkunden, ob das von den Dachflächen und den sonstigen versiegelten Flächen anfallende unverschmutzte Wasser versickert werden kann.

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 sind Festsetzungen zur Bodenver- bzw. Bodenentsiegelung in den Bebauungsplan aufgenommen worden. 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 Niederschlagswasserfreistellungsverordnung –NWFreiV- mit den dazugehörigen technischen Regeln –TRENGW- in Verbindung mit dem DWA Arbeitsblatt A 138 ist zu beachten.

Grund-/ Schichtwasserableitung

Hausdränagen dürfen am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden.

7.3.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird von den Bayernwerke AG durchgeführt. Zuständig ist die Regionaldirektion Pfaffenhofen, Draht 7, 85276 Pfaffenhofen/Ilm.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.

Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist der Bayernwerk Netz GmbH ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

Je nach Leistungsbedarf könnten die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden.

Für die Transformatorenstation wird benötigt, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 qm und 35 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bayernwerk Netz GmbH zu sichern ist.

7.3.5 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 ein Wertstoffhof zur Verfügung.

Aus abfallrechtlicher Sicht ist das Grundstück für Gemeinbedarf so zu planen, dass die Abfallbeseitigung ordnungsgemäß durchgeführt werden kann. Dies bedeutet, dass je nach Straßenart und Wendesituationen Mindestanforderungen berücksichtigt werden.

7.3.6 Ökologische Bauleitplanung und erneuerbare Energien

Den Belangen des Klimaschutzes wird durch die Möglichkeit von Solar- und Fotovoltaikanlagen, die auf den geeigneten Dachflächen bzw. auf den Flachdachflächen (Aufständigung erforderlich!) möglich sind, Rechnung getragen. Die Förderung regenerativer Energiequellen und der Energieeffizienzsteigerung ist durch die Möglichkeit der Südorientierung der Gebäude und deren weiten Abstände optimiert bezüglich Nutzung solarer Energie und Vermeidung von Verschattung gegeben.

- Gebäude- und energieeinsparende Maßnahmen durch eine lagemäßig effektive Ausrichtung der Gebäude, Kompaktheit der Gebäude, solare Ausrichtung, Vermeidung von Verschattung;
- Erhalt schutzwürdiger Böden, Vernetzung von Grünräumen und Eingrünungsflächen
- Begrenzung der Bodenversiegelung;
- Integration von Versickerungs- und Rückhalteanlagen in den städtebaulichen Entwurf;
- Förderung von Dachbegrünungen und/ oder solarenergetischer Nutzung von Dachflächen.

7.3.7 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung wird nach den einschlägigen Planungsrichtlinien sichergestellt.

7.3.8 Trinkwasserschutzgebiete

Trinkwasserschutzgebiete werden durch diesen Bebauungsplan nicht berührt.

7.3.9 Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten

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

Es ist dennoch 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 Neuburg-Schrobenhausen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt 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 zusammen zu fassen, 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 zwischen zu lagern, zu untersuchen und nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse ordnungsgemäß zu entsorgen.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers über belastete Auffüllungen ist generell 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 Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt im Vorfeld abzustimmen.

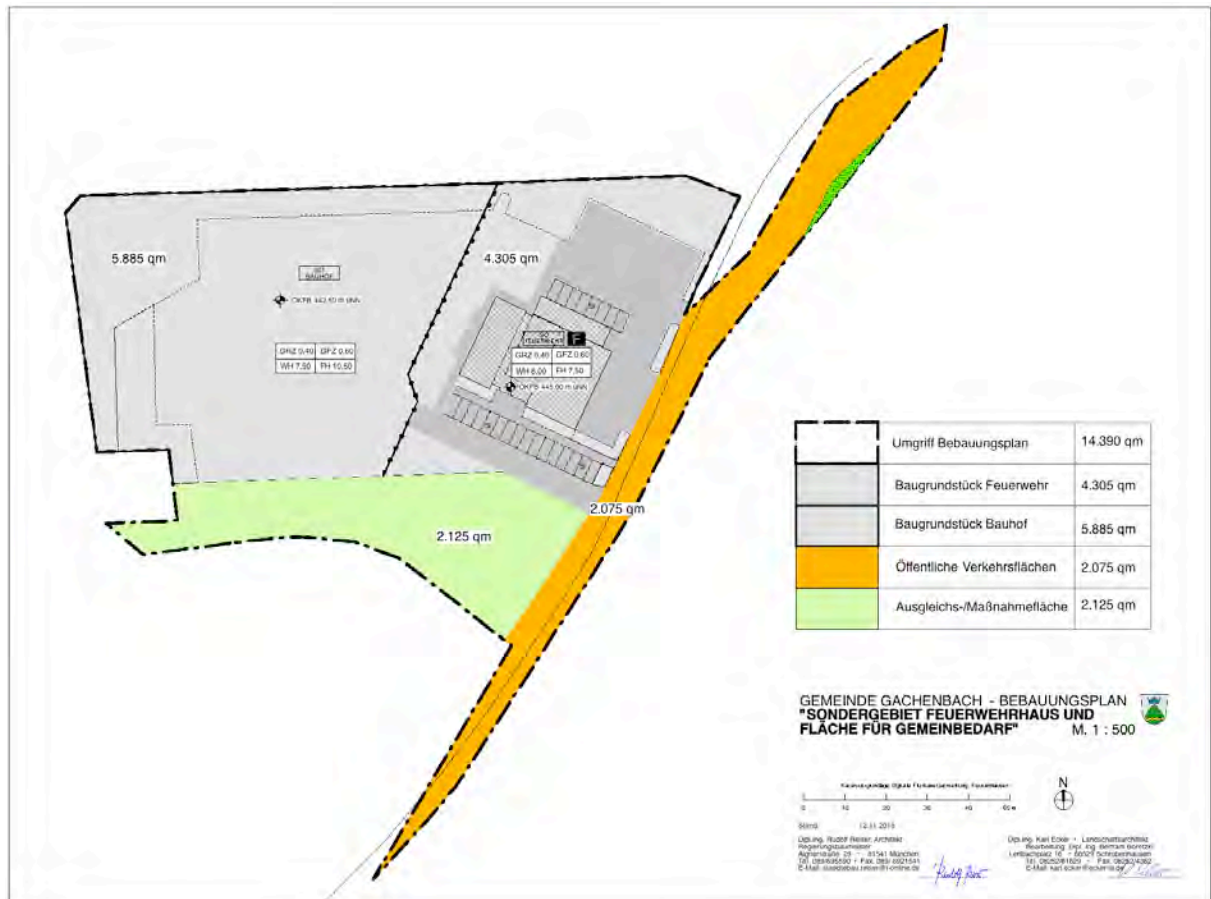
Als Auffüllmaterial darf nur schadstofffreies Material (z. B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) verwendet werden. Falls der Einbau von Recycling-Bauschutt aus aufbereitetem Bauschutt und Straßenaufbruch in technischen Bauwerken für den Erd-, Straßen- und Wegebau geplant ist, sind die Vorgaben des Leitfadens „Anforderungen an die Verwertung von Bauschutt in technischen Bauwerken“ vom 15. Juni 2005 zwingend zu beachten.

7.3.10 Telekommunikationsleitungen / Telekom

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs im und außerhalb des Gebietes wird durch die Telekom geprüft. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, werden die Einzelmaßnahmen im Rahmen von Spartengesprächen miteinander abgestimmt. Die Verlegung von Telekommunikationslinien erfolgt aus Gründen des Ortsbildes unterirdisch; dies gilt auch für alle anderen Leitungsführungen.

8. Flächenbilanz

Gesamtfläche im Geltungsbereich (mit Sichtdreieck)	14.390 m ²
Gemeinbedarfsfläche / Sondergebiet Feuerwehr	4.305 m ²
Sondergebiet Bauhof	5.885 m ²
Straßenflächen öffentlich (Fahrbahn, Geh- und Radweg)	2.075 m ²
Ausgleichs-/ Maßnahmefläche	2.125 m ²



Hinweis: Alle Flächen überschlägig und unverbindlich!

9. Erschließungskosten

Durch diesen Bebauungsplan entstehen voraussichtlich Erschließungskosten für die Herstellung bzw. der Änderung der zwei Zufahrten von der Hauptstraße her auf das neue Feuerwehrgrundstück (Zufahrten und Veränderungen im Anschlussbereich, Verkehrszeichen etc.).

Für die Erschließungsanlagen werden die gesetzlichen Regelungen des BauGB angewandt und nach den einschlägigen Satzungen die Beiträge erhoben.

10. Anregungen aus dem Bauleitplanverfahren

10.1 Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 20.08.2018

„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, des Landschaftsbildes und der naturbezogenen Erholung besonderes Gewicht zu.

RP 10 B 1111.5 (Z) Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.

Bewertung

Die Fläche liegt z. T. im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 12 "Paartal".

Hier kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Sicherung des Arten- und Biotopschutzes, wichtiger Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen, des Landschaftsbildes und der naturbezogenen Erholung besonderes Gewicht zu. Dieses besondere Gewicht ist bei der Abwägung mit der vorliegenden Planung zu

berücksichtigen. Die Sicherungs- und Pflegemaßnahmen des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes stehen dem geplanten Vorhaben nicht entgegen.

Südlich der Planung liegt das Biotop Nr. 7433-0075 „Wäldchen nördlich Osterharn“. Durch die Planung könnte die Sicherung des Arten- und Biotopschutzes für dieses Biotop beeinträchtigt werden. Der diesbezüglichen Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde kommt besonderes Gewicht zu.

Insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen ist auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete zu achten. Dies erlangt aufgrund der Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet erhöhte Bedeutung. Die vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen erscheinen ausreichend Ergebnis

Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

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)). Es sollte dargelegt werden inwiefern die Planung, bzgl. der Förderung regenerativer

Energiequellen und der Energieeffizienzsteigerung optimiert ist bzw. werden kann (z. B. Gebäudeausrichtung bzgl. Nutzung solarer Energie und Vermeidung von Verschattung). Der Anschluss an die benachbarte Biogasanlage wird begrüßt.“

10.2 Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt, Schreiben vom 16.07.2014

„Wasserversorgung

Die Gemeinde Gachenbach wird durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Beinberggruppe versorgt.

Die aktuelle Genehmigung vom 26.09.2016 ist befristet bis 31.12.2021 und auf eine Entnahme von 310.000 m³/a für die Brunnen 1 und 2 Gachenbach begrenzt.

Diese maximale Entnahmemenge wird seit 2012 überschritten.

Nach Rücksprache mit dem Wasserversorger handelt es sich vermutlich um einen Messfehler, der zu den Überschreitungen geführt hat.

Nach Einbau neuer Zähler im letzten Jahr liegt die Entnahmemenge von 2017 bei ca. 290.000 m³. Derzeit findet eine Überrechnung des Schutzgebiets statt, welches an die Bedarfsprognosen angepasst werden soll. Die im o. g. Bescheid gestellten Auflagen sind einzuhalten.

Wir bitten regelmäßig über den aktuellen Planungsstand des Wasserschutzgebiets sowie der Bedarfsprognose informiert zu werden.

Wasserschutzgebiete werden vom o. g. Vorhaben nicht berührt.

Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten

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

Es ist dennoch 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 Neuburg-Schrobenhausen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt 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 zusammen zu fassen, 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 zwischen zu lagern, zu untersuchen und nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse ordnungsgemäß zu entsorgen.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers über belastete Auffüllungen ist generell 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 Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt im Vorfeld abzustimmen.

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

Abwasserbeseitigung

Schmutzwasser-/Mischwasserbehandlung

*Das geplante Baugebiet, bzw. Neubau Feuerwehrhaus, soll an die Kläranlage des Orts-
teils Habertshausen angeschlossen werden.*

Der Gemeindeteil Habertshausen wird im Wesentlichen im Mischsystem entwässert.

*Die Abwässer werden in der Ortsteilkläranlage Habertshausen (Teichanlage mit zwi-
schengeschaltetem Rotationstauchkörper, Bemessung: 300 EW) gereinigt.*

*Die Kläranlage entspricht den allgemein anerkannten Regeln der Technik und ist hydrau-
lisch noch aufnahmefähig.*

*Ein leistungsfähiger Vorfluter (Entwässerungsgraben, Gewässer III. Ordnung) ist vor-
handen.*

*Die hydraulische Leistungsfähigkeit des nachfolgenden Kanalsystems sollte, sofern nicht
schon geschehen, im Rahmen der weiteren Planung überprüft werden.*

*Sollten Kanalschäden vorhanden sein, sind die jeweiligen Kanalabschnitte gemäß der
vorliegenden Schadenseinstufung zu sanieren, bzw. zu erneuern.*

*Das Baugebiet ist dann mittels eines Trennsystems (gemäß WHG, Stand 01.03.2010)
abwassertechnisch zu erschließen.*

Das Bauvorhaben ist an die, öffentliche Abwasseranlage anzuschließen.

Regenwasserbehandlung

*Die Oberflächenwasserbeseitigung/Regenwasserbehandlung wurde im Entwurf zur Be-
gründung des Bebauungsgebiets vom Ing.-Büro Ecker vom 08.05.2018 umfassend ge-
würdigt.*

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 Niederschlagswas-
ser der Baugrundstücke ist grundsätzlich 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 Be-
achtung des DWA-Merkblattes M 153 möglichst über belebte Bodenzonen (z. B. Mulden-
versickerung) breitflächig zu versickern.*

*Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA, Arbeits-
blätter M 153 (Stand August 2007) und A 138 (Stand April 2005) zu bemessen. Des Wei-
teren sind gegebenenfalls noch die ATV-Arbeitsblätter A 117, A 118 und A 166 zu be-
rücksichtigen.*

*Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), bzw. die Änderung zum
11.09.2008 und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TRENGW und
TREN OG) 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.*

Grund-/Schichtwasserableitung

Hausdränagen dürfen am Schmutz-, Misch- und/oder Regenwasserkanal nicht angeschlossen werden.

10.3 Bayerischer Bauernverband, Schreiben vom 27.08.2018

Bei dem Vorhaben ist darauf zu achten, dass die Grenzabstände bei Bepflanzung neben landwirtschaftlich genutzten Flächen laut „Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch“ (AGBGB), Art. 48, eingehalten werden.

Weiterhin ist die Bepflanzung regelmäßig zurückzuschneiden, damit die Bewirtschaftung der Flächen und das Befahren der Wege durch die Landwirte auch zukünftig problemlos gewährleistet sind.

Falls landwirtschaftliche Wirtschaftswege von der Planung betroffen wären, müssen diese weiterhin und zu jederzeit für die Landwirte befahrbar bleiben.

Beschädigte Wege, z. B. durch die Bautätigkeit, müssen durch den Verursacher, auf dessen Kosten, wiederhergestellt werden.

Das bestehende Wegenetz landwirtschaftlicher Wirtschaftswege muss erhalten bleiben, damit die Landwirte ungehindert an ihre Flächen gelangen können.

10.4 Staatliches Bauamt Ingolstadt, Schreiben vom 03.12.2018

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen.

Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV). Soweit unseren Auflagen entsprochen wurde und sich die Planung nicht geändert hat, ist die Beteiligung des Staatlichen Bauamtes Ingolstadt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich.

Hinweis: Eine Baugrunduntersuchung des Geotechnischen Büros Klaus Deller, München, vom 16.08.2018 liegt vor und kann in der VG /Gemeinde eingesehen werden!

Teil 2 Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) (gesonderter Teil)