GEMEINDE GACHENBACH

BEBAUUNGSPLAN

FÜR DAS GEWERBEGEBIET

„WEILACH-BREITENWIESEN"

Übersichtsplan 1/25000

Begründung

Rechtskräftige Fassung

Fassung vom 17.10.2005
geändert am 23.11.2005
geändert am 14.02.2006
geändert am 16.03.2006
geändert am 12.05.2006
geändert am 13.07.2006

Architekt
Dipl.-Ing. Manfred M. Baierl
Bürgermeister-Stocker-Ring 38
86529 Schrobenhausen
Tel. 08252-810631
Fax. 08252-810633
info@baierl-architektur.de

Gemeinde Gachenbach
1. Bürgermeister Jakob Bitscher
Herzoganger 1
86529 Schrobenhausen
Tel. 08252-89510
Fax. 08252-895150
poststelle@vgem-sob.de

Landschaftsarchitekt BDLA
Dipl.-Ing. Thomas Mutter
Riederhüttenweg 16
86529 Schrobenhausen
Tel. 08252-889432
Fax. 08252-889433
buero.mutter@neusob.de

G. Begründung

1. Anlass, Zweck und Ziele der Planung

In der Gemeinde Gachenbach besteht seitens der ansässigen Gewerbebetriebe ein dringendes Interesse nach Gewerbegrundstücken im Bereich Ortsteil Weilach.
Anlass zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist demnach das Ziel, den Bereich einer bedarfsorientierten Nutzung und baulichen Entwicklung zuzuführen.
Nachdem die Baulandreserven aus dem bestehenden Gewerbegebiet Weilach weitgehend ausgeschöpft sind und flächenmäßig für die Nutzung nicht ausreichen, sind die Erfordernisse der Planung dringend geboten, um die ortsansässigen Betriebe in ihrer gewerblichen Entwicklung zu unterstützen aber auch externen Betrieben, die ihren Standort nach Weilach verlegen wollen, die Ansiedlung zu ermöglichen.
Nachdem es bereits ein hohes Interesse gibt, ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes dringend geboten um bestehende Arbeitsplätze in der Gemeinde Gachenbach zu binden oder neue Arbeitsplätze zu schaffen und damit möglichen Abwanderungstendenzen entgegenzuwirken.

2. Städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Weilach-Breitenwiesen" liegt östlich der Ortslage Weilach.
Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,7 ha und befindet sich in unmittelbarer Nähe zum bestehenden „Gewerbegebiet Weilach" südlich der Pfaffenhofener Straße.
Die Begrenzung wird gebildet:

Im Norden	Pfaffenhofener Straße St2084, Landwirtschaftliche Flächen, Gde. Gachenbach, „Gewerbegebiet Weilach"
Im Westen	Landwirtschaftliche Flächen, in ca. 500m Entfernung Ort Weilach
Im Süden	Landwirtschaftliche Flächen, Gde. Gachenbach
Im Osten	Landwirtschaftliche Flächen, Gde. Gachenbach

Das Gelände steigt vom Straßenniveau der St2084 im Nordwesten kontinuierlich um ca. 7m nach Südosten hin an.

Der Bebauungsplan besteht aus zwei räumlich getrennten Geltungsbereichen:

- Teil A mit dem Gewerbegebiet und den Ausgleichsflächen A1 und A2
- Teil B mit den Ersatzflächen E3 und E4

3. Standortwahl

Die in den Zielen des Landesentwicklungsprogramm LEP angeführten Möglichkeiten zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden, wie Nutzung leerstehender Gebäude, Umnutzung anderweitig genutzter Bauflächen oder Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete stehen der Gemeinde nicht zur Verfügung. Somit ist eine Nachverdichtung im Ortskern nicht möglich. Da sich der Geltungsbereich direkt an ein bestehendes Gewerbegebiet anschließt wird zudem eine mögliche Zersiedelung der Landschaft verhindert.
Den Zielen der Raumordnung bzw. den Festsetzungen des Regionalplanes wird mit der vorliegenden Planung nicht widersprochen.
Die Gemeinde Gachenbach besitzt bereits ein Gewerbegebiet östlich der Ortslage von Weilach. Bei der Ausweisung des neuen Gewerbegebietes „Weilach-Breitenwiesen" wurde darauf geachtet, die neuen Flächen in der Nähe des bestehenden Gewerbegebietes Weilach anzusiedeln. Die Staatsstraße St2084 trennt, bzw. verbindet die beiden Gebiete. Das neue „Weilach-Breitenwiesen" liegt südlich davon, der Bestand erstreckt sich im Norden der Straße.
Die für Gewerbe vorgesehene neue Fläche wurde aufgrund seiner Nutzung/ Funktion in Abstand zu bereits bestehenden Wohn- und Dorfgebieten situiert (Immissionsschutz). Auf eine sinnvolle Nutzung der vorhandenen Infrastruktur (St2084) und eine direkte Anbindung daran wurde geachtet.
Seitens der Gemeinde gab es bei der Standortwahl nahezu keine Alternative. Die Flächen im gegenüberliegenden Gewerbegebiet Weilach sind weitgehend erschöpft. Da bereits großes Nachfrage eines ortansässigen Betriebes an Gewerbefläche besteht, und dieser Betrieb sich momentan im Ortskern befindet, ist eine Aussiedlung aus der Ortschaft dringend anzustreben um eine gewerbliche Nachverdichtung im Ortskern zu vermeiden.
Eine Planungsalternative, die auch das südlich des Geltungsbereichs gelegene Grundstück als Gewerbegebiet in den Bebauungsplan aufgenommen hatte kam nicht zustande.

4. Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Gachenbach verfügt über einen gültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan aus dem Jahr 2003(geändert am 08.09.2005).
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist darin als gewerbliche Baufläche dargestellt. Nach §8 Abs. 2 BauGB wird der vorliegende Bebauungsplan demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Bebauung

5.1 Art der Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Gewerbegebiet gem. §8 der BauNVO festgesetzt. Es werden jedoch Wohnungen für Betriebsinhaber bzw. -leiter zugelassen, sofern diese dem Gewerbebetrieb in Fläche

und Masse untergeordnet sind und gleichzeitig mit oder nach dem Gewerbebetrieb errichtet werden. Außerdem können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal zugelassen werden, um die Wirtschaftlichkeit des Betriebes zu sichern. Die restlichen Ausnahmen nach §8 Abs. 3 BauNVO sind nicht zu erwarten, da die Flächen hauptsächlich Gewerbebetrieben zur Verfügung stehen sollen, und diese Nutzungen vorrangig im Ortskern anzusiedeln sind.
Betriebe mit Nachtarbeit (22.00 Uhr – 6.00 Uhr) müssen nachweisen, dass sie die gesetzlich vorgeschriebenen Lärmschutzgrenzwerte einhalten.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise sowie die baugestalterischen Festsetzungen orientieren sich weitgehend an den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Weilach" . Damit soll sichergestellt werden, dass ein in sich geschlossenes, einheitliches und harmonisches Ortsbild entsteht.
Die GRZ beträgt 0,6, die GFZ wird aus wirtschaftlichen Gründen im Gegensatz zum „Gewerbegebiet Weilach" (1,0) auf 1,2 erhöht.
Die maximale Wandhöhe beträgt bei Gewerbebauten 7,00m. Auf eine Abstufung der Wandhöhe mit dem Geländeverlauf wird verzichtet, da Gebäude mit einer niedrigen Wandhöhe (z.B. 4,00m wie bei Wohngebäuden) gewerblich nur sehr eingeschränkt nutzbar sind und die wirtschaftlichen Forderungen in einem Gewerbegebiet höher zu bewerten sind. Zudem wird eine Eingliederung in die Landschaft durch den 10,00m breiten bepflanzten Grünstreifen, der das Gebiet eingrenzt, erreicht.
Im Gegensatz zum gegenüberliegenden Gewerbegebiet wird die zulässige Giebelbreite von 20m auf 30m erhöht. Viele Gewerbenutzungen erfordern größere Hallenbreiten. Eine Fassadengliederung wird dennoch durch z.B. Vor- oder Rücksprünge vorgeschrieben.

5.3 Gestaltung

Die Möglichkeiten zur Gestaltung der Gebäude orientieren sich zum großen Teil an den Festsetzungen für das Gewerbegebiet Weilach.
Bei den Dachformen sind zusätzlich Pultdächer zugelassen. Die maximale Dachneigung gewerblicher Gebäude wird auf 25° erhöht, die minimale Neigung von Wohngebäuden auf 25° vermindert, um einen fließenden Übergang zu ermöglichen.
Bei der Fassadengestaltung wird Architekten und Planern ein größerer Spielraum eingeräumt. Das Verputzen der Außenfassade ist nicht zwingend vorgeschrieben.

5.4 Einfriedungen

Im Baugebiet sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,60 m zugelassen. Allerdings sind sie an der zur Erschließung zugewandten Grenze um 1,50 m in das Grundstück einzurücken. Der äußere Grünstreifen mit Kleinsträuchern dient der besseren Eingrünung des Zauns und sichert dauerhaft ein gepflegtes Erscheinungsbild des Gewerbegebietes.
Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird das Baugebiet entlang der Staatsstraße nach Absprache mit dem Straßenbauamt lückenlos eingezäunt. Der geforderte Abstand beträgt 10,00m.
Die Einfriedung erfolgt zur besseren Integration des Gewerbegebietes innerhalb des 10m breiten Eingrünungsstreifens auf dem imaginären Grenzverlauf zwischen der 6m breiten Dorfrandeingrünung und der mit Ausnahme im Osten festgesetzten um des Gewerbegebiet verlaufenden Ausgleichsfläche.
Im Westen wird die Einzäunung außerhalb des dort vorhandenen 5m breiten Ortsrandgrüns vorgenommen, da hier mit einer späteren Erweiterung des Gewerbegebietes zu rechnen ist.

5.5 Stellplätze

Stellplätze müssen nach den gesetzlichen Vorschriften auf eigenem Grundstück nachgewiesen werden.
Es wird festgesetzt, dass pro angefangene vier Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen ist, der die Stellplätze gliedert. Die offenen Baumscheiben mit einer Mindestgrundfläche von 10 m² sind zudem mit Sträuchern zu begrünen. Da sich die Stellplätze wegen eines reibungslosen Betriebsablaufes vorrangig an den Grundstücksgrenzen situieren werden, wird weitgehend eine Durchgrünung des Baugebietes an den Grundstücksgrenzen erreicht.
Stellplätze und Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche bis 8,0 m² und einer Wandhöhe bis 2,30 m dürfen auch zwischen privatem Grünstreifen und Baugrenze errichtet werden, um diese Flächen für den Betrieb nutzbar zu machen.

5.6 Umweltbelange

Nach §1a Abs. 1 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Die Gemeinde besitzt keine Möglichkeiten zur Entwicklung durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung. Es gibt weder geeignete Brachflächen noch stillgelegte militärische Flächen, die gewerblich genutzt werden könnten. Trotzdem ist auch bei Ausweisung des neuen Gewerbegebietes darauf zu achten, die Inanspruchnahme von Flächen zu minimieren und die Bodenversiegelung auf ein Mindestmaß zu beschränken. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan unter „E. Hinweise durch Text" angefügt.

6. Erschließung

Die Haupterschließung des Baugebiets mit Anschluss an das regionale Verkehrsnetz erfolgt von Norden über die Staatsstraße St2084 (Pfaffenhofener Straße).
Die innere Haupterschließung liegt am südlichen Rand des Baugebietes und erschließt das Gewerbegebiet mit einer Stichstraße, die in einem Wendehammer endet.
Die Ausbaubreite beträgt 6,50 m und wird von einem Gehweg mit einer Breite von 1,00 m begleitet.
Der im Bereich der Erschließungsstraße/ Parkplätze verlaufende Graben wird ggf. in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt verlegt.

7. Immissionsschutz

Von der angrenzenden Staatsstraße St2084 sind keine wesentlichen Geräuscheinwirkungen zu erwarten.
Auf ein schallschutztechnisches Gutachten, das aufgrund der Konfliktsituation Nachtarbeit <-> Betriebsleiterwohnungen erforderlich werden könnte, kann zum jetzigen Zeitpunkt verzichtet werden, da sich im Gewerbegebiet momentan ausschließlich ein Betrieb ansiedeln wird.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Wasserversorgung

Das Gewerbegebiet wird durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Beinberggruppe mit Trink- und Brauchwasser versorgt.

8.2 Abwasserbeseitigung

Die Entsorgung der Schmutzwässer erfolgt durch Anschluss an die gemeindliche Kläranlage Weilach. Abwasserintensive Betriebe sind nicht zulässig.
Wegen der schlechten Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wird das Niederschlagswasser in einer Sickermulde mit Überlauf an der Südwestecke gesammelt. Eine Versickerung auf eigenem Grundstück wird nicht zugelassen.

8.3 Müllentsorgung

Die Beseitigung der festen Abfallstoffe erfolgt durch die Müllabfuhr auf Landkreisebene zur Müllverbrennung Ingolstadt.
Die Beseitigung recycelbarer Abfälle ist zum Wertstoffhof des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen (Landkreisbetriebe) mit Standort in der Gemeinde Weilach gewährleistet.

8.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der E.ON Bayern AG (ehem. IAW). Sofern künftig ein größerer Leistungsbedarf an elektrischer Energie besteht, kann die Errichtung einer zusätzlichen Trafostation erforderlich werden. Ein möglicher Standort muss in Abstimmung mit dem Versorgungsträger festgelegt werden. Die Bauwerber haben den Bau dieser Trafostation grundsätzlich auf ihrem Grundstück zu dulden. Die Stromversorgung erfolgt aus Gründen des Ortsbildes unterirdisch. Eine Unterbauung der vorhandenen oberirdischen 20kV-Leitung muss mit der E.ON abgesprochen werden.

9. Flächen

(alle Angaben ca.; aus CAD gemessen)

Teil A:

Gesamtfläche im Geltungsbereich:	16052 m²
davon:	
1. Baugrundstücke	10616 m²
2. Verkehrsflächen	1208 m²
3. Grünflächen (ohne Ausgleichsflächen)	2623 m²
4. Ausgleichsflächen A1+A2	1605 m²

Teil B:

		(angerechnet)
Ausgleichsfläche E3 Flur-Nr. 672+679, Gemarkung Sattelberg	3726 m²	(1863 m²)
Ausgleichsfläche E4 Flur-Nr. 566, Gemarkung Sattelberg	5730 m²	(4297,5 m²)
Gesamtsumme Ausgleichsflächen (A1,A2,E3,E4)	11061 m²	(7765,5m²)

10. Umweltverträglichkeitsprüfung

Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 05.06.2001 fordert eine Prüfung bei Vorhaben bestimmten Umfangs hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf

1. Menschen, Tiere und Pflanzen
2. Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft
3. Kulturgüter und sonstige Sachgüter, sowie
4. die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Im vorliegenden Bebauungsplan ist eine Grundstücksfläche von ca. 16.052 m² mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 ausgewiesen. Bei voller Ausnutzung des Baurechts ergäbe dies eine Grundfläche von ca. 9631 m² (§ 19 Abs. 2 BauNVO)

Bei einer Grundfläche von 20 000 m² bis 100 000 m² ist eine „allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls" durchzuführen (Nr. 18.7.2 Anlage 1 UVPG). Nach den Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalls (Anlage 2 UVPG) sind durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen anzunehmen.

Daher ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

Soweit durch das Baugebiet ein Eingriff in den Naturhaushalt stattfindet, wird dieser durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Diese Maßnahmen werden nach dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (Januar 2003) des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen durchgeführt.
Sie sind unter Ziffer 8 im Satzungstext festgesetzt und im Kapitel 8 der Begründung erläutert.

11. Grünordnung

Ziel der Grünordnung ist eine mögliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. zu minimieren sowie mit Hilfe geeigneter Maßnahmen vor Ort und in Bereichen externer Ausgleichsflächen, die Eingriffe zu kompensieren.

Die Konzeption sieht eine Eingrünung der Baufläche durch einen 10,0 m breiten Grünstreifen als Ortsrandeingrünung vor. Dieser wird rhythmisch durch großkronige Baumarten I. Ordnung gegliedert, um die Proportionen zu waren. Ergänzend werden kleinkronige Baumarten II. Ordnung zur Auflockerung eingefügt (Auswahl – siehe Listen Ziffer 8.9 Satzungstext).
Durch die Bepflanzung des Grünstreifens mit heimischen freiwachsenden Hecken und Großbäumen wird das künftige Gewerbegebiet in die Umgebung integriert.
Mit Hilfe der Dimensionierung der Eingrünungsfläche in einer Breite von 10,0 m kann so bereits eingriffsnah eine entsprechende Ausgleichsfläche bereitgestellt werden, die zu Beginn der Erschließungsarbeiten realisiert wird. (6,0 m Ortsrandeingrünung + 4,0 m Ausgleichsfläche vor Ort).

Der ökologische Belang der Regenwasserversickerung wird in Form einer großzügigen Sickermulde (Sickerfläche) mit Überlauf an den gegenüberliegenden freien Graben in den Vorfluter mit berücksichtigt.

Das künftige Gewerbegebiet soll mit Hilfe der Grünordnung Lebensraum für umwelttolerante Tier- und Pflanzenarten sicherstellen – in Bereichen der vor Ort ausgewiesenen Ausgleichsflächen zusätzlich durch Aufwertung der Flächen auch Lebensraum für anspruchsvollere Tier- und Pflanzenarten bieten.

Diese vor genannte Konzeption ist inhaltlich in den grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgeführt, und wird wie folgt erläutert und begründet:

11.1 Grünflächen

(gem. Ziffer 8 – Grünflächengestaltung des Textteils)

Die Festsetzungen dienen zur Einbindung der Baufläche in die Landschaft, sowie zur geordneten Durchgrünung des Baugebietes.

Ein Grünstreifen von 5,0 m Breite entlang dem südlichen Bearbeitungsgebietes soll eine eventuelle spätere Erweiterung bzw. Einbeziehung der nachfolgenden Grundstücke ermöglichen. Die Ausbildung dieses Grünstreifens erfolgt als freiwachsende Hecke mit Großbäumen. Dies ist zur Wahrung der Proportionen erforderlich. Gleichzeitig kann dieser Grünstreifen ein Nahrungsbiotop für Vögel sein – bietet aber grundsätzlich Lebensraum für umwelttolerante Tier- und Pflanzenarten.
Die Dorfrandeingrünung in einer Breite von 10,0 m gewährleistet die Einbindung in die Landschaft und wahrt den dörflichen Charakter und die Eigenart des Ortes bzw. der Gemeinde.
Die Pflanzung von Großbäumen I. Ordnung, wie Linden oder Eichen, ist zur Wahrung der Proportionen erforderlich. Diese Vorgaben sind bewusst ohne Standortfestlegung ausgewiesen, um die derzeit noch nicht bekannte Betriebsabläufe zu berücksichtigen. Baumpflanzungen erfolgen mit einem Grenzabstand von 4,0 m zu landwirtschaftlich genutzten Flächen.

11.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Rahmen der Eingriffsregelung

(gem. Ziffern 9.12 – Ausgleichsflächen A1 - A2 des Textteils)

Hierunter werden Maßnahmen verstanden, die geeignet sind, Beeinträchtigungen durch den Eingriff zu vermeiden, zu mindern und auszugleichen.
Der Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen für landschaftspflegerische Maßnahmen ergibt sich aus der Schwere des mit der Planung verbundenen Eingriffs, sowie aus der Wirksamkeit der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungs-maßnahmen.

Ausgleichsflächen im Geltungsbereich A

Flächen A 1 (gem. Ziffer 8.3 des Textteils)

Im nördlichen und östlichen Grenzverlauf des Bebauungsgebietes wird ein 10,0 m breiter Gehölzstreifen mit heimischen Strauch- und Baumarten zur Ortsrandeingrünung und Einbindung in das Landschaftsbild angelegt. Die Ausbildung des landschafts-gerechten Gehölzstreifens erfolgt in Form einer 3-reihigen Strauchpflanzung mit Großbäumen und Untersaat (->Krautgemeinschaft). Die Untersaat dient dem Schutz des Bodens, der Bodenverbesserung (Humusbildung) und der Einschränkung unerwünschten Aufwuchs, ohne jedoch die Gehölze zu bedrängen. So können sich artgerechte Feldgehölzstrukturen entwickeln, welche langfristig einen dauerhaften Lebensraum für Flora und Fauna bieten. Baumpflanzungen erfolgen mit einem Grenzabstand von 4,0 m zu landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Fläche A 2 (gem. Ziffer 8.4 des Textteils)

Ausweisung einer Ausgleichsfläche im süd- westlichen Geltungsbereich in Form einer Sickerfläche mit Überlauf. Die Fläche dient der Regenwasserversickerung bzw. einer zeitverzögerten Weitergabe des Oberflächenwassers an den Vorfluter -> Entlastung.
Die Fläche berücksichtigt nicht nur die ökologischen Belange der Regenwasserversickerung, sondern bietet als wechselfeuchte Zone einen Lebensraum für die entsprechende heimische Flora und Fauna und somit auch eine Aufwertung des Landschaftsbildes.

Ausgleichsflächen im Geltungsbereich B

Fläche E 3 (gem. Ziffer 8.5 des Textteils)

Gemarkung:	Sattelberg
Flurstück:	672 + 679
Fläche:	3.726 m²
Ausgleichsfaktor:	0,5
angerechnete Ausgleichsfläche:	1.863 m²
Nutzung:	landwirtschaftliche Nutzfläche – extensives Grünland mit Quelle
Angrenzende Nutzungen:	nordwestl. – südl. Grundstücke (Flur- Nr. 657, 665, 670, 671, 673-675) Laub- Gehölzbestand südwestl. Grundstück (Flur- Nr. 566) landwirtschaftliche Nutzfläche – Grünland
Konzept:	Feuchtwiesenschutz - extensiv gepflegte Feuchtwiese ->Lebensraum für Flora und Fauna ->Aufwertung des Landschaftsbildes
Maßnahmen:	- Vernässung der Fläche - punktueller flacher Oberbodenabtrag (30 – 40 cm mit flacher Böschung 1: 10) zur Ausbildung von Feuchtmulden - Aufforstungen und Düngemittelgaben sind unzulässig - einmalige Mahd / Jahr (Anfang Juli) , Mähgut entfernen

Fläche E 4 (gem. Ziffer 8.6 des Textteils)

Gemarkung:	Sattelberg
Flurstück:	566
Fläche:	5.730 m²
Ausgleichsfaktor:	0,75
angerechnete Ausgleichsfläche:	4.297,50m²
Nutzung:	landwirtschaftliche Nutzfläche – intensives Grünland im Feuchtbereich

Angrenzende Nutzungen:	nördl. Grundstücke (Flur- Nr. 673 – 675, 677, 678) Laub- Gehölzbestand nord- östl. Grundstück(Flur- Nr. 672) landwirtschaftliche Nutzfläche – Grünland östl. Grundstück (Flur- Nr. 657) Laub- Gehölzbestand süd- östl. Grundstücke (Flur- Nr. 568, 570) landwirtschaftliche Nutzfläche – Grünland, Fischweiher südl. Grundstücke (Flur- Nr. 594, 595, 597) Laub- Gehölzbestand westl. Grundstück (Flur- Nr. 563) landwirtschaftliche Nutzfläche – Grünland Angrenzende Flur- Nr. 565, 567 und 103 - Fahrwege
Konzept:	Feuchtwiesenschutz - extensiv gepflegte Feuchtwiese → Lebensraum für Flora und Fauna → Aufwertung des Landschaftsbildes → Umwandlung in Feuchtbiotop
Maßnahmen:	- Freilegung vorhandener Bachlauf (z.Zt. verrohrt) Ausbildung von unterschiedlichen Böschungsneigungen Einbringen von 3 bis 5 Baumpflanzungen entlang Bachlauf – autochthone Gehölze - Aufforstungen und Düngemittelgaben sind unzulässig - einmalige Mahd / Jahr (Anfang Juli) , Mähgut entfernen - Ausbildung eines natürlich ausgeformten Absetzbeckens (ca. 10x10 m, Tiefe ca. 1,0 m) vor Einleitung in den Schnellbach

12. Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz

Durch die Planung werden weder unmittelbar noch mittelbar naturschutzfachlich besonders schützenswerte Landschaftselemente bzw. Vorkommen oder Schutzgegenstände im Sinne des Umweltrechts beeinträchtigt.
Die Fläche des Planungsgebietes wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Grünland bewirtschaftet, weist jedoch im Osten (Flur- Nr. 918) nässere und schilfige Zonen auf. Die Schilfzonen sind als schützenswertes Landschaftselement zu behandeln (13d- Fläche Bayerisches Naturschutzgesetz). Sie ist von Bebauung freizuhalten und mittels Auszäunung dauerhaft zu schützen.
Die vorhandenen Gräben sind zu erhalten; bei durch Betriebsabläufe bedingte Veränderungen sind die Gräben in Teilbereichen zu verrohren bzw. als Deckelbrücken mit offener Sohle herzustellen.
Die nassen Wiesenbereiche sind wertvoller Lebensraum für Flora und Fauna.
Die im Bebauungsplan vorbereitete bauliche Entwicklung ist unabhängig vom Standort mit erheblichen Eingriffen in den Naturhaushalt unvermeidbar verbunden. Als wesentliche Eingriffsfaktoren sind einerseits die umfangreiche Inanspruchnahme von Boden durch Überbauung und sonstige Versiegelung,

andererseits die Errichtung eines neuen gewichtigen Siedlungskörpers festzuhalten.
Der mit der Versiegelung verbundene Eingriff in den (Boden-) Wasserhaushalt kann durch Maßnahmen zur örtlichen Versickerung der unverschmutzt anfallenden Dach- und Oberflächenwässer weitestgehend minimiert werden. Die festgesetzte Eingrünung des Plangebietes trägt insbesondere zur notwendigen Einbindung der neuen baulichen Anlagen in die Landschaft bei, bietet klimatischen Ausgleich und eignet sich als Lebensraum für Flora und Fauna.

Bei der Bewertung und Ausweisung der Ausgleichsfaktoren für die Flächen ist eine differenzierte Betrachtung aufgrund der vor genannten Aspekte erforderlich.
Der westliche Planungsbereich – intensives Grünland – wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Neuburg – Schrobenhausen, mit einem Ausgleichsfaktor von 0,5 angesetzt. Der Eingriff in die höherwertigen Zonen im süd- östlichen Planungsbereich erfordert einen höheren Ausgleichsflächenbedarf. Der Ausgleichsfaktor wurde hier in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Neuburg – Schrobenhausen auf 0,8 festgesetzt .
(Ortstermin 17.03.2006 mit Herrn Geißler, Untere Naturschutzbehörde Landratsamt Neuburg – Schrobenhausen)

Auf Grundlage dieser vor genannten Punkte und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Neuburg – Schrobenhausen, ist ein Ausgleichsfaktor von 0,5 – 0,8 anzusetzen.

Es ergibt sich folgende Ausgleichberechnung:

Eingriffsfläche	**Ausgleichsfläche**
Gesamtfläche Gewerbegebiet ca. 16.052 m² Abzugsflächen: Ortsrandeingrünung und zu erhaltender Schilfbereich: ca. 2.623 m² Ausgleichsflächen, im Geltungsbereich des BBP ca. 1.605 m² auszugleichende Gesamtfläche: ca. 11.825 m²	**Bedarf:** **West 5.928 m² x 0,5 = 2.964 m²** **Ost 5.898 m² x 0,8 = 4.719 m²** **Gesamt: 7.683 m²** **<u>Nachweis im Geltungsbereich Teil A:</u>** **A 1 = 1.205 m²** 10 m breiter Streifen – Ortsrandeingrünung: 6,0 m ohne Anrechnung, 4,0 m Anrechnung als Ausgleichsfläche, freiwachsende Gehölzhecke **A 2 = 400 m²** süd- westl. Ausgleichsfläche – Sickerfläche (Regenrückhaltung) **<u>Nachweis im Geltungsbereich Teil B</u>** **E 3 = 1.863 m²** Gemarkung Sattelberg, Flur- Nr.: 672 + 679 **E 4= 4.297,50 m²** Gemarkung Sattelberg, Flur- Nr.: 566
Σ 11.825 m²	**Σ 7.765,50 m²**

Das verbleibende Ausgleichsdefizit im Teilbereich A ist durch die im Teil B festgesetzten landschaftspflegerischen Maßnahmen auf den Flurstücken 672, 679 und 566, Gemarkung Sattelberg, abzugelten.
Bei Flur- Nr. 672 und 679 handelt es sich bereits um ökologisch hochwertige Flächen (Feuchtgebiet durch Quellstandort). Die Gesamtfläche von 3.726 m² wird daher nicht mit zu 100 % als Ausgleichsfläche angerechnet, sondern wird mit einem Faktor von 0,5 vom Landratsamt Neuburg – Schrobenhausen, Untere Naturschutzbehörde belegt, da hier bereits eine extensive Grünlandnutzung praktiziert wird (lt. Ortstermin 07.02.2006 mit Herrn Geißler, Untere Naturschutzbehörde Landratsamt Neuburg – Schrobenhausen).

Die Fläche Flur- Nr. 566 – Gesamtfläche ca. 5.730 m² - wird zur Zeit als Grünland genutzt – intensive landwirtschaftliche Nutzung im Feuchtflächenbereich. Die Fläche wird somit mit einem Ausgleichsfaktor von 0,75 vom Landratsamt Neuburg- Schrobenhausen, Untere Naturschutzbehörde, angerechnet (lt. Ortstermin 17.03.2006 mit Herrn Geißler, Untere Naturschutzbehörde Landratsamt Neuburg – Schrobenhausen).

13. Kosten

Erstellungskosten:

geschätzt brutto (MwSt. 19%)

für Straße	106.000 €
für Kanal	81.000 €
für Wasserversorgung	3.500 €
für Straßenverkehrsflächen	37.000 €
für Ausgleichsflächen	47.000 €
Gesamt	274.500 €

Instandhaltungs- / Folgekosten:

Es entstehen keine bzw. vernachlässigbar geringe Folgekosten für Gemeinbedarfseinrichtungen, da es sich um ein reines Gewerbegebiet handelt, in dem keine Gebäude für den Gemeinbedarf nach §8 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zu erwarten sind.

Architekt
Dipl.-Ing. Manfred M. Baierl
Bürgermeister-Stocker-Ring 38
86529 Schrobenhausen

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS ARCHITEKT BY AK 152 102

Landschaftsarchitekt BDLA
Dipl.-Ing. Thomas Mutter
Riederhüttenweg 16
86529 Schrobenhausen

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS LANDSCHAFTS-ARCHITEKT BY AK 173 560

Gemeinde Gachenbach
1. Bürgermeister Jakob Bitscher
Herzoganger 1
86529 Schrobenhausen

Bayern Gemeinde Gachenbach