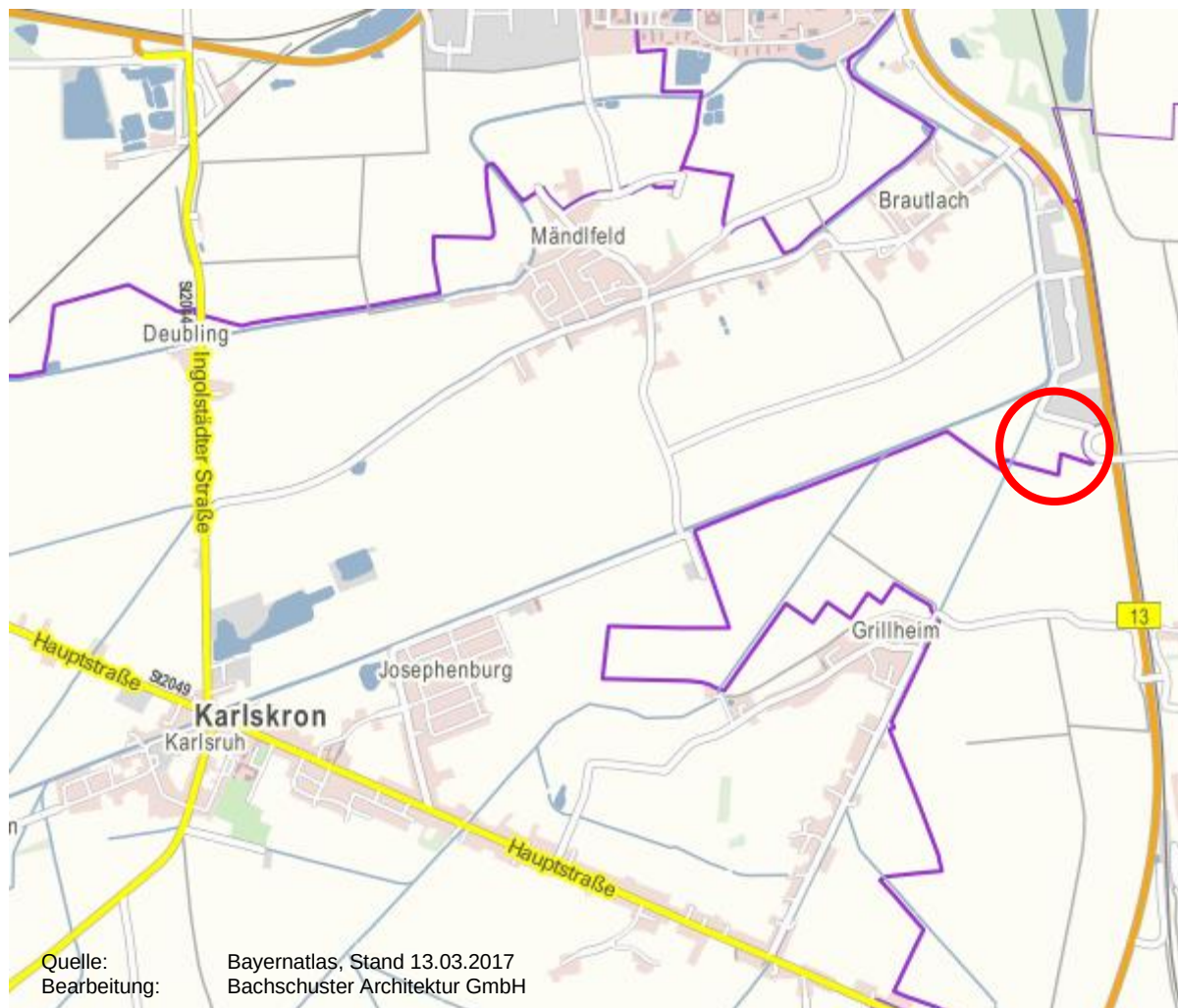


Gemeinde Karlskron

LANDKREIS NEUBURG - SCHROBENHAUSEN



Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 38 „Gewerbegebiet Brautlach III“



– Satzung –
in der Fassung vom 27.05.2019

Die Gemeinde Karlskron, Landkreis Neuburg - Schrobenhausen erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, und 10 Baugesetzbuch (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der zum Zeitpunkt des Beschlusses vom

27.05.2019 gültigen Fassung, den

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 38 „Gewerbegebiet Brautlach III“

als

SATZUNG

Inhalt: A Planzeichnungen
B Festsetzungen durch Planzeichen
C Hinweise durch Planzeichen
D Festsetzung durch Text
E Nachrichtliche Übernahme durch Text
F Hinweise durch Text
G Verfahrensvermerk
H Begründung

Inkrafttreten des Bebauungsplans

Dieser Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung nach § 10 BauGB rechtsverbindlich.

Gemeinde Karlskron, den

.....
1. Bürgermeister, Stefan Kumpf

Planverfasser

bachschuster
architektur
gmbh

Brodmühlweg 4 85049 Ingolstadt
Tel: +49(0)841 9 38 33 00 Mail: info@bachschuster.de
Fax: +49(0)841 9 38 33 19 http: www.bachschuster.de

Grünordnung/Umweltbericht

Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitekten GmbH
Parkstraße 10
85051 Ingolstadt
Tel. 0841 96641-0
Fax 0841 96641-25
info@weinzierl-la.de
www.weinzierl-la.de

Inhaltsverzeichnis

A.	Planzeichnung	5
B.	Festsetzung durch Planzeichen	5
C.	Hinweise durch Planzeichen.....	7
D.	Festsetzungen durch Text	8
E.	Nachrichtliche Übernahme durch Text	13
F.	Hinweise durch Text.....	13
G.	Verfahrensvermerk	19
H.	Begründung	21
1.	Einführung.....	21
1.1.	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes	21
1.2.	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	21
2.	Ausgangssituation	22
2.1	Stadträumliche Einbindung	22
2.2	Bebauung und Nutzung.....	22
2.3	Erschließung	22
2.4	Ver- und Entsorgung	23
2.5	Natur, Landschaft, Umwelt	23
2.6	Eigentumsverhältnisse	23
3.	Planungsbindungen	23
3.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	23
3.2	Landesentwicklungsprogramm Bayern	23
3.3	Regionalplanung Region 10	24
3.4	Flächennutzungsplanung	26
3.5	Donaumoos-Entwicklungskonzept DEK	26
3.6	Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde.....	27
3.7	Sonstige städtebauliche Planungen der Nachbargemeinde	27
3.8	Fachplanungen	28
4.	Planungskonzept	28
4.1	Ziele und Zwecke der Planung	28
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	28
5.	Planinhalt.....	28
5.1	Nutzung der Baugrundstücke	28
5.1.1.	Art der baulichen Nutzung.....	28
5.1.2.	Maß der Nutzung.....	29
5.1.3.	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	30
5.1.4.	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	30
5.2	Abgrabungen / Aufschüttungen	31
5.3	Wasserwirtschaft.....	31
5.3.1	Schmutzwasserbehandlung	31
5.3.2	Regenwasserbehandlung:.....	32
5.3.3	Grund- und Schichtwasserableitung.....	32
5.3.4	Oberirdische Gewässer	33
5.3.5	Retentionsraum	37
5.4	Verkehrsflächen	38
5.5	Grünordnerische Festsetzungen	39
5.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	39
5.6.1	Dächer.....	39
5.6.2	Fassadenfarben	39

5.6.3	Stellplätze / Garagen / Zufahrten.....	39
5.6.4	Einfriedungen	39
5.6.5	Werbeanlagen	39
5.7	Ausgleichsmaßnahmen	40
5.8	Nachrichtliche Übernahmen	40
5.8.1	Donaumoos-Entwicklungskonzept DEK	40
5.8.2	Denkmalschutz	40
5.8.3	Oberirdische Gewässer	40
5.9	Hinweise.....	40
5.9.1	Genehmigungsunterlagen	40
5.9.2	Regenerative Energien.....	40
5.9.3	Ausgleichsflächen	40
5.9.4	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen	40
5.9.5	Schalltechnische Untersuchung	40
5.9.6	Sichtdreieck.....	41
5.9.7	Wasserwirtschaft.....	41
5.9.8	Versorgungsausbau	41
5.9.9	Telekommunikationslinie	41
5.9.10	Bepflanzungsabstände.....	41
5.9.11	Landwirtschaftliche Emissionen	41
5.9.12	Anforderungen Feuerwehr	41
5.9.13	Baugrundgutachten	41
5.9.14	Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten	41
5.9.15	Genehmigungsverfahren.....	41
5.9.16	Fassadengestaltung	41
6.	Umweltbericht.....	41
7.	Auswirkungen der Planung	42
7.1	Auswirkungen Natur, Landschaft, Umwelt.....	42
7.2	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	42
7.3	Allgemeine Auswirkungen	42
7.4	Kosten und Finanzierung	42
8.	Verfahren.....	43
8.1	Verfahrensart	43
8.2	Aufstellungsbeschluss.....	43
9.	Plangrundlage.....	43
10.	Anlagen	43
11.	Verfahrenshinweise	44
12.	Dokumentation Änderungen.....	45

A. Planzeichnung

Siehe Anlage

B. Festsetzung durch Planzeichen

1. Abgrenzung

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Nutzungsschablone

Art baulicher Nutzung	GE 1	GRZ 0,8	Grundflächenzahl
Bauweise	a	BMZ 10,0	Baumassenzahl
		BH 16,5 m	Höhe baulicher Anlagen
		LEK,T = 66 dB(A)/m ²	Schalltechnisches Emissionskontingent
		LEK,N = 51 dB(A)/m ²	

2.1 Art der baulichen Nutzung

z.B. **GE 1** Gewerbegebiet § 8 BauNVO, Gebietsnummer

2.2 Maß der baulichen Nutzung

z.B. **GRZ 0,8** Maximal zulässige Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

z.B. **BMZ 10,0** Maximal zulässige Baumassenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und BauNVO)

z.B. **BH 16,5m** Maximal zulässige Höhe der baulichen Anlage (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

 370,30m ü.NN Bezugshöhe zur Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen auf **370,30 m ü.NN (über Normalnull)**

3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

a Abweichende Bauweise § 22 Abs. 4 BauNVO ohne Längenbeschränkung

 Baugrenze § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO

4. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11



Straßenbegrenzungslinien § 9 Abs. 1 Nr. 11



Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten § 9 Abs. 1 Nr. 11

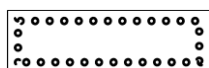
5. Versorgungsanlagen



Elektrizität - Transformatoranlage § 9 Abs. 1 Nr. 11

6. Grünordnerische Festsetzungen

6.1 Grünflächen, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern



6.1.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Randeingrünung)



6.1.2 Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



6.1.3 Ackerwildkrautflora durch Brachlegung auf Acker (nach Abtrag) mit sukzessiver Selbstbegrünung (A2)



6.1.4 Blühstreifen ohne Ansaat zur Selbstentwicklung einer standorttypischen Ackerwildkrautflora (CEF 2)

z.B. **A1/V4** Ausgleichsfläche nach § 15 BNatSchG

6.2 Pflanzgebot



6.2.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ohne Festsetzung der Art und des Standortes innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Maßnahme V4 / A1).

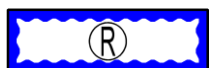


6.2.2 Anpflanzung von Einzelbäumen 2. Wuchsordnung **mit** Festsetzung der Art und des Standortes entlang des Flurweges an der Anschlussstelle zur Bundesstraße B13



6.2.3 Anpflanzung von Einzelbäumen 1. und 2. Wuchsordnung **ohne** Festsetzung der Art und des Standortes entlang des Flurweges am Ziegelgraben

7. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Hochwasserrückhaltebecken

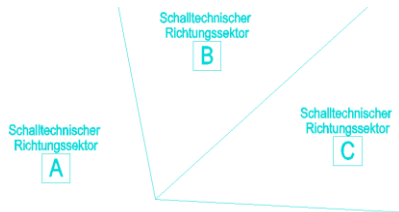
8. Sonstige Planzeichen



Freistehende Werbeanlage, z.B. Pylon

z.B. **LEK,T=66 dB(A)/m²** tags
z.B. **LEK,N=51 dB(A)/m²** nachts

Schalltechnische Emissionskontingente



Richtungssektoren für schalltechnische Zusatzkontingente (vgl. Nr. D. 1.1)

C. Hinweise durch Planzeichen

362/1 Furstücksnummer

z.B. **25** Hausnummer



Bestehende Grundstücksgrenzen



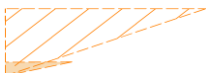
Geplante Grundstücksgrenzen



Bestehenden Baukörper (Haupt- und Nebengebäude)



Höhenlinien und Böschungen im Bestand



Sichtdreieck



Neu zu planende Böschungen

D. Festsetzungen durch Text

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Folgende Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO werden **ausgeschlossen**:

- Gaststätten und Imbissstände
- Boardinghäuser
- Lagerplätze für Schrott, Abfälle und Autowracks sowie ähnlich wirkende Lagerflächen. Lagerflächen als untergeordnete Nebenanlagen von zugelassenen Betrieben bleiben davon unberührt.
- Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe mit Sortimenten des Nahversorgungs- und Innenstadtbedarfs.

Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebsleiterwohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätte) werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den folgenden Tabellen „Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²“ und „Zusatzkontingente in dB(A) für die Richtungssektoren“ angegebenen Emissionskontingente LEK und Zusatzkontingente LEK,zus,K nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Gebiet mit gewerblicher Nutzung	Bezeichnung der (Teil-) Fläche	Fläche [m ²]	Emissionskontingent LEK [dB(A)/m ²]	
			Tag (06-22 Uhr)	Nacht (22-06 Uhr)
„Gewerbegebiet Brautlach III“	GE1, GE2	15.259	66	51
	GE3, GE4	20.405	65	50

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis C erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente:

Bezeichnung Richtungssektor(en)	Öffnungswinkel [Grad]		Zusatzkontingent LEK,zus [dB(A)]	
	Anfang	Ende	Tag (06:00 - 22:00 Uhr)	Nacht (22:00 - 06:00 Uhr)
A	+93,0	+349,0	+3,0	+3,0
B	+349,0	+48,0	+3,0	+3,0
C	+48,0	+93,0	+4,0	+4,0

Zusatzkontingente LEK,zus,k

Der Bezugspunkt BPzus für die Richtungssektoren hat folgende Gauß-Krüger-Koordinaten: X = 4459927,85 / Y = 5394714,39

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor k LEK,i durch $LEK,i + LEK,zus,k$ zu ersetzen ist.

Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung zur Summation gemäß Abschnitt 5 DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.

Grundlage für die Festsetzung ist die Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermaier GmbH mit der Auftragsnummer 5609.0/2016-TM.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Baumassenzahl (§21 BauNVO)

Maximal zulässige Baumassenzahl je Baugrundstück

Die Baumasse von Garagen- oder Kellergeschossen ohne Aufenthaltsräume unterhalb der Bezugshöhe (370,30 ü. NHN) von sonst anders genutzten Gebäuden ist auf die zulässige Baumasse nicht anzurechnen (§ 21a BauNVO).

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelgebäude sowie Gebäudegruppen in unbeschränkter Länge.

Die Abstandsflächen nach Landesrecht Art. 6 BayBO und die landesrechtlichen Vorgaben für den Brandschutz sind einzuhalten.

Die Festsetzungen für die Baumassenzahl unter 1.2 sind einzuhalten.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Die Baugrenze darf durch untergeordnete Bauteile, die mit der Hauptanlage verbunden sind um bis zu 1,50m überschritten werden.

1.5 Höhenlage Erdgeschoss (§ 9 Abs. 1, 2 und 3 BauGB)

Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses wird auf mindestens 369,10 ü. NN festgesetzt.

1.6 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen nach §14 BauNVO Abs. 1 außerhalb der Baugrenzen sind wie folgt zulässig:

Stellplätze, Garagen, Carports sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO Abs. 1 sind nur auf den Flächen ohne festgesetzte Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zulässig. Ausgenommen hiervon sind Abgrabungen, Aufschüttungen oder Rigolen zur Regenwasserversickerung.

Untergeordnete Nebenanlagen zur Kleintierhaltung sind nicht zugelassen.

Die in §14 Abs. 2 BauNVO genannten Ausnahmen sind grundsätzlich zulässig.

1.7 Abgrabungen / Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die fertige Geländeoberkante wird auf mindestens 369,10 ü.NN und bis maximal auf 370,50 ü.NN festgesetzt. Abgrabungen und Aufschüttungen außerhalb der festgesetzten Geländeoberkanten sind zur Herstellung der Verkehrsflächen, zur Erschließung der Baugrundstücke und zum Anschluss an Nachbargrundstücke, sowie zur Herstellung von Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung zulässig.

1.8 Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Als Maßnahme zum Schutz der Natur ist das im Geltungsbereich anfallende, nicht verwendete Niederschlagswasser auf den Grundstücken zur Verdunstung/Versickerung zu bringen. Nicht zulässig dabei sind linienförmige Rigolen oder punktförmige Sickerschächte.

2. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

2.1 Allgemein

Es ist mindestens 20% der Grundstücksfläche zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.

Pro angefangene 500m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung auf dem Grundstück zu pflanzen. Die im Bebauungsplan durch Planzeichen dargestellten Einzelbaumpflanzungen entlang des Flurweges am Ziegelgraben und des Flurweges entlang der Anschlussstelle der Bundesstraße B 13 (Randeingrünung) sind dabei anrechenbar.

Die Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen von Baugrundstücken ist entsprechend der grünordnerischen Festsetzungen vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten, artensprechend zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen. Die erforderlichen Grenzabstände von Pflanzen gem. Art. 47 und 48 AGBGB sind einzuhalten. Pflanzflächen entlang von Grundstücksgrenzen sind daher in einer Mindestbreite von 3,0m auszuführen.

Innerhalb der festgesetzten Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind private Verkehrsflächen, Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen nach §14 Abs. 1 BauNVO, ausgenommen Anlagen zur Regenwasserversickerung, unzulässig.

2.2 Grünflächen, Flächen zur Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern

Eingrünung des Süd- und Ostrandes des Gewerbegebietes

(Planzeichen 6.1.2 und 6.2.3):

Die Eingrünung erfolgt zur Abschirmung störungsempfindlicher feldbrütender Vogelarten als dichte Anpflanzung mit Bäumen und Sträuchern (Planzeichen 6.2.3) mit folgender Artenauswahl.

Die Fläche ist mit Planzeichen 6.1.1 gleichzeitig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt (Maßnahme V4 / A1). Auffüllungen, Bebauungen oder gärtnerische Nutzungen sind nicht zulässig.

Artenliste Sträucher:

Grau-Weide – *Salix cinerea*
Haselnuss – *Corylus avellana*
Wein-Rose – *Rosa rubiginosa*
Kornelkirsche – *Cornus mas*
Liguster – *Ligustrum vulgare*

Rote Heckenkirsche – *Lonicera xylosteum*
Schwarzer Holunder – *Sambucus nigra*
Pfaffenhütchen – *Euonymus europaeus*
Gemeiner Schneeball – *Viburnum opulus*

Artenliste Bäume:

Spitzahorn – *Acer platanoides*
Stieleiche – *Quercus robur*
Feld-Ahorn – *Acer campestre*
Hainbuche – *Carpinus betulus*

Eberesche – *Sorbus aucuparia*
Bergahorn – *Acer pseudoplatanus*
Sandbirke – *Betula pendula*
Winterlinde – *Tilia cordata*

Eingrünung des Ostrandes des Gewerbegebietes

(Planzeichen 6.1.1 und 6.2.2):

Der Geländestreifen entlang des Flurweges an der Anschlussstelle zur Bundesstraße B13 ist als extensiv genutzter Wiesenstreifen mit Wildobst-Einzelbaumpflanzungen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten (2-malige Mahd des Wiesenstreifens).

Artenauswahl:

Wild-Kirsche – *Prunus avium*
Wild-Birne – *Pyrus pyraster*

Wild-Apfel – *Malus sylvestris*
Wild-Zwetschge – *Prunus domestica*

und weitere standortgerechte, heimische Wildobstbäume

Eingrünung des Westrandes des Gewerbegebietes

(Planzeichen 6.1.1 und 6.2.3):

Der Geländestreifen entlang des Flurweges am Ziegelgraben ist als extensiv genutzter Gras-Krautstreifen / Hochstaudenflur mit Einzelbaumpflanzungen herzustellen. Die dargestellten Baumstandorte sind Standortvorschläge und dürfen verschoben werden. Der Geländestreifen ist einmal jährlich nach dem 01.09. zu mähen.

Artenliste:

Silberweide – *Salix alba*
Winterlinde – *Tilia cordata*
Schwarz-Pappel – *Populus nigra*

Schwarz-Erle – *Alnus glutinosa*
Sandbirke – *Betula pendula*
Grau-Pappel – *Populus x canescens*

2.3 Begrünung von Stellplätzen

Zusätzlich ist pro 5 KFZ-Stellplätze ein Baum 1. oder 2. Wuchsordnung auf dem jeweiligen Grundstück zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Baumscheiben sind vor Überfahung zu sichern.

2.4 Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung

Einzelbäume 1. und 2. Wuchsordnung: H, 3xv, StU 12-14

Sträucher: vStr 3-4 Triebe 60-100 h bzw. vStr 3-5 Triebe 100-125 h

In geschlossenen Pflanzungen gilt ein Pflanzverband von 1,5 x 1,5 m, dabei sind mindestens 3 verschiedene Laubbaumarten und 5 verschiedene Straucharten zu pflanzen.

2.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß Planzeichen 6.1.2

Als naturschutzfachliche Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches sind festgesetzt:

A1

Eingrünung des Süd- und Ostrandes des Gewerbegebietes zur Abschirmung störungsempfindlicher feldbrütender Vogelarten als dichte Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf privaten Grünflächen.

Anrechenbare Ausgleichsfläche: 3.620 m²

A2

Entwicklung von Ackerwildkrautfluren durch Brachlegung auf Acker (nach Abtrag für Retentionsraumausgleich) mit sukzessiver Selbstbegrünung als gelenkte Sukzession damit kein Gehölzbewuchs aufkommt (Teilfläche Flurnummer 548 Gemarkung Karlskron) auf öffentlicher Fläche. Der Bewuchs wird jährlich im Herbst (nach 31.08.) gemäht und im Bedarfsfall bei hoher Bewuchsdichte (geschlossene Vegetationsdeckung) gegrubbert. Verzicht auf Düngemittel und Pestizide.

Anrechenbare Ausgleichsfläche innerhalb des Retentionsraumes: 11.500 m²

CEF2

Herstellung eines Blühstreifens als Ersatz für den Lebensraumverlust feldbrütender Vogelarten (Feldlerche, Rebhuhn, Schafstelze) entlang des Südrandes der Retentionsraumfläche auf Flurnummer 548 Gemarkung Karlskron auf öffentlicher Fläche. Der Blühstreifen wird ohne Ansaat zur Selbstentwicklung einer standorttypischen Ackerwildkrautflora angelegt.

Anrechenbare Fläche: ca. 130m x 10m = ca. 1.300 m²

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

3.1 Dächer (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1)

a. Dachformen

Im gesamten Geltungsbereich sind für Haupt- und Nebengebäude geneigte sowie gewölbte Dächer und begrünte Flachdächer zulässig.

Flachdächer ohne Begrünung sind nur für Nebenanlagen bis zu einer Fläche von je 65qm zugelassen.

b. Dachneigungen

Zulässig von 0° bis 25°, bei Pultdachformen bis max. 15°

c. Dachdeckungsmaterial

Zulässig sind Dachdeckungsmaterialien in den Farben Rot bis Rotbraun, Grau bis Anthrazit mit einem Glanzgrad nach DIN EN 13300 matt bis stumpfmatt.

3.2 Fassadenfarben

Zulässig als Fassadenfarben sind helle Farben bzw. hellgetönte Pastellfarben.

3.3 Stellplätze / Garagen / Zufahrten (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, 4, 5)

Vor Garagen zu öffentlichen Verkehrswegen ist ein Stauraum von mind. 5m einzuhalten.

Offene Stellplätze für Personenkraftwagen (PKW) müssen in dauerhaft wasserdurchlässiger Bauweise (Abflussbeiwert max. 0,5) ausgeführt werden (z.B. Schotterrasen, Pflasterassen, offenporiges Pflaster).

Die nicht überbauten Decken von Tiefgaragen sind zu begrünen und zu unterhalten. Die durchwurzelbare Mindestdicke wird auf 60 cm festgesetzt, um eine Bepflanzung auch mit Sträuchern zu ermöglichen.

3.4 Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5)

Als Einfriedungen sind nur Zaunanlagen als Stabgitter- oder Maschendrahtzaun ohne Sockel mit einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig. Die Zaununterkante muss mindestens 10cm über der Geländeoberkante liegen. Sockelanlagen sind nicht zulässig.

3.5 Werbeanlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 2)

Werbeanlagen sind bis zu einer Gesamtfläche von 10m² je Baugrundstück und bis zu einer Höhe von 6m über geplantem Gelände zulässig.

Selbstleuchtende Werbeanlagen und Laseranlagen, sowie bewegliche oder blinkende Beleuchtungen sind nicht zulässig.

Ausgenommen von der Höhenbeschränkung ist die festgesetzte freistehende Werbeanlage (Pylon) in GE 2.

E. Nachrichtliche Übernahme durch Text

1. Donaumoos-Entwicklungskonzept DEK

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in den Flächen für intensive, standortgerechte landwirtschaftliche Nutzung und niedermoorschonende landwirtschaftliche Nutzung des Donaumoos-Entwicklungskonzepts.

2. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann mit Bodendenkmälern gerechnet werden. Beim Auffinden von Bodendenkmälern besteht gem. Art. 8 DSchG Meldepflicht bei der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege.

3. Oberirdische Gewässer

Der Geltungsbereich grenzt im Nahbereich an den Hauptkanal, ein Gewässer 2.

Ordnung und den Ziegelgraben, ein Gewässer 3. Ordnung mit Anlagengenehmigung nach §36 WHG i.V. m. Art. 20 BayWG an.

F. Hinweise durch Text

1. Maßentnahme

Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Messung sind etwaige Differenzen nicht auszuschließen und auszugleichen.

2. Genehmigungsunterlagen

In den Bauzeichnungen sind die vorhandenen und geplanten Geländehöhen sowie die Höhe des Anschlusses an die öffentliche Erschließung darzustellen.

Bei Neu- und Anbaumaßnahmen ist die Gestaltung der Außenanlagen in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

Es wird empfohlen das Formular der Gemeinde Karlskron zur Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) gem. BauNVO 1990 und 2013 zu verwenden. Dies kann bei der Gemeindeverwaltung angefordert werden.

Im Übrigen wird auf die Verordnung über Bauvorlagen und bauaufsichtliche Anzeigen (Bauvorlagenverordnung - BauVorIV) verwiesen.

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weitere Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Gemeinde Karlskron (Hauptstraße 34, 85123 Karlskron) zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.

3. Regenerative Energien

Die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung und Nutzung regenerativer Energie, sowie zur Grauwassernutzung wird empfohlen. Dabei sind u.a. die gesetzlichen Vorgaben durch Energieeinsparverordnung EnEV und Erneuerbare-Energien-Gesetz – EEG zu beachten.

4. Ausgleichflächen

Flächen zum Ausgleich von Eingriffen im Sinne des § 15 BNatSchG (Ausgleichsbedarf: 20.495 m²):

Die private Grünfläche am Süd- und Ostrand ist in ihrer Grundfläche als Ausgleichsfläche A1 anrechenbar (3.620 m²) und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Ebenso ist die Fläche des Retentionsraumausgleichs als Ausgleichsfläche A2/CEF2 anrechenbar (11.500 m²) und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Der für den Eingriff zusätzlich außerhalb des Geltungsbereiches erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von ca. 5.375 m² erfolgt auf folgenden Flächen:

- A3: Flurnummer 1220, Gemarkung Karlskron (8.315 m² - daraus anteilig 5.375 m²)

5. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

V1: Die Baufeldräumung sowie etwaige Gehölzbeseitigungen erfolgen zwischen Oktober und Februar außerhalb der Brutzeit von Vögeln (März bis September).

V2: Für den Fall, dass zwischen Baufeldräumung und Baubeginn die betreffenden Bauflächen innerhalb der Brutzeit von Kiebitz, Feldlerche oder Schafstelze (Mitte März bis Mitte Juli) unbearbeitet brachliegen, muss unmittelbar vor Baubeginn durch einen vogelkundlichen Experten (Ornithologe) geprüft werden, ob die Arten aktuell im Eingriffsbereich brüten. Im Falle einer Brut muss der Baubeginn im Umkreis von mindestens 200 m auf einen Zeitpunkt nach Flüggewerden der Jungtiere verschoben werden.

V3: Der Gehölzbestand am Ziegelgraben am Westrand außerhalb des Geltungsbereiches wird erhalten und während Bau und Betrieb des Gewerbegebietes nicht beeinträchtigt. Gegebenenfalls ist hierzu während der Bauphase eine Schutzzäunung erforderlich.

V4/A1: Die Außenränder an der Süd- und Ostseite des Gewerbegebietes werden durch Pflanzung von Bäumen und Sträuchern zur Abschirmung störungsempfindlicher feldbrütender Vogelarten (Kiebitz, Feldlerche, Rebhuhn) und zur Bereitstellung von Ausweichhabitaten für gehölzbrütende Vogelarten (Goldammer, Feldsperling) eingegrünt.

CEF 1: Als Ersatz für den Lebensraumverlust von feldbrütenden Vogelarten (Kiebitz, Rebhuhn) werden in nahegelegenen Acker- und/oder Grünlandflächen dauerhaft zwei feuchte Mulden á ca. 200 m² angelegt, in denen keine Einsaat und Bewirtschaftung während der Brutzeit (März bis Juli) erfolgt. Die Anlage der Mulden erfolgt in den Wintermonaten. Pflegemahd und ggf. Grubbern der Bereiche werden außerhalb der Brutzeit zwischen August und Februar durchgeführt.

Aufgrund der gleichzeitigen Betroffenheit der Kiebitzfläche durch den Bebauungsplan Nr. 23 „Brautlach Süd“ der Gemeinde Baar-Ebenhausen wird die erforderliche CEF-Maßnahme gemäß der saP zum Industriegebiet „Brautlach Süd“ (BBV LandSiedlung GmbH, München vom 19.06.2018) unter Berücksichtigung agrarstruktureller Belange im Gemeindebereich Baar-Ebenhausen auf Flurnummer 722 Gemarkung Baar erbracht, da die Gemeinde Karlskron über keine geeigneten Grundstücksflächen verfügt.

CEF2: Als Ersatz für den Lebensraumverlust von feldbrütenden Vogelarten (Feldlerche, Rebhuhn, Schafstelze) wird auf einer großräumigen Ackerfläche im näheren Umfeld (Abstand zum Planungsraum max. 2 km) ein Blühstreifen mit einer Fläche von 1.000 m² angelegt. Die Breite des Streifens sollte ca. 10 m betragen und 6 m nicht unterschreiten). Der Blühstreifen wird ohne Ansaat zur Selbstentwicklung einer standorttypischen Ackerwildkrautflora angelegt. Der Aufwuchs wird jährlich im Herbst gemäht und im Bedarfsfall bei hoher Bewuchsdichte (geschlossene Vegetationsdeckung) gegrubbert. Eine Einbringung von Düngemitteln und Pestiziden darf nicht erfolgen. Dies gilt auch für eine Kontamination aus benachbarten Flächen. Der Blühstreifen wird unter Berücksichtigung agrarstruktureller Belange innerhalb der Fläche für den Retentionsraumausgleich (= anrechenbar als Ausgleichsfläche A2) am Südrand der Fläche auf Flurnummer 548 Gemarkung Karlskron erbracht und kann bei einer Breite von 10 m und einer Länge von ca. 130 m die artenschutzrechtlichen Anforderungen erfüllen.

Zur Vermeidung der Anlockung von Nachtfaltern und anderen Fluginsekten durch Straßenbeleuchtung und Gebäudelampen:

- In Bereichen wo eine Beleuchtung unvermeidlich ist, sollten LED-Lampen verwendet werden.
- Verwendung von möglichst niedrigen Lampen mit einem asymmetrischen Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel.
- Verwendung von vollständig geschlossenen Lampen, die ein Eindringen von Insekten ausschließen.

Die geplanten CEF-Maßnahmen sind rechtzeitig herzustellen.

6. Schalltechnische Untersuchung

Mit dem Bauantrag ist ein qualifiziertes Sachverständigengutachten zum Nachweis der Einhaltung der schallschutztechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Brautlach III“ vorzulegen. Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVorIV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen.

7. Sichtdreieck

Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Flächen sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs von 0,70 bis 2,50 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen. Einzeln stehende Bäume können zugelassen werden.

8. Wasserwirtschaft

Schmutzwasserbehandlung:

Die geplanten Bauvorhaben sind an die öffentlichen Abwasseranlagen anzuschließen. Bei Ansiedlung von abwasserintensiven Betrieben ist die Leistungsfähigkeit des bestehenden Trennsystems (Vakuumsystem) zu prüfen.

Versickerung von Niederschlagswasser auf öffentlichen Flächen:

Für die Entwässerung der öffentlichen Flächen wird eine fahrbahnbegleitende Sickermulde angelegt. Sie wird nach den einschlägigen Richtlinien der DWA (M 153, A 117 und A 138) dimensioniert.

An die Entwässerungsanlagen für die öffentlichen Flächen (Fahrbahn, Gehbahn, Grünflächen etc.) dürfen keine Flächen im Privateigentum angeschlossen werden. Diese sind gesondert zu entwässern.

Versickerung von Niederschlagswasser auf privaten Flächen:

Für die Entwässerung der Baugrundstücke steht kein Anschluss (Kanal, Sickeranlage o.ä.) zur Verfügung. Der Baugrund ist laut Baugrundgutachten gut sickertfähig, daher ist vom jeweiligen Grundstücksbesitzer eine Versickerung (ggf. mit Rückhaltung) auf dem jeweiligen Grundstück unter Beachtung der DWA Richtlinien M153, A117 und A138 zu projektieren, herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind die Flächen möglichst durchlässig zu gestalten und die Versiegelung auf ein Mindestmaß zu beschränken. Die Herstellung von Dachbegrünungen zur Niederschlagsrückhaltung wird empfohlen. Ein qualifizierter Nachweis zur Rückhaltung/Versickerung der anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist zur Baugenehmigung zu erstellen.

Versickerung von Niederschlagswasser allgemein

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- und Schichtwasserableitung

Hausdränagen dürfen am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden.

Oberirdische Gewässer

Der Geltungsbereich grenzt im Nahbereich an den Hauptkanal, ein Gewässer 2.

Ordnung und den Ziegelgraben, ein Gewässer 3. Ordnung mit Anlagengenehmigung nach §36 WHG i.V. m. Art. 20 BayWG an.

Genehmigungspflicht sind alle Anlagen, auch ansonsten verfahrensfreier Vorhaben nach Art. 57 BayBO (z.B. Einfriedungen, Garagen u.a.), die weniger als sechzig Meter von der Uferlinie von oberirdischen Gewässern nach § 36 WHG i.V. m. Art. 20 BayWG entfernt sind oder die die Unterhaltung oder den Ausbau beeinträchtigen können. Die Genehmigung ist bei der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.

Bauwasserhaltung

Ggf. erforderliche Bauwasserhaltungen während der Bauzeit, sowie die wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung von Niederschlagswasser, soweit die NWFreiV nicht anwendbar ist, sind im wasserrechtlichen Verfahren beim zuständigen Landratsamt zu beantragen.

Wassergefährdende Stoffe

Bei Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle des zuständigen Landratsamtes zu beteiligen.

Bauausführung

Auf Grund des hoch anstehenden Grundwasser und der angrenzenden Hochwasserschutzzone sind Kellergeschosse wasserdicht auszubilden, die Bodenplatte auftriebssicher auszubilden und ggf. Heizölbehälter mit einer Auftriebssicherung zu versehen.

9. Versorgungsausbau

Vor dem Ausbau der notwendigen Versorgungsleitungen ist die Planung mit den Versorgungsträgern rechtzeitig abzustimmen. Ggf. notwendige Flächen für z.B. Übergabestationen oder Transformatorenstationen mit Dienstbarkeiten sind rechtlich zu sichern.

10. Telekommunikationslinien

Im Flurstück 553 (landwirtschaftlicher Weg entlang des Ziegelgrabens) sind hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom verlegt. Bei der Planung und Bauausführung ist eine Beschädigung oder Veränderung zu vermeiden.

11. Bepflanzungsabstände

Bei Pflanzungen entlang von Versorgungsleitungen ist das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 3 und 6 - zu beachten.

Die Grenzabstände bei Bepflanzung sind nach „Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch“ (AG BG B), Art. 47 und 48 zu beachten.

12. Landwirtschaftliche Emissionen

Durch die an den Geltungsbereich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen entstehen. Diese können auch an Wochenenden und Feiertagen entstehen und sind zu dulden.

13. Feuerwehr

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1.8/5, Stand 08.2000 des Bayer. Landesamts für Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 - auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehem. Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Punkt 1.3 „Löschwasserversorgung“ der VollzBekBayFwG ist zu beachten. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen.

Der Wendebereich am Ende der Erschließungsstraße ist ausreichen zu dimensionieren. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendepplatzdurchmesser von mind. 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DL(K) 23-12 ein Durchmesser von mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) zu verfügen.

14. Baugrund

Zum Bauleitplanverfahren ist ein Gutachten zur Baugrunderkundung für den Bebauungsplan Brautlach III der Gemeinde Karlskron mit Stand 17.11.2016 von SYNLAB Umweltinstitut GmbH Umweltinstitut Ingolstadt IFUWA erstellt worden.

15. 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 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.

16. Genehmigungsverfahren

Vorsorglich wird von der Gemeinde darauf hingewiesen, dass die Anwendung des Art. 58 BayBO Genehmigungsfreistellung auf Grund der Nähe zum Ziegelgraben als Gewässer 3. Ordnung nicht möglich ist. Die Gemeinde erklärt, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren bei allen Bauvorhaben durchgeführt werden soll (Art. 58 Abs. 2 Nr. 5).

17. Fassadengliederung

Die Fassaden sollen nach 50 m Gebäudelänge vertikal gegliedert werden, um die gestalterische Qualität der Gebäude zu erhöhen.

G. Verfahrensvermerk

Aufstellungsbeschluss

Am 13.06.2016 wurde in der Sitzung des Gemeinderates Karlskron der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 38 „Gewerbegebiet Brautlach III“ mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplans gefasst; der Beschluss wurde am 23.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 38 „Gewerbegebiet Brautlach III“ in der Fassung vom 24.04.2017 hat in der Zeit vom 01.06.2017 bis 11.07.2017 stattgefunden.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 38 „Gewerbegebiet Brautlach III“ in der Fassung vom 24.04.2017 hat in der Zeit vom 01.06.2017 bis 11.07.2017 stattgefunden.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 38 „Gewerbegebiet Brautlach III“ in der Fassung vom 10.12.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.01.2019 bis 01.03.2019 öffentlich ausgelegt.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 38 „Gewerbegebiet Brautlach III“ in der Fassung vom 10.12.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.01.2019 bis 01.03.2019 beteiligt.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Karlskron hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 27.05.2019 den Bebauungsplan Nr. 38 „Gewerbegebiet Brautlach III“ in der Fassung vom 27.05.2019 als Satzung beschlossen.

H. Begründung

1. Einführung

1.1. Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt an der südlichen Gemeindegrenze Karlskron Ortsteil Brautlach zur Gemeinde Baar-Ebenhausen. Der Geltungsbereich wird durch die Münchener Straße im Norden, die Gemeindeverbindungsstraße von B13 nach Ebenhausen-Werk im Osten, der Gemeindegrenze zu der Gemeinde Baar Ebenhausen im Süden und dem Feldweg entlang dem Ziegelgraben im Westen eingegrenzt.

Im Geltungsbereich für die Gewerbegebietsfläche liegen die Flurstücke 554, 555 und Teilfläche 556 der Gemarkung Karlskron.

Westlich des Ziegelgrabens erweitert sich der Geltungsbereich auf eine Teilfläche der Flurstücke 548, 551 und 552. Die Fläche für den Retentionsraum und Ausgleich wird nord-westlich durch den Hauptkanal begrenzt.

Abbildung 1: Luftbild mit Geltungsbereich – ohne Maßstab



Quelle: Bayernatlas, Stand 04.03.2017
 Bearbeitung: Bachschuster Architektur GmbH, Nov. 2018

1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Planungsziele des bestehenden, ca. 100 m nördlich gelegenen Bebauungsplans Nr. 17 "Gewerbegebiet an der B13 bei Brautlach" und des Bebauungsplanes Nr. 22 „Industriegebiet an der B13 bei Brautlach“ wurden bereits umgesetzt und die Grundstücke bebaut.

Weitere Flächen für die gewerbliche Um- und Ansiedlung stehen in diesem Gemeindebereich von Karlskron nicht mehr zur Verfügung. Es wird daher eine Erweiterung des Gewerbegebietes Brautlach angestrebt. Unter den Interessenten für die neuen Gewerbeflächen befinden sich überwiegend ortsansässige Unternehmen. Die Gemeinde wird in einem parallelen Verfahren eine Änderung des Flächennutzungsplans durchführen, in dem die GI-Flächen zu GE-Flächen umgewidmet werden.

Um eine gesteuerte Entwicklung, mit der Berücksichtigung des bestehenden Bedarfs und der angrenzenden Bebauung zu erreichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans mit entsprechenden Festsetzungen erforderlich. Die Gemeinde Karlskron hat daher in der Sitzung des Gemeinderates am 13.06.2014 den Beschluss zu der Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Aufstellung des Bebauungsplanes gefasst.

Nach der frühzeitigen Beteiligung hat sich die Erweiterung des Geltungsbereichs zur Schaffung von Retentionsraum bei Hochwasserereignissen und des naturschutzrechtlichen Ausgleichs ergeben. Die Erweiterung des Geltungsbereichs hierfür ist zwischen Ziegelgraben und Hauptkanal gelegen.

2. Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich liegt südlich des bestehenden Gewerbe/Industriegebiets des Ortsteils Brautlach, am südlichen Ortsrand.

Begrenzt wird der Geltungsbereich für das Gewerbegebiet:

- im Norden durch die Münchener Straße und durch den Bebauungsplan „Industriegebiet an der B13 bei Brautlach " mit der Bebauung der Fa. Binder Technologie GmbH
- im Süden durch Ackerflächen auf dem Gemeindegebiet Baar Ebenhausen. Diese sind teilweise als Vorranggebiet Hochwasserschutz DM 1 ausgewiesen.
- im Osten durch die Abfahrt von der B13 mit Gemeindeverbindungsstraße nach Ebenhausen-Werk
- im Westen durch den Feldweg entlang des Ziegelgrabens und die darüber liegende Ackerflächen, die als Vorranggebiet Hochwasserschutz DM 1 im Flächennutzungsplan ausgewiesen sind.

und für den Retentionsraum mit naturschutzrechtlichen Ausgleich:

- im Nord-Westen durch den Hauptkanal
- im Süd-Westen durch Ackerflächen, die als Vorranggebiet Hochwasserschutz DM 1 im Flächennutzungsplan ausgewiesen sind
- Im Süd-Osten durch den Ziegelgraben.

2.2 Bebauung und Nutzung

Die Gebietsfläche ist unbebaut und wird momentan landwirtschaftlich genutzt. Nördlich der Münchener Straße sind Gewerbe- und Industriebauten vorhanden.

2.3 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehende Münchener Straße mit Anbindung an die Gemeindestraße in Richtung Ebenhausen-Werk als Anschluss zur B13.

2.4 Ver- und Entsorgung

Bestehende Versorgungsleitungen für Trinkwasser, Erdgas, Strom und Telekommunikationsversorgung und Schmutzwasser im Geltungsbereich des ca. 100m nördlich gelegenen Bebauungsplans Nr. 17 „Gewerbegebiet an der B13 bei Brautlach“ und Bebauungsplanes Nr. 22 „Industriegebiet an der B13 bei Brautlach“ können nach derzeitigem Kenntnisstand erweitert werden.

Anfallendes Niederschlagswasser der Verkehrsflächen wird in fahrbahnbegleitende Sickermulden eingeleitet und offen versickert. Diese werden nach den einschlägigen Richtlinien der DWA (M 153, A 117 und A138) dimensioniert .

Anfallendes Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken ist dort zurück zu halten und zu versickern, da kein Anschluss hierfür vorgesehen ist. Der Baugrund ist lt. Bodengutachten nach Abtrag des Mutterbodens gut sickertfähig. Zu den Bauantragsverfahren ein hydrologischer Nachweis zu erstellen unter Beachtung der gültigen technischen Richtlinien. Um die Regenwasserrückhaltung auf den Baugrundstücken zu fördern wird eine Dachbegrünung bei Flachdächern, der Einbau von Brauchwasserzisternen, Ausbildung der privaten Stellplätze und Verkehrsflächen mit versickerungsoffenem Materialien festgesetzt bzw. empfohlen. Zur Versickerung des Niederschlagswassers können offene oder geschlossene Rigolen mit Mulden auf den privaten Grünflächen angeordnet werden, sofern keine Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgegeben ist.

2.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Die überplanten Flurstücke werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Weitere Informationen sind dem angefügten Umweltbericht zu entnehmen.

2.6 Eigentumsverhältnisse

Teilweise stehen die Flurstücke im Geltungsbereich im Gemeindebesitz bzw. der öffentlichen Hand. Derzeit werden Vertragsverhandlungen mit den weiteren Eigentümern von der Gemeinde Karlskron zum Erwerb des Flurstücks 554 mit dem derzeitigen Eigentümer geführt, sowie Klärungen bzgl. der Teilfläche von Fl.St. 548 mit dem Donaumoos-Zweckverband.

3. Planungsbindungen

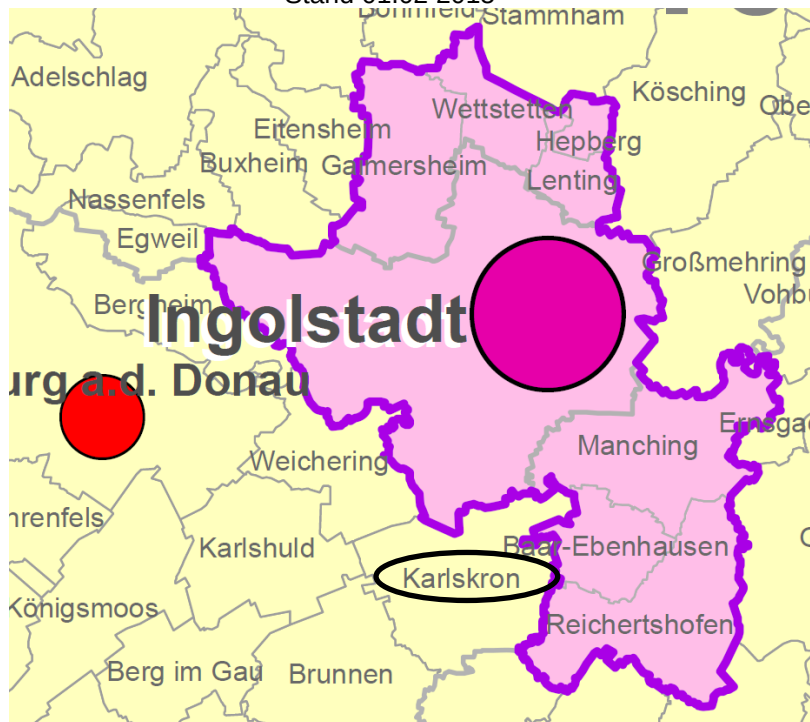
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich befindet sich derzeit im Außenbereich. Im Flächennutzungsplan sind die zu überplandenden Flurstücke überwiegend als Industriegebiet GI im Sinne von §9 BauNVO ausgewiesen. Die Fläche für den Ausgleich des Retentionsraumverlustes ist im Bereich der Vorrangfläche für den Hochwasserschutz, übernommen aus dem Donaumoos- Entwicklungskonzept. In einem parallelen Verfahren wird die Gemeinde Karlskron die 7. Änderung des Flächennutzungsplans mit der Umwidmung des Gebietes von Industriegebiet GI zu Gewerbegebiet GE durchführen.

3.2 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die Gemeinde Karlskron ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern der Region 10 – Ingolstadt zugeordnet und in der Strukturkarte Anhang 2 mit dem Ziel der Raumordnung als „Allgemeiner ländlicher Raum“ dargestellt.

Abbildung 2: Landesentwicklungsprogramm Bayern Anhang 2 Strukturkarte
Stand 01.02.2015



Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie
Bearbeitung: Bachschuster Architektur GmbH, März 2017

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern LEP, Stand 01.09.2013, geändert am 01.03.2018 werden u.a. folgende Ziele genannt:

Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen: „In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. [...] Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.“

Nachhaltige Raumentwicklung: „Die räumliche Entwicklung [...] ist nachhaltig zu gestalten“

Flächensparen: „Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“

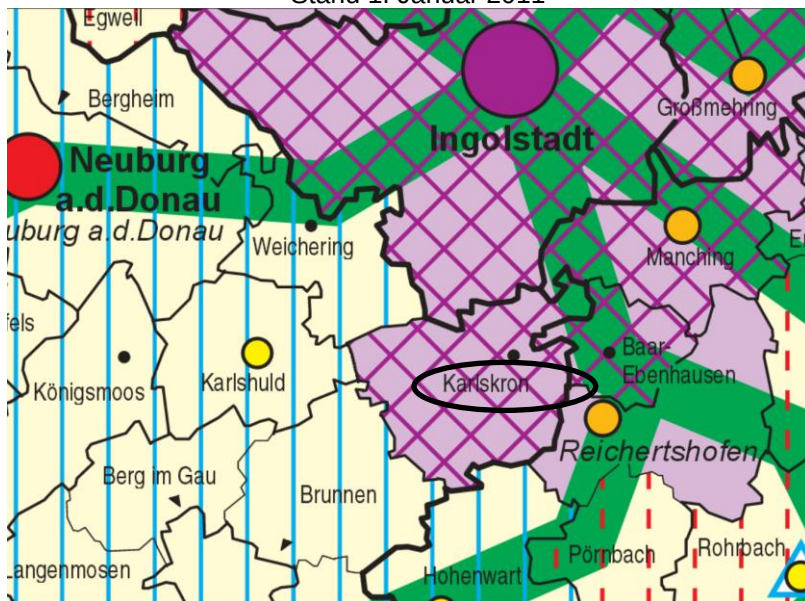
Wirtschaftsstruktur: „Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.“

Innenentwicklung vor Aussenentwicklung: „In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“

3.3 Regionalplanung Region 10

Die Gemeinde Karlskron liegt unter Karte 1 im Stadt- und Umlandbereich des Verdichtungsraums Ingolstadt.

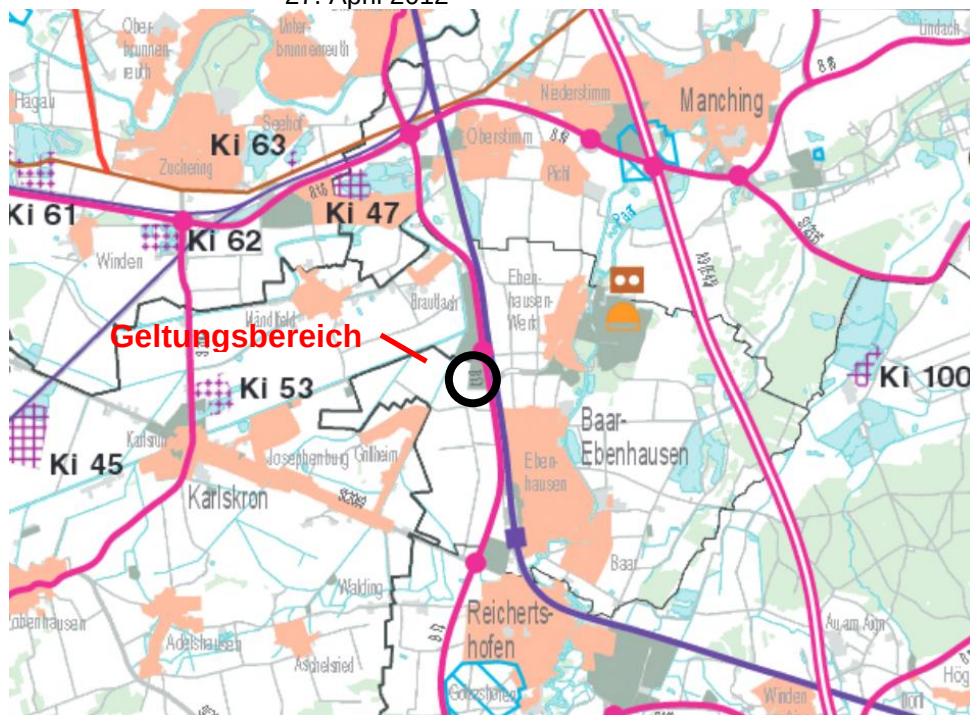
Abbildung 3: Ausschnitt Regionalplan Ingolstadt Karte 1 Raumstruktur
Stand 1. Januar 2011



Quelle: Planungsverband Region 10 Ingolstadt, Stand 16.05.2013
Bearbeitung: Bachschuster Architektur GmbH, März 2017

In Karte 2 Siedlung und Versorgung sind Teile des Bereichs als Gewerbliche Baufläche, einschließlich gewerblich genutzter Sonderbaufläche (grau) dargestellt.

Abbildung 4: Ausschnitt Regionalplan Ingolstadt Karte 2 Siedlung und Versorgung
Stand 27. April 2012



Quelle: Planungsverband Region 10 Ingolstadt, Stand 04.11.2015
Bearbeitung: Bachschuster Architektur GmbH, März 2017

3.4 Flächennutzungsplanung

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan weist den Geltungsbereich als Industriegebiet (GI) im Sinne von § 9 BauNVO aus.

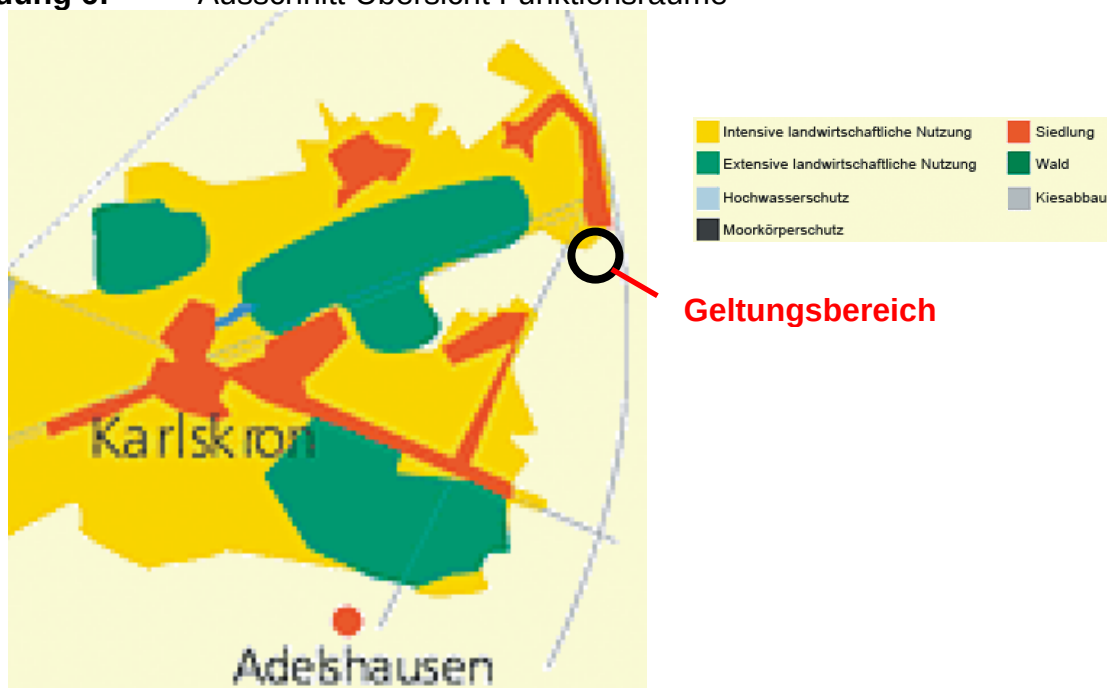
In einem parallelen Verfahren wird durch die Gemeinde Karlskron eine Änderung des Flächennutzungsplans mit der Umwidmung des Industriegebietes GI zu Gewerbegebiet GE durchgeführt.

Abbildung 5: Ausschnitt Flächennutzungsplan Karlskron



3.5 Donaumoos-Entwicklungskonzept DEK

Die Gemeinde Karlskron ist Mitglied im Zweckverband Donaumoos. Der Geltungsbereich ist eine Teilfläche des Donaumoos-Entwicklungskonzeptes und liegt in der Fläche für intensive, standortgerechte landwirtschaftliche Nutzung und niedermooschonende landwirtschaftliche Nutzung. Dieser Teil des Funktionsraums umfasst den Nordrand des Donaumooses, in dem der Torfkörper bereits weitgehend mineralisiert ist sowie das Zentralmoos mit seinen Ackerbaulagen. Hier hat die Weiterführung der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung Vorrang vor den anderen Belangen.

Abbildung 6: Ausschnitt Übersicht Funktionsräume

Quelle: http://www.donaumoos-zweckverband.de/uploads/pics/uebersichtskarte_01.gif
 Bearbeitung: Bachschuster Architektur GmbH, März 2017

Weitere Informationen zum Donaumoos-Entwicklungskonzept sind dem Umweltbericht (Anlage 1) des Büros Weinzierl zu entnehmen.

3.6 Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde

Nördlich sind der Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerbegebiet an der B 13 bei Brautlach“ vom 28.09.1992 und die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 "Gewerbegebiet an der B 13 bei Brautlach“ vom 22.01.2001 gültig. Direkt nördlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 22 „Industriegebiet an der B13 bei Brautlach“ an. Hier wurde die 2. Änderung beschlossen.

3.7 Sonstige städtebauliche Planungen der Nachbargemeinde

Die Nachbargemeinde Baar-Ebenhausen (Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm) wird im direkten Anschluss an das Gewerbegebiet Brautlach III ein Industriegebiet ausweisen und hat dazu am 23.10.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 23 „Brautlach Süd“ gefasst. Die beiden Pläne stehen in direkter Verbindung zueinander, da das Gebiet „Brautlach Süd“ ausschließlich über die zu realisierenden Verkehrsanlagen des Gebietes „Brautlach III“ zu erschließen ist und gleichzeitig ein Kiebitz-Lebensraum im Grenzgebiet der beiden Gewerbe- und Industrie Flächen betroffen ist, dessen Verlust gemeindeübergreifend über eine CEF-Maßnahme der Gemeinde Baar-Ebenhausen kompensiert wird. Für die gemeindeübergreifenden Maßnahmen der Erschließung und des artenschutzrechtlichen Ausgleichs sind entsprechende Vereinbarungen zwischen den beteiligten Kommunen erforderlich; ebenso erfolgte bezüglich der artenschutzrechtlichen Belange eine Abstimmung zwischen den Unteren Naturschutzbehörden der Landratsämter Pfaffenhofen an der Ilm und Neuburg-Schrobenhausen.

3.8 Fachplanungen

Die Gemeinde Karlskron hat das Büro Bachschuster Architektur GmbH, Ingolstadt mit der Entwicklung und Betreuung der Bauleitplanung beauftragt.

4. Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die grundlegende Planungsabsicht des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Brautlach III“ ist die Schaffung der Gewerbeflächen zur Abdeckung der bestehenden Nachfrage von Gewerbetreibenden aus Karlskron und der Umgebung. Die in die Planung aufgenommen Festsetzungen sollen der vorhandenen Bebauung in dem benachbarten Gewerbegebiet angepasst werden und gleichzeitig die Bedürfnisse der Interessenten in Rahmen der derzeit gültigen Gesetzgebung berücksichtigen.

Zwar steht die Neuausweisung dem Planungsziel des LEP 3.1 (In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen) entgegen. Geeignete Flächen im Innenbereich zur Entwicklung von Gewerbeflächen stehen der Gemeinde nicht zur Verfügung. Um dennoch die Neuversiegelung möglichst gering zu halten und das Anbindegebot zu beachten, ist die direkte Anordnung an die bestehende Münchener Straße vorgesehen. Es ist daher eine Ausnahme nach LEP 3.1 möglich, da Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Durch die gesteuerte Planung der Gewerbegebietsflächen möchte die Gemeinde Karlskron vor allem die mittelständischen Firmen im Gemeindegebiet stärken und Arbeitsplätze sichern.

Im Geltungsbereich wird für die Fläche des Gewerbegebietes ca. 4,7ha und für die zugeordnete Fläche zur Schaffung von Retentionsraum ca. 1,2ha überplant. Insgesamt im Geltungsbereich sind ca. 5,9ha gelegen.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan weist den Geltungsbereich als Industriegebiet (GI) im Sinne von § 9 BauNVO aus.

In einem parallelen Verfahren wird durch die Gemeinde Karlskron eine Änderung des Flächennutzungsplans mit der Umwidmung der GI Flächen zu GE Flächen durchgeführt.

5. Planinhalt

5.1 Nutzung der Baugrundstücke

5.1.1. Art der baulichen Nutzung

Die Flächen werden als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ausgewiesen. Um die Entwicklung der Art der baulichen Nutzung (Ansiedlung von mittelständischen Gewerbebetrieben) konkreter zu steuern, wird § 1 Abs. 5 BauNVO angewendet. Die wesentliche Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt dabei erhalten.

Zulässig sind Vorhaben, die dem schalltechnischen Emissionskontingent tags und nachts entsprechen. Hierdurch soll die bestehende (Wohn)Bebauung in Brautlach und Grillheim geschützt werden.

Folgende **Nutzungen** werden im Geltungsbereich **ausgeschlossen**:

Um mögliche Störungen der bestehenden industriellen Nutzung nördlich des Geltungsbereichs zu vermeiden und den schalltechnischen Immissionen von B13 und der Bundesbahnstrecke gerecht zu werden, werden Nutzungen die dem Wohnen zuzuordnen sind wie Boardinghäuser oder Betriebsleiterwohnungen ausgeschlossen.

Um mögliche Beeinträchtigungen der gewünschten stärkeren gewerblichen Nutzung zu vermeiden, werden auch die weiteren ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1-3 sowie Gaststätten und Imbissstände ausgeschlossen. Hierbei soll die öffentliche Ordnung und Sicherheit in dem kleinteiligen Gewerbegebiet gesichert werden.

Um der Randlage an der Gemeindegrenze, den Zielen des Flächennutzungsplans und des Zweckverbandes Donaumoos gerecht zu werden, sind Wasser gefährdende und landschaftlich sich schwierig einfügende Nutzungen wie Lagerplätze für Schrott, Abfälle und Autowracks sowie ähnlich wirkende Lagerflächen ausgeschlossen.

Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe mit Sortimenten des Nahversorgungs- und Innenstadtbedarfs werden zur Erreichung der Ziele gem. LEP 5.3.1 (Z), 5.3.3 (Z) ausgeschlossen.

Dem Plangeber ist bewusst, dass durch die Einschränkung der Art der Nutzung der allgemeine Charakter des geplanten Gewerbegebietes verloren gehen kann. Doch wurde der Ausschluss durch die Entstehung von nur ca. 6-9 Gewerbeflächen, die Situation am Ortsende mit einer Erschließungsstraße mit Wendehammer und die nicht mehr weiterentwickelbare Erweiterung bewusst gewählt, um ein homogenes Gefüge von Gewerbebetrieben an dieser Stelle zu erreichen.

Der nördlich gelegene Bebauungsplan Gewerbegebiet an der B13 bei Brautlach enthält keine wesentlichen Beschränkungen zur Art der Nutzung. Damit ist sichergestellt, dass der in diesem Bebauungsplan ausgeschlossenen Nutzungen im Gemeindegebiet substantieller Raum zur Verfügung steht. Durch die Planung erfolgt eine zulässige Feinsteuerung bezogen auf die gesamten gewerblichen Flächen entlang der B13 Brautlach.

5.1.2. Maß der Nutzung

GRZ

Die Grundflächenzahl GRZ wird mit dem für die Gewerbegebiete laut § 8 BauNVO maximalen zulässigen Wert von 0,8 festgesetzt.

Die Überschreitung der GRZ über das Maß von 0,8 wird nicht zugelassen um die Mindestbegrünung des Gebietes zu gewährleisten.

BMZ

Die Baumassenzahl BMZ wird mit 10,0 festgesetzt.

Bewusst wurde auf eine Festsetzung der GFZ verzichtet, um auch eine Höhenentwicklung baulicher Anlagen zu zulassen. Durch die Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen und die geforderte Einhaltung der Abstandsflächen nach Landesordnung können sich Gewerbe- und Bürobetriebe in diesem Rahmen entwickeln.

Höhe baulicher Anlagen

Um die Höhen der Bebauung städtebaulich der bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft und dem angrenzenden Außenbereich anzupassen, sowie die Entstehung von hohen Gebäuden die Vogelarten beeinträchtigen können wird zusätzlich zu der BMZ die Wandhöhe/Firsthöhe als Bauhöhe festgesetzt.

In der Kombination mit der max. Baumassenzahl können hohe Gebäude mit kleineren Grundflächen z.B. Bürogebäude oder niedrigere Gebäude mit größeren Grundflächen z.B. Produktions- bzw. Lagerhallen entstehen.

Um eine landschaftlich verträgliche und in der saP geforderte Höhenstaffelung zum Außenbereich zu erreichen wurden die Gewerbegebietsfestsetzungen in die Gewerbegebietsflächen sind GE 1 bis GE 3 aufgeteilt und unterscheiden sich in der max. zulässigen Höhe der baulichen Anlagen.

Die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 befinden sich westlich der Auffahrt auf die Brücke Richtung Ebenhausen – Werk über der B13. In diesem Bereich werden Gebäude mit der max. Bauhöhe von 16,5m zugelassen. Durch die Brücke und den Böschungskegel der Auffahrt ist die Ausgestaltung höherer baulicher Anlagen auch aus städtebaulicher Sicht gerechtfertigt.

Das Gewerbegebiete GE 3 grenzt südlich an die Gemeindegrenze. Um diesen Randbereichen gerecht zu werden, mögliche Verschattungen von Ackerflächen und Beeinträchtigungen auf Vögel zu vermeiden, wird in diesem Bereich die max. zulässige Höhe baulicher Anlagen auf 13 m festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

Die Bedeutung der Hochwasserfreiheit baulicher Anlagen wird unterstrichen, in dem die Fußbodenoberkante auf mind. 369,10m ü.NN festgesetzt wird. Die Höhenkote liegt somit 50cm über der mit dem WWA Ingolstadt festgelegten Höhenkote 368,60m ü.NN für das Überflutungsereignisses. Ein ausreichender Schutz des Geländes und der Bauwerke im Gewerbegebiet kann so sichergestellt werden.

5.1.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt um die Möglichkeit für den Bau von Hallen mit mehr als 50 m Länge offen zu halten und ggf. Baugrundstücke zu einer Einheit zusammenlegen zu können.

Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen festgesetzt. Dabei sind die Abstandsflächen nach Landesrecht Art. 6 BayBO einzuhalten. Die über die Baugrundstücke durchgängige Baugrenze wurde gewählt, um den oben beschriebenen Zusammenbau der Hallen/Gebäuden ermöglichen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß wird zugelassen.

5.1.4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO Abs. 1 werden nur auf den Flächen ohne grünordnerische Festsetzungen zugelassen. Durch den Ausschluß der grünordnerischen Flächen soll vermieden werden, dass insbesondere Einfriedungen/ Zaunanlagen am westlichen, südlichen

und östlichen Rand direkt an der Grundstücksgrenze entstehen. Vielmehr ist hier das Einrücken der Zaunanlagen geplant.

Anlagen zur direkten Versickerung des Niederschlagswassers können in den grünordnerischen Flächen entstehen, soweit nicht Festsetzungen aus der Grünordnung entgegenstehen.

Anlagen zur Kleintierhaltung laut § 14 Abs. 1 BauNVO werden nicht zugelassen um mögliche Konflikte aus der überwiegenden gewerblichen Nutzung auszuschließen.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind grundsätzlich zulässig, da im Bereich der gewerblichen Nutzung keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

5.2 Abgrabungen / Aufschüttungen

Der Geltungsbereich des geplanten Gewerbegebietes wurde bei einem Hochwasserereignisses von 1994 über einem rd. 50 m breiter Bereich entlang des Ziegelgrabens von der Mündung in den Hauptkanal bis zur Landkreisgrenze lt. Aufzeichnungen des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt überflutet. Eine hydraulische Berechnung der umliegenden Geländegräben oder eine Höhenangabe zu dem Hochwasserereignis von 1994 liegt nicht vor. In Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt wurde vom Büro Renner Consulting das Überschwemmungsgebiet digital simuliert. Die Höhenkote des Überflutungsereignisses wurde mit 368,60m **ü.NN** festgelegt. Um einen ausreichenden Schutz des Geländes und der Bauwerke im Gewerbegebiet sicher zu stellen muss das Gelände mindestens 50cm über der festgelegten Höhenkote liegen. Somit ist das Gelände auf mind. 369,10m **ü.NN** zu verfüllen.

Nach der ersten Straßenplanung ergibt sich als Hochpunkt für die Straße die Höhe 370,30 **ü.NN**. Dieser Punkt wird im Bereich des geplanten Wendehammers festgesetzt bzw. kann auf Grund von Vermessungsdaten durch den Bezug auf Normalhöhennull (NHN hier gleich mit Höhe über Normalnull **ü.NN**) ermittelt werden. Um dem anliegenden Flurstück noch Spielraum für die Gestaltung der Höhenlage zu belassen wird die maximale zulässige Geländeoberkante auf 370,50 **ü.NN** festgesetzt.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind zur Herstellung der Verkehrsflächen, zur Erschließung der Baugrundstücke und zum Anschluss an Nachbargrenzen, sowie zur Herstellung von Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung zulässig und gewähren einen sinnvollen baulichen Anschluss unter den Grundstücken.

5.3 Wasserwirtschaft

Entsprechende Festsetzungen und Hinweise werden in der Satzung dargestellt, um den Grundstückseigentümern die wasserrechtliche Ausgangslage darzustellen.

5.3.1 Schmutzwasserbehandlung

In Karlskron liegt überwiegend eine Vakuumkanalisation vor.

Im Areal Brautlach erfolgt die Entwässerung des anfallenden Schmutzwassers über eine Freispiegelkanalisation, die in einer öffentlichen Sammelpumpstation mündet. Von dieser Pumpstation wird das Abwasser direkt per Druckleitung zur gemeindlichen Kläranlage geleitet, ohne dass zuvor ein Zusammenschluss mit dem Vakuumsystem erfolgt.

Das geplante Gewerbegebiet wird an die Pumpstation angeschlossen. Die ausreichende Leistungsfähigkeit der Pumpstation und der Druckleitung sind nach

derzeitigem Kenntnisstand ausreichend dimensioniert, um das neu anfallende Abwasser aufnehmen zu können.

Die Kapazität der Kläranlage ist – gemäß Rücksprache mit der Gemeindeverwaltung – für das geplante Gewerbegebiet ausreichend für nicht abwasserintensive Betriebe. Sollte der Anschluss an die bestehende Pumpstation im Freispiegelgefälle nicht möglich sein, ist eine neue, öffentliche Pumpstation in Abstimmung mit dem Kanalnetzbetreiber zu bauen, an die die neuen Grundstücke im Freispiegelgefälle anschließen können. Im Zuge der weiteren Erschließungsplanung wird die konkrete Dimensionierung geprüft.

5.3.2 Regenwasserbehandlung:

Als Rechtsgrundlage ist ihr § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zu sehen. Als Maßnahme zum Schutz der Natur ist das im Geltungsbereich anfallende, nicht verwendete Niederschlagswasser auf den Grundstücken zur Verdunstung/Versickerung zu bringen. Nicht zulässig dabei sind linienförmige Rigolen oder punktförmige Sickerschächte. Folgendes Niederschlagsbewirtschaftungskonzept ist derzeit vorgesehen und wird mit dem Donaumoos-Zweckverband und dem WWA Ingolstadt abgestimmt:

Niederschlagswasser öffentliche Flächen:

Für die Entwässerung der öffentlichen Flächen wird eine fahrbahnbegleitende Sickermulde angelegt. Sie wird nach den einschlägigen Richtlinien der DWA (M 153, A 117 und A 138) dimensioniert.

An die Entwässerungsanlagen für die öffentlichen Flächen (Fahrbahn, Gehbahn, Grünflächen etc.) dürfen keine Flächen im Privateigentum angeschlossen werden. Diese sind gesondert zu entwässern.

Die Entwässerungsmulde versickert das anfallende Niederschlagswasser mit ausreichendem Flurabstand zum Grundwasser, der anstehende Baugrund ist laut Baugrundgutachten unterhalb des Mutterbodens gut sickertfähig.

Der Abstand zum anstehenden Grundwasser wird durch Aufschüttung im Bereich des Baugebietes erzielt. Der Überlauf des Muldensystems erfolgt in Richtung des anliegenden Geländegrabens im Westen.

Niederschlagswasser Privatflächen:

Für die Entwässerung der Baugrundstücke steht kein Anschluss (Kanal, Sickeranlage o.ä.) zur Verfügung.

Der Baugrund ist laut Baugrundgutachten gut sickertfähig, daher ist vom jeweiligen Grundstücksbesitzer eine Versickerung (ggf. mit Rückhaltung) auf dem jeweiligen Grundstück unter Beachtung der DWA Richtlinien M153, A117 und A138 zu projektieren.

Dabei sind die Flächen möglichst durchlässig zu gestalten und die Versiegelung auf ein Mindestmaß zu beschränken. Im Zweifelsfall ist das Einvernehmen mit dem zuständigen Landratsamt / Wasserwirtschaftsamt herzustellen.

Die Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers durch Begrünung von Dachflächen, die Nutzung von Grauwasser und die sickertfähige Gestaltung von PKW-Stellplätzen soll begünstigt werden.

5.3.3 Grund- und Schichtwasserableitung

Hausdränagen dürfen am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden.

5.3.4 Oberirdische Gewässer

Die festgesetzte Gewerbegebietsfläche grenzt nord-westlich an den Ziegelgraben, ein Gewässer 3. Ordnung mit Anlagengenehmigung nach §36 WHG i.V. m. Art. 20 BayWG an. Sämtliche zugelassenen Nebenanlagen (wie u.a. Garagen, Carports und Einfriedungen) sind in einem 60m breiten Streifen parallel zum Ziegelgraben genehmigungspflichtig. Ein entsprechender Hinweis wird in der Planung gegeben.

Die vom WWA Ingolstadt in der Stellungnahme vom 20.06.2017 genannten Überflutungsflächen sind Grundlage des Donaumoos-Entwicklungskonzeptes. Laut Umweltbericht (S. 6) liegt der Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 38 innerhalb der ursprünglichen Hochwasser-Rückhaltefläche Zg2 des Donaumoos-Entwicklungskonzeptes. Da die nördliche Teilfläche der Rückhaltefläche Zg2 im gültigen Flächennutzungsplan Karlskron bereits als Industriegebiet dargestellt ist, verläuft die Grenze der Rückhaltefläche im Flächennutzungsplan entlang der westlichen und südlichen Grenze des geplanten Industriegebietes. Der Donaumoos-Zweckverband hat dies in seiner Stellungnahme im Bauleitplanverfahren (Mail vom 28.07.2017 an Gemeinde Karlskron) bestätigt. Demnach beziehen sich die Planungen des Donaumoos-Zweckverbandes für einen Hochwasser-Retentionsraum auf die westlich und südlich zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes benachbarten landwirtschaftlichen Flächen, so dass die Belange des Hochwasserschutzes von der vorliegenden Bauleitplanung nicht direkt betroffen sind.

Den Aufzeichnungen des Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt folgend liegt das Areal des geplanten Gewerbegebietes jedoch zum Teil im Überflutungsbereich eines 100-jährigen Niederschlagsereignisses. Dies ist belegt durch die analog kartierte örtliche Aufnahme eines entsprechenden Ereignisses im Jahr 1994. Eine hydraulische Berechnung der umliegenden Geländegräben liegt nicht vor.

Die Fläche ist als faktisches Überschwemmungsgebiet einzuordnen. Für faktische Überschwemmungsgebiete gilt das Verbot von Bauleitplanungen des § 78 Abs. 1 WHG nicht. Aber auch für faktische Überschwemmungsgebiete gilt das Erhaltungsgebot des § 77 Abs. 1 Satz 1 WHG. Demnach sind Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 WHG in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten.

Das grundsätzliche Erhaltungsgebot des § 77 WHG steht nach den dort geregelten Maßgaben der Ausweisung von Bauflächen entgegen (BayVGH, Bschl. v. 31.08.2009 - 8 ZB 09.1618). § 77 WHG ist als Planungsleitsatz (n. BayVGH vom 26.01.2009 - Az. 1 B 07.151) von der Gemeinde im Rahmen ihrer planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB entsprechend zu berücksichtigen.



Quelle: WWA Ingolstadt, o. Maßstab
 Bearbeitung: Bachschuster Architektur GmbH, Mai. 2019

Nach der Kartierung wird der Feldweg entlang des Ziegelgraben und ein Teil der Münchener Straße überflutet. Fotos oder genauere Kartierungen des Hochwasserereignisses von 1994 an dieser Stelle bestehen nicht. Unklar bleibt, ob die Ackerfläche östlich des Feldwegs entlang des Ziegelgraben durch den Anstieg des Grundwasserspiegels überflutet wurde, da hier ein Geländetiefpunkt besteht und das Grundwasser insgesamt auf der Fläche hoch ansteht. Ca. 1000 m² werden in der festgesetzten Gewerbegebietsfläche betroffen.

Für die Erhaltung der betroffenen Fläche als Retentionsraum auf der betroffenen Fläche der geplanten gewerblichen Baufläche sprechen der natürliche Bestand an Rückhaltevolumen auf der derzeitigen Ackerfläche und der Erhalt der Sickerfähigkeit des Bodens in jetziger Form. Durch die bau- und anlagenbedingte Herstellung des Gewerbegebietes erfolgt ein Verlust von Retentionsraum (ca. 3.000 m³).

Die flächige Versickerungsmöglichkeit auf den jetzt offenen Ackerflächen geht durch die Überbauung verloren. Mit der Versiegelung sind ein erhöhter Oberflächenabfluss und eine Verringerung der Versickerungsfähigkeit der Geländeoberfläche verbunden. Die anstehenden Gleyböden erschweren die ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser.

Die anlagenbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden lt. Umweltbericht als hoch eingestuft.

Dem gegenüber steht die hohe Nachfrage der ansässigen Gewerbebetriebe nach weiteren Lager- und Betriebsflächen in unmittelbarem Anschluss an das bestehende nördliche gelegene Gewerbegebiet Brautlach. Die bauleitplanerische

Nachverdichtung dieses Gewerbegebietes wird derzeit bereits von der Gemeinde angestrebt und dennoch besteht die Nachfrage nach weiteren Flächen.

Geeignete Industrie- und Gewerbegebietsflächen stehen der Gemeinde Karlskron nur in sehr geringem Umfang bzw. erheblich kleineren Flächengröße zur Verfügung. Teils sind solche Flächen auch nicht im Eigentum der Gemeinde. Ein optimaler Standort für diese gewerbliche Nutzung ist entlang der lärmbelasteten B13 und der Bahnlinie München – Ingolstadt. Eine vergleichbare Möglichkeit der Siedlungsentwicklung an anderer Stelle im Gemeindegebiet in Größe und Art besteht der Zeit nicht bzw. lässt sich auf Grund der Eigentumsverhältnisse und der Vereinbarkeit von Wohnen mit Gewerbe nicht realisieren.

Durch die Herstellung des Gewerbegebietes erhofft sich die Gemeinde einen Erhalt der bestehenden bzw. eine Neuschaffung Arbeitsplätzen in diesem Gemeindebereich.

Die geplante Gewerbegebietsfläche schließt direkt an die bestehende Münchener Straße und die Bebauung nördlich an. Eine Zersiedelung in weiter entfernte Gemeindegebiete ist nicht erforderlich, die eine Zunahme des gewerblichen Straßenverkehrs hervorrufen würde. Ein erheblicher Neubau von Erschließungsflächen ist bei Ansiedlung an die Münchener Straße nicht erforderlich, da bereits die notwendige Infrastruktur vorhanden ist.

Insgesamt überwiegen für den Plangeber langfristig die Gründe zum Wohl der Allgemeinheit zur Herstellung der Gewerbegebietsfläche, insbesondere die optimale Minimierung der notwendigen Erschließungsflächen, der Anschluss an die bereits bestehende Bebauung, die Vermeidung von zusätzlichem Verkehr in den Wohnflächen der Gemeinde und der Erhalt bzw. die Schaffung von Arbeitsplätzen, auch wenn eine Fläche von ca. 1000m² bzw. ca. 3000m³ Retentionsraum für ein faktisches Überschwemmungsgebiet verloren gehen. Der Retentionsraum soll dabei volumengleich und ortsnahe ausgeglichen und die natürliche Versickerung von Regenwasser erhalten werden.

Zudem ist die Gemeinde Karlskron bestrebt, die Planungen des Donaumooszweckverbandes umzusetzen und geeignete Retentionsräume langfristig zu schaffen. Auch in der Stellungnahme der Eheleute Sch. vom 01.07.2017 zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Brautlach III“ wird die Betrachtung des Hochwasserschutzes angeregt. Im Weiteren wird auch die ortsnahe Schaffung von Ausgleichsflächen zum Baugebiet angeregt. Dies entspricht auch den Anregungen der unteren Naturschutzbehörde in ihrer Stellungnahme vom 01.08.2017.

Zur Ermittlung des erforderlichen Retentionsraumvolumens und Hochwasserschutz wurden Folgen und Lösungsmöglichkeiten in den dem angefügten Erläuterungsbericht „Ausgleich Hochwasserschutz Gewerbegebiet Brautlach III“ von Renner Consulting GmbH, Fraunhoferstr. 14, 82152 Planegg mit Stand 03.12.2018 (Anlage 5) in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt untersucht.

In Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt wurde die Höhenkote des Überflutungsereignisses 1994 mit 368,60 m ü NN iterativ ermittelt. Durch die bau- und anlagenbedingte Herstellung der Gewerbegebietesfläche erfolgt ein Verlust von Retentionsraum (ca. 3.000 m³)

In weiterführenden Gesprächen wurde in Abstimmung mit dem Donaumooszweckverband die Schaffung eines Retentionsraums direkt zwischen Hauptkanal und Ziegelgraben erwogen, da hier ein Grundstück der öffentlichen Hand zur Verfügung stand. In weiteren Klärungen konnte ein Flächentausch direkt am Zusammenlauf von Hauptkanal und Ziegelgraben auf einer Teilfläche der Flurnummer 548 erreicht werden. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde kann auch auf dieser öffentlichen Fläche ein Anteil der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen ortsnahe hergestellt werden.

Im weiteren Verfahren wurde der Geltungsbereich westlich des Ziegelgrabens um eine Teilfläche der Flurstücke 548, 551 und 552 um ca. 11.500 m² erweitert. Die Fläche für den zu schaffenden Retentionsraum und Ausgleich wird nord-westlich durch den Hauptkanal begrenzt. Zur Schaffung des verlorengehenden Retentionsraumvolumens wird die Fläche um ca. 0,3 m abgesenkt. Insgesamt entsteht ein neuer Retentionsraum von ca. 3771m² in Abstimmung mit WWA Ingolstadt und dem Zweckverband Donaumoos.

Die Voraussetzungen gemäß § 78 Abs. 5 Nr. 1 WHG können erfüllt werden.

Durch die Schaffung des Retentionsraums kann die Hochwasserrückhaltefläche, die durch die Ausweisung des Gewerbegebiets entsteht, wieder hergestellt werden.

Der Abfluss und der Wasserstand im Hochwasserfall wird durch die Schaffung des Ausgleichsvolumens nicht nachteilig beeinflusst.

Eine Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken bzw. Ober- und Unterlieger ist durch die direkte Schaffung des Retentionsraums zwischen Ziegelsgraben und Hauptkanal (am Flächenschwerpunkt der 1994 ermittelten Hochwasserfläche) nicht zu erwarten.

Eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden, sowie von baulichen Schäden sind durch die Schaffung des neuen Retentionsraums und die Verfüllung der Baugebietsfläche nicht zu erwarten. Um eine hochwasserangepasste Bauausführung zu gewährleisten wird im Bebauungsplan eine Mindesthöhe für das Erdgeschoß mit 50 cm über der iterativ ermittelten Hochwasserhöhe von 1994 (369,10 m ü NN) festgesetzt. Mögliche Kellergeschosse sind wasserdicht und gegen Austrieb gesichert auszuführen

Das bestehende Grundwasser im Retentionsraum wird nicht angeschnitten, da für das Retentionsbecken maximal 35 cm vom bestehenden Gelände abgegraben werden. Es bleibt eine Überdeckung von 25 bis 65 cm bestehen. Die Sohle des Retentionsbeckens erhält den gleichen Aufbau wie derzeit im Bestand (Humus als bewachsener Oberboden =Filterwirkung), somit hat dies keine nachteilige Auswirkung auf das Grundwasser.

Die Grundwasserströmung wird nicht beeinträchtigt, da in dem geplanten Gebiet kein durchgängiges Hindernis erstellt wird. Die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sind vernachlässigbar gering, da das Niederschlagswasser von privaten und öffentlichen versiegelten Flächen im Baugebiet soweit möglich versickert werden soll.

Der Uferstreifen entlang des Ziegelgrabens und der parallel dazu verlaufende Flurweg in Flurnummer 553 bleiben unverändert erhalten. Der Flurweg bildet den Rand des Geltungsbereiches für die Gewerbegebietsfläche, so dass der daneben angrenzende, vorhandene Uferstreifen von der Planung nicht berührt wird, da er

außerhalb dieses Geltungsbereiches liegt. Eine Darstellung des Uferstreifens im Bebauungsplan erübrigt sich daher.

Die vorliegende Bauleitplanung ist mit den Zielen der Umsetzung des Donaumoos-Entwicklungskonzeptes vereinbar und inhaltlich mit dem Donaumoos-Zweckverband abgestimmt.

Bestehende Hochwasserschutzmaßnahmen werden nicht beeinträchtigt, da in diesem Bereich kein aktiver Hochwasserschutz vorhanden ist.

Das Zusammenspiel der Gründe für die Schaffung von Gewerbegebietsflächen für ortsansässige Unternehmen, die Schaffung geordneter, langfristiger Retentionsräume für die Hochwasserrückhaltung und die ortsnahe Ausweisung der Ausgleichsflächen stehen im Interesse des Allgemeinwohls. Durch die Hinzunahme der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen zwischen Ziegelsgraben und Hauptkanal in den Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Schaffung eines Retentionsraums, der zugleich als Ausgleichs- und CEF-Maßnahme genutzt wird, können in der vorgelegten Planung alle drei Ziele bzw. Anregungen langfristig und gesichert umgesetzt werden.

Um die Bedeutung der am angepassten Geltungsbereichs nahe anliegenden Gewässer Hauptkanal und Ziegelgraben darzustellen, erfolgt eine textliche nachrichtliche Übernahme. Unter den textlichen Hinweisen wird auf die Genehmigungspflicht aller Anlagen, auch ansonsten verfahrensfreier Vorhaben nach Art. 57 BayBO (z.B. u.a. Einfriedungen, Garagen), die weniger als sechzig Meter von der Uferlinie von oberirdischen Gewässern nach § 36 WHG i.V. m. Art. 20 BayWG entfernt sind oder die die Unterhaltung oder den Ausbau beeinträchtigen können. Die Genehmigung ist bei der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde einzuholen. Vorsorglich wird von der Gemeinde darauf hingewiesen, dass die Anwendung des Art. 58 BayBO Genehmigungsfreistellung nicht möglich ist. Die Gemeinde erklärt, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren bei allen Bauvorhaben durchgeführt werden soll (Art.58 Abs. 2 Nr. 5).

5.3.5 Retentionsraum

Der Retentionsraum wird wie im Erläuterungsbericht „Ausgleich Hochwasserschutz Gewerbegebiet Brautlach III“ von Renner Consulting GmbH, Fraunhoferstr. 14, 82152 Planegg mit Stand 03.12.2018 (Anlage 5) beschrieben umfang-, zeit- aber auch funktionsgleich ausgeglichen. Bzgl. Detailplanung des Zu- und Ablaufs der Retentionsfläche wurden weiterführende Klärungen mit dem WWA Ingolstadt und dem Wasserverband Donaumoos geführt. Ergebnis vom 02.04.2019 und 10.04.2019:

Zulauf Becken:

Die Ausführungspläne zur Bauausführung werden so geändert, dass der Zulauf in den HW-Rückhalteraum (geplantes Erdbecken) erst im Hochwasserfall aktiviert wird, d.h. nicht sohlgleich bzw. annähernd sohlgleich am Ziegelgraben angebunden wird. Vereinbart wurde, dass der Zulauf über eine gepflasterte Dammscharte realisiert wird, die ca. 10-15 cm niedriger liegt, als das umliegende Gelände. Somit kann sichergestellt werden, dass das Wasser im HW-Fall an einer definierten Stelle in das Becken fließt und keine Auswaschungen etc. in den Böschungsflächen entstehen. Das verbessert zudem die Situation des Betriebsweges entlang des Ziegelgrabens, da der Einschnitt dort dann entsprechend geringer ausfällt.

Ablauf Becken:

Vorschlag Büro Renner: Den Ablauf mittels Dammbalken herzustellen, wird verworfen, da das WWA eingewandt hat, der Wasserdruck bei vollem Becken könnte zu Schwierigkeiten beim Ausbau der Dammbalken führen. Es soll ein Rohrablass mit einem Schieber installiert werden.

Dieser ist im Regelfall geschlossen und ist nur in dem Fall zu öffnen, dass das Becken vollgelaufen ist, das Hochwasserereignis beendet ist und das Wasser im Becken nicht kurzfristig versickert.

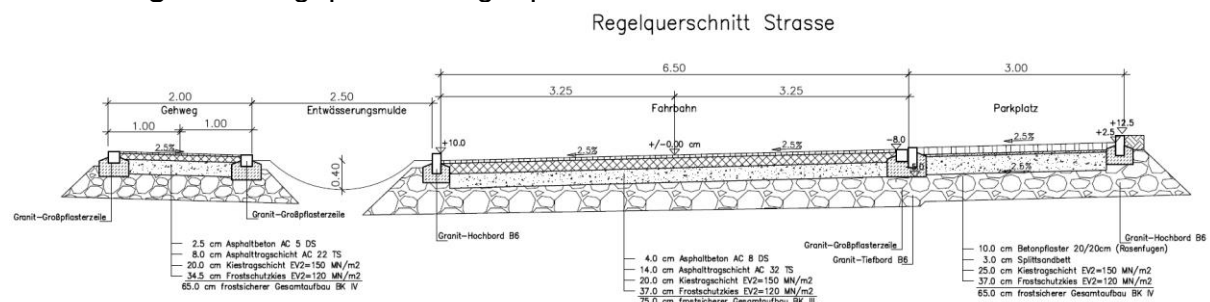
Die Befahrbarkeit des Betriebsweges durch Betriebsfahrzeuge bleibt bei dieser Lösung erhalten.

Mit dem Ablaufbereich verhält es sich genauso, dort bleibt der Betriebsweg in seiner jetzigen Form erhalten, es wird lediglich ein Ablaufrohr eingebaut mit einer Schieberkappe, die sich relativ mittig im Weg befinden wird. Die Schieberkappe soll umpflastert werden, damit sie im Bedarfsfall aufgefunden werden kann. Sie wird bündig mit der Wegfläche und überfahrbar sein.

5.4 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen beschränken sich auf die Erschließung der Gewerbeflächen, mit Flächen für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser, kurzzeitiges Parken von Fahrzeugen neben der geplanten Straßen, Geh- und Radweg auf einer Seite der Straße und eines Wendebereichs, der ausreichend für Feuer- und Abfallfahrzeuge ist.

Abbildung 7: geplanter Regelquerschnitt o. Maßstab



Quelle: Büro Renner Consulting GmbH, 11.07.2018

Die verkehrstechnische Freihaltung der Sichtbeziehung auf die Münchener Str. wird durch Sichtdreiecke gesichert. Um die Zufahrten auf die geplanten Grundstücke möglichst gebündelt auf die neue Erschließungsstraße zu erreichen und keine weiteren unerwünschten Zu-/Ausfahrten über die privaten Grünflächen auf die weiteren umliegenden Verkehrsflächen (Feldweg, Radweg) zu gewähren, wurden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans „Brautlach III“ und enthält Versickerungsflächen für Niederschlagswasser und Böschungsbereiche.

An den geplanten Wendebereich schließt der Bebauungsplan Nr. 23 „Brautlach Süd“ auf dem Gemeindegebiet Baar- Ebenhausen an. Die beiden Pläne stehen in direkter Verbindung zueinander, da das Gebiet „Brautlach Süd“ ausschließlich über die zu realisierenden Verkehrsanlagen des Gebietes „Brautlach III“ zu erschließen ist. Für die gemeindeübergreifenden Maßnahmen der Erschließung und des artenschutzrechtlichen Ausgleichs sind entsprechende Vereinbarungen zwischen den beteiligten Kommunen erforderlich.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen

Informationen sind im Umweltbericht mit Artenschutzrechtlicher Untersuchung saP (Anlage 1) sowie weiterführende Unterlagen des Büros Weinzierl zu entnehmen.

5.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5.6.1 Dächer

Da es sich bei dem Baugebiet um ein gewerbliches Baugebiet mit starker Randeingrünung handelt, wird auf eine Festsetzung der Dachform verzichtet. Um dennoch ein gewisses einheitliches Landschaftsbild zu erhalten, wird eine Dachneigung von 0° bis 25° und bei Pultdachformen bis max. 15° festgesetzt. Um Irritationen und Reflexionen in Fernwirkung zu vermeiden, sind nur Dachdeckungsmaterialien in den Farben Rot bis Rotbraun, Grau bis Anthrazit mit einem Glanzgrad matt bis stumpfmatt zulässig.

5.6.2 Fassadenfarben

Um die Fernwirkung zum Außenbereich zu vermeiden, sind nur helle Farben bzw, hell getönte Pastellfarben als Fassadenfarben zulässig.

5.6.3 Stellplätze / Garagen / Zufahrten

Um die die Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken zu erhöhen, sollen PKW-Stellplätze mit offenporigen Material ausgeführt und Tiefgaragendecken, die nicht überbaut sind oder als Stellplatz- oder Verkehrsfläche dienen, begrünt werden. Vor Garagenzufahrten ist ein Stauraum von mind. 5m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten, damit kein Aufstauen des Verkehrs erfolgt.

5.6.4 Einfriedungen

In den Vermeidungsmaßnahmen lt. Umweltbericht soll die Durchlässigkeit von Zaunanlagen im Sockelbereich für kleine Säugetiere (z.B. Igel) gewährleistet bleiben. Es erfolgt daher die Festsetzung der zulässigen Zaununterkante auf mind. 10 cm über dem Boden.

Um auch die Außenwirkung zum umgebenden Landschaftsbereich nicht als geschlossen darzustellen, sind Zaunanlagen nur als Stabgitterzaun oder Maschendrahtzaun zulässig. Vermieden werden sollen komplett geschlossene Einfriedungsanlagen als Mauern, Gabionenanlagen, geschlossenen Elementwände oder Stabgitterzäune mit vollflächig eingeflochtenen Folien.

5.6.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind bis zu einer Gesamtfläche von 10m² je Baugrundstück beschränkt, um eine Überdimensionierung oder Häufung zu vermeiden. Um die Fernwirkung zu reduzieren und eine Beeinträchtigung der in der Umgebung vorhandenen geschützten Vogelarten zu minimieren, sind Werbeanlagen nur bis zu einer Höhe von 6m über geplantem Gelände zulässig und Selbstleuchtende Werbeanlagen und Laseranlagen, sowie bewegliche oder blinkende Beleuchtungen nicht zulässig.

Ausgenommen von der Höhenbeschränkung ist die festgesetzte freistehende Werbeanlage (Pylon) in GE 2, um eine einheitliche Bündelung und Darstellung des Gewerbegebietes realisieren zu können.

5.7 Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen sind im Umweltbericht mit den entsprechenden Anhängen (Anlage 1) des Büros Weinzierl zu entnehmen.

5.8 Nachrichtliche Übernahmen

5.8.1 Donaumoos-Entwicklungskonzept DEK

Weitere Informationen zum Donaumoos-Entwicklungskonzept sind dem Umweltbericht (Anlage 1) des Büros Weinzierl zu entnehmen.

5.8.2 Denkmalschutz

Da ein Auffinden von Bodendenkmälern nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, erfolgt eine nachrichtliche Übernahme.

5.8.3 Oberirdische Gewässer

Da der Geltungsbereich im Nahbereich an den Hauptkanal, ein Gewässer 2. Ordnung und den Ziegelgraben, ein Gewässer 3. Ordnung mit Anlagengenehmigung nach §36 WHG i.V. m. Art. 20 BayWG angrenzt, erfolgt eine nachrichtliche Übernahme.

5.9 Hinweise

5.9.1 Genehmigungsunterlagen

Um eine sichere Beurteilung der eingereichten Bauunterlagen zu ermöglichen, insbesondere die Einhaltung der maximalen Angaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung, werden Empfehlungen zu den einzureichenden Unterlagen gegeben.

5.9.2 Regenerative Energien

Da bei Neu-, An- und Umbauten, sowie Sanierung die gesetzlichen Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes EEWärmeG und Energieeinsparverordnung EnEV einzuhalten sind, wurde eine Empfehlung zur Errichtung von Anlagen zur Gewinnung und Nutzung regenerativer Energie mit in die Hinweise aufgenommen. Konkrete Festsetzungen in der Planung werden nicht getroffen, um die Wahlfreiheit der Eigentümer zur Energieversorgung im Zusammenhang mit der Bebauung nach den gesetzlichen Vorgaben zu belassen. Desweiteren wird die Nutzung von Grauwasser empfohlen, um die Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken zu erhöhen.

5.9.3 Ausgleichsflächen

Weitere Informationen zu Ausgleichsflächen sind dem Umweltbericht mit Anlagen (Anlage 1) des Büros Weinzierl zu entnehmen.

5.9.4 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Weitere Informationen zu Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sind dem Umweltbericht mit Anlagen (Anlage 1) des Büros Weinzierl zu entnehmen.

5.9.5 Schalltechnische Untersuchung

Weitere Informationen zur Schalltechnischen Untersuchung sind den Unterlagen (Anlage 2) des Ingenieurbüro Kottermair GmbH zu entnehmen.

5.9.6 Sichtdreieck

Das Sichtdreieck wurde für eine Geschwindigkeit von 50 km/h nach RAST erstellt.

5.9.7 Wasserwirtschaft

Um den Grundstückseigentümern / Bauherren / Planern die Wichtigkeit des Themas der Wasserwirtschaft darzustellen, wurden die mit dem WWA Ingolstadt und dem Donaumoos-Zweckverband abgestimmten Hinweise mit aufgenommen.

5.9.8 Versorgungsausbau

Der zusammenfassende Hinweis auf die frühzeitige Abstimmung und Sicherung von Dienstbarkeiten erfolgt auf Stellungnahme der Bayernwerk AG vom 19.06.2017.

5.9.9 Telekommunikationslinie

In der Stellungnahme der Deutschen Telekom GmbH vom 04.07.2017 wurde auf die Nahe Lage der Telekommunikationslinie in Fl.Nr. 553 hingewiesen.

5.9.10 Bepflanzungsabstände

Im Geltungsbereich ist eine starke Randeingrünung der Grundstücke vorgesehen. Ein entsprechender Hinweis auf die Rechtslage wird gegeben.

5.9.11 Landwirtschaftliche Emissionen

Der Geltungsbereich grenzt nah an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Ein Hinweis auf mögliche Emissionen wird gegeben.

5.9.12 Anforderungen Feuerwehr

Detaillierte Anforderungen wurden in der Stellungnahme des Kreisbrandrats vom 13.06.2017 gegeben und mit in die Hinweise aufgenommen.

5.9.13 Baugrundgutachten

Ein Hinweis auf das Gutachten zur Baugrunderkundung zum Bauleitplan wurde mit aufgenommen.

5.9.14 Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten

Auf Grund der Beteiligung wurden weiterführende Hinweise des WWA Ingolstadt zu Altlasten, Grundwasser- und Bodenschutz mit aufgenommen.

5.9.15 Genehmigungsverfahren

Die Gemeinde erklärt, dass bei allen Bauvorhaben das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird (Art. 58 Abs. 2 Nr. 5). Grund hierfür ist die Anlagengenehmigungspflicht im 60m-Bereich entlang des Ziegelgraben (Gewässer 3. Ordnung). Die Monatsfrist ist von der Gemeinde zu beachten.

5.9.16 Fassadengestaltung

Ein Hinweis zur Gliederung der Fassade nach 50m Gebäudelänge wird mit aufgenommen, um auf die Qualität der Baugestaltung zu fördern.

6. Umweltbericht

Siehe **Anlage 1** Umweltbericht des Büros Wolfgang Weinzierl Landschaftsarchitekten GmbH, Ingolstadt .

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen Natur, Landschaft, Umwelt

Eine Beschreibung der Auswirkungen auf Natur, Landschaft, Umwelt erfolgt in der Anlage 1 Umweltbericht des Büros Wolfgang Weinzierl Landschaftsarchitekten GmbH, Ingolstadt.

7.2 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die bestehende landwirtschaftliche Fläche wird bebaut und ihrer jetzigen Nutzung entzogen. Auswirkungen auf die direkten nachbarlichen Nutzungen im erheblichen Ausmaß sind nach jetzigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

7.3 Allgemeine Auswirkungen

Die Festsetzungen als Bau- und Verkehrsflächen führen zu Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Als schwerwiegend ist hierbei vor allem der anlagebedingte Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima/Luft zu betrachten. Die aufgrund des Retentionsraumverlustes hohen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind durch Bereitstellung des Retentionsraumausgleichs innerhalb des Geltungsbereiches bewältigbar.

Übersicht zu den wichtigsten Ergebnissen

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch	gering	gering	gering	gering
Tiere und Pflanzen	gering	mittel	gering	mittel
Boden	gering	mittel	gering	mittel
Wasser	gering	hoch	gering	hoch
Klima und Luft	gering	mittel	gering	mittel
Landschaft	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	keine	keine	keine	keine

Quelle: Büro Wolfgang Weinzierl Landschaftsarchitekten GmbH, Umweltbericht zum Entwurf 19.11.2018

7.4 Kosten und Finanzierung

Kosten sind insbesondere durch den Ausbau der Erschließungsstraße, den verkehrlichen und den versorgungstechnischen Anschluss an die Münchener Straße und die Herstellung des Retentionsraums zu erwarten. Die Kosten sollen durch die Grundstücksverkäufe durch die Gemeinde Karlskron anteilig gedeckt werden.

Die Gemeinde plant das Gewerbegebiet Brautlach III mit einem Erschließungsträger mittels Abschluss eines Erschließungsvertrages zu erschließen. Die Regelungen in der gemeindlichen Erschließungsbeitragssatzung kommen damit nicht zur Anwendung, da der Gemeinde durch die Kostenerstattungsverträge mit den Grundstückseigentümern keine Kosten für die Erschließungsmaßnahme entstehen. Es besteht daher keine Gefahr, dass die Gemeinde nicht alle Kosten über die Erschließungsbeiträge abrechnen kann.

8. Verfahren

8.1 Verfahrensart

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 38 „Gewerbegebiet Brautlach III“ erfolgt nach § 2 BauGB. Die Grundfläche im Geltungsbereich beträgt ca. 5,9 ha. Weitere Planungen im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Gewerbegebiet Brautlach III“ im sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang sind derzeit nicht bekannt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erfolgt im Rahmen einer Auslegung gem. § 3 Abs. 1 und 2 BauGB und einer Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB.

8.2 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Karlskron hat in der Sitzung vom 13.06.2016 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Brautlach III" beschlossen. Der Beschluss wurde am 23.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

9. Plangrundlage

Als Plangrundlage dienen die Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung.

10. Anlagen

Die Anlagen sind Bestandteil der Begründung

Anlage 1 **Umweltbericht** nach § 2a BauGB
Stand 13.03.2017 mit
spezielle artenschutzrechtliche Prüfung saP – Juni 2016
Lageplan Schutzgebiete – 13.03.2017
Eingriffsermittlung – Beiplan zum Umweltbericht – 13.03.2017
Ökoflächenkataster Fl.Nr. 1206, Gem. Karlskron
Ökoflächenkataster Fl.Nr. 1220, Gem. Karlskron

Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitekten GmbH
Parkstraße 10
85051 Ingolstadt
Tel. 0841 96641-0
Fax 0841 96641-25
info@weinzierl-la.de
www.weinzierl-la.de

Anlage 2 **Schalltechnische Untersuchung**
Stand 03.03.2017

Ingenieurbüro Kottermair GmbH
Gewerbepark 4
85250 Altomünster
Tel. 08254 99466-0
Fax 08254 99466-99
www.ib-kottermair.de

Anlage 3 **Gutachten zur Baugrunderkundung
für den Bebauungsplan Brautlach III
der Gemeinde Karlskron**
Stand 17.11.2016

SYNLAB Umweltinstitut GmbH
Umweltinstitut Ingolstadt
IFUWA
Celtasstraße 1
85051 Ingolstadt
Tel. 0841 1294830
Fax 0841 12948310

Anlage 4 **Formblatt zur Berechnung der Grundflächenzahl GRZ**

Anlage 5 **Erläuterungsbericht – Ausgleich Hochwasserschutz**
Stand 03.12.2018

Dipl.-Ing. Renner Consulting GmbH
Frauenhoferstr. 14
82152 Planegg
Tel. 089 864934-0
www.renner-consulting.de

11. Verfahrenshinweise

Aufstellungsbeschluss

Am 13.06.2016 wurde in der Sitzung des Gemeinderats Karlskron der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Gewerbegebiet Brautlach III“ gefasst; der Beschluss wurde am 23.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Gewerbegebiet Brautlach III“ in der Fassung vom 24.04.2017 hat in der Zeit vom 01.06.2017 bis 11.07.2017 stattgefunden.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Gewerbegebiet Brautlach III“ in der Fassung vom 24.04.2017 hat in der Zeit vom 01.06.2017 bis 11.07.2017 stattgefunden.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Gewerbegebiet Brautlach III“ in der Fassung vom 10.12.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.01.2019 bis 01.03.2019 öffentlich ausgelegt.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Gewerbegebiet Brautlach III“ in der Fassung vom 10.12.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.01.2019 bis 01.03.2019 beteiligt.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Karlskron hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.05.2019 den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Brautlach III“ in der Fassung vom 27.05.2019 als Satzung beschlossen.

12. Dokumentation Änderungen

Planzeichnung A

Stand 11.11.2018

Erweiterung Geltungsbereich um Retentionsraum

Entfall Öffentliche Grünfläche am Wendebereich

Redaktionelle Anpassungen und Korrekturen,

Bauhöhe, Richtungssektor, Größe Höhenkoten Bestand

Stand 22.05.2019

Redaktionelle Korrektur GE1-4 auf GE1-3

Verstärkung Randsignatur Hochwasserrückhaltebecken

Textteil B-G

Stand 11.11.2018

Teil B und C:

Festsetzung Hochwasserrückhaltebecken

Anpassung Art der Nutzung

Anpassung Bezugshöhe

Erweiterung Grünordnung, Sonstige Planzeichen und Hinweise

Redaktionelle Anpassungen und Korrekturen:

Richtungssektor

Teil D:

Erweiterung Grünordnung, Festsetzung Geländeoberkanten, Beseitigung von Niederschlagswasser, Erweiterung naturschutzfachliche Maßnahmen, Anpassung bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Teil E:

Oberirdische Gewässer

Teil F:

Anpassung Ausgleichsflächen, Vermeidungsmaßnahmen

Wasserwirtschaft, Versorgungsausbau, Telekommunikationslinien,

Bepflanzungsabstände, Landwirtschaftliche Emissionen, Anforderungen Feuerwehr,

Baugrund

Redaktionelle Anpassungen und Korrekturen

Teil G:

Redaktionelle Anpassungen und Korrekturen

Stand 22.05.2019

Allgemeine redaktionelle Korrekturen

Teil B:

Redaktioneller Entfall Abgrenzung unterschiedliche Nutzungen

Redaktionelle Korrektur gesetzliche Grundlagen

Geleichsetzung ü.NN und ü NHN

Teil D:

Redaktionelle Korrektur gesetzliche Grundlagen

Niederschlagswasser

Teil F:

Redaktionelle Korrektur gesetzliche Grundlagen

Hinweis Umsetzung cef-Maßnahmen, Versickerung Niederschlagswasser,

Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten, Genehmigungsverfahren,

Fassadengliederung

Begründung H

Stand 11.11.2018

Erweiterung Geltungsbereich durch Retentionsraum

Aufnahme Planung Baar-Ebenhausen BPlan „Brautlach Süd“

Anpassung Art der Nutzung

Anpassung Bezugshöhe

Festsetzung Geländeoberkanten, Abgrabungen und Aufschüttungen,

Wasserwirtschaft, Verkehrsflächen, Erweiterung naturschutzfachliche Maßnahmen,

Anpassung bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Anpassung Nachrichtliche Übernahme

Anpassung Hinweise

Allgemeine Auswirkungen

Hinweis Erschließungsbeitrag - Erschließungsträger

Redaktionelle Anpassungen und Korrekturen

Stand 03.12.2018

Erläuterungsbericht – Ausgleich Hochwasserschutz

Stand 22.05.2019

Allgemeine redaktionelle Korrekturen

Klarstellung zur Art der baulichen Nutzung

Redaktionelle Korrektur GE 1-4

Klarstellung ü.NN und ü NHN

Redaktionelle Korrektur Schmutzwasserbeseitigung

Klarstellung Oberirdische Gewässer, Umstellung Abwägung

Redaktionelle Ergänzung Ausführung Retentionsraum

Redaktionelle Ergänzung zu Hinweisen