

**Gemeinde Karlskron  
Landkreis Neuburg-Schrobenhausen**

**Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 38  
„Gewebegebiet Brautlach III“**

**Zusammenfassende Erklärung  
(Umwelterklärung)  
gemäß § 10 Absatz 4 BauGB**

---

**WOLFGANG  
WEINZIERL  
LANDSCHAFTS-  
ARCHITEKTEN**

---

Wolfgang Weinzierl  
Landschaftsarchitekten GmbH  
Parkstraße 10  
85051 Ingolstadt

Tel. 0841 96641-0  
Fax 0841 96641-25  
info@weinzierl-la.de  
www.weinzierl-la.de

## **Vorbemerkung**

Die zusammenfassende Erklärung stellt eine Übersicht der Berücksichtigung der Umweltbelange im Bauleitplanverfahren dar. Näheres ist dem gemäß § 2a BauGB erstellten Umweltbericht zu entnehmen.

Inhalt und Ziel des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 38 „Gewerbegebiet Brautlach III“ im Parallelverfahren mit der 7. Flächennutzungsplanänderung ist es, das erforderliche Baurecht für die Erschließung und Entwicklung des Gewerbegebietes „Brautlach III“ in Erweiterung der bestehenden Industrie- und Gewerbegebietsflächen nach Süden zu erreichen.

Der Gemeinderat Karlskron hat dazu in seiner Sitzung vom 13.06.2016 den Aufstellungsbeschluss für die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes mit gleichzeitiger Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 38 „Gewerbegebiet Brautlach III“ gefasst und nach Abwicklung des Bauleitplanverfahrens den Plan mit Begründung und Umweltbericht mit Beschluss vom 27.05.2019 in der Fassung vom 27.05.2019 als Satzung beschlossen.

## **1. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungs- und Grünordnungsplan**

Der gültige Flächennutzungsplan von Karlskron stellt für den Bereich der 7. Änderung eine Industriegebietsfläche nach § 9 BauNVO sowie Verkehrs- und Grünflächen dar. Südlich und westlich angrenzend an das Industriegebiet liegt eine Vorrangfläche für den Hochwasserschutz, übernommen aus dem Donaumoos-Entwicklungskonzept. Mit der 7. Flächennutzungsplanänderung wird die Fläche in ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO umgewidmet. Zur Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes wurde die für den Retentionsraumausgleich erforderliche Fläche als westlicher Teilgeltungsbereich in die Planung aufgenommen.

### Tiere und Pflanzen:

Das Vorhabengebiet befindet sich am Südrand des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes des Ortsteiles Brautlach. Im Planungsgebiet sind keine ausgewiesenen oder vorgeschlagenen Schutzgebiete nach der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) sowie der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) zum europäischen Netzverbund 'Natura 2000' gemäß § 19a BNatSchG vorhanden. Zwischen den beiden Teilgeltungsbereichen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 38 befindet sich ein amtlich kartiertes Biotop: Nr. 7334-1123-002 „*Feuchtwald entlang des Hauptkanals und der Brautlach südlich Mändelfeld*“

Das Vorhabengebiet beinhaltet zudem auch keine nach § 23-27 BNatSchG geschützten Flächen oder grenzt an solche an. Die Artenschutzkartierung des LfU weist für den östlichen Teilgeltungsbereich des Bebauungsplanes eine Punktkartierungen aus. Unter der ASK-Nr. 7334-0229 ist für die landwirtschaftlichen Nutzflächen oberhalb von Ebenhausen ein Kiebitz-Vorkommen erfasst.

Zur detaillierten Feststellung des Artenvorkommens und der möglichen Betroffenheit wurde für den Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 38 „Gewerbegebiet Brautlach III“ (im Parallelverfahren mit 7. Flächennutzungsplanänderung) eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erarbeitet und in die Planung eingebracht. Dabei wurden mehrere Revierzentren artenschutzrechtlich relevanter Vogelarten im Gebiet nachgewiesen. Es kommen vor allem feldbrütende Vogelarten wie Kiebitz, Feldlerche, Rebhuhn und Schafstelze vor, aber auch Gehölzbrüter (Feldsperling, Goldammer) werden im westlich angrenzenden Gehölzbestand am Ziegelgraben angenommen.

Unter Berücksichtigung der laut saP erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen V1 bis V4 und festgelegten CEF-Maßnahmen CEF1 und CEF2 (Lebensraumverlust für feldbrütende Vogelarten Feldlerche, Rebhuhn, Schafstelze, Kiebitz) ist weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie davon auszugehen, dass Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 des BNatSchG erfüllt sind.

Die in der saP ebenfalls angeregte Eingrünung der Außenränder des Gewerbegebietes (Maßnahme V4/A1) durch Pflanzung von Bäumen und Gebüsch an der Süd- und Ostseite zur Abschirmung für störungsempfindlicher feldbrütender Vogelarten ist durch Festsetzung einer Randeingrünung berücksichtigt. Beim zulässigen Maß der baulichen Nutzung wird zudem eine nach Süden hin abgestufte Gesamthöhe baulicher Anlagen festgesetzt um überhöhte Wandflächen direkt hinter der Randeingrünung zu vermeiden und somit die optische Beeinträchtigung störungsempfindlicher Arten zu minimieren.

#### Boden:

Nach der Bodenkarte der Planungsregion Ingolstadt sind im Plangebiet vorherrschend Kalkanmoorgleye und kalkgründige Anmoorgleye aus Flussmergel, Alm oder lehmigen Talablagerungen über carbonatreichem Schotter anzutreffen. In der Donaumoos-Moorbodenkarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt LfU ist die Fläche des Plangebietes als vorherrschend Anmoorgley und Moorgley (gering verbreitet Gley über Niedermoor, humusreicher Gley und Naßgley, teilweise degradiert) ausgewiesen.

Die Böden im Geltungsbereich unterliegen einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und werden als Ackerflächen genutzt. Ein geringer Teil ist durch die bestehenden Verkehrswege versiegelt (Anbindung zur Anschlussstelle an die Bundesstraße B13). Die Ertragsfähigkeit der landwirtschaftlichen Fläche mit Ackernutzung wird als gering eingestuft. Das Regenrückhaltevermögen der vorherrschenden Böden wird als gering eingestuft, da der Standort mit potenziell langanhaltend oberflächennahem Grundwassereinfluss beeinflusst ist.

Altlasten sowie Altlastenverdachtsflächen sind im Bereich der Flächennutzungsplanänderung nicht zu erwarten. Historische Kampfmittel sind nicht bekannt.

#### Wasser:

In den beiden Teilgeltungsbereichen sind weder Oberflächengewässer noch Wasserschutzgebiete zum Schutz des Grundwassers vorhanden.

Westlich des Plangebietes für das Gewerbegebiet (= östlich des Teilgeltungsbereiches für den Retentionsraumausgleich) verläuft der Ziegelgraben (Gewässer 3. Ordnung), dieser mündet weiter nördlich in die Brautlach.

Nach dem Informationssystem Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung liegt der Geltungsbereich im wassersensiblen Bereich. Ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet liegt nicht im Planungsgebiet. Nach Mitteilung des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt liegt das Areal des geplanten Gewerbegebietes jedoch zum Teil im Überflutungsbereich eines 100-jährigen Niederschlagsereignisses, welches durch die analog kartierte örtliche Aufnahme eines entsprechenden Ereignisses im Jahr 1994 belegt ist.

Das Eintragsrisiko von Schadstoffen in das Grundwasser ist aufgrund des allgemein geringen Rückhaltevermögens des Bodens für Schwermetalle als hoch einzustufen. Gemäß dem GeoFachdatenAtlas des Bodeninformationssystems Bayern ist der Untergrund hydrogeologisch als Grundwasserleiter mit hoher bis sehr hoher Durchlässigkeit, in der

Regel sehr geringes bis geringes Filtervermögen zu bezeichnen. Das Retentionsvermögen, also die Funktion des Bodens als Ausgleichskörpers im Wasserkreislauf, wird als gering angegeben. Der Kartendienst Gewässerbewirtschaftung Bayern gibt den mengenmäßigen Zustand des Grundwasserkörpers als gut an.

Das Grundwasservorkommen steht oberflächennah an, bei Mittelwasserstand etwa 0,6 bis 1 m unter der Geländeoberkante.

Zur Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes wurde im Zuge der Planung der erforderliche Retentionsraumausgleich ermittelt und mit Festsetzung eines Teilgeltungsbereiches westlich des Ziegelgrabens in die Planung eingebracht. Der Verlust von Retentionsraum (3.018 m<sup>3</sup>) wird durch die Herstellung von neuem Retentionsraum auf einer Teilfläche der Flurnummer 548 in Einklang mit WHG § 78 ausgeglichen. Dazu wird die im Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 38 dargestellte Fläche von 11.500 m<sup>2</sup> (mit gepflasterter Dammscharte im Zulauf und Rohrablass mit Schieber im Ablauf zum Ziegelgraben) durch Bodenabtrag um 0,3 m abgesenkt. Mit dem Bodenabtrag und der naturnahen Gestaltung des Retentionsraumes wird auch dem Umsetzungskonzept 1\_F188 des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt Rechnung getragen.

Für die Bauwerke im Gewerbegebiet ist weiterhin zu beachten, dass die FOKs mindestens 50 cm über der festgelegten Höhenkote des Überflutungsereignisses liegen, d.h. auf mindestens 369,10 m ü NN um einen ausreichenden Schutz der Gebäude sicherzustellen.

#### Klima/Luft:

Das Vorhabengebiet liegt in der Naturräumlichen Haupteinheit „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ in der Untereinheit „Donaumoos“. Die Niederschläge sind mit 650 bis 750 mm/Jahr relativ normal; das Klima ist insgesamt als ausgeglichen einzustufen. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 7 bis 8°C. Die derzeit noch unbebaute Ackerfläche ist als Kaltluftentstehungsgebiet einzustufen.

Innerhalb des Donaumooses ist vermehrt mit Nebel und Bodenfrösten zu rechnen.

#### Landschaft:

Das Landschaftsbild des Planungsgebietes ist geprägt von der landwirtschaftlichen Nutzfläche, dem angrenzenden Böschungsbereich mit Gehölzen der Anschlussstelle B13, dem Ziegelgraben mit seinen begleitenden Gehölzen sowie dem nördlich angrenzenden Gewerbegebiet „Brautlach“. Das Gebiet liegt etwa auf 370 m ü. NHN.

Die beiden Teilgeltungsbereiche des Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 38 liegen nicht innerhalb von im Regionalplan festgelegten Erholungsgebieten. Das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet „Nr.: 08 „*Donaumoos mit Paarniederung*“ reicht von Süden her bis an die beiden Teilgeltungsbereiche heran; eine direkte Flächeninanspruchnahme erfolgt nicht.

Zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes wurden bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes entsprechende Darstellungen vorgenommen, um die optische Beeinträchtigung der Landschaft weitestgehend zu minimieren. Diese Darstellungen werden nun in vorliegendem Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 38 weiter detailliert und festgesetzt.

Im Bebauungs- und Grünordnungsplan werden außerdem die maximal zulässigen Bauhöhen festgesetzt, so dass im Übergang zur freien Landschaft nach Süden hin nur Firsthöhen von höchstens 13 m zulässig sind, während nach Westen und Osten hin Bauhöhen von 16,5 m zugelassen werden. So entsteht eine gestaffelte Bebauung, die einen Übergang in die freie Landschaft bildet.

#### Kultur- und Sachgüter:

Gemäß dem Bayernviewer Denkmal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (2013) sind im Geltungsbereich keine bekannten Bodendenkmäler vorhanden. Baudenkmäler und sonstige Kulturdenkmale sind im Geltungsbereich ebenfalls nicht bekannt.

#### Mensch:

Die Fläche zur Entwicklung des neuen Gewerbegebietes schließt nördlich unmittelbar an das bereits bestehende „Industriegebiet an der B13 bei Brautlach“ an. Nördlich der Industriegebietsfläche schließen weitere Gewerbeflächen zwischen Bundesstraße 13 und dem parallel dazu verlaufenden Hauptkanal an. Die südlich vorgesehene Erweiterung der Gewerbeflächen ist lediglich durch eine bereits bestehende Erschließungsstraße (Münchener Straße) von den bestehenden Gewerbeflächen getrennt, die künftig auch das neue Gewerbegebiet erschließt und nordöstlich des Geltungsbereiches direkt an die Bundesstraße B13 anbindet.

Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Im Westen grenzt der Ziegelgraben mit begleitenden Gehölzbeständen an, im Osten verläuft ein asphaltierter Flurweg entlang der Böschung der Anschlussstelle B13 Baar-Ebenhausen und südlich befinden sich weitere Ackerflächen.

Das Orts- und Landschaftsbild ist geprägt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung, durch mehrere Verkehrswege (Feldwege, Münchener Straße, B13), durch den bebauten Bereich des angrenzenden Industriegebiets und durch Gehölze an der Anschlussstelle zur B13, am Rand der bestehenden Bebauung und entlang des westlich liegenden Ziegelgrabens. Wohnbauflächen sind im näheren Umfeld nicht vorhanden.

Für den Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung angefertigt, um für das Gewerbegebietsareal die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zeigen, dass *„aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen“*. Mit der Vorgabe, dass nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, die die vorgegebenen Emissionskontingente tags und nachts und Zusatzkontingente für die Richtungssektoren zu keiner Tageszeit überschreiten.

Zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt sind im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 38 vorgesehen:

- Vermeidungsmaßnahme V1 gemäß saP: Zeitliche Beschränkung bei Gehölzbeseitigung und Baufeldräumung (Oktober bis Februar) außerhalb der Brutzeit von Vögeln.
- Vermeidungsmaßnahme V2 gemäß saP: vogelkundliche Überprüfung des Baufeldes, wenn zwischen Baufeldräumung und Baubeginn die betreffenden Bauflächen innerhalb der Brutzeit feldbrütender Vögel (Mitte März bis Ende Juli) unbearbeitet brachliegen. Im Falle einer Brut muss der Baubeginn im Umkreis von mindestens 200 m der Baubeginn auf einen Zeitpunkt nach Flüggewerden der Jungtiere verschoben werden.
- Vermeidungsmaßnahme V3 gemäß saP: Der Gehölzbestand am Ziegelgraben am Westrand des Geltungsbereiches wird erhalten und während Bau und Betrieb des Gewerbegebietes nicht beeinträchtigt.
- Vermeidungsmaßnahme V4 gemäß saP (= Ausgleichsmaßnahme 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.
- Empfehlungen gemäß saP: Verwendung bestimmter Leuchtmittel zur Vermeidung der Anlockung von Nachtfaltern und anderen Fluginsekten durch Straßenbeleuchtung und Gebäudelampen.
  - Erhaltung randlicher Gehölze am Ziegelgraben und der Anschlussstelle B13.
  - Festsetzung einer nach außen hin gestaffelt zulässigen Bauhöhe (16,5m–13 m).
  - Festsetzung eines Retentionsraumausgleiches innerhalb des Geltungsbereiches durch Absenkung (0,3 m) einer Teilfläche der Flurnummer 548 (ca. 11.500 m<sup>2</sup>) mit gepflasterter Dammscharte im Zulauf und Rohrablass mit Schieber im Ablauf zum Ziegelgraben.
  - Festlegung der FOK für die Bauwerke im Gewerbegebiet auf 369,10 m ü NN zur Sicherung der Überflutungsfreiheit.
  - Festsetzung von Baumüberstellung von Kfz-Stellplätzen.
  - Festsetzung zur Begrünung der Gewerbegrundstücke.

Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde für die festgesetzten Gewerbe- und Erschließungsflächen nach dem Leitfaden „*Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft*“ (Bayr. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, ergänzte Fassung vom Januar 2003) erarbeitet.

Insgesamt sind demnach 20.495 m<sup>2</sup> naturschutzfachliche Ausgleichsflächen zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erbringen. Die Maßnahmenflächen sind zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen und zum Teil dem Ökokonto der Gemeinde Karlskron entnommen:

Ausgleichsfläche A1/V4 Flurnummern 554 und 555, Gemarkung Karlskron (3.620 m<sup>2</sup>):

Ein Teil des Ausgleiches (entspricht Vermeidungsmaßnahme V4 der saP) erfolgt am Süd- und Ostrand des geplanten Gewerbegebietes auf einer Teilfläche der Flurstücke 554 und 555. Auf 3.620 m<sup>2</sup> Fläche erfolgt eine dichte Anpflanzung mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern.

Diese Ausgleichsmaßnahme dient gleichzeitig als Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild und als Vermeidungsmaßnahme für den Artenschutz, da durch die dichte Pflanzung störungsempfindliche feldbrütende Vogelarten wie Kiebitz, Feldlerche, Rebhuhn abgeschirmt werden und sich das Gewerbegebiet durch die randliche Eingrünung in die Landschaft einfügt.

Zusätzlich zum Ausgleich von 3.620 m<sup>2</sup> innerhalb des Geltungsbereiches wird noch ein Ausgleich von 16.875 m<sup>2</sup> erforderlich.

Da zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Festsetzung des erforderlichen Retentionsraumausgleiches nach Westen hin erweitert wird, wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt, die Retentionsraumfläche (Teilfläche mit 11.500 m<sup>2</sup> aus Flurnummer 548 Gemarkung Karlskron) zur Berücksichtigung der agrarstrukturellen Belange gemäß § 15 Abs. 3 BNatSchG (keine zusätzliche Betroffenheit landwirtschaftlich genutzter Belange) gleichzeitig als naturschutzfachliche Ausgleichsfläche zu entwickeln.

Ausgleichsfläche A2: Flurnummer 548, Gemarkung Karlskron (11.500 m<sup>2</sup>):

Auf dem nach Bodenabtrag für den Retentionsraumausgleich verbleibenden Rohbodenstandort wird eine Blühfläche ohne Ansaat zur Selbstentwicklung einer standorttypischen Ackerwildkrautflor entwickelt. Mit der naturnahen Entwicklung der Fläche wird auch dem Umsetzungskonzept 1\_F188 für den Ziegelgraben Rechnung getragen.

Ausgleichsfläche A3: Flurnummer 1220, Gemarkung Karlskron (5.375 m<sup>2</sup>):

Der verbleibende Restausgleichsbedarf von 5.375 m<sup>2</sup> wird auf einer Teilfläche des Flurstücks 1220 der Gemarkung Karlskron erbracht. Diese Fläche ist im Besitz der Gemeinde Karlskron und wird so unter Berücksichtigung der agrarstrukturellen Belange (keine zusätzliche Betroffenheit landwirtschaftlich genutzter Flächen) in das Ausgleichsflächenkonzept eingebracht. Nach dem Schreiben vom Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen an die Gemeinde Karlskron am 11.10.2011 wird die Flurnummer 1220 mit nachfolgenden Maßnahmen als Ausgleichsflächen anerkannt und ist daher im Ökoflächenkataster der Gemeinde Karlskron erfasst.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange sind zusätzlich CEF-Maßnahmen zu erbringen.

CEF1: Flurnummer 722 Gemarkung Baar

Als Ersatz für den Lebensraumverlust von feldbrütenden Vogelarten (Kiebitz, Rebhuhn) werden in nahegelegenen Acker- und/oder Grünlandflächen dauerhaft zwei feuchte Mulden á ca. 200 m<sup>2</sup> 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: Flurnummer 548 Gemarkung Karlskron

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 m<sup>2</sup> angelegt.

Der Blühstreifen wird unter Berücksichtigung agrarstruktureller Belange innerhalb der Fläche für den Retentionsraumausgleich (= anrechenbar als Ausgleichsfläche A2) am Süd-rand 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.

## 2. Berücksichtigung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der **frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1** zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 38 ist von Seiten der Bürger eine Stellungnahme eingegangen. Dabei wurde bezüglich der Berücksichtigung der Umweltbelange angeregt, die bestehende Hochwasserproblematik am Ziegelgraben in die Planung aufzunehmen und hinreichend zu berücksichtigen, die zulässige Gebäudehöhe auf 11 m zu reduzieren und die erforderlichen Ausgleichsflächen nicht insgesamt im weit entfernten Probefeld, sondern in der näheren Umgebung des Vorhabens zu realisieren. Zum Entwurf wurde der Geltungsbereich erweitert und der erforderliche Retentionsraumausgleich festgesetzt; ebenso wurde ein Teil des Ausgleichsflächenbedarfes auf Flächen innerhalb des Geltungsbereiches verschoben. Der angeregten Bauhöhenreduzierung wurde im Hinblick auf flächenoptimiertes Bauen unter Betrachtung des Einfügens der zulässigen Baukörper in die Umgebung nicht nachgekommen.

Im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1** wurde vom Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen angeregt, die Ausgleichsflächen in den Geltungsbereich aufzunehmen und in der Planzeichnung darzustellen. Der Anregung wurde teilweise nachgekommen, da die festgesetzte Fläche für den Retentionsraumausgleich gleichzeitig als naturschutzfachliche Ausgleichsfläche zur Anrechnung gebracht wird. Es wird nur noch der verbleibende Ausgleichsbedarf aus dem Ökokonto außerhalb des Geltungsbereiches entnommen.

Das Sachgebiet Immissionsschutz (SG 321) regt inhaltliche und redaktionelle Korrekturen der schalltechnischen Untersuchung an, die in der Abwägung gewürdigt und soweit erforderlich in die Unterlagen eingearbeitet wurden. Das Sachgebiet Naturschutz (SG 33) gibt Anregungen zu den Arten und Qualitäten der zu pflanzenden Bäume und Sträucher und bittet um eindeutige Kennzeichnung ob es sich bei den Flächen zum Ausgleich um private oder öffentliche Flächen handelt. Ebenso wird darauf hingewiesen, dass die noch nicht festgelegten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz CEF 1 und CEF 2 möglichst im Bereich des Revierzentrums des Kiebitzes zu liegen kommen sollen. Alle Anregungen werden berücksichtigt und in Abstimmung mit den Unteren Naturschutzbehörden von Neuburg-Schrobenhausen und Pfaffenhofen an der Ilm in die Planung eingebracht.

Die Regierung von Oberbayern und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt verweisen auf die in der Planung zu berücksichtigenden Belange des Hochwasserschutzes, denen durch Ausweitung des Geltungsbereiches (zweiter Teilgeltungsbereich westlich des Ziegelgrabens) und dortiger Festsetzung des erforderlichen Retentionsraumausgleichs nachgekommen wird. Ebenso ist zur Beachtung der Hochwasserfreiheit der baulichen Anlagen die zulässige FOK Erdgeschoss festgesetzt. Die Betroffenheit von §§ 77 und 78 WHG ist in der Begründung ausführlich erläutert.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Pfaffenhofen a. d. Ilm regt an einen niedrigeren Kompensationsfaktor anzusetzen und weist darauf hin, dass die benannten Ausgleichsflächen nicht zu einer Vernässung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen führen dürfen. Im Rahmen der Abwägung wird die Richtigkeit des Faktors dargelegt und in der Entwurfsplanung das Ausgleichsflächenkonzept nochmals angepasst; Beeinträchtigungen angrenzender Flächen werden dabei vermieden.

Das Staatliche Bauamt Ingolstadt und die DB AG verweisen auf die Verkehrslärmimmissionen aus der benachbarten Bundesstraße 13 sowie Bahnlinie München-Ingolstadt. Die Belange sind in der schalltechnischen Untersuchung zur vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt.

Die Deutsche Telekom GmbH bittet darum hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen das „*Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle*“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten und der Bayerische Bauernverband verweist auf die Einhaltung der Grenzabstände bei Bepflanzungen neben landwirtschaftlich genutzten Flächen nach Art. 48 AGBGB sowie die Duldungspflicht der Bauwerber im künftigen Gewerbegebiet bzgl. Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Die genannten Anregungen werden durch Aufnahme entsprechender Hinweise in den Planunterlagen berücksichtigt.

Der Landesbund für Vogelschutz verweist darauf, dass das Gewerbegebiet auf Flächen geplant ist, die im Donaumoosentwicklungskonzept (DEK) als intensive standortgerechte landwirtschaftliche Fläche vorgesehen ist und außerdem in dieser Fläche zwei raumgeordnete Hochwasserrückhalteflächen für ein 50jähriges Hochwasser vorgesehen sind. In der Abwägung konnte darauf hingewiesen werden, dass im gültigen Flächennutzungsplan die vorgesehene Siedlungsentwicklung als Industriegebiet bereits dargestellt und dabei auch die Abgrenzung der Hochwasser-Rückhaltefläche Zg2 aus dem DEK an die Gebietsausweisung angepasst ist, so dass die Belange der möglichen Umsetzung des DEK im Flächennutzungsplan bereits ausreichend beachtet sind.

Der Wasserverband Donaumoos IV bittet um Vorlage des Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzeptes da durch das geplante Gewerbegebiet ein erhöhter Oberflächenwasserzufluss in den Ziegelgraben zu erwarten ist. Ebenso wird um Abstimmung der Maßnahmenplanung der Ausgleichsflächen, soweit diese an den Hauptkanal angrenzen, gebeten. Das Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept wird der weiteren Planung beigegeben und die Belange des Wasserverbandes werden bei der Gestaltung der Ausgleichsflächen in der Umsetzung beachtet.

Im Rahmen der **öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB** wurden keine weiteren Anregungen mehr bezüglich der Umweltbelange vorgebracht.

Im **Bauleitplanverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB** wurde vom Bauamt des Landratsamtes Neuburg-Schrobenhausen (SG 3/30) nochmals auf die Beachtung des § 77 WHG und eine entsprechende Begründung und Abwägung der verschiedenen Belange des Hochwasserschutzes (hier: faktischen Überschwemmungsgebiet) und der beabsichtigten Bauleitplanung untereinander, hingewiesen. Zur Klarstellung erfolgten eine redaktionelle Umstellung und Ergänzung des Begründungstextes. Ebenso weist das Bauamt auf die Anlagengenehmigungspflicht im 60 m Bereich zum Ziegelgraben als Gewässer 3. Ordnung hin. Die Gemeinde erklärt hierzu, dass bei allen Bauvorhaben das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird (Art. 58 Abs. 1 Nr. 5 BayBO). Die Untere Naturschutzbehörde erinnert an die rechtzeitige Herstellung der CEF-Maßnahmen – zur Sicherstellung wird bei den textlichen Hinweisen zu den artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen ein entsprechender Vermerk aufgenommen.

Die Regierung von Oberbayern verweist nochmals auf die erforderliche Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt zur Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes. Der Ausgleich des Retentionsraumes und die Festsetzung einer hochwasserangepassten Bauweise wurde mit dem WWA Ingolstadt abgestimmt und dementsprechend festgesetzt. Das WWA Ingolstadt gibt Anregungen zum Auftreten von Altlastenverdachtsflächen bzw. schädlichen Bodenverunreinigungen, zur Berücksichtigung des Gewässerunterhaltes des Ziegelgrabens und der konkreten Ausführung des Zu- und Ablaufes der Retentionsfläche. Die Anregungen sind in der Planung berücksichtigt bzw. werden in der Begründung redaktionell klargestellt.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Pfaffenhofen a. d. Iilm erneuert die Anregung, dass bei der Ausgleichsflächenberechnung ein niedrigerer Kompensationsfaktor

hätte verwendet werden können. Ebenso wird angeregt, den Bodenabtrag von Mutterboden auf der Flurnummer 548 wieder einer landwirtschaftlichen Verwertung zuzuführen. In der Abwägung wird der verwendete Kompensationsfaktor nochmals begründet. Der Hinweis zur Wiederverwendung des Mutterbodens wird in die textlichen Hinweise aufgenommen.

Eine Anregung der IHK für München und Oberbayern zur Gliederung der Fassaden ab einer bestimmten Länge um die gestalterische Qualität der Gebäude und das Einfügen in die Landschaft zu unterstützen wird zurückgestellt, da mit der angestrebten kleinteiligen Vergabe von Grundstücksflächen und der festgesetzten starken Randeingrünung das Einfügen in die Landschaft gewährleistet ist.

Der Wasserverband Donaumoos IV gibt Hinweise zur Gestaltung des Ein- und Ablaufbereiches der Retentionsfläche unter Berücksichtigung der Unterhaltungsmaßnahmen am Ziegelgraben und zum Umgang mit möglichen Einschwemmungen nach einem Hochwasserereignis. Ebenso wird gebeten die vorgesehenen Maßnahmen der Ausgleichsfläche A3 vor Ausführung mit dem Wasserverband abzusprechen. Der Zu- und Ablauf des Retentionsraumes wird so gestaltet, dass die Befahrbarkeit des Betriebsweges erhalten bleibt. Etwaige Einschwemmungen nach Hochwasserereignissen werden entfernt und die vorgesehenen Maßnahmen der Ausgleichsfläche A3 vor Ausführung mit dem Wasserverband abgestimmt.

Alle Anregungen können in redaktioneller Ergänzung und Klarstellung in die Unterlagen eingearbeitet werden, so dass eine erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB entbehrlich ist.

---