

Textliche Festsetzungen

**zum
Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet Probfeld“
der Gemeinde Karlskron**

Erstellt im

BÜRO FÜR STADTPLANUNG GbR MAXIMILIAN UND CLAUDIA M E I N E L AUGSBURG
86163 AUGSBURG WERDENFELSER STRASSE 27D
Telefon 0821 / 62008 Fax 0821 / 665673 e-mail buero.fuer.stadtplanung@t-online.de

Gemeinde Karlskron

Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet Probfeld“

**In der Fassung vom 31. März 2003
geändert am 20. Oktober 2003
klarstellende Ergänzung: 30. März 2004
klarstellende Ergänzung: 26. September 2005**

Textliche Festsetzungen

Die Gemeinde Karlskron erlässt auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 sowie § 166 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 3 Abs. 2 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, folgenden Bebauungsplan als Satzung:

1. Allgemeine Vorschriften

§ 1 Bestandteile

- (1) Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung mit integriertem Grünordnungsplan, dem Textteil mit Festsetzungen und den Regelquerschnitten AI bis AIV und BV bis BVII, Hinweisen, Kennzeichnungen und nachrichtlichen Übernahmen, der Begründung jeweils in der Fassung vom 30.03.2004 und dem Umweltbericht in der Fassung vom 20.10.2003.

§ 2 Geltungsbereich und planungsrechtliche Vorschriften

- (1) Der Geltungsbereich und die planungsrechtlichen Vorschriften durch Text gemäß bestehenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Probfeld“, genehmigt am 31.03.1992 werden durch den gegenständlichen Bebauungsplan ersetzt.
- (2) Der räumliche Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

§ 3 Art der baulichen Nutzung

- (1) Der in der Planzeichnung mit SO gekennzeichnete Bereich wird als „Sonstiges Sondergebiet“ nach § 11 Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BauNVO), mit der Zweckbestimmung „Abstellfläche für PKW“ festgesetzt.

Zulässig sind die nachfolgend aufgeführten Nutzungen:

1. Abstellflächen für PKW,
2. Bauwerke und Einrichtungen bis zu 12 qm Grundfläche, soweit sie für die Sicherheit des Betriebes und den Unterhalt der Lagerflächen für PKW erforderlich sind. Die Gesamtfläche aller Bauwerke und Einrichtungen darf 120 qm Grundfläche nicht überschreiten.

- (2) Die in der Planzeichnung mit GE 01-1 bis GE 01-9 und GE 02-1 bis GE 02-2 gekennzeichnete Bereiche werden als Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BauNVO) festgesetzt. Die nicht aufgeführten Nutzungen sind ausgeschlossen.

Im Gebiet GE 01-1 bis GE 01-4 und GE 01-6 bis GE 01-8 sind die nachfolgend aufgeführten Nutzungen zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze
2. Büro- und Verwaltungsgebäude

Im Gebiet GE 02-1 sind die nachfolgend aufgeführten Nutzungen unter Beachtung der Festsetzungen unter § 9 Abs. 2 zulässig:

1. Büro- und Verwaltungsgebäude
2. Lagerplätze / Abstellflächen für PKW der Betriebsangehörigen
3. Ausnahmeweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind.

Im Gebiet GE 02-2 ist nur die nachfolgend aufgeführte Nutzung zulässig:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind. Insbesondere die Festsetzungen unter § 9 Abs. 2 sind zu beachten.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung (zulässige Grundfläche und Traufhöhe) ist in der Planzeichnung durch Eintragung in den Baufenstern festgesetzt.
- (2) Eine Unterkellerung der neu zu errichtenden Gebäude ist bis auf die Wohngebäude im GE 02-1 und GE 02-2 nicht zulässig.

§ 5 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Plan festgesetzt.
- (2) Im Gewerbegebiet GE 01-1 bis GE 01-4 und GE 01-6 bis GE 01-8 sind Gebäude bis zu einer Gesamtlänge von maximal 180 m zulässig soweit sich nicht aufgrund der durch Baugrenzen umgrenzten überbaubaren Flächen eine geringere Länge ergibt. Im Gewerbegebiet GE 02-1 bis GE 02-2 gilt die offene Bauweise.
- (3) Die durch das Planzeichen 15.8 der PlanZVO umschlossenen Flächen sind von jeder Art Bebauung frei zuhalten, mit Ausnahme der, unter § 3 Abs.(1) des Textteiles im SO genannten Bauwerke und Einrichtungen.
- (4) Der Oberflächenwasserabfluss darf durch die Überbauung der Grundstücksflächen nicht behindert oder verändert werden.

§ 6 Gestaltungsfestsetzungen

A) Höhenlage der Gebäude, Dächer, Dachaufbauten und farbliche Gestaltung der Gebäude

- (1) In allen Teilflächen des Gewerbegebietes darf die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens höchstens 50 cm über der Höhe der Erschließungswege, gemessen an der Gehweg-Hinterkante oder dem Straßenrand, liegen.
- (2) In allen Teilflächen des Gewerbegebietes sind die neu zu errichtenden Gebäude mit gewerblicher Nutzung mit flachgeneigten Dächern mit maximal 5° festgesetzt.
- (3) Die Dächer von neu zu errichtenden Gebäuden mit gewerblicher Nutzung dürfen nur mit rotbraunen oder hellen Materialien oder mit Dachbegrünung gedeckt werden. Dach- bzw. Wandoberflächen aus Metall-Profilblechen sind wegen der exponierten Lage und Wirkung auf die freie Landschaft nur mit einer deutlich matten, nicht reflektierenden Farbbeschichtung zulässig. Dies wird in der Norm definiert mit einem maximalen Glanzgrad von 10 bis 15 Einheiten bei einem Lichteinfallwinkel von 60°. Kupfer-, Zink- oder Blei-gedekte Dachflächen sind nicht zulässig.
- (4) Bei Wohngebäuden im Gebiet GE 02-2 wird die Dachneigung zwischen 40° bis 48° festgesetzt. Dachaufbauten sind als Dachgauben zulässig. Die Dächer von Wohngebäuden sind mit Ziegeldeckung auszuführen. Ein Kniestock (gemessen von der Oberkante-Rohdecke bis Unterkante Fußfette) bis maximal 50 cm Höhe ist zulässig.

B) Einfriedung

- (1) Innerhalb des Gewerbegebietes und der Sondergebietsfläche, zum Außenbereich und zur Straßenseite (St 2048) hin sind Einfriedungen einschließlich Sockel bis zu einer Höhe von 2,20 Metern und nur mit Kunststoff ummanteltem grünen Maschendrahtzaun zulässig.
- (2) Die Zäune angrenzend an landwirtschaftlich genutzte Flächen dürfen nur innerhalb der gewerblichen Fläche mit mindestens 8 m Abstand zur Grundstücksgrenze gesetzt werden. Bei Einfriedung der gewerblichen Fläche und Sondergebietsfläche begleitend zu den Gräben und der Uferlinie des Schachtweihers muss der Abstand der Zäune zu den Gräben gemessen ab Grabenmitte und zum Ufer des Schachtweihers gemessen ab der Mittelwasserstandslinie mindestens 10m betragen.

§ 7 Garagen und Stellplätze

- (1) Die Garagen und Nebengebäuden müssen innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen auf den dafür ausgewiesenen Flächen zu errichten. Nur die unter §3 Abs.(1) des Textteiles im SO genannten Bauwerke und Einrichtungen sind nicht an Baugrenzen gebunden.
- (2) Im Gewerbegebiet GE 02-2 sind pro Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen.

§ 8 Grundwasserschutz, Gewässerschutz

- (1) Kelleraußenwände und Kellerböden sind baulich so zu gestalten, dass ausreichender Hochwasserschutz besteht. Diese Bauteile sind ferner gegen das hochanstehende Grundwasser zu sichern.
- (2) Querungen des Kleinhohenrieder Grabens sind nur an den in der Planzeichnung angegebenen Stellen mit maximal 3,50 m Breite zulässig. Die Querungen dürfen den Durchfluss des Grabens bei Hochwasser nicht behindern bzw. zum Rückstau führen.
- (3) Mit den Bauvorlagen und Antrag auf Betriebsgenehmigung sind auch Entwässerungspläne vorzulegen. Die maximale dem Vorfluter zugeführte Wassermenge darf 45 l/s nicht überschreiten. Um dies zu gewährleisten muss der rechnerische Nachweis zum erforderlichen Volumen für Versickerungssysteme, Absetz- und Regenrückhaltebecken dem Bauantrag beigelegt werden.
- (4) Unverschmutztes Oberflächenwasser, Dachabwasser und Hausdrainagen dürfen nicht an Abwasserkanäle angeschlossen werden. Das Wasser muss breitflächig über den belebten, bewachsenen Boden in Grünflächen auf dem Baugrundstück versickert werden. Soweit keine breitflächige Versickerung möglich ist gelten die nachfolgenden Festsetzungen unter Abs. (5). Es darf kein verunreinigtes Oberflächenwasser im Grundwasser versickern. Der Nachweis muss über eine Sickerwasseranalyse geführt werden.
- (5) Ausschließlich mit Staub, Bodenpartikeln und Reifenabrieb verschmutztes Oberflächenwasser kann über Rigolen, Rohrrigolen, Mulden oder ein kombiniertes Mulden-Rigolensystem versickert werden. Die zuvor benannten Versickerungssysteme sind mit einem mindestens 20 cm starken Sand-Oberbodengemisch zu überdecken. Die Oberfläche muss einen flächendeckenden Pflanzenbewuchs z.B. Gras aufweisen. Voraussetzung für die Versickerung ist der Nachweis, dass der mittlere Grundwasserabstand zur Oberfläche 1m nicht unterschreitet. Eine Versickerung im Bereich der planzeichnerisch festgesetzten Grünflächen begleitend zu den Gräben ist nicht statthaft.
Soweit keine Versickerung über die benannten Versickerungssysteme möglich ist, ist das verschmutzte Oberflächenwasser Rückhalteinrichtungen kombiniert mit Absetzbecken zu zuführen. Das verschmutzte Oberflächenwasser darf dem Vorfluter erst zugeführt werden, wenn das Wasser eine Absetzvorrichtung durchlaufen hat.
- (6) Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist, müssen an die gemeindliche Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden. Sonstig verschmutztes Oberflächenwasser, mit Ausnahme des ausschließlich mit Staub, Bodenpartikeln und Reifenabrieb verschmutzten Oberflächenwassers, ist generell Rückhalteinrichtungen kombiniert mit Absetzbecken und dem gemeindlichen Abwassernetz zu zuleiten.
- (7) Der Abstand zwischen geplanten Regenrückhaltebecken und Grabenböschungsoberkante des Kleinhohenrieder Grabens muss mind. 5 m und zwischen bestehenden Regenrückhaltebecken und Grabenböschungsoberkante des Grabens Nr. 130 mindestens 7 m betragen.

- (8) Für den Wasserverband Donaumoos muss zur Pflege der Gewässer zu jeder Zeit ein barrierefreier Zugang zum Kleinhohenrieder Graben und Graben Nr. 130 ermöglicht werden. Der Zugang zu den Gewässer muss an das Erschließungsnetz innerhalb der gewerblichen Flächen angebunden sein.
- (9) Das planzeichnerisch festgesetzte Regenrückhaltebecken muss mit einem Volumen von 2.380 m³ im Vorgriff zu weiteren Bauten erstellt werden.

§9 Immissionsschutz

- (1) Unzulässig sind Betriebe und Anlagen deren je m² Grundfläche abgestrahlte Schallleistung die immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel entsprechend den Angaben in der nachfolgenden Tabelle überschreitet.

Tabelle: Zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel L_W in dB(A)

Bereich	L_W tags in dB(A)	L_W nachts in dB(A)
GE 01-1,-6,-8	60	50
GE 01-2	70	60
GE 01-5	72	62
GE 01-3, -4	67	57
GE 01-7, -9	65	55
GE 02-1	60	45
GE 02-2	55	40
SO -1,-2,-3,-4	65	55

Die Bereichsangaben beziehen sich auf den Anhang A des Gutachtens der Firma Müller BBM. Die Berechnungen sind nach dem Ausbreitungsverfahren der DIN ISO 9613-2 mit einer Quellenhöhe von 2m über Gelände unter Ansatz der im Geltungsbereich eingeschlossenen Flächen durchgeführt worden. Dies ist auch beim Nachweis der Einhaltung der höchstzulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel anzusetzen.

- (2) Neue Wohnungen und Büros sind nur ausnahmsweise und im Zusammenhang mit einzelnen voneinander unabhängigen Betrieben zulässig. Hierbei muss nachgewiesen werden, dass vor den Fenstern bei Ausschöpfung des zulässigen, immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegels durch umliegende Betriebe der Immissionsrichtwert für Gewerbegebiete - unter Berücksichtigung der Summenwirkung - nicht überschritten wird. Bei Büros muss nachgewiesen werden, dass der Beurteilungspegel innerhalb des Raumes 40 dB(A) nicht überschritten wird.
- (3) Nachtarbeitende Betriebe müssen vor Aufnahme der Nachtarbeit durch ein nach § 26 BImSchG anerkanntes Untersuchungsbüro den Nachweis erbringen, dass am nächstgelegenen schutzwürdigen Wohngebäude außerhalb des Baugebietes unter Berücksichtigung des betriebsbezogenen Verkehrsaufkommen, der im Dorfgebiet zulässige Immissionsrichtwert für die Nachtzeit eingehalten.

§ 10 Grünordnung

A) Allgemein zutreffende grünordnerische Festsetzungen

- (1) Der Mutterboden ist gemäß § 202 Baugesetzbuch in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Vorhandener Oberboden ist vor Beginn jeder Baumaßnahme abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.
- (2) Bei Oberbodenarbeiten müssen die Richtlinien der DIN 18320 („Grundsätze des Landschaftsbaus“), DIN 18915 („Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“) und DIN 18300 („Erdarbeiten“) beachtet werden.
- (3) In den Bauvorlageplänen sind die geplante Freiflächengestaltung und alle geplanten Eingriffe in den Boden darzustellen.
Die textlichen und planzeichnerischen Festsetzungen zur Grünordnung müssen nach Erlangen der Rechtsgültigkeit des gegenständlichen Bebauungsplanes unabhängig von baulichen Veränderungen ausgeführt und von der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Neuburg-Schrobenhausen abgenommen werden.
Auch die in den Regelquerschnitten AI, AII, AIII und AIV dargestellten Privatwege zur Bewirtschaftung müssen nach Erlangen der Rechtsgültigkeit des gegenständlichen Bebauungsplanes unabhängig von baulichen Veränderungen zusammen mit der Ortsrandeingrünung erstellt werden.
- (4) Alle planzeichnerisch und textlich festgesetzten Baumstandorte, Gehölzflächen und Grünflächen sind innerhalb von 6 Monaten nach Rechtskraft des Bebauungsplanes selbsttätig durchzuführen. Die festgesetzten Bäume Gehölzflächen und Grünflächen sind zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfall sind sie gemäß den Festlegungen des Textteiles wieder nachzupflanzen bzw. wieder zu erstellen.
Die dem Textteil beigefügten Regelquerschnitte AI bis AIV und BV bis BVII sind zu beachten. Die in den Querschnitten dargestellten Maßketten sind verbindlich.
Die planzeichnerisch und textlich festgelegten Mindestbreiten der Grünflächen sind von jeder baulichen Nutzung frei zu halten.
Alle Grünflächen müssen mit Ausnahme der nachfolgend festgesetzten Gehölzpflanzungen dauerhaften Gras-/ Wiesenbewuchs aufweisen.

B) Einzelflächen bezogene grünordnerische Festsetzungen

- (5) Erhaltung des bestehenden Gehölzverbundes von Bäumen und Sträuchern innerhalb der Fläche GE 01-6
Die bestehenden Bäume und Sträucher müssen als Gehölzverbund erhalten und der Wurzelraum der Gehölzfläche darf nicht versiegelt bzw. überbaut werden. Als Wurzelraum wird die Fläche beidseits der Achsenmitte mit mindestens 2 m Abstand zur Mitte der Gehölze definiert.

- (6) Grünfläche A (ohne Wall) und mit Regelquerschnitt I
Das Sondergebiet ist nach Norden und Westen einzugrünen. Die Mindestbreite des Grünstreifens mit Privatweg zur Bewirtschaftung muss 8m betragen. Hierzu sind auch die Festsetzungen zur Einfriedung unter § 6B des Textteiles zu beachten.
Art der Bepflanzung: Auf der, der Gewerbefläche abgewandten Seite muss der Zaun / die Einfriedung mit einer einreihigen durchgehenden Gehölzreihe mit Laubbäumen der 2. Ordnung abgepflanzt werden. Die Abpflanzung der Grenze gilt auch, wenn kein Zaun gesetzt wurde. Der Pflanzstandort der Gehölze zur landwirtschaftlich genutzten Flächen hat mindestens 5m Abstand aufzuweisen. Zulässig sind nur Gehölzarten der nachfolgenden Pflanzliste mit den beigeordneten Angaben zur Pflanzqualität. Für die Pflanzdichte gilt pro 5 laufende Meter ein gepflanzter Baum.
- (7) Grünfläche A (ohne Wall) und Regelquerschnitt II
Die östliche Grenze des Sondergebietes und Gewerbegebietes ist begleitend zum Graben Nr. 130 einzugrünen. Die Mindestbreite des Uferstreifens muss 10 m betragen, gemessen ab Mitte Graben. Die Uferstreifen sind von jeglicher Bebauung, Befestigung, Auffüllung und Einzäunung freizuhalten. Bestehende Auffüllungen und Befestigungen entlang der Gräben sind zu entfernen. Hierzu sind auch die Festsetzungen zur Einfriedung unter § 6B des Textteiles zu beachten.
Art der Bepflanzung: Auf der, der Gewerbefläche abgewandten Seite muss der Zaun / die Einfriedung mit einer einreihigen durchgehenden Gehölzreihe mit Laubbäumen der 2. Ordnung abgepflanzt werden. Die Abpflanzung der Grenze gilt auch, wenn kein Zaun gesetzt wurde. Der Pflanzstandort der Gehölze zur Oberkante Grabenböschung muss mindestens 5m Abstand betragen. Zulässig sind Gehölzarten der nachfolgenden Pflanzliste mit den beigeordneten Angaben zur Pflanzqualität. Für die Pflanzdichte gilt pro 5 laufende Meter ein gepflanzter Baum. Bereits bestehende Gehölzbestände können angerechnet werden.
- (8) Grünfläche A (ohne Wall) und Regelquerschnitt III
Der Kleinhohenrieder Graben ist nach Süden und Norden einzugrünen. Die Mindestbreite des Uferstreifens muss 10m, gemessen ab Mitte Graben betragen. Die Uferstreifen sind von jeglicher Bebauung, Befestigung, Auffüllung und Einzäunung freizuhalten. Bestehende Auffüllungen und Befestigungen entlang der Gräben sind zu entfernen. Hierzu sind auch die Festsetzungen zur Einfriedung unter § 6B des Textteiles zu beachten. Südlich des Grabens muss die bestehende Uferböschung entsprechend den Regelquerschnitten und der Planzeichnung mit einer variablen Böschungsneigung zwischen 1:4 und 1:3 ausgestaltet werden.
Art der Bepflanzung: Der umgestaltete Böschungsbereich ist mit Wiese und mit standortgerechten Hochstauden wie Schilf, Rohrkolben, u.ä. flächig zu begrünen. Für die Pflanzdichte der Hochstauden gilt pro laufenden Meter umgestalteter Grabenböschung 10 Stück Pflanzen als Topfballenware. Außerdem sind im Bereich der umgestalteten Böschung Sträucher der nachfolgenden Pflanzliste mit den beigeordneten Angaben zur Pflanzqualität zu pflanzen. Für die Pflanzdichte gilt, pro 10 laufende Meter umgestaltete Grabenböschung sind 2 Sträucher zu pflanzen.
Bäume zu erhalten: Die bestehenden Bäume und ihr Wurzelraum - Schwarzerlen und Eschen - müssen unverändert erhalten werden.

(9) Grünfläche A (ohne Wall) und Regelquerschnitt IV

Die Fläche zwischen Kleinhohenrieder Graben und Flurnummer 971 ist vorrangig als Wiesenfläche mit Gehölzbepflanzung zu erstellen. Innerhalb des Grünstreifens kann eine befestigte Notzufahrt mit maximal 4 m Breite integriert werden. Zwischen Böschungsoberkante und südlichen Fahrbahnrand der Notzufahrt müssen mindestens 5 m Abstand eingehalten werden. Die Gehölzpflanzungen sind begleitend zur Grenze der Flurnummer 971 vorzusehen.

Art der Bepflanzung: Die Abpflanzung zur Flurnummer 971 ist mit einer 2-reihigen Gehölzfläche aus Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Hierzu sind nur Gehölze aus der nachfolgenden Pflanzliste mit den beigeordneten Angaben zur Pflanzqualität zulässig. Für die Pflanzdichte gilt die Pflanzung in 2 Pflanzreihen im Raster von 2 m x 2 m. 10 % der zu pflanzenden Gehölze müssen Bäume der 1. Ordnung, 10 % Gehölze der Bäume der 2. Ordnung und 80 % Sträucher sein.

(10) Grünfläche B (mit Wall) und Regelquerschnitt V

Die Gewerbeflächen GE 02-1 und -2 sind nach Westen zur Staatsstraße 2048 einzugrünen. Die Mindestbreite des Grünstreifens muss 20 m gemessen ab Hinterkante Gehweg / Fahrbahnrand betragen.

Die planzeichnerisch festgesetzte Wallanlage ist als Erdwall oder als Erdwall in Kombination mit einer Sichtschutzwand zu erstellen. Der Erdwall ist in einer Neigung von 1:1 bis 1:2 zu schütten. Die Wallkrone bzw. die Oberkante der Sichtschutzwand muss mindesten 3,0 m über dem Böschungsfuß liegen.

Art der Bepflanzung: Die der Staatsstraße zugewandte Wallseite bzw. Sichtschutzwand ist mit einer 2-reihigen Gehölzfläche aus Sträuchern und Bäumen der 2. Ordnung zu bepflanzen. Hierzu sind nur Gehölze aus der nachfolgenden Pflanzliste mit den beigeordneten Angaben zur Pflanzqualität zulässig. Für die Pflanzdichte gilt die Pflanzung in 2 Pflanzreihen im Abstand von 2 m und im Raster von 1,5 m x 2 m. 40 % der zu pflanzenden Gehölze müssen Bäume der 2. Ordnung und 60 % Sträucher sein. Die Grünfläche zwischen dem Wallfuß und der Staatsstraße 2048 ist mit einer Baumreihe gemäß den Festsetzungen unter §10 Abs.15 zu bepflanzen.

(11) Grünfläche B (mit Wall) und Regelquerschnitt VI

Die Gewerbeflächen GE 01-8 und GE 01-1/2 sind nach Westen zur Staatsstraße 2048 einzugrünen. Die Mindestbreite des Grünstreifens muss 11m gemessen ab Hinterkante Gehweg / Fahrbahnrand betragen.

Die planzeichnerisch festgesetzte Wallanlage ist als Erdwall oder als Erdwall in Kombination mit einer Sichtschutzwand zu erstellen. Der Erdwall ist in einer Neigung von 1:1 zu schütten. Die Wallkrone bzw. die Oberkante der Sichtschutzwand muss mindesten 2,5 m über dem Böschungsfuß liegen.

Art der Bepflanzung: Die Böschungskrone bzw. die Sichtschutzwand ist mit einer 2-reihigen Gehölzfläche aus Sträuchern zu bepflanzen. Für die Pflanzdichte gilt die Pflanzung in 2 Pflanzreihen im Abstand von 3,5m, und pro Pflanzreihe und pro 2 laufende Meter muss ein Strauch gepflanzt werden. Hierzu sind nur Sträucher aus der nachfolgenden Pflanzliste mit den beigeordneten Angaben zur Pflanzqualität zulässig.

(12) Grünfläche B (mit Wall) und Regelquerschnitt VII

Die planzeichnerisch festgesetzte Wallanlage ist als Erdwall oder als Erdwall in Kombination mit einer Sichtschutzwand zu erstellen. Die Mindestbreite des Grünstreifens muss 10 m gemessen ab Mitte Graben betragen. Der Erdwall ist in einer Neigung von 1:1 zu schütten. Die Wallkrone bzw. die Oberkante der Sichtschutzwand muss mindestens 3,0 m über dem Böschungsfuß liegen.

Art der Bepflanzung: Die Böschungskrone bzw. die Sichtschutzwand ist mit einer 2-reihigen Gehölzfläche aus Sträuchern zu bepflanzen. Für die Pflanzdichte gilt die Pflanzung in 2 Pflanzreihen im Abstand von 3,5m, und pro Pflanzreihe und pro 2 laufende Meter muss ein Strauch gepflanzt werden. Hierzu sind nur Sträucher aus der nachfolgenden Pflanzliste mit den beigeordneten Angaben zur Pflanzqualität zulässig.

Bestehende Gehölze können angerechnet werden.

Bäume zu erhalten: Die bestehenden Bäume und ihr Wurzelraum - Schwarzerlen und Eichen - müssen unverändert erhalten werden.

(13) Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Die durch Planzeichen umgrenzte Fläche ist flächig mit Gehölzen der Pflanzliste und der zugeordneten Pflanzqualität zu bepflanzen. Für die Pflanzdichte gilt pro 300 qm der zu bepflanzenen Fläche muss mindestens ein Laubbaum der I. Ordnung und pro 100 qm ein Laubbaum der II. Ordnung gepflanzt werden.

(14) Pflanzung einer Baumreihe an der Staatsstraße 2048

Die, gemäß Planzeichen festgesetzte Baumreihe entlang der Staatsstraße 2048 ist mit Laubbäumen der I. Ordnung gemäß Pflanzliste und der zugeordneten Pflanzqualität zu pflanzen. Bereits bestehende Solitärbäume sind in die Baumreihe mit einzubeziehen und können auch mit angerechnet werden.

Der Abstand der Bäume zur Gehweghinterkante bzw. zum Fahrbahnrand muss mindestens 1,50 m und darf höchstens 3,0 m betragen (siehe hierzu Regelquerschnitt BV und BVI). Der Abstand zwischen den neu gepflanzten Bäumen darf 12 m nicht überschreiten.

Die Stammhöhe bis zum Beginn des Kronenansatzes muss bereits bei der Pflanzung der Bäume 2,50 m betragen.

C) Pflanzliste und Mindestpflanzqualität

(15) Mindestpflanzqualität

Bäume I. Ordnung sind in der Mindestpflanzqualität Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 16 bis 18 cm zu pflanzen. Bäume II. Ordnung sind in der Mindestpflanzqualität von Hochstamm, Stammbusch oder Heister 3x verpflanzt, Stammumfang 12 bis 14 cm, Sträucher sind mindestens mit 5 Trieben, 2x verpflanzt, Höhe 60-80 cm zu pflanzen.

(16) Pflanzliste

Bäume 1. Ordnung:	Acer platanoides	– Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus	– Bergahorn
	Fraxinus excelsior	– Gemeine Esche
	Quercus robur	– Stieleiche
	Salix alba	– Baumweide
	Tilia cordata	– Winterlinde

Bäume 2. Ordnung :	<i>Alnus glutinosa</i>	– Schwarzerle
	<i>Alnus incana</i>	– Grauerle
	<i>Carpinus betulus</i>	– Hainbuche
	<i>Malus silvestris</i>	– Holzapfel
	<i>Prunus padus</i>	– Traubenkirsche
	<i>Pyrus communis</i>	– Wildbirne
	<i>Sorbus aucuparia</i>	– Vogelbeere
	<i>Ulmus laevis</i>	– Feldulme
Sträucher:	<i>Cornus sanguinea</i>	– Roter Hartriegel
	<i>Corylus avellana</i>	– Haselnuss
	Crataegus-Arten	– Weißdorn
	<i>Ligustrum vulgare</i>	– Rainweide
	<i>Lonicera xylosteum</i>	– Heckenkirsche
	<i>Rhamnus frangula</i>	– Faulbaum
	<i>Rhamnus cathartica</i>	– Kreuzdorn
	<i>Rosa glauca</i>	– Hechtrose
	<i>Salix caprea</i>	– Weide
	<i>Salix cinerea</i>	– Grauweide
	<i>Salix nigricans</i>	– Schwarzweide
	<i>Salix aurita</i>	– Ohrweide
	<i>Viburnum opulus</i>	– Wasserschneeball

§ 11 Ausgleichsmaßnahmen

(1) Ausgleichsmaßnahmen

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden außerhalb des Geltungsbereiches durchgeführt. Die Fläche umfasst insgesamt 15 ha. Der Ausgleich wird ist nach § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB mit einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

1. Durchzuführende Ausgleichsmaßnahme:

Als vorrangige Ausgleichsmaßnahme wird die Umgestaltung landwirtschaftlich intensiv genutzter Flächen zu hochwertigen Lebensräumen für Wiesenbrüter benannt. Hierzu gehört die Schaffung von Geländemulden / Senken innerhalb von Wiesen. Pro Flurgrundstück muss der Anteil der Geländemulden / Senken in der gesamten Fläche mindestens ein Drittel der Fläche umfassen. Ebenso muss vorhandener Gehölzbestand in Absprache bzw. auf Verlangen der Unteren Naturschutzbehörde gerodet und entsorgt werden.

2. Dauerhafte Pflege :

Die Wiesenflächen sind extensiv, gemäß dem bayerischen Vertragsnaturschutzprogramm zu pflegen.

Die Verbuschung der Seigen, Wiesenflächen oder Wiesenränder ist durch geeignete Maßnahmen zu unterbinden. Es ist auf jegliche Düngung und chemische Pflanzenschutzmaßnahmen zu verzichten. Es ist ein Pflegekonzept mit verschiedenen Schnittzeitpunkten ab 15. Juni zu entwickeln.

- (2) Die Ausgleichsmaßnahmen sind nicht in Teilabschnitten, sondern als Gesamtmaßnahme durchzuführen. Die Maßnahmen sind in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. Gemäß den vertraglichen Vereinbarungen vom 14.04.2004 zwischen der Gemeinde Karlskron und der Fa. Scherm sind die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb von 6 Monaten nach Rechtskraft des Bebauungsplanes bzw. innerhalb 6 Monate nach Schlussfeststellung des Verfahrens zur Flurbereinigung selbsttätig von der Fa. Scherm durchzuführen.
- (3) Die Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen müssen als Ziel die qualitative und quantitative Verbesserung des Lebensraumes der Wiesenbrüter erfüllen.

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Karlskron, den

.....

1. Bürgermeister

Begründung

zum
Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet Probfeld“
der Gemeinde Karlskron

In der Fassung vom 31.03.2003,
geändert am 20.10.2003
klarstellende Ergänzung: 30. März 2004
klarstellende Ergänzung: 26.09.2005

Erstellt im

BÜRO FÜR STADTPLANUNG GbR MAXIMILIAN UND CLAUDIA M E I N E L AUGSBURG
86163 AUGSBURG WERDENFELSER STRASSE 27D
Telefon 0821 / 62008 Fax 0821 / 665673 e-mail buero.fuer.stadtplanung@t-online.de

BEGRÜNDUNG – Inhaltsverzeichnis

1	Lage und Bestand des Planbereichs.....	17
1.1	Daten zum gegenwärtig rechtskräftigen Bebauungsplan:.....	17
1.2	Lage des Planbereichs.....	17
1.3	Bestand im Planbereich.....	17
2	Anlass der Planung, bisherige Maßnahmen	18
2.1	Anlass der Planung	18
2.2	Bisherige Maßnahmen	18
3	Ziele der Planung.....	18
3.1	Städtebauliche Zielvorgaben.....	18
3.2	Umsetzung der Zielvorgaben im Plan, Beschreibung der städtebaulichen Ordnung.....	19
3.2.1	Umsetzung durch Festsetzungen.....	19
3.2.2	Beschreibung der städtebaulichen Ordnung.....	19
3.2.3	Städtebauliche Begründung zur Festsetzung im Gebiet GE 02-2	20
4	Anpassung an Ziele der Raumordnung und Landesplanung	21
5	Entwicklungsgebot.....	21
6	Grünordnung	22
6.1	Bestand innerhalb des Geltungsbereichs.....	22
6.2	Bestand angrenzend an den Geltungsbereich.....	22
6.3	Vernetzung	23
6.4	Grünordnerische Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs	23
6.5	Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP).....	24
7	Eingriff, Ausgleichbarkeit und Ausgleichsflächen.....	24
7.1	Berechnung der erforderlichen Ausgleichsflächen	24
7.2	Festsetzungen außerhalb des Geltungsbereiches / Ausgleichsfläche.....	29
7.3	Städtebaulicher Vertrag und Bewertung der Ausgleichsflächen	31
8	Altlasten	31
9	Immissionen.....	32
9.1	Lärmschutz.....	32
9.2	Luftschadstoffe	32
10	Erschließung.....	32
10.1	Lage im überörtlichen Straßennetz	32
10.2	Innere Erschließung	33
11	Ver- und Entsorgung.....	33
12	Denkmalschutz, Bodendenkmäler	34
13	Bodenordnungsmaßnahmen.....	35
14	Kosten und Finanzierung der Maßnahmen, Städtebaulicher Vertrag	35

15 Städtebauliche Statistik	35
Hinweise	36
1 Abwehrender Brandschutz	36
2 Grundwasser / Hochwasser	36
3 Regenwasserbehandlung	36
4 Altlasten	36
5 Anbindung an die St 2048 und Lärmschutz	37
6 Abwehrender Brandschutz	37

ANLAGE: Umweltbericht

ANLAGE: Immissionsschutzgutachten

1 Lage und Bestand des Planbereichs

1.1 Daten zum gegenwärtig rechtskräftigen Bebauungsplan:

- Aufstellungsbeschluss am 14.05.1990,
- Vorgezogene Bürgerbeteiligung vom 24.07. bis 31.08.1990,
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 24.07. bis 31.08.1990,
- Öffentliche Auslegung vom 08.05.1991 bis 10.06.1991,
- Billigungsbeschluss zu einer Alternativplanung am 30.09.1991,
- Erneute öffentliche Auslegung vom 07.10. bis 08.11.1991,
- Satzungsbeschluss am 16.12. 1991,
- Genehmigungsbescheid am 31.03.1992.

1.2 Lage des Planbereichs

Durch die Kreuzung der Staatsstraße 2048 mit der Bahnlinie Augsburg-Ingolstadt wird die Spitze eines Dreiecks gebildet, das durch die Straße Lichtenheim - Karlskron (Staatsstraße 2049) im Norden abgeschlossen wird. Im südlichen Teil dieses Dreiecks liegt der Planbereich des Bebauungsplans „Probfeld“.

Die östliche Begrenzung bildet die Bahnlinie Augsburg-Ingolstadt. Die westliche Begrenzung die Staatsstraße 2048, die südliche Begrenzung der renaturierte „Schachtweiher“. Die grundstücks- und grenzbezogene Umgrenzung des Plangebiets für den gegenständlichen Bebauungsplan ist aus der Planzeichnung zu entnehmen. Für den südlichen Teil des gegenständlichen Bebauungsplanes wurde am 31.03.1992 durch das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen die Genehmigung erteilt.

Der zentrale Anschluss an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die Anbindung an die Staatsstraße 2048.

1.3 Bestand im Planbereich

Auf dem Areal befinden sich derzeit:

- ein Bürogebäude mit PKW-Stellplätzen für Betriebsangehörige,
- ein Wohngebäude,
- vier Hallen mit einer Gesamtfläche von ca. 21.100 m²,
- ein Großraumzelt mit ca. 2.800 m²,
- ein Gleisanschluss an die Bahnlinie Augsburg-Ingolstadt,
- ein Regenrückhaltebecken mit Absetzbecken,
- Abstellflächen für PKW

Das Gelände ist zur Staatsstraße 2048, nach Norden zur landwirtschaftlichen Flur und nach Süden zur Flurnummer 982 eingezäunt. Die Fahrwege und Abstellflächen sind südlich des Kleinhohenrieder Grabens überwiegend mit Asphaltbeton und nördlich des Kleinhohenrieder Grabens mit Schotter befestigt.

2 Anlass der Planung, bisherige Maßnahmen

2.1 Anlass der Planung

Der Betrieb der Firma Scherm, ursprünglich ein Landhandel mit angegliederter Spedition, hat sich in seiner Produktpalette im letzten Jahrzehnt wesentlich verändert und vergrößert. Die ersten Veränderungen führten vom Landhandel zur Lagerhaltung und Zulieferung für die „just in time“- Produktion der Firma Audi. Die Lagerhaltung hierfür in den bestehenden Hallen hat sich in ihrem Umfang nicht geändert.

Aus dieser Kooperation entwickelte sich als Dienstleistungsbereich die Zwischenlagerhaltung für Pkw in der Kette von der Produktion zum Händler.

Gerade dieser Bereich hat sich in den letzten Jahren bedeutend ausgeweitet. Er wird sich, nach Auskunft der Firma Scherm, in seinem Umfang noch wesentlich vergrößern. Diese Art der Dienstleistung ist sehr flächenintensiv. Nachdem die im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes verfügbaren Flächen vollkommen als Lagerflächen für Pkw ausgeschöpft sind, bedarf es der Vergrößerung der Flächen für diese Dienstleistung. Eine solche Vergrößerung bietet sich nur nach Norden an. Erste Verhandlungen der Firma Scherm mit den nördlich anschließenden Grundstücksbesitzern, der von Nord nach Süd verlaufenden Flurstücke, haben zu ersten Käufen geführt. Bis auf die Flurnummer 971/9 (nördliche Erweiterungsfläche) sind alle Flächen innerhalb des Geltungsbereiches im Besitz der Fa. Scherm.

2.2 Bisherige Maßnahmen

Die geschilderte Entwicklung und ein Schreiben des Landratsamtes vom 05.09.2001 veranlasste den Gemeinderat von Karlskron am 22.10.2001 die Aufstellung der Erweiterung des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes und dessen Überarbeitung bzw. Anpassung an die inzwischen eingetretene Entwicklung zu beschließen (Aufstellungsbeschluss).

Am 15.01.2002 fand bei der Bauabteilung des Landratsamtes Neuburg-Schrobenhausen eine Besprechung zur Klärung von Grundsatzfragen für die Planaufstellung statt. Beteiligt waren an dieser Besprechung die Bauabteilung des Landratsamtes, die untere Naturschutzbehörde und die untere Immissionsschutzbehörde, der Bürgermeister und der Gemeindebaumeister der Gemeinde Karlskron, sowie das Büro für Stadtplanung GbR, Maximilian und Claudia Meinel.

Die Besprechung führte zur Vorgabe einer Reihe städtebaulicher Ziele und Vereinbarungen über den Verfahrensablauf (siehe Punkt 3.1).

3 Ziele der Planung

3.1 Städtebauliche Zielvorgaben

Bei der Besprechung im Landratsamt am 15.01.2002 ergaben sich die nachfolgenden städtebaulichen Ziele:

- Der Geltungsbereich ist um die Fläche des „Schachtweiher“ zu erweitern.
- Die zum Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes neu hinzukommenden Flächen sind in ihren Festsetzungen so zu gestalten, dass darauf zwar Pkw abgestellt werden können (Lagerflächen), jedoch keine Bauwerke errichtet werden dürfen.
- Zu Sicherung der Löschwasserversorgung im Katastrophenfall ist zu prüfen, ob für die Erweiterungsfläche nach Norden, die Entfernung zum Schachtweiher noch ausreichend ist. Außerdem sind in entsprechendem Abstand Zufahrtsflächen anzuordnen und von jeder Art der Lagerung frei zu halten.
- Das, für den rechtswirksamen Bebauungsplan aufgestellte Immissionsgutachten ist um die nördliche Erweiterungsfläche zu ergänzen.

- Für den Gesamtplan wird eine UVS erforderlich.
- In die Berechnung der Ausgleichsflächen müssen alle Flächen (alt und neu) einbezogen werden. Hierzu ist zwischen der Gemeinde Karlskron und der Frau Inge Scherm auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfes vom 31.03.2003 ein Ausgleichsflächenbedarf von 15 ha vertraglich vereinbart worden.

Aus dem Sachstandsbericht und den Beschlüssen zu der Sitzung des Gemeinderats vom 22.10.2001 lassen sich die folgenden städtebaulichen Ziele entnehmen:

- Der Bebauungsplan ist für den gesamten Bereich neu aufzustellen.
- Die vom Landratsamt geforderte Einbeziehung des sog. „Schachtweiher“ in den Geltungsbereich wird vom Gemeinderat als nicht erforderlich gehalten.
- Die Zufahrt für die Grundstückseigentümer von Süden in das Gebiet der nördlichen Erweiterung und zur Flurnummer 971/9 (Lage innerhalb der nördlichen Erweiterungsfläche) muss durch die Firma Scherm sichergestellt werden.
- Es ist beabsichtigt mit der Firma Scherm einen städtebaulichen Vertrag zur Sicherung der Planungs- und Erschließungskosten abzuschließen. In diesem städtebaulichen Vertrag werden auch Sicherheitsleistungen bei nicht Einhaltung der Festsetzung zum Bebauungsplan aufgenommen.

3.2 Umsetzung der Zielvorgaben im Plan, Beschreibung der städtebaulichen Ordnung

3.2.1 Umsetzung durch Festsetzungen

Da bei der Schaffung von Baurecht nicht davon ausgegangen werden kann, dass während seines Bestehens die Anlässe, die zur Aufstellung des Bebauungsplanes führten, bestehen bleiben, ist die Sicherung von Baurecht (Festsetzungen) so vorzunehmen, dass es Besitzer- und Nutzungswechsel übersteht. Das bedeutet für den gegenständlichen Plan, dass die, durch die Gemeinde nicht beabsichtigte Besetzung der nördlichen Erweiterung durch Bauwerke jeglicher Art, durch die Festsetzungen gesichert werden muss.

3.2.2 Beschreibung der städtebaulichen Ordnung

Da es sich bei dem Nutzer des gegenständlichen Bebauungsplanes nur um eine Firma handelt, gibt es das übliche Gliederungselement der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen nicht. Es wurde ersetzt durch die Festsetzung privater Grünflächen und als Negativflächen zur Festsetzung mit Planzeichen 15.8 der PlanZVO entstehenden privaten Verkehrsflächen. Die letzteren Gliederungselemente konnten jedoch auch nur dort eingesetzt werden, wo dies aus den Forderungen an die Sicherheit im Katastrophenfall und zur Sicherung der Brandbekämpfung zwingend erforderlich war.

Weitere Gliederungsinstrumente zur städtebaulichen Ordnung sind Baugrenzen und die Nutzungsfestsetzungen. So sind durch Baugrenzen die Gebiete GE 01-1 bis -9 und GE 02-1 bis -2 klar umrissen. Durch ihre unterschiedliche Nutzung entsteht im Zentrum des Gebiets GE 01 und GE 02-1 die Struktur großformatiger Gewerbebauten. Im Gebiet GE 02-2 ist nur Wohnbebauung zulässig (siehe hierzu auch Punkt 3.2.3 zur Begründung dieser Festsetzung). Durch die Beschränkung der Nutzung soll zusammen mit dem festgesetzten begrünten Erdwall oder Erdwall kombiniert mit begrünter Sichtschutzwand der potentielle Konflikt zwischen gewerblicher Nutzung und angrenzender bestehender Wohnbebauung entschärft werden. Auch die teilweise Erhaltung des bestehenden Gehölzstreifens auf der Fläche GE 01-6 soll zur Konfliktlösung beitragen (auf Wunsch der Anlieger).

Die Festsetzung von privaten Grünflächen mit festgelegtem Querschnittsaufbau schafft zumindest eine minimale räumliche und flächenbezogene Gliederung und Einbindung in das Umfeld. Der Kleinhohenrieder Graben stellt zusammen mit den beidseitig festgesetzten privaten Grünflächen eine Nutzungsgrenze zwischen Sondernutzungsflächen (Abstellflächen für Pkw) und südlich anschließender gewerblichen Nutzung dar.

3.2.3 Städtebauliche Begründung zur Festsetzung im Gebiet GE 02-2

In der BauNVO §1 werden die Allgemeinen Vorschriften für Bauflächen und Baugebiete geregelt. Nach § 1 Abs.9 BauNVO kann im Bebauungsplan unter Anwendung des Absatzes 5 bis 8 geregelt werden, dass „nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können“, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Von dieser Regelungsmöglichkeit macht die Gemeinde bei den Festsetzungen im Gebietsteil GE 02-2 gebrauch. Die städtebaulichen Gründe hierfür sind im Einzelnen:

1. Der Bereich GE 02-2 darf nicht allein betrachtet werden, da er ein wichtiges städtebauliches Bindeglied zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und den baulichen Bestand, angrenzend an das Gewerbegebiet, darstellt. Die städtebaulichen Übergänge zwischen gewerblich genutzter Fläche und Wohnnutzung gestalten sich wegen der unproportionalen Größe zwischen dem Gewerbegebiet mit Sondergebietsflächen und dem gewachsenen Ortsteil Probfeld sehr ungünstig. Zwar werden die Vorgaben des Bundesimmissionsschutzes durch die getroffenen Festsetzungen in diesen Gebieten eingehalten, trotzdem verbleibt in subjektiver wie auch gestalterischer / ortsplanerischer Hinsicht eine harte Grenzziehung zwischen Gewerbe und Wohnen. Aus Rücksicht auf die betroffenen Anlieger im Ortsteile Probfeld sollte die unmittelbare Nachbarschaft zur gewerblichen Fläche daher von Gebäuden im Maßstab von Wohngebäuden und durch Wohnnutzung bestimmt werden.
2. Gemäß §3 Abs.2 des Textteils, 1.Satz, sind alle mit GE gekennzeichneten Flächen als Gewerbegebiet gemäß §8 BauNVO (Hauptnutzung) festgesetzt, wodurch die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt (§1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO). Die für die Fläche GE 02-2 festgesetzte Beschränkung in der Art der Nutzung auf Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und Betriebsleiter betrifft nur eine, bezogen auf die gesamten gewerblichen Fläche, flächenmäßig untergeordnete Teilfläche. Es sind für diesen Teilbereich nur Wohnungen für Personen zulässig, die in unmittelbarer Verbindung zum ansässigen Gewerbe stehen bzw. für den gewerblichen Betrieb vor Ort erforderlich sind. Wohnungen allgemeiner Art sind damit ausgeschlossen.

Die Zusammengehörigkeit im GE 02 wird durch die durchgezogenen Baugrenzen in der Bebauungsplanzeichnung dokumentiert. Die Bezeichnung GE 02-1 und 02-2 stellt nur eine weitere differenzierende Regelung zur „Feinsteuerung“ dieses Gebietsteiles dar. In dem hier geschaffenen „eingeschränkten Gewerbegebiet“ mit der Bezeichnung GE 02 ist eine uneingeschränkte (allgemeine) Wohnnutzung nicht zugelassen. Wohnungen für betriebliches Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber entsprechen aufgrund der Zuordnung zu den vorhandenen Gewerbebetrieben noch dem Charakter eines Gewerbegebietes. Auch die in §3 Abs. 2 im Bebauungsplan festgesetzte Betriebszuordnung lässt keine Umwandlung in ein Mischgebiet zu. Somit bleibt der Charakter und die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes gemäß §8 BauNVO gewahrt. Durch die flächenbezogene Zu- und Anordnung einer an für sich im Gewerbegebiet nach §8 BauNVO zulässigen Nutzung (§8 Abs.3 Nr.1 BauNVO) erfolgt nur eine städtebauliche Ordnung innerhalb der Gewerbefläche mit positiver Wirkung auf die angrenzende Wohnnutzung.

3. Damit wurde auch die in diesem Bereich bestehende Festsetzung des Bebauungsplanes Nr.18, genehmigt am 31.03.1992, der durch den gegenständlichen Bebauungsplan ersetzt wird, übernommen, wonach Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und Betriebsleiter nur auf der Flurnummer 981/5 zulässig waren. Die betroffene Fläche entspricht der gleichen Teilfläche wie im gegenständlichen Plan; allerdings haben sich die Flurnummern in der Zwischenzeit geändert.

4 Anpassung an Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Karlskron gehört, entsprechend der Ausweisung auf Karte 1 des Regionalplanes, zum Verdichtungsraum des möglichen Oberzentrums Ingolstadt.

- Nach den Ausführungen in der Begründung zu A II, Raumstruktur, zu 1.1, Absatz 9, soll „Durch die Schaffung vielseitiger, qualifizierter Arbeitsplätze, insbesondere in den Dienstleistungsberufen (kann) die vorhandenen Wirtschaftsstruktur im Verdichtungsraum unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Umweltschutzes ergänzt und erweitert werden.“
- Bei A III, Bevölkerung und Arbeitsplätze, zu 2 Arbeitsplätze, wird im 4. Absatz ausgeführt: „Unter Prognosebedingungen soll vor allem auf ein beschleunigtes Wachstum des Dienstleistungsbereichs hingewirkt werden. Dadurch soll die Arbeitsplatz- und Versorgungssituation der Region nachhaltig verbessert werden.“
- Bei B IV, Gewerbliche Wirtschaft, 2 Regionale und sektorale Wirtschaftsstruktur, 2.1.1 1. Spiegelstrich, wird ausgeführt: „Im Verdichtungsraum soll vorrangig... unterstützt werden... die Stärkung nichtindustrieller Wirtschaftszweige, vor allem eine Erhöhung des Anteils der Dienstleistungen an der wirtschaftlichen Leistung.....“.
- Bei B V Arbeitsmarkt, 1 Arbeitsmarktausgleich, 1.1 wird ausgeführt: „Auf eine Erweiterung des Arbeitsplatzangebotes im Dienstleistungsbereich und für Angestelltenberufe soll hingewirkt werden.“

Da es sich bei der gegenwärtigen Betriebsstruktur der Firma Scherm und bei der geplanten Erweiterung ausschließlich um den Erhalt und die Schaffung von Arbeitsplätzen im Dienstleistungsbereich handelt, entspricht die Entwicklung des Bebauungsplanes den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

5 Entwicklungsgebot

Der Bebauungsplan wird aus dem gegenwärtig in Aufstellung begriffenen Flächennutzungsplan (7. Änderung) entwickelt. Die nach Norden erweiterte Fläche soll im Zuge des Verfahrens zur Flächennutzungsplanänderung (Stand: Durchführung der vorgezogenen Beteiligung nach §3 Abs.1 und §4 Abs.1 BauGB und Beschluss des Gemeinderates zu den eingegangenen Anregungen am 25.09.2001) aufgenommen werden.

6 Grünordnung

6.1 Bestand innerhalb des Geltungsbereichs

Flächennutzung

Der aktuelle Stand der Flächennutzung wird im beiliegenden Plan „Bestand des Gewerbegebietes Probfeld“ dargestellt. Offene und nicht befestigte Flächen bestehen nur noch im Süden und Norden. Im Süden handelt es sich um ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen, die sich heute als junge Wiesenbrache darstellen. Die nördlichen Flächen werden als Ackerflächen genutzt.

Gräben

Innerhalb des Geltungsbereichs existieren 2 Gräben: der Kleinhohenrieder Graben im Norden und der Graben Nr. 130 im Osten. Beide Gräben sind kleine Flachlandgräben, aber mit einem großen Einzugsgebiet bis in die westlichen Moosbereiche.

Die Gräben haben einen ca. 1m breiten Wasserlauf der ca. 1,30 – 1,50 m unter der Geländeoberkante liegt. Die Böschungen sind mit einer Neigung 1:1 ausgeformt.

Der Graben Nr. 130 grenzt unmittelbar an den Bahndamm.

Gehölz- und Saumstrukturen

Innerhalb der gewerblichen Fläche bestehen zwei einreihige Gehölzstreifen unterschiedlicher Länge. Im nördlichen Gehölzstreifen überwiegen Kiefern unterschiedlicher Sorten. Der südliche Gehölzstreifen ist eine gemischte Hecke mit unterschiedlichen heimischen Feldgehölzen. Das Alter dieser Hecke liegt bei 10 Jahren.

Begleitend zum Graben Nr. 130 im Osten bestehen schmale Gehölzstreifen vorrangig mit Schwarzerle und Esche begleitet von flächigem Gehölzwildaufwuchs und Schilfsäumen. Die Säume weiten sich punktuell bis auf 3 m auf und sind auch mit Brennesseln durchsetzt. Auch die bestehenden großen Gehölzbestände scheinen sich aus Spontanaufwuchs entwickelt zu haben.

Der Ufersaum zum Kleinhohenrieder Graben weist nur punktuell einzelstehende Eschen und Schwarzerlen auf. Die Ufersäume an der Grabenböschung werden vorrangig durch Gräser, durchmischt mit einer relativ artenreichen, mäßig nährstoffreichen Ufervegetation bestimmt.

Die dargestellten Grünflächen an der St 2048 sind auf ca. 1,80 m Höhe geschüttete und unbewachsene Erdwälle.

Sonstige Saumstrukturen oder Gehölzstrukturen bestehen innerhalb des Geltungsbereichs nicht.

6.2 Bestand angrenzend an den Geltungsbereich

Flächennutzung

Begleitend zum östlichen und westlichen Rand des geplanten Gewerbegebietes grenzen wesentliche Erschließungsstrukturen wie die Bahnlinie Augsburg-Ingolstadt und die Staatsstraße 2048 an. Sonstige angrenzende Flächennutzungen werden durch die Landwirtschaft (Ackerflächen, Hofflächen) bestimmt.

Wohnnutzungen sind vorrangig südwestlich und südlich des Gewerbegebietes gegeben. Unmittelbar angrenzende Wohnnutzungen sind im nordwestlichen Bereich und südwestlichen Bereich. Hierbei handelt es sich um ein landwirtschaftliches Anwesen und um das Wohngebäude des Betriebleiters der Fa. Scherm.

Gräben

Der Kleinhohenrieder Graben und der Graben Nr. 130 haben ihren Ursprung im Westen und Südwesten des Ortsteils Probfeld. Sie entwässern Teile des Pobenhauser Moores und den Ort Kleinhohenried. Beide Gräben vereinigen sich am nordöstlichen Rand der Gewerbefläche und fließen parallel nördlich der Bahnlinie dem Moosgraben zu.

Gehölz- und Saumstrukturen

Beidseits der Staatsstraße 2048 stehen in unregelmäßigen Abständen Solitärbäume wie Linden, Birken, Kastanien und Eschen. Hierdurch werden kurze Baumreihen gebildet. Der Stammdurchmesser liegt zwischen 25 bis 45 cm.

Der Schachtweiher hat an seinem nördlichen Ufer einen Gehölzsaum, der unmittelbar an die Grenze des Geltungsbereichs stößt. Der Gehölzstreifen besteht u.a. aus Birken, Weiden, Zitterpappeln und Silberweiden, dem nach Norden ein Saum aus Sträuchern mit standortgerechten Arten wie z.B. Strauchweide, Liguster, Weißdorn vorgelagert ist.

Das Naturdenkmal „Zensischütt“ liegt nordöstlich der Bahnlinie vom Gewerbegebiet und ist damit durch die Bahnlinie vom Gewerbegebiet getrennt.

6.3 Vernetzung

Damit grenzen nur im Westen und Süden relevante Grünstrukturen an den Geltungsbereich an. Eine Verknüpfung der gewerblichen Fläche mit weiträumig vernetzenden Grünstrukturen besteht nur über den Kleinhohenrieder Graben und den Graben Nr. 130. Bedeutendstes Trittsteinbiotop ist der Schachtweiher mit dem umgebenden Gehölzsaum. Zur räumlichen Trennung des Gewerbegebietes von weiterführenden Strukturen tragen im Osten die Gleisanlage der Bahnlinie Augsburg –Ingolstadt, im Norden die landwirtschaftliche Nutzfläche und im Westen die Staatsstraße bei.

6.4 Grünordnerische Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs

Geplante neue Grünstrukturen sollen in Verbindung mit den bereits bestehenden Grünbeständen entstehen:

- Dem Schachtweiher und seinem nördlichen Gehölzsaum soll ein kleines Laubbaumwäldchen mit Gehölzen der 1. und 2. Ordnung vorgelagert werden. Damit soll das sensible Trittsteinbiotop und die offene Wasserfläche vor negativen Einflüssen aus dem gewerblichen Bereich abgeschirmt und die Bedeutung des Biotops gestärkt werden.
- Begleitend zur Staatsstraße 2048 soll ein begrünter Erdwall oder ein Erdwall kombiniert mit einer begrünten Sichtschutzwand mit 2,5 bis 3 m Höhe geschüttet werden, der zur Straßenseite hin mit Gehölzen bepflanzt werden soll. Zusätzlich soll die in Ansätzen bestehende Baumreihe ergänzt werden. Ziel dieser Festsetzung ist die lufthygienische Abschirmung (gegenüber Stäuben bei lokaler Thermik) der westlich gelegenen Wohnbebauung gegenüber der gewerblichen Nutzung und die optische Einbindung der gewerblichen Bauten / gewerblichen Flächen in das Ortsbild.
- Auch der Wall im Nordwesten des Kleinhohenrieder Grabens verfolgt die zuvor benannte Zielsetzung. Zum anderen soll aber mit dem insgesamt 20 m breiten Grünstreifen begleitend zum Kleinhohenrieder Graben die Vernetzung über den Graben bedingt weiterhin ermöglicht werden. Die Wiesenstreifen haben damit eine trennende Funktion zwischen den konträren Nutzungen.
- Der 8 m breiten Grünstreifen mit dem schmalen Gehölzsaum nach Nordwesten und Norden sichert zumindest ein Mindestmaß an optischer Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft. Hierbei wird der Abstand zwischen den Gehölzen und der landwirtschaftlichen Fläche von 4 m berücksichtigt.

- Begleitend zum Graben Nr. 130 sichert der Grünstreifen von 10 m Breite zum einen den bereits bestehenden Grünstreifen mit Schilf und Gehölzwildaufwuchs, zum anderen wird der Grünstreifen im Bereich der nördlichen Erweiterung und im Bereich der geplanten südöstlichen PKW-Stellplätze ergänzt. Auf eine direkte Trennung zwischen Erhaltung und Neupflanzung ist verzichtet worden, da kein Aufmaß der Gehölzbestände und Säume vorliegt. Das Ziel der Festsetzung ist vergleichbar mit den Festsetzungen zum Kleinhohenrieder Graben.

Einschränkend auf die Effizienz der festgesetzten neuen Grünstrukturen wirken sich die betrieblichen Gegebenheiten der Fa. Scherm aus. Hierzu zählen die umfassende Einzäunung insbesondere zu den Gräben, die Unterbrechung der Grünstrukturen mit Zufahrten zur gewerblichen Fläche und der erforderlichen zweifachen Querung des Kleinhohenrieder Grabens. Besonders mindern wirkt sich aber die Tatsache aus, dass durch die Zwischenlagerung von neuwertigen Autos die Nähe von Gehölzflächen / -streifen oder Einzelbäumen zu den Autos von Seiten der Betriebsleitung sehr kritisch gesehen wird. Damit konnten ökologisch, klimatisch oder lufthygienisch effizient wirkende Gehölzstreifen oder die Durchgrünung der gewerblichen Fläche nicht erreicht werden.

6.5 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Zum Vorhaben wurde auch eine Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) erstellt. Die Erforderlichkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ergaben sich aus der Vorprüfung zum Vorhaben. Festgelegt wurde, dass das gesamte Vorhaben (Bestand, Änderung des Bestandes und Erweiterung der gewerblichen Fläche) zu prüfen ist.

Am 06.06.2002 fand im Rathaus der Gemeinde Karlskron ein Vorgespräch (Scoping) mit den Träger öffentlicher Belange zur UVP statt. Hierbei wurde auch der Umfang zur UVS festgelegt. Die Bürger konnten die Unterlagen zur Vorprüfung und die Niederschrift vom Scoping-Termin in der Gemeinde einsehen und ihre Stellungnahme bzw. Anregungen zum Protokoll geben.

In Anlage zur Begründung liegt der Umweltbericht zum Vorhaben bei.

7 Eingriff, Ausgleichbarkeit und Ausgleichsflächen

Eingriff und Ausgleichbarkeit werden im Umweltbericht, der als Anlage dem Bebauungsplan beiliegt, erläutert.

7.1 Berechnung der erforderlichen Ausgleichsflächen

Für die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsflächenbedarfs wird vom rechtswirksamen Bebauungsplan ausgegangen, der dem Bestand gleichgesetzt wird. Der Bedarf ermittelt sich somit aus der Gegenüberstellung der Flächen des rechtswirksamen Bebauungsplanes und der gegenständlichen Änderung des Bebauungsplanes.

1. Flächendarstellung des Bestandes = rechtswirksamer B-Plan mit nördlicher Erweiterung

(siehe beiliegende Pläne zur Flächenerfassung)

1.1 Gewerbegebiet incl. innergebietlicher Erschließung		7,73	ha
1.1.1 innergebietliche Erschließung	4,42 ha		
abzügl. Staatsstraße	- 0,70 ha		
	3,72 ha		
1.1.2 Gesamtfläche innerhalb der Baufenster	4,01		
1.2 Regenrückhaltebecken mit Absetzbecken und Umgriffe		0,33	ha
1.3 Grünflächen incl. Gräben und Erdwälle		5,47	ha
(hiervon 3,2 ha Ausgleichsflächen+Pflanzflächen)			
.....(hiervon 2,27 ha sonstige Grünflächen)			
1.4 Landwirtschaftliche Flächen		14,87	ha
1.4.1 innerhalb des rechtswirksamen B-Planes	2,80 ha		
südlich des Kleinhohenrieder Grabens			
1.4.2 innerhalb des rechtswirksamen B-Planes	1,66 ha		
nördlich des Kleinhohenrieder Grabens			
1.4.3 nördliche Erweiterung außerhalb der			
Wiesenbrüterkulisse	1,74 ha		
1.4.4 nördliche Erweiterungsfläche			
innerhalb der Wiesenbrüterkulisse	8,67 ha		
Gesamtfläche im Geltungsbereich		28,40	ha

2. Flächendarstellung der Planung

(siehe beiliegenden Plan)

2.1 Sondernutzungsfläche mit Erschließung incl. innergebietlicher Erschließung		10,50	ha
2.1.1 Sondergebietsfläche	9,57 ha		
2.1.2 innergebietliche Erschließung	0,93 ha		
2.2 Gewerbegebiet GE 01 und 02 incl. innergebietlicher Erschließung		12,57	ha
2.2.1 innergebietliche Erschließung	1,40 ha		
2.2.2 Gesamtfläche innerhalb der Baufenster von GE 01	8,24 ha		
2.2.3 Gesamtfläche innerhalb der Baufenster von GE 02	0,91 ha		
2.2.4 Versiegelte gewerbliche Flächen			
ohne Nutzungszuweisung	1,96 ha		
2.3 Pkw Stellplätze		0,56	ha
2.4 Regenrückhaltebecken mit Absetzbecken/Kläranlage		0,32	ha
2.5 Grünflächen und Erdwälle		4,30	ha
2.6. Gräben		0,20	ha
Gesamtfläche im Geltungsbereich		28,40	ha

3. Berechnung der auszugleichenden Fläche

3.1 Fläche innerhalb des Geltungsbereiches	28,40 ha
3.2 Fläche ohne nachhaltiger Nutzungsänderung:	
3.2.1 Gewerbegebiet incl. innergebietlicher Erschließung (Bezug 1.1)	7,73 ha
3.2.2 Kläranlage / Regenrückhaltebecken (Bezug 1.2)	0,32 ha
3.2.3 Sonstigen Grünflächen (Bezug 1.3)	2,27 ha
Fläche ohne nachhaltiger Nutzungsänderung	10,32 ha
3.3 Fläche mit nachhaltiger Nutzungsänderung:	
3.3.1 Fläche innerhalb des Geltungsbereiches (Bezug 3.1)	28,40 ha
3.3.2 Flächen ohne nachhaltiger Nutzungsänderung (Bezug 3.2)	abzgl. 10,32 ha
Fläche mit nachhaltiger Nutzungsänderung	18,08 ha

4. Festlegung der Kompensationsfaktoren

Hierzu ist zwischen der Gemeinde Karlskron und der Frau Inge Scherm auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfes vom 31.03.2003 ein **Ausgleichsflächenbedarf von 15 ha** vertraglich vereinbart worden. Diese Fläche ist von der Gemeinde Karlskron in Kenntnis der Ausgleichsflächenberechnung des Planungsbüros Meinel und der unteren Naturschutzbehörde nach Abwägung aller Belange und in enger Absprache mit dem Landratsamt festgelegt worden. Die nachfolgende Berechnung dient somit nur der vergleichenden Gegenüberstellung von vertraglich vereinbarten Ausgleichsflächen und der Berechnung gemäß Leitfaden zur „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Das gesamte Planungsgebiet teilt sich in 2 räumliche Abschnitte. Festsetzungen im Sinne einer Überbauung mit Gebäuden erfolgt nur südlich des Kleinhohenrieder Grabens. Diese Fläche umfasst (Grenze: Kleinhohenrieder Graben) 16,09 ha. Die Fläche nördlich des Kleinhohenrieder Grabens wird mit keinen baulichen Anlagen (mit Ausnahme der Nebengebäude mit maximaler Grundfläche von 120 qm) überbaut. Die Fläche soll als Abstellfläche für Pkw genutzt werden.

4.5.1 Ackerflächen der Ertragsklasse 4, südlich des Kleinhohenrieder Grabens:

Eingriffsschwere Typ A mit Versiegelungs- und Nutzungsgrad GRZ > 0,35
Kategorie II, unterer Wert

⇒ Zuordnung des Kompensationsfaktors 0,8

Begründung der Kompensationsfaktoren

Die überbaubare Fläche (GE01 und 02) beträgt 9,15 ha. Damit ergibt sich eine GRZ von 0,58, wodurch die betroffenen Flächen dem Flächentyp „A“ zugeordnet werden.

Im aktuellen Bestand werden diese Flächen als Lagerflächen für Pkw genutzt; im rechtswirksamen Bebauungsplan sind sie als Ackerflächen dargestellt. Diese Flächen sind bereits vor dem Eingriff durch die weiträumige Entwässerung dieser Flächen bereits dauerhaft als Ackerflächen genutzt worden. Dies würde der Kategorie I entsprechen. Da aber dem Schutzgut Wasser / Grundwasser wegen des niedrigen Grundwasserflurabstandes eine verstärkte Bedeutung zu-

kommt, werden die Flächen wie Auenstandorte eingestuft. Dies würde der Kategorie II entsprechen. Hierbei wird der untere Wert gewählt, da die gewerbliche Nutzung der Fläche aus Rücksicht auf die gegebene Grundwassersituation eingeschränkt wird (§4 Abs.3: keine Unterkellerung der gewerblichen Bauten).

4.5.2 Ausgleichsflächen südlich des Kleinhohenrieder Grabens mit neuangelegten strukturreichen Gräben, Versickerungsmulden standortgerechten Gehölzpflanzungen:

Eingriffsschwere Typ A mit Versiegelungs- und Nutzungsgrad GRZ > 0,35
Kategorie II, mittlerer Wert

⇒ *Zuordnung des Kompensationsfaktors 0,9*

Begründung der Kompensationsfaktoren

Die überbaubare Fläche (GE01 und 02) beträgt 9,15 ha. Damit ergibt sich eine GRZ von 0,58, wodurch die betroffenen Flächen dem Flächentyp „A“ zugeordnet werden.

Im aktuellen Bestand werden diese Flächen als Lagerflächen für Pkw genutzt; im rechtswirksamen Bebauungsplan sind sie als Ausgleichsflächen / Grünflächen dargestellt. Diese Flächen sind niemals umgesetzt worden. Vor dem Eingriff sind diese Flächen als Ackerflächen genutzt worden. Dies würde der Kategorie I entsprechen.

Da aber die Darstellung als Ausgleichsflächen im rechtswirksamen Bebauungsplan für die Beurteilung dieser Flächen ausschlaggebend ist, fallen sie unter die Kategorie II (mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild). Dies entspricht auch der verstärkten Bedeutung des Schutzgutes Wasser / Grundwasser am Eingriffsort.

Eine Zuordnung zur Kategorie III wird auf Grund der ursprünglichen Ackernutzung und der Lage der Grünflächen innerhalb der gewerblichen Fläche für überzogen angesehen.

Der Kompensationsfaktor wird von 1,0 auf 0,9 reduziert, weil

- es sich hierbei um keine reell existierenden Flächen handelt, sondern um nicht verwirklichte Ausgleichsmaßnahmen aus dem bisher rechtswirksamen Bebauungsplan.
- diese Flächen bei Verwirklichung auf Grund der Lage mittig der gewerblichen Fläche immer nur eine reduzierte ökologische Bedeutung erlangt hätten.
- die gewerbliche Nutzung der Fläche aus Rücksicht auf die gegebene Grundwassersituation eingeschränkt wird (§4 Abs.3: keine Unterkellerung der gewerblichen Bauten).

4.5.3 Ackerflächen der Ertragsklasse 4, nördlich des Kleinhohenrieder Grabens:

Eingriffsschwere Typ B mit Versiegelungs- und Nutzungsgrad GRZ < 0,35
Kategorie II, oberer Wert

⇒ *Zuordnung des Kompensationsfaktors 0,8*

Begründung der Kompensationsfaktoren

Für die Fläche nördlich des Kleinhohenrieder Grabens kann keine GRZ ermittelt werden. Da aber die Abstellflächen der Pkw gemäß Festsetzung versiegelt werden müssen, entsteht ein vergleichbarer Eingriff entsprechend einer festgesetzten GRZ von < 0,35. Die Fläche wird daher dem Flächentyp „B“ zugeordnet.

Alle Flächen nördlich des Kleinhohenrieder Grabens sind bei der ersten Kartierung zum Landschaftsplan (1994) ausschließlich als Ackerflächen genutzt worden. Im rechtswirksamen Bebauungsplan, der die Flurnummer 973 noch einbezog, wird die betroffene Fläche als Ackerfläche dargestellt. Im aktuellen Bestand wird dagegen die Flurnummer 973 als Lagerflächen für Pkw und die Erweiterungsflächen als Lagerflächen für Pkw und als Ackerflächen genutzt.

Auf Grund der dauerhaften Nutzung als Ackerflächen lassen sich die Flächen der Kategorie I zuordnen. Da aber auch in diesem Bereich dem Schutzgut Wasser / Grundwasser wegen des niedrigen Grundwasserflurabstandes eine verstärkte Bedeutung zukommt, werden die Flächen wie Auenstandorte eingestuft. Dies würde der Kategorie II, oberer Wert, entsprechen.

4.5.4 Vorkommen von landkreisbedeutsamen Tierarten im Bereich von Ackerflächen nördlich des Kleinhohenrieder Grabens:

Eingriffsschwere Typ B mit Versiegelungs- und Nutzungsgrad GRZ < 0,35

Kategorie II, oberer Wert

⇒ *Zuordnung des Kompensationsfaktors 0,8*

Begründung der Kompensationsfaktoren

Für die Fläche nördlich des Kleinhohenrieder Grabens kann keine GRZ ermittelt werden. Da aber die Abstellflächen der Pkw gemäß Festsetzung versiegelt werden müssen, entsteht ein vergleichbarer Eingriff entsprechend einer festgesetzten GRZ von < 0,35. Die Fläche wird daher dem Flächentyp „B“ zugeordnet.

Ein Teil der nördlichen Erweiterungsflächen wird von einer Wiesenbrüterkulisse überlagert. Entsprechend der aktuellen Kartierung der Wiesenbrüter im Rahmen der UVS konnte festgestellt werden, dass nur noch die Wiesenbrüterarten Kiebitz, Feldlerche und Schafstelze den Eingriffsbereich als Lebensraum nutzen. Bei den betroffenen Arten handelt es sich um Landkreis bedeutsame Tierarten. Brutpaare der Tierarten gemäß Art.13d Abs. 3 BayNatschG (z.B. der Große Brachvogel) sind in der aktuellen Kartierung bzw. seit 1998 nicht mehr erfasst worden. Somit lässt sich die betroffene Wiesenbrüterkulisse der Kategorie II, oberer Wert zuordnen.

Ein Flächenzuschlag auf Grund der zusätzlichen indirekten Verkleinerung des Lebensraumes der Wiesenbrüter durch die gewerblichen Aktivitäten wird nicht angewandt, da nach der aktuellen Kartierung der Lebensraum bis an die Grenze der aktuellen gewerblichen Nutzung reicht; d.h. bei den kartierten Arten besteht eine Toleranz zur Nutzung der Fläche als „Abstellfläche für Pkw“.

5. Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Auszugleichende Flächen mit nachhaltiger Nutzungsänderung = 23,73 ha (Bezug 3.3)		
Zuordnung von Flächen mit nachhaltiger Nutzungsänderung und Kompensationsfaktor (Bezug 3.5)	Kategorie A II	Kategorie B II
Ackerflächen südlich des Kleinhohenrieder Grabens (Bezug 1.4.1 und 4.5.1)	0,8 x 2,80 ha = 2,24 ha	
Ausgleichsflächen + Pflanzflächen südlich des Kleinhohenrieder Grabens (Bezug 1.3 und 4.5.2)	0,9 x 3,2 ha = 2,88 ha	
Ackerflächen nördlich des Kleinhohenrieder Grabens, Flurnummer 973 (Bezug 1.4.2 und 4.5.3)		0,8 x 1,66 ha = 1,33 ha
Ackerflächen, nördlich des Kleinhohenrieder Grabens und außerhalb der Wiesenbrüterkulisse (Bezug 1.4.3 und 4.5.3)		0,8 x 1,74 ha = 1,39 ha
Ackerflächen, nördlich des Kleinhohenrieder Grabens und innerhalb der Wiesenbrüterkulisse (Bezug 1.4.4 und 4.5.4)		0,8 x 8,67 ha = 6,94 ha
Gesamtsumme der auszugleichenden Fläche	14,78 ha	

7.2 Festsetzungen außerhalb des Geltungsbereiches / Ausgleichsfläche**- Zuordnung und rechtliche Sicherung**

Die Ausgleichsflächen oder die ersatzweise geleisteten Ausgleichszahlungen werden durch privatrechtliche Vereinbarung (städtebaulicher Vertrag) mit der erforderlichen bedingten Grunddienstbarkeit für den Freistaat Bayern mit der Bauvorlage der Gemeinde und dem Landratsamt vorgelegt werden.

Frau Inge Scherm hat sich vertraglich gegenüber der Gemeinde verpflichtet mit 15 ha Ausgleichsfläche den Eingriff durch Kauf der Flächen oder langfristig vertragliche Sicherung auszugleichen. Diese Flächen müssen sich vorrangig im Gemarkungsgebiet Karlskron befinden. Der Erwerb der Flächen muss durch Vorlage der Verträge bei der Gemeinde Karlskron nachgewiesen werden. und müssen im Benehmen mit der unteren Naturschutzbehörde so umgestaltet und gepflegt werden, dass sie unterstützend für die Wiesenbrüterpopulation wirken.

Bei ersatzweise geleisteter Ausgleichszahlung werden in den ermittelten Geldbetrag der Kauf geeigneter Flächen, die Planung zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen und die Kosten für die Pflege dieser Flächen auf 20 Jahre einberechnet. Der Geldbetrag wird von der unteren Naturschutzbehörde ermittelt und ist an den bayerischen Naturschutzfond zu bezahlen.

Die Eignung eingebrachter Ausgleichsflächen, die Ausgleichsmaßnahmen und die dauerhafte Pflege muss mit der unteren Naturschutzbehörde abgesprochen werden.

- Eignung der Ausgleichsfläche

In erster Linie sollte es sich um landwirtschaftlich intensiv genutzte Acker- oder Grünlandflächen handeln. Ein geringer bzw. kein Besatz an Gehölzen z.B. am angrenzenden Wegsaum ist vorteilhaft, da die Flächen in erster Linie als Lebensraum für Wiesenbrüter sich eignen sollen. Dies erfordert auch den räumlichen Verbund der Ausgleichsflächen oder zumindest die Einbindung in den großflächigen Verbund von gehölzarmen, vorrangig Grünland genutzten Landschaftsteilen. Sogenannte Restflächen z.B. „Zwickelflächen“ im Bereich von Straßen sind nicht als Ausgleichsflächen geeignet.

- Beschreibung der Ausgleichsmaßnahme

Die Ausgleichsflächen sollten frei von Gehölzen sein. Unter Umständen muss in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde die Gehölze gerodet und das Astmaterial / Wurzelstöcke abgefahren werden.

Zur Aufwertung der Ausgleichsflächen sollen vorzugsweise in der Vegetationsruhe (zwischen Dezember und März und bei Bodenfrost) oder im Herbst nach Abzug der Zugvögel Bodensenken ausgehoben und das ausgehobene Bodenmaterial weiträumig und flächig in die Umgebung eingebaut werden. Ziel dieser Maßnahme ist es kleine Wassertümpel (zum Auffangen von Oberflächenwasser) zu schaffen, die für Amphibien und Insekten Lebensraum anbieten und damit auch für Wiesenbrüter das Nahrungsangebot verbessern .

Die Bodensenken sollten eine Grundfläche zwischen 100 bis 200 m² und einen 30- bis 40 – prozentigen Anteil der gesamten Ausgleichsflächen umfassen. Die durchschnittliche Tiefe der Senken sollte 70 cm betragen. Die Böschungen der Bodensenken sind flach (Neigung zwischen 1:3 und 1:6) zu modellieren.

In den Bodensenken und an deren Randbereich sind autochthone (bodenständige) Hochstauden des feuchten Lebensraumes zu pflanzen. Dies können u.a. sein: Polygonum bistorta (Wiesenknöterich), Blutweiderich (Lythrum salicaria), Mädesüß (Filipendula ulmaria), Thalictrum flavum (Gelbe Wiesenraute) Pfeifengras (Molinia caerulea). Die Pflanzung der Hochstauden ist als Initialpflanzung gedacht und braucht daher nicht flächendeckend, sondern nur punktiert durchgeführt werden. Ideal ist hierzu auch der Einbau von Grabenaushub aus dem Donaumoosbereich.

Die verbleibende Wiesenfläche zwischen den Bodensenken verbleibt unverändert bzw. ist bei Beschädigung der Grasnarbe bei den Erdarbeiten zu lockern und neu mit artenreichen landwirtschaftlich (handelsüblichen) Grassamengut anzusäen.

Darüber hinaus sind auch Ausgleichsmaßnahmen im Bereich bestehender Gräben in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde, Wasserwirtschaftsamt und Wasserverbände denkbar.

- Pflegeweise

Die Pflege der Ausgleichsfläche ist vom Grundstücksbesitzer auf Dauer durchzuführen. Die Wiesenfläche zwischen den Bodensenken ist als extensive Wiese zu erhalten und zu pflegen: maximal zweimalige Mahd pro Jahr, frühestens Juli, Abfuhr des Mähgutes und keine Düngung. Gehölzaufwuchs auf der Wiesenfläche durch Samenanflug ist nicht zu zulassen bzw. durch Mähen zu unterbinden.

Die Bodensenken können der sukzessiven Entwicklung überlassen werden; ausgenommen hiervon ist der spontane Gehölzaufwuchs, der entfernt werden muss bzw. durch maximal einmalige Mahd im Spätsommer / Herbst unterbunden werden sollte.

- Entwicklungsziel

Die Wiese mit den Bodensenken soll sich mittelfristig zu einer artenreiche feuchtgeprägte Wiese entwickeln.

7.3 Städtebaulicher Vertrag und Bewertung der Ausgleichsflächen

Ergänzender Hinweis gemäß Bescheid vom 12.04.2006:

Zu den Ausgleichsflächen wurde die Vereinbarung vom 14.04.2003 durch eine Ergänzungsvereinbarung präzisiert. Die Ergänzung umfasst die Benennung der Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches nach Flurnummern und Flächengröße sowie die Beschreibung der durchzuführenden landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen und langfristigen Pflege. Die Ergänzungsvereinbarung ist datiert auf den 10.01.2005.

Die in der Ergänzungsvereinbarung vom 10.01.2005 erfassten Grundstücke sind:

Flurnummer	Gemarkung	Größe in m²
1103/4	Karlskron	3.330
1382	Hohenried	11.065
2324/132	Brunnen	3.990
2324/43	Brunnen	3.980
1396	Hohenried	6.350
1265	Hohenried	24.029
1369	Hohenried	14.373
1266	Hohenried	2.962
1293	Hohenried	3.047
1087/49	Karlskron	3.410
1122/22	Karlskron	6.840
Gesamt		83.376

Im Zuge des begonnenen Flurbereinigungsverfahrens Pobenhausen sind die oben benannten Ausgleichsflächen mit Schreiben der Direktion für ländliche Entwicklung vom 26.10.2004 bewertet worden.

"Von den 11 Flurstücken liegen 7 im vorgesehenen Verfahrensgebiet, 2 Flurstücke können problemlos beigezogen werden, lediglich die Flurstücke 2324/43 und 2324/132, Gemarkung Brunnen., können nur bedingt beigezogen werden, d.h. es muss ein Übernehmer im Laufe des Verfahrens Pobenhausen II gefunden werden.

Die Wertigkeit der angebotenen Flächen entspricht unter Berücksichtigung der Bodenzahl der Bodenschätzung der Finanzverwaltung 32294 Wertzahlen, bei einer Verlegung in die Flurlage "Schindelbeckwiesen" würde eine Fläche von ca. 10,5 ha zugeteilt."

Zusammen mit dem weiteren Ausgleichsgrundstück Fl.Nr. 457/42 mit einer Größe von 5,4822ha sind somit 15,9922ha als Ausgleichsfläche rechtlich gesichert.

8 Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

9 Immissionen

9.1 Lärmschutz

Für den rechtswirksamen Bebauungsplan besteht ein Immissionsschutzgutachten vom 06.08.2001 von der Fa. Müller-BBM vor. Dieses Gutachten ist im laufenden Verfahren fortgeschrieben worden. Es ist im Januar 2003, Bericht Nr. 54 548/3 ebenfalls von der Fa. Müller-BBM erstellt worden.

Das Gutachten wird in Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

Die vom Gutachter vorgeschlagenen Festsetzungen zu den zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Diese Festsetzungen bedeuten, dass in dem Gebiet jeder Betreiber geeignete technische und/oder organisatorische Maßnahmen so zu treffen hat, dass die, von seinen Anlagen allein (einschließlich Verkehr auf dem Werksgelände) in seinem Einwirkungsbereich außerhalb des Gebietes verursachenden Geräusche, keinen höheren Beurteilungspegel erzeugen, als bei ungehinderter Schallausbreitung entstehen würde, wenn von jedem m² Fläche seines Grundstückes ein Schallleistungspegel L_w“ entsprechend den Angaben in der Tabelle bei den Festsetzungen abgestrahlt würde. Durch den immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel wird das flächenhafte Emissionsverhalten beschrieben.

Eine Befreiung und die Vorgabe davon abweichender flächenbezogener Schallleistungspegel ist in Absprache mit dem Landratsamt im Einzelnachweis möglich.

Gleichzeitig wurde die schalltechnische Untersuchung zur Fa. Scherm im Gebiet des Bebauungsplanes, Stand Januar 2003 mit der BerichtNr. 54 548/4 vorgelegt. Hiernach werden die schalltechnischen Anforderungen nach TA Lärm an allen Immissionsorten eingehalten. Auch die sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Anforderungen werden an allen Immissionsorten eingehalten. Diesem schalltechnischen Nachweis wurde zu Grunde gelegt, dass in einer lautesten Nachtstunde nicht mehr als 4 Lkw-Ein-/ Ausfahrten mit Beladung durch Kfz an der Stelle nördlich der Halle 4 stattfinden.

Besondere Schallschutzmaßnahmen wie Abschirmungseinrichtungen sind dann nicht erforderlich.

Abladevorgänge in der Nacht (zwischen 22:00 Uhr und 6:00Uhr) wurden durch planzeichnerische Festsetzungen auf die nördliche Seite der Halle 4 beschränkt.

9.2 Luftschadstoffe

Die Erdwälle begleitend zur Staatsstraße und zur Flurnummer 971 wurden aus Gründen des gegenseitigen Sichtschutzes (zwischen Gewerbe und Wohnen) und aus lufthygienischen Gründen festgesetzt. Sowohl die Höhe der Wälle, wie deren Bepflanzung tragen zur Ausfilterung von Stäuben aus der Luft bei, bremsen lokale Flurwinde ab und tragen auch zum klimatischen Temperatureausgleich bei.

10 Erschließung

10.1 Lage im überörtlichen Straßennetz

Das Baugebiet ist von der Staatstraße 2048 aus erschlossen. Diese Straße führt nach Westen zur Bundesstraße B16 (Ulm- Regensburg) und nach Osten, über die Staatstraße 2041 zur Bundes-

straße B13 (München- Ingolstadt) und weiter zur Autobahn BAB 9 (München – Nürnberg). Desgleichen kann über die Staatsstraße 2049 und die B 300 (Augsburg-Regensburg) zur BAB 9 zu- gefahren werden.

Im Bebauungsplan ist eine Anbauverbotszone von 20 m zum äußeren Rand der Fahrbahndecke dargestellt. Werbende oder sonstige Hinweisschilder innerhalb der Anbauverbotszone sind so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird.

10.2 Innere Erschließung

Innerhalb des Geltungsbereichs gibt es keine öffentlichen Verkehrsflächen. Die Herstellung der inneren Erschließung ist Aufgabe der Firma Scherm. Sie ist mit Ausnahme von Festsetzungen nach Planzeichen 15.8 PlanZVO frei in ihrer Disposition. Sie hat dabei die gleichen Kriterien für Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu beachten, wie dies auch im öffentlichen Bereich der Fall ist. Unabdingbare Verkehrsflächen sind indirekt durch das Planzeichen 15.8 (Verbot jeglicher Bebauung) gesichert. Bei Verzicht von Wendeanlagen werden die Straßenabschnitte mit Müllfahrzeugen nicht angefahren. Wenn aber auf den betroffenen Gewerbegrundstücken ein ordnungsgemäßes Wenden möglich ist, kann von einer Wendeanlage auf öffentlichen Straßen- grund abgesehen werden.

11 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Das Baugebiet ist an die Wasserversorgungsanlage der Arnbachgruppe angeschlossen und wird von dort mit Trinkwasser versorgt. Eine mengenmäßige Versorgung ist durch diesen Anschluss gesichert.

Alle Bauvorhaben sind an die öffentliche Wasserversorgungsanlage anzuschließen.

Abwasserbeseitigung, Oberflächenwasser

- Bestand der Abwasserbeseitigung / Oberflächenwasser

Die betriebliche Kläranlage wird heute als Rückhalte- und Absetzbecken genutzt.

Nicht wesentlich verschmutztes Oberflächenwasser/Dachabwasser wird über diese Becken zeit- versetzt dem Vorfluter zugeleitet. Dachabwasser und unbelastetes Oberflächenwasser kann breit- flächig versickert werden. Der Betrieb ist an das gemeindliche Abwassernetz angeschlossen und wird im Vakuumsystem entwässert. Das Oberflächenwasser von den Stellplatzflächen wird zur Zeit überwiegend breitflächig und im Norden zum Teil auch über Schotterpackungen (mit unbe- lebter Oberfläche) versickert.

- Entwicklung der Abwasserbeseitigung / Oberflächenwasser

Auf Grund des hochanstehenden Grundwassers (ca. 1m unter gewachsener Geländeoberkante) soll bei der breitflächigen Versickerung, die Versickerung über die bewachsene Oberfläche inten- siviert werden. Hierfür eignen sich Muldenversickerungen oder unterirdische Rigolen mit/ ohne Dränrohr (als zusätzlicher Stauraum). Auch eine Kombination der Versickerungssysteme ist möglich. Voraussetzung für eine gesicherte Versickerung ist im Unterbau eine Kies- Schotterschicht und ausreichend Abstand zum mittleren Grundwasserstand. Die Dränschicht aus Schotter und Kies muss aber mit bewachsener Oberfläche z.B. Grasbesatz abgedeckt werden, um schädliche Stoffe zu puffern bzw. auszufiltern. Der Grund hierfür liegt im Schutz des hoch anstehenden Grundwassers vor direkter Verunreinigung durch die gewerbliche Nutzung. Außer- dem verfügt der anstehende Untergrund aus Kies über eine geringe Kapazität schädliche Stoffe zu binden. Die erforderliche Mindeststärke für eine bewachsene Oberbodenschicht liegt zwischen 20 bis 30 cm Oberboden-Sand-Gemisch. Da die Aufnahmefähigkeit derartiger Versickerungs- systeme auf Grund der begrenzt verfügbaren Fläche und dem hohen Grundwasserstand begrenzt

ist, ist davon auszugehen, dass ein Teil des unverschmutzten wie auch mit Staub, Reifenabrieb und Bodenpartikel verschmutzten Oberflächenwasser einem Regenüberlaufbecken zugeführt werden muss. Auch hier ist die Zurückhaltung schädlicher Stoffe über ein Absetzbecken zwingend erforderlich. Dies kann durchaus auch mit einer pflanzenbiologischen Reinigung kombiniert werden.

Eine direkte Zuleitung des unverschmutzten wie verschmutzten Oberflächenwassers in die Vorfluter ist auf Grund deren begrenzten Fassungsvermögens insbesondere bei Hochwasser nicht möglich. Die zugeleitete Wassermenge ist daher begrenzt worden.

Des weiteren muss ein Entwässerungsplan dem Bauantrag oder der Betriebsgenehmigung beigelegt werden. Hierzu hat die Fa. Scherm bereits ein, auf den gesamten Bebauungsplan bezogenes Grobkonzept zur Entwässerung in Auftrag gegeben. Entsprechend dieser Untersuchung kann das anfallende Regenwasser vor Ort über geeignete Versickerungssysteme versickert werden. Um die Möglichkeit der Versickerung vor Ort zu gewährleisten, ist die überbaubare Grundfläche innerhalb der Baufenster um ca. 10% reduziert, so dass eine 100%-ige Überbauung nicht möglich ist.

Löschwasserversorgung

Im Süden des Plangebiets liegt der „Schachtweiher“, ein renaturierter Kiesweiher. An diesen Kiesweiher wird aus der Mitte des Gewerbegebiets eine Feuerwehrezufahrt herangeführt. An der Wasserentnahmestelle ist ein geschützter Raum zur Aufstellung und Wendung der Löschfahrzeuge vorgesehen. Inwieweit diese Maßnahmen für die Sicherung der Brandbekämpfung ausreichend sind, wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens durch die Träger öffentlicher Belange zu prüfen sein.

Stromversorgung

Das Gebiet wird von der E.ON Bayern AG mit elektrischer Energie versorgt.

Abfallbeseitigung

Im Landkreis wird die Abfallbeseitigung zentral geregelt. Die Firma Scherm ist an dieses System angeschlossen. Anfallender Sondermüll muss durch die Firma selbst an die entsprechenden Sammelstellen verbracht werden.

12 Denkmalschutz, Bodendenkmäler

Wie sich aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes entnehmen lässt, gibt es im Plangebiet keine Bodendenkmale.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bay. Landesamt für Denkmalpflege.

13 Bodenordnungsmaßnahmen

Bodenordnungsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da die Firma Scherm die erforderlichen Grundstücke erwirbt und die Ausweisung von öffentlichen Flächen nicht beabsichtigt ist.

14 Kosten und Finanzierung der Maßnahmen, Städtebaulicher Vertrag

Die Gemeinde Karlskron hat mit der Firma Scherm einen städtebaulichen Vertrag geschlossen. In diesem Vertrag werden u.a. Planungskosten, Erschließungskosten, Erstellung und Kostenübernahme zu den Ausgleichsflächen geregelt.

Ergänzender Hinweis gemäß Bescheid des Landratsamtes vom 12.04.2006:

Zu den Ausgleichsflächen wurde die Vereinbarung vom 14.04.2003 durch eine Ergänzungsvereinbarung präzisiert. Die Ergänzung umfasst die Benennung der Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches nach Fl.Nr. und Flächengröße sowie die Beschreibung der durchzuführenden landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen und langfristigen Pflege. Die Ergänzungsvereinbarung ist datiert auf den 10.01.2005.

15 Städtebauliche Statistik

Sondernutzungsfläche mit Erschließung incl. innergebietlicher Erschließung	10,50	ha
<i>Sondergebietsfläche</i>	9,57	ha
<i>innergebietliche Erschließung</i>	0,93	ha
Gewerbegebiet GE 01 und 02 incl. innergebietlicher Erschließung	12,52	ha
<i>innergebietliche Erschließung</i>	1,40	ha
<i>Gesamtfläche innerhalb der Baufenster von GE 01</i>	8,24	ha
<i>Gesamtfläche innerhalb der Baufenster von GE 02</i>	0,92	ha
<i>Versiegelte gewerbliche Fläche</i>		
<i>ohne Nutzungszuweisung</i>	1,96	ha
2.3 Pkw Stellplätze	0,56	ha
2.4 Regenrückhaltebecken mit Absetzbecken und Umgriffe	0,32	ha
2.5 Grünflächen incl. Gräben und Erdwälle	4,50	ha
Gesamtfläche im Geltungsbereich	28,60	ha

Hinweise

1 Abwehrender Brandschutz

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschl. ihrer Zufahrten müssen dem Art. 16 (3) BayBO und der DIN 14090 entsprechen.

Die Zufahrt zu den Grundstücken nördlich des Kleinhohenrieder Grabens dient vornehmlich als Notzufahrt dem abwehrenden Brandschutz.

2 Grundwasser / Hochwasser

Das Grundwasser steht nach ca. 1,0 m unter Gelände an. In regenreichen Jahren ist auch mit geringeren Grundwasserständen zur Geländeoberkante zu rechnen. Die partielle Fließrichtung des Grundwasserstroms im Umfeld des Vorhabens ist von Süden nach Norden ausgerichtet.

Wohngebäude dürfen nur unterkellert werden, wenn sichergestellt ist, dass kein schädlicher Grundwasseraufstau erfolgt. Entsprechende Nachweise sind bei der Planung bei Bedarf vorzulegen. Durch die Gründung der Bauwerke darf der Grundwasserspiegel nicht nachteilig verändert werden (kein Aufstau zulässig).

Die Gebäude sind gegen drückendes Grundwasser zu sichern. Keller sollten wasserdicht ausgebildet und Heizölbehälter gegen Auftrieb gesichert werden. Für ev. erforderliche Bauwasserhaltungen sind vor Baubeginn wasserrechtliche Verfahren durchzuführen.

In den letzten Jahren ist nach starken Regenereignissen oder bei Schneeschmelze verstärkt Stauwasser aufgetreten. Diese Überschwemmungsgebiete sind über große zusammenhängende Flächen westlich der St 2048 und südlich des Haltepunktes Pobenhausen aufgetreten. Mit der zunehmenden Versiegelung, auch innerhalb des Vorhabens, kann Hochwasser im Bereich der Vorfluter deshalb nicht ausgeschlossen werden.

3 Regenwasserbehandlung

Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist, gemäß Bekanntmachung im MABl Nr. 10/1985, S.279 "Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen", soweit möglich, zu vermeiden.

Das, von den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser ist, soweit möglich, auf den Grundstücken zu versickern bzw. über Regenwasseranlagen zu nutzen.

Das Niederschlagswasser von den Fahr- und Park/Stellflächen ist unter Beachtung des ATV-DVWK-Merkblattes M153 über belebte Bodenzonen (z.B. Muldenversickerung) breitflächig zu versickern.

Grundsätzlich sind Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der ATV, Arbeitsblatt 138 (Entwurf November 1999) zu bemessen.

Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000 wird hingewiesen.

Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist dies durch entsprechende Nachweise zu belegen.

4 Altlasten

Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, ist dies dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt umgehend mitzuteilen (Art. 1 BayBodSchG). Maßnahmen zur Erkundung bzw. Sanierung sind mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

5 Anbindung an die St 2048 und Lärmschutz

Die südliche Zufahrt von der St 2048 zur Betriebsleiterwohnung darf nur im bisherigen Maße genutzt werden. Die nördliche Zufahrt von der St 2048 darf nur als Notzufahrt und von der Landwirtschaft genutzt werden (siehe auch nachfolgenden Punkt 6).

Vom Straßenbauamt Ingolstadt wird die Ausnahme vom Anbauverbot für den Lärmschutzwall entlang der St 2048 erteilt. Der Lärmschutzwall kann mit einem Abstand zum Fahrbahnrand von 12,00m für den südlichen und 7,00m für den nördlichen Abschnitt erstellt werden.

6 Abwehrender Brandschutz

Die nördliche Zufahrt von der St 2048 darf nur als Notzufahrt und als Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Grundstücken Fl.Nr. 971/9, 971/20 und 971/3 bis 971/6 von der Landwirtschaft genutzt werden. Die Notzufahrt ist als direkter Zugang zu den Flächen nördlich des Kleinhohenrieder für den abwehrenden Brandschutz erforderlich.