



MARKT HOHENWART

Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm

BP Nr. 54 „Industriegebiet - Ziegelstadeläcker III“

mit Teiländerung des BP Nr. 39 „Industriegebiet - Ziegelstadeläcker II“

- 1. Änderung

Begründung

zur Planfassung vom 03.04.2025

Projekt-Nr.: 2011.171

Auftraggeber:

Markt Hohenwart

Marktplatz 1

86558 Hohenwart

Telefon: 08443 69-0

Fax: 08441 69-69

E-Mail: post@hohenwart.de

Entwurfsverfasser:

WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124

85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

E-Mail: info@wipflerplan.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) Judith Mildner, Stadtplanerin

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Anlass der Planung | 4 |
| 2 | Bauleitplanung | 4 |
| 3 | Beschreibung des Plangebiets | 5 |
| 3.1 | Lage und Erschließung | 5 |
| 3.2 | Beschaffenheit | 5 |
| 4 | Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen | 7 |
| 4.1 | Landesentwicklungsprogramm Bayern | 7 |
| 4.2 | Regionalplan | 7 |
| 4.3 | Flächennutzungsplan | 8 |
| 4.4 | Rechtskräftige Bebauungspläne | 9 |
| 5 | Ziele und Zwecke der Planung | 12 |
| 6 | Festsetzungen | 12 |
| 6.1 | Art und Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage | 12 |
| 6.2 | Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise | 13 |
| 6.3 | Sonstige Festsetzungen | 13 |
| 7 | Fachliche Belange | 14 |
| 7.1 | Umweltschutz | 14 |
| 7.2 | Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung | 15 |
| 7.2.1 | Ermittlung des Ausgleichsbedarfs | 15 |
| 7.2.2 | Nachweis der Ausgleichsfläche | 17 |
| 7.3 | Artenschutz | 17 |
| 7.4 | Immissionsschutz | 18 |
| 7.5 | Boden- und Grundwasserschutz | 21 |
| 7.6 | Umgang mit Niederschlagswasser: Oberflächenabfluss | 21 |
| 8 | Ver- und Entsorgung | 23 |
| 9 | Umsetzung und Auswirkungen der Planung | 24 |

Abbildungsverzeichnis

| | | |
|---------|--|----|
| Abb. 1: | Luftbild und Parzellarkarte des Plangebiets | 6 |
| Abb. 2: | Foto vom Plangebiet, Blick von Süden in Richtung Norden | 6 |
| Abb. 3: | Ausschnitt aus der Karte 1 "Raumstruktur" des Regionalplans | 8 |
| Abb. 4: | Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung Plangebiet..... | 9 |
| Abb. 5: | 3. Änderung des BP „Ziegelstadeläcker II“, Ausschnitt Planzeichnung | 9 |
| Abb. 6: | BP „Ziegelstadeläcker III“, Ausschnitt Planzeichnung | 10 |
| Abb. 7: | Lageplan Ausgleichsberechnung (grün: bestehende Ausgleichsfläche, weiß: neue Ausgleichsfläche, rosa: bestehende Baugrenze, blau: neue Baugrenze, rot: Eingriff in bestehende Ausgleichsfläche) | 15 |
| Abb. 8: | Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung | 16 |
| Abb. 9: | Ausschnitt Erschließung „Ziegelstadeläcker III, Lageplan Sparten..... | 23 |

Anlagenverzeichnis

| | |
|-----------|--|
| Anlage 1: | Artenschutzrechtliche Betrachtung WipflerPLAN, P-Nr. 2011.171, vom 08.04.2024 |
| Anlage 2: | Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Ing.-Büro Kottermair GmbH, Altomünster, Nr. 8583.1 / 2024 – TK, vom 08.04.2024 |
| Anlage 3: | Pflege- und Entwicklungsplan zur Ausgleichsfläche, Planungsbüro Ecker, Schrobenhausen, vom 14.06.2010 |

1 Anlass der Planung

Der Marktgemeinderat des Marktes Hohenwart hat in seiner Sitzung am 15.04.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 54 „Industriegebiet – Ziegelstadeläcker III“ mit Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 39 „Industriegebiet – Ziegelstadeläcker II“ – 1. Änderung beschlossen.

Zuvor hat der Marktgemeinderat in seiner Sitzung am 17.10.2022 einem Antrag zugestimmt, die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen (KWEA) im Industriegebiet zu ermöglichen. KWEAs können mit den Vorgaben des Bebauungsplans nicht errichtet werden, so dass eine Planänderung erforderlich ist.

Zudem liegen weitere Anfragen einzelner Grundstückseigentümer im Übergang zwischen Ziegelstadeläcker II und Ziegelstadeläcker III zur Anpassung einzelner Festsetzungen an die vollzogene Parzellierung vor.

2 Bauleitplanung

Aufgrund der Betroffenheit von Umweltbelangen, z.B. von Immissionsschutz, Naturschutz, Artenschutz, wird eine Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ausgeschlossen. Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Normalverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der Umweltbericht wird gesonderter Teil der Begründung.

Zur Vorstellung der Planungsabsichten fand am 21.09.2023 ein Scoping-Termin am Landratsamt Pfaffenhofen mit unterschiedlichen Fachstellen des Landratsamtes statt.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

Durchführung der Beteiligungsverfahren

Vor dem Hintergrund der Planerhaltungsvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d BauGB wird im Rahmen der Entwurfsplanung eine Bewertung der bisherigen Planung vorgenommen. Nach aktuellem Stand der Bewertung liegen keine wichtigen Gründe für eine angemessen längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB vor. Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine ungewöhnlich große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfänglichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen würden. Auch von Seiten der Öffentlichkeit sind derzeit noch keine Stellungnahmen bekannt, welche die Wahl einer längeren Auslegungsfrist erforderlich machen könnten. Auf Grundlage der bisherigen Bewertung wird der Entwurf des Bauleitplanes daher mit der Begründung (ggf. und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt.

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Mit Grund und Boden soll gem. § 1a Abs. 2 sparsam umgegangen werden. Da es mit der Änderung eines bestehenden Bebauungsplans keine Erweiterung des Geltungsbereichs verbunden ist, führt die Planung zu keinem weiteren Flächenverbrauch im bislang unbeplanten Außenbereich. Mit den Änderungen in den Festsetzungen kommt es zu einer Intensivierung der Flächennutzung zugunsten einer geringeren Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle. Mit der Planänderung werden demnach die allgemeinen Bestrebungen des Flächensparens unterstützt.

Der Verlust der planintegrierten Ausgleichsfläche im Bebauungsplan „Ziegelstadeläcker II“ wird an anderer Stelle ausgeglichen.

3 Beschreibung des Plangebiets

Die Marktgemeinde Hohenwart liegt im Westen des Landkreises Pfaffenhofen und im südlichen Teil der Region 10 Ingolstadt. Neben dem Hauptort Hohenwart gehören die Ortsteile Thierham und Klosterberg zum sogenannten Siedlungsschwerpunkt, in dem die wesentlichen öffentlichen Einrichtungen und die Nahversorgung sowie weitere Läden und Geschäfte angesiedelt sind. Das Gemeindegebiet ist in 8 Gemarkungen gegliedert.

3.1 Lage und Erschließung

Das Plangebiet grenzt im Nordwesten an das bestehende „Industriegebiet Ziegelstadeläcker II“ beiderseits der Dieselstraße. Der südöstliche Teil des Baugebiets „Ziegelstadeläcker II“ wird mit in den Umgriff des neuen Bebauungsplans aufgenommen. Im Nordosten wird das geplante Baugebiet von der PAF 4 von Hohenwart nach Tegernbach begrenzt. Im Südosten schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Südwestlich des Plangebiets wurde inzwischen die Photovoltaikanlage „Griesgrabenäcker“ auf einer ehemaligen Sandabbaufläche errichtet.

Das Plangebiet ist über den Lise-Meitner-Ring, der im Nordwesten an die Kreisstraße PAF 4 angebunden ist, vollständig erschlossen. Ferner besteht die Möglichkeit, die übrigen Industriegebiete und die Ortslage über einen Weg, der am südwestlichen Rand des Plangebiets verläuft, zu erreichen.

Eine Anbindung an den ÖPNV ist nicht vorhanden.

3.2 Beschaffenheit

Das Plangebiet ist derzeit in einem von der Erschließungsmaßnahme und den Geländeänderungen geprägten Zustand. Das Gelände wurde vorläufig mit einem geplanten Gelände hergestellt.



Abb. 1: Luftbild und Parzellarkarte des Plangebiets¹

Vorhandene bauliche Strukturen beschränken sich auf die Oberflächenbefestigungen im Bereich Ziegelstadeläcker II auf dem Privatgrundstück, die Erschließung einschließlich aller Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebiets sowie zur benachbarten PV-Anlage. Erste Baumaßnahmen auf Privatgrundstücken, v.a. zur weiteren Planierung und Befestigung des Geländes oder zur Errichtung von Lagerflächen sind ebenfalls bereits erkennbar.

Entlang der Kreisstraße sind einige straßenbegleitende Bäume vorhanden. Die im Plangebiet liegenden Ausgleichsflächen und die Pflanzmaßnahmen wurden bereits hergestellt. Die Freileitung, die das Plangebiet überquerte, wurde zurückgebaut.



Abb. 2: Foto vom Plangebiet, Blick von Süden in Richtung Norden²

¹ Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayernatlas, abgerufen am 30.01.2024, ohne Maßstab, mit Kennzeichnung des Plangebiets

² WipflerPLAN, Feb. 2024

4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Hohenwart ist im Landesentwicklungsplan Bayern (LEP 2023) im allgemeinen ländlichen Raum dargestellt.

- 2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
 - die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
 - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
 - er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
 - er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

Das Landesentwicklungsprogramm betont ferner die bedarfsorientierte Siedlungsentwicklung und räumt als Zielvorgabe der Innenentwicklung Vorrang ein.

Die Vorgaben der Landesplanung werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans beachtet.

4.2 Regionalplan

Im Regionalplan der Region 10 Ingolstadt ist Hohenwart als Kleinzentrum, dies entspricht einem Grundzentrum, dargestellt. Hohenwart liegt auf der überregionalen Entwicklungsachse Ingolstadt – Schrobenhausen – Aichach. Das nächstgelegene Oberzentrum Ingolstadt ist ca. 20 km entfernt.

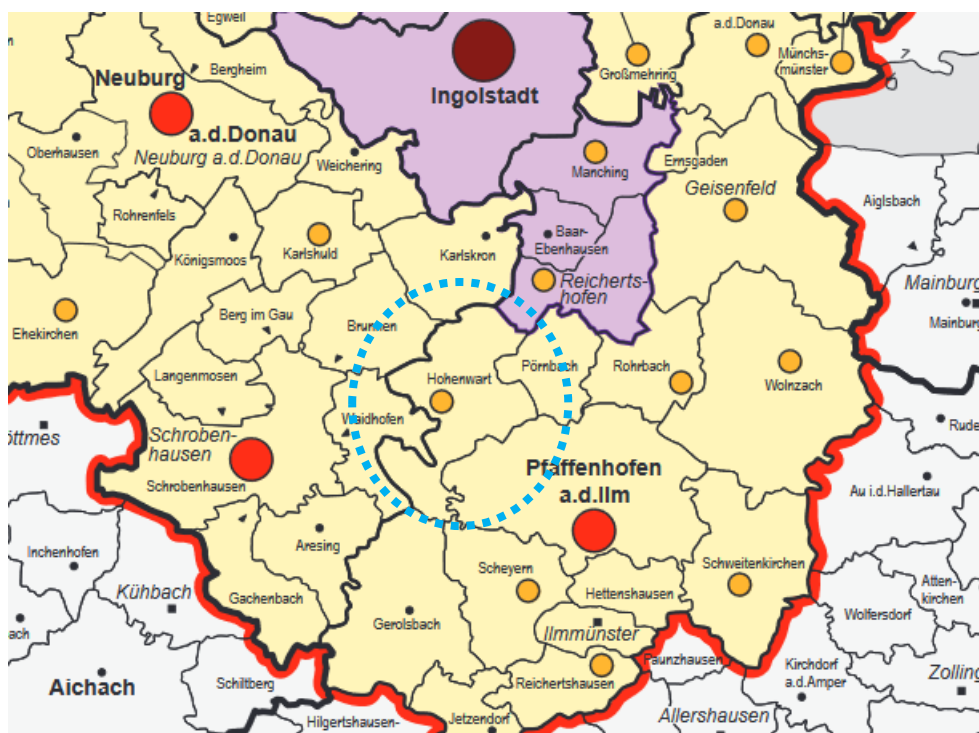


Abb. 3: Ausschnitt aus der Karte 1 "Raumstruktur" des Regionalplans³

Für das Gemeindegebiet trifft der Regionalplan die Einstufung als „allgemeiner ländlicher Raum“:

- 2.2.1 G Es ist anzustreben, dass sich die Gemeinden im Interesse einer ausgewogenen räumlichen Entwicklung in ihrer ökologischen, soziokulturellen und wirtschaftlichen Bedeutung organisch weiterentwickeln.
- 2.2.5 G In allen Gemeinden sollen die Voraussetzungen für wohnortnahe Arbeitsplätze, insbesondere durch Kleingewerbe und Handwerksbetriebe, erhalten und geschaffen werden.
- 2.3.1.1 (G) Der allgemeine ländliche Raum soll in seinen spezifischen Eigenschaften gestärkt und als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum entwickelt werden.

Hinsichtlich der Wirtschaftsstruktur der Region enthält der Regionalplan weitere grundsätzliche Aussagen zur Stärkung der Wirtschaftsleistung der Region insgesamt.

4.3 Flächennutzungsplan

Zur Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans wurde der Flächennutzungsplan im Rahmen einer 31. Änderung angepasst. Anschließend wurde der Flächennutzungsplan insgesamt fortgeschrieben.

³ Planungsverband Region Ingolstadt, Regionalplan Karte 1 „Raumstruktur“ vom 19.12.2022, ohne Maßstab, mit Kennzeichnung des Gemeindegebiets



Abb. 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung Plangebiet⁴

Die Inhalte der vorliegenden Bebauungsplanänderung haben keine Auswirkungen auf die planerischen Aussagen des Gesamtflächennutzungsplans. Insofern entspricht die Bebauungsplanänderung den Zielvorgaben; eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich.

4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Bebauungsplan Nr. 39 „Ziegelstadeläcker II“

Zuletzt wurde der BP „Ziegelstadeläcker II“ mit der 3. Änderung im Jahr 2019 geändert (§ 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.08.2019 bis zum 20.09.2019).

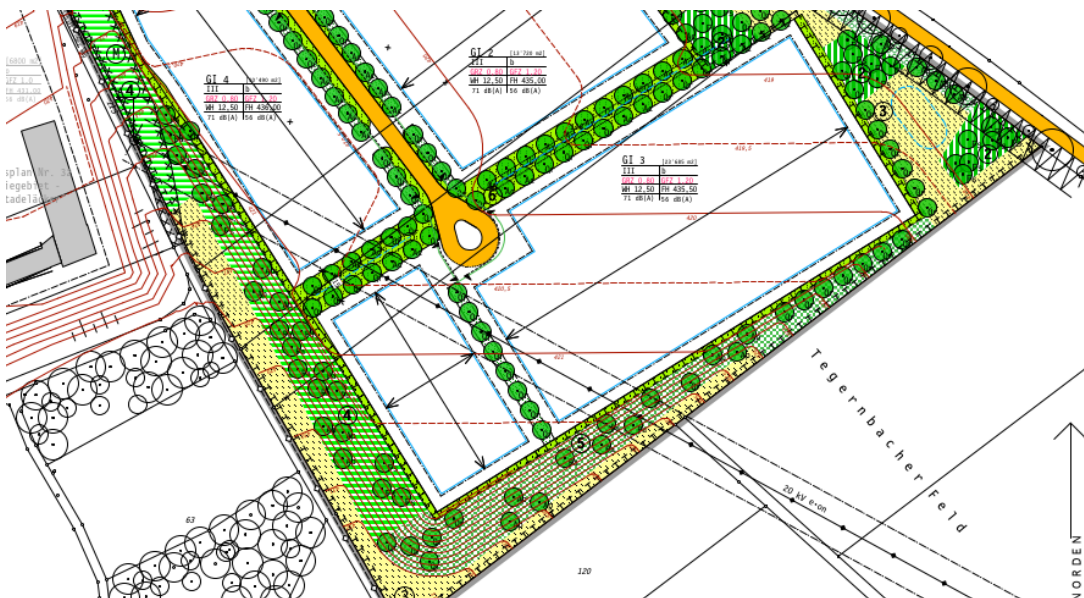


Abb. 5: 3. Änderung des BP „Ziegelstadeläcker II“, Ausschnitt Planzeichnung⁵

⁴ Genehmigte Fassung vom 17.01.2022, mit Bescheid vom 12.05.2022

⁵ Fassung vom 30.09.2019

Teilbereiche bzw. einzelne Inhalte wurden mit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 54 „Ziegelstadeläcker III“ mit geändert:

- Entfall der Firstrichtung
- Änderung der Baugrenze
- Änderung der Grün- und Maßnahmenfläche:
 - Verkleinerung zugunsten einer Verbindungsmöglichkeit zwischen den einzelnen Industriegebieten
 - Entfall der festgesetzten Geländehöhen (Höhenlinien)

Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 39 "Industriegebiet - Ziegelstadeläcker II" und seiner bisherigen Änderungen wurden nicht verändert.

Bebauungsplan Nr. 54 „Ziegelstadeläcker III“

Der Bebauungsplan wurde Ende 2021 zur Rechtskraft gebracht und umfasste eine Teilfläche aus dem Bebauungsplan „Ziegelstadeläcker II“. Die Erschließungsarbeiten und die Bodenneuordnung erstreckten sich über die Jahre 2022 und 2023.



Abb. 6: BP „Ziegelstadeläcker III“, Ausschnitt Planzeichnung⁶

⁶ Fassung vom 27.09.2021

Geändert wird der Bebauungsplan durch die 1. Änderung im Wesentlichen in folgenden Aussagen:

- Erweiterung GI II-3 und Gle III-1 zulasten von Grün- und Maßnahmenflächen (Planzeichnung)
- Erweiterung der Baugrenze im GI II-3 und Gle III-1 (Planzeichnung)
- Änderung der Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung an der Teilfläche Gle III-1a (Planzeichnung)
- Änderung des Maßes der baulichen Nutzung (Planzeichnung, Teilfläche Gle III-1a)
- Änderung der Zulässigkeit von Stützmauern (Festsetzung Nr. 5.6)
- Regelung der Zulässigkeit von Kleinwindkraftanlagen und von Nebenanlagen (Planzeichnung, Festsetzung Nr. 4.3, 4.4, 10.3)
- Änderung der Immissionsschutzmaßnahmen (Festsetzung Nr. 13)

Die übrigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans (Nr. 54 "Industriegebiet - Ziegelstadeläcker III" mit Teiländerung des BP Nr. 39 "Industriegebiet - Ziegelstadeläcker II") gelten unverändert weiter.

Einige Hinweise werden ebenfalls an die neue Parzellierung bzw. Abgrenzung von Baugebieten angepasst.

Prüfung bestehendes Baurecht

Zur vorliegenden Planänderung wurde die bestehenden Baugenehmigungen gesichtet und bei der Erstellung des Bebauungsplans beachtet. Bisher wurden nur wenige Anträge am Liese-Meitner-Ring 10 und 12 zur Herstellung des Geländes, von Lagermöglichkeiten, Einfriedungen einschließlich Zufahrten etc. gestellt. Wesentliche oder eine Vielzahl von Befreiungen wurden nicht erteilt.

Durch Sichtung der bestehenden Bebauungspläne und Bauanträge wurde die Grundlage geschaffen für eine umfassende Berücksichtigung der rechtlichen Situation der überplanten Grundstücke.

Das Interesse der Planbetroffenen an der Beibehaltung des bisherigen Zustands wurde damit hinreichend berücksichtigt. Der Gebietserhaltungsanspruch wird durch die Beibehaltung der zulässigen Art der Nutzung (GI) beachtet.

Die bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen nicht eingeschränkt, sondern lediglich an die geänderte Parzellierung und überbaubare Grundstücksfläche angepasst werden, ohne dass daraus erkennbare Nachteile entstehen. Die grundrechtlich geschützten Eigentumsrechte werden nicht berührt.

Die Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans Nr. 54 „Industriegebiet - Ziegelstadeläcker III mit Teiländerung des BP Nr. 39 „Industriegebiet – Ziegelstadeläcker II“ liegt weniger als 7 Jahre zurück. Zusammengefasst kann festgestellt werden, dass mit der Bebauungsplanänderung kein Planungsschaden einhergeht.

5 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplans verfolgt die Marktgemeinde das Ziel, die Wirtschaft mit Förderung der örtlichen Betriebe zu stärken. Damit möchte die Marktgemeinde eine zeitnahe Bebauung und hohe Auslastung der ausgewiesenen Fläche erreichen. Sie will ferner dazu beitragen, dass im Plangebiet neue Arbeits- und Ausbildungsplätze entstehen. Bei den geplanten Änderungen soll das ursprünglich verfolgte Ziel eines Baugebiets mit einer umwelt- und naturschutzrelevanten Ausrichtung als „grünes Baugebiet“ weiterverfolgt werden.

Ferner soll weiterhin der Klimaschutz im Industriegebiet durch die Nutzung von Energie aus regenerativen Energiequellen gestärkt werden. Daher soll die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen (KWEA) im Industriegebiet ermöglicht werden. KWEAs können mit den Vorgaben des Bebauungsplans aufgrund der Höhenbegrenzungen nicht errichtet werden. Ferner soll das Änderungsverfahren genutzt werden, um fachliche Belange, z.B. zum Artenschutz oder zum Immissionsschutz, zu prüfen.

Ferner wurde das Baugrundstück angrenzend an das Industriegebiet Ziegelstadeläcker II an die benachbart ansässige Firma verkauft, die nunmehr die Errichtung einer zusammenhängenden Betriebsfläche anvisiert. Die bisher in der Planung vorgesehene Verbindung, die lediglich einen geringen Eingriff in die naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen vorgesehen hat, reicht dazu nicht aus. Daher soll an dieser Stelle das Industriegebiet zulasten der Ausgleichsflächen erweitert und Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zum Maß der baulichen Nutzung etc. angepasst werden. Damit einher geht die Notwendigkeit, die schalltechnische Untersuchung hinsichtlich der festgesetzten Kontingente zu prüfen und ggf. neu abzugrenzen, ohne in bestehendes Baurecht einzugreifen. Der Verlust an Ausgleichsflächen sowie der neue Eingriff sind ebenfalls zu ermitteln und durch neue Maßnahmen auszugleichen. An den neuen Grundstücksgrenzen der betrieblichen Erweiterungsfläche zu benachbarten GI-Flächen sind die Abgrenzungen bzw. die Festsetzungen anzupassen.

6 Festsetzungen

Die Bebauungsplanänderung basiert auf dem Ursprungsbebauungsplan und den beantragten Änderungen. Daher werden im Folgenden nur die geänderten Inhalte ausführlich dargelegt; für die übernommenen Inhalte wird auf den Ursprungsbebauungsplan einschließlich Begründung und Umweltbericht und weiteren der Planung beigefügten Gutachten, Fachplanungen etc. verwiesen.

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

Die Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung bleiben inhaltlich unverändert. Mit der Bebauungsplanänderung kommt es zu einer Ausdehnung der Fläche GI 3 (Ziegelstadeläcker II) um ca. 2.250 m² in Richtung Nordosten (Kreisstraße) und um ca. 580 m² in Richtung Südosten.

Zur Errichtung eines durchgehenden Betriebsgeländes ausgehend von Ziegelstadeläcker II werden die Vorgaben zur Höhenentwicklung für das angrenzende Grundstück in Ziegelstadeläcker III (Lise-Meitner-Ring 8) geändert. Die als Hinweis im Bebauungsplan enthaltene Angabe zur Höhenlage des Erdgeschoss-Rohfußbodens wird um 2,0 m weiter abgesenkt. Stattdessen wird die Wandhöhe um 2,0 m erhöht. Der obere Gebäudeabschluss bleibt damit mit einer Höhenlage von 433,5 m ü. NHN (als Höchstmaß) unverändert. Das betroffene Grundstück erhält die neue Bezeichnung als Gle III-1a (eingeschränktes Industriegebiet in Ziegelstadeläcker III, geänderte Teilfläche 1a).

Die Höhenentwicklung der zukünftigen Gebäude hängt mit der Herstellung eines geplanten Geländes und mit einer Terrassierung bzw. Abstufung in Hanglage zusammen. Die Festsetzungen sind auf übliche Gebäude und Betriebsanlagen ausgerichtet und nicht für die Reglementierung von KWEAs geeignet. Daher werden die Vorgaben zu KWEAs ergänzt. Kleinwindkraftanlagen sollen nun bis zu einer Nabenhöhe von 31,0 m ü. OKG und einer Gesamthöhe von 42 m ü. OKG zulässig sein. Maßgebliches Gelände ist das zum Zeitpunkt der Bauantragstellung hergestellte Gelände. Das momentan vorhandene Gelände im Plangebiet wurde im Rahmen der Erschließung als „geplantes Gelände“ hergestellt. Weitere Geländeänderungen unterliegen den Vorgaben des Bebauungsplans.

6.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche auf der Fläche GI 3 (Ziegelstadeläcker II) wird in Richtung Norden und im Übergang zwischen den Baugebieten erweitert. Sie hält nach Norden einen Abstand von 8,0 m zur Baugebietsgrenze ein und setzt damit den gültigen Abstand aus Ziegelstadeläcker III fort. Der Abstand dient der Freihaltung von Flächen für die Umzäunung, private Eingrünungsmaßnahmen oder Feuerwehrumfahrten. Der Abstand dient ferner der Sicherung eines Abstands zur parallel verlaufenden Kanaltrasse bei Gründungsarbeiten.

Neu in den Plan aufgenommen wird die Regelung, dass Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Da die überbaubare Grundstücksfläche großzügig gefasst ist, kommt es damit nicht zu einer wesentlichen Planänderung. Die Trennung von Haupt- und Nebenanlagen ist in der Baugenehmigungspraxis, z.B. bei zeitlich gestaffelten Bauanträgen, oder bei Veränderungen in der Betriebsstruktur von Gewerbebetrieben häufig nicht eindeutig. Auch bei der Zulässigkeit von KWEA gelten damit für alle Anlagen, unabhängig davon, ob sie ausschließlich der Versorgung des Betriebs dienen oder z.B. auch eine Einspeisung ins öffentliche Netz oder eine sonstige Verwertung erfolgt, die gleichen Vorschriften.

6.3 Sonstige Festsetzungen

Zur Einbindung der Kleinwindkraftanlagen in das Landschaftsbild wird die Farbgebung reglementiert. Angelehnt an die Vorgaben zur Fassadengestaltung werden für Kleinwindkraftanlagen daher grelle, stark reflektierende oder glänzende Materialien und Anstriche ausgeschlossen. Empfehlenswert sind helle Pastellfarben, z.B. hellgrün, beige und ähnliche Farben, die sich häufig unauffällig in das Landschaftsbild

einfügen. Weiße Windkraftanlagen sind häufig anzutreffen und als Wahrzeichen für Fortschritt und Klimaschutz anzusehen.

Stützmauern sind mit einer max. Höhe von 2,0 m über Oberkante Gelände (Ansichtshöhe) zulässig. Aufgrund der anvisierten Absenkung des Geländes am Lise-Meitner-Ring 8 ist nach Südwesten eine höhere Stützwand zulässig. Die Änderung der Vorgaben des Bebauungsplans können auf diese Stelle als Sonderfall begrenzt werden, da sich die Absenkung aus der Verbindung des Betriebsgeländes mit der Geländehöhe im benachbarten Bebauungsplan „Ziegelstadeläcker II“ ergibt. Eine Ansichtshöhe von max. 3,0 m ist an Nachbargrenzen zulässig, wenn das Geländeniveau abgesenkt wird.

Allgemein erläutert kann zur Herstellung eines weitgehend horizontalen Betriebsgeländes vom Unterlieger bergseitig eine Abgrabung an einer Nachbargrenze vorgenommen werden. Zur Fortführung der Geländemodellierung wird der Oberlieger talseitig eher eine Auffüllung vornehmen. Eine derartige Auffüllung unterliegt weiterhin den Bestimmungen des Ursprungsbebauungsplans.

Stützmauern sind gemäß den Vorgaben im Ursprungsbebauungsplan zu begrünen.

Für das benachbarte Grundstück Lise-Meitner-Ring 10 wird der Hinweis auf die Lage des Einfahrtsbereichs (Zufahrt zum Baugrundstück) an die vorgenommene Parzellierung angepasst.

7 Fachliche Belange

Im Folgenden werden nur die für die vorliegende Planänderung relevanten Fachthemen abgehandelt. Im Übrigen wird auf die Begründung zum Ursprungsbebauungsplan verwiesen.

7.1 Umweltschutz

Im Rahmen der im Umweltbericht dargestellten Umweltprüfung wird aufgezeigt, dass die Umsetzung der vorliegenden Planung keinen Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen zur Folge hat.

Dem Schutzgut Lebensräume für Tiere und Pflanzen kommt aufgrund des Vorkommens von planungsrelevanten Gebüsch- und Offenlandbrütern eine besondere Bedeutung zu. Durch die Festsetzung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen kann eine Beeinträchtigung dieser Arten vermieden werden. Fortpflanzungs- und Ruhestätten gehen nicht verloren.

Die geplanten KWEA und zusätzlichen baulichen Anlagen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

Im Rahmen der Bebauungsplanung kann durch Festsetzungen der Eingriff so gering wie möglich gehalten werden und durch konfliktvermeidende Maßnahmen, durch Anlage geeigneter Ausgleichsflächen sowie der Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen die Gesamtsituation von Natur und Landschaft erhalten bleiben.

Bei Umsetzung der zuvor beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen und Festsetzungen sind durch die Planung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

7.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

7.2.1 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Die Eingriffs-Ausgleichsermittlung ist im Folgenden eingefügt und inhaltlich in den Bebauungsplan eingearbeitet. Betrachtet wird ausschließlich die bestehende Ausgleichsfläche des Bebauungsplans Nr. 39 „Ziegelstadeläcker II“. Hierbei erfolgt eine Verkleinerung zugunsten einer Verbindungsmöglichkeit zwischen den einzelnen Industriegebieten. Aufgrund des Eingriffs in eine festgesetzte Ausgleichsfläche ergibt sich ein doppelter Ausgleichsflächenbedarf.

Weitere Flächen innerhalb des Bebauungsplans Nr. 54 „Industriegebiet – Ziegelstadeläcker III“ – 1. Änderung werden nicht überbaut.



Abb. 7: Lageplan Ausgleichsberechnung (grün: bestehende Ausgleichsfläche, weiß: neue Ausgleichsfläche, rosa: bestehende Baugrenze, blau: neue Baugrenze, rot: Eingriff in bestehende Ausgleichsfläche)

Abb. 8: Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Zum Bebauungsplan Nr. 54 "Industriegebiet - Ziegelstadelacker III" mit Teiländerung des BP Nr. 39 "Industriegebiet - Ziegelstadelacker II"

Grundlage: Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (2003, ergänzte Fassung) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU)

| Eingriff | | | | | | | | | |
|---|---|-------------------------|-------------------|------------------------|------------------|------------------|-----------------------|--|--|
| Beeinträchtigungsintensität | | | | | | | | | |
| Ausgangszustand | Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild | Zielzustand | Versiegelungsgrad | Fläche (gerundet) [m²] | Eingriffsschwere | Ausgleichsfaktor | Ausgleichsbedarf [m²] | | |
| Ausgleichsfläche, zugeordnet dem Bebauungsplan Nr. 39 - Industriegebiet "Ziegelstadelacker II" (Fl.Nr. 115 GmkG Seibersdorf) Maßnahme: Erweiterung der Baugrenze | Gebiet mit hoher Bedeutung: Kategorie III | Umwandlung in Baufläche | GRZ > 0,35: Typ A | 2.820 | Typ All: 1,0-3,0 | 2,00 | 5.640 | | |
| Summe Ausgleichsbedarf [m²] | | | | | | | 5.640 | | |
| Ausgleich | | | | | | | | | |
| Nachweis Ausgleichsflächen | | | | Fläche (gerundet) [m²] | | | | | |
| A5: Ausgleichsfläche auf Teilfläche der Fl.Nr. 1114 (Gemarkung Freinhausen, Markt Hohenwart) | | | | 5.640 | | | | | |
| Summe Ausgleichsumfang [m²] | | | | 5.640 | | | | | |
| Bilanzierung | | | | | | | | | |
| Summe Ausgleichsumfang [m²] | | | | 5.640 | | | | | |
| Summe Ausgleichsbedarf [m²]: | | | | 5.640 | | | | | |
| Differenz [m²] | | | | 0 | | | | | |

7.2.2 Nachweis der Ausgleichsfläche

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsberichts des Bebauungsplans, wird auf der Fl.Nr. 1114, Gemarkung Freinhausen (Markt Hohenwart) die **externe Ausgleichsfläche A5** mit einer Größe von 5.640 m² nachgewiesen und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Bebauungsplan Nr. 54 "Industriegebiet – Ziegelstadeläcker III" mit Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 39 „Industriegebiet – Ziegelstadeläcker II“ – 1. Änderung geordnet:

Ausgangszustand:

Es handelt sich um eine bisher intensiv genutzte Ackerfläche, die nahezu allseitig von Wasserflächen (Paar und Altarm) umschlossen wird. Aufgrund der Lage und der bisherigen standortfremden Intensivnutzung eignet sich die Fläche optimal für eine Aufwertung. mit Entwicklungsziel Feucht- bzw. Auwald.

Entwicklungsziel: Feucht- bzw. Auwald

Herstellungsmaßnahmen:

- Neubegrünung eines arten- und strukturreichen Auwaldes mit ausschließlich autochthonem, phytophterafreiem Pflanzmaterial (Pflanzung von ca. 30 Laubbäume und ca. 300 Sträuchern)
- Abtrag und Abfahren von Oberboden für Herstellung Flutmulde

Pflegemaßnahmen:

- Sämtliche Gehölze sind artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgehende Gehölze sind durch heimische, standortgerechte Gehölze gem. Artenauswahl (vgl. Anlage Pflege- und Entwicklungsplan) in der angegebenen Mindestpflanzqualität zu ersetzen.

Die detaillierten Maßnahmen sowie die Pflanzenauswahl sind dem Pflege- und Entwicklungsplan (Anlage 3) zu entnehmen.

7.3 Artenschutz

Zur Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung mit Kartierung im Jahr 2020 durchgeführt. Die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen sowie die Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) im Plangebiet und in der Gemarkung Freinhausen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Ausgleichsmaßnahmen wurden zwischenzeitlich umgesetzt.

Die Kartierung liegt damit weniger als 5 Jahre zurück, so dass die Daten für das im erfasste Artenspektrum weiterhin geeignet sind.

Die Errichtung von KWEAs wurde aus artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten gutachterlich betrachtet mit dem Ziel, Störungen von artenschutzrechtlich bedeutsamen

Flächen vermeiden zu können. Die Ergebnisse sind in einem Fachbeitrag zusammengefasst der Begründung als Anlage beigefügt.⁷

Die Vermeidungsmaßnahmen wurden zum Schutz von Gebüsch- und Offenlandbrütern in den Bebauungsplan aufgenommen (Festsetzungen Nr. 10.3):

- Ausschluss bestimmter Anlagentypen mit erhöhtem Kollisionsrisiko
- Festsetzung von Ausschlussfläche als Pufferstreifen zu artenschutzrechtlich bedeutsamen Flächen innerhalb und angrenzend an das Plangebiet.

Die übrigen Planänderungen haben keine artenschutzrechtliche Relevanz.

7.4 Immissionsschutz

Zur Bebauungsplanänderung wurde zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse eine schalltechnische Untersuchung beauftragt und vom Ing.-Büro Kottermair (vom 08.04.2024, Nr. 8583.1 / 2024 – TK) erstellt.

Aus der Bebauungsplanänderung schalltechnisch relevant ist die Erweiterung der Bauflächen (GI) und die Zulässigkeit von Kleinwindkraftanlagen. Mit der schalltechnischen Untersuchung werden die zulässigen Lärmimmissionen mit Blick auf schützenswerte Nutzungen im Umfeld des Plangebiets ermittelt. Die vorgeschlagenen Festsetzungen und Hinweise des Gutachtens wurden vollständig in den Bebauungsplan aufgenommen. Änderungen der zulässigen Nutzungen oder Emissionskontingente (immissionswirksamen flächenbezogene Schalleistungspegel) haben sich aus der Überprüfung nicht ergeben. Die schalltechnische Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigefügt.⁸

Auf den Flächen GI III-1 bis GI III-4 sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in den folgenden Tabellen „Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²“ angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

| Emissionsfläche | | Emissionskontingent [dB(A)/m ²] | |
|-----------------|---|---|----------------------------|
| Bezeichnung | Fläche innerhalb der Kontingentfläche [m ²] | Tag ($L_{EK, tags}$) | Nacht ($L_{EK, nachts}$) |
| GI III-1 | 22.381 | 62 | 47 |
| GI III-2 | 23.094 | 62 | 47 |
| GI III-3 | 20.083 | 62 | 47 |
| GI III-4 | 7.596 | 63 | 48 |

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis C erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

⁷ Anlage 1: Artenschutzrechtliche Betrachtung, WipflerPLAN, P-Nr. 2011.171, vom 08.04.2024

⁸ Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan, Ing.-Büro Kottermair GmbH, Altomünster, Nr. 8583.1 / 2024 – TK, vom 08.04.2024

| Bezeichnung Richtungssektor(en) | Öffnungswinkel [Grad] | | Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ [dB(A)] | |
|------------------------------------|--------------------------|--------|---------------------------------------|---------------------------|
| | Anfang | Ende | Tag (06:00 - 22:00 Uhr) | Nacht (22:00 - 06:00 Uhr) |
| A | +310,0 | +323,0 | +13,0 | +14,0 |
| B | +206,0 | +239,0 | +8,0 | +23,0 |
| C | +239,0 | +269,0 | +11,0 | +26,0 |

Der Bezugspunkt BP_{zus} für die Richtungssektoren hat folgende UTM32-Koordinaten:
 $X = 677505,67$ / $Y = 5383774,61$.

Die Zusatzkontingente finden nur bei den Emissionsflächen (GI III-1 bis GI III-4) Anwendung. Die Fläche GI II-3 erhält kein Zusatzkontingent.

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

Die Notwendigkeit zur Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung ist mit den zuständigen Behörden abzustimmen (siehe Hinweise zum Bebauungsplan).

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

Die Fläche GI II-3 wurde gemäß Vorgaben unverändert aus dem Bebauungsplangebiet Nr. 39 (bezeichnet als GI 3) übernommen. Die dazugehörigen Festsetzungen sind analog zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39 „Industriegebiet – Ziegelstadeläcker II“, Fassung vom 30.09.2019 übernommen.

- Auf der Industriegebietsfläche GI sind nur solche Betriebe und Aktivitäten zulässig, durch deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten die in der Nutzungsschablone angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel L_{wa} nicht überschritten werden.
- Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten. Dazu ist beim Genehmigungsantrag von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsgenehmigungsanträgen von bestehenden Betrieben anhand schalltechnischer Gutachten auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)" vom 26.8.1998 nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwertanteile (IRWA), die sich aus den festgesetzten, immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegeln unter Anwendung der EN DIN ISO 9613-2 "Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien" (09.1997) mit einer Quellhöhe von 2 m über Gelände (Berechnung nach Kap. 7.3.2 "alternatives Verfahren" mit $f = 500$ Hz, $Co = 2$ dB(A)) ergeben, an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschritten werden. Das Gutachten ist zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen.

Für zukünftige Bauvorhaben wird aus lärmtechnischer Sicht angeregt, die geplanten Gebäude derart zu situieren, dass hierdurch eine abschirmende Wirkung von Gebäuden in Richtung Thierham hergestellt wird.

Für die Beurteilung des Bauvorhabens ist nach der BauVorIV für die Bauaufsichtsbehörde im Genehmigungsverfahren und ggf. der Gemeinde im Freistellungsverfahren eine schalltechnische Untersuchung vorzulegen, mit der nach Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12 nachzuweisen ist, dass die festgesetzten Emissionskontingente der Bebauungsplansatzung eingehalten werden. Der Nachweis ist unabhängig von der baurechtlichen Einstufung als Haupt- oder Nebenanlage für alle Schallquellen zu führen.

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Marktgemeinde Hohenwart, Marktplatz 1, 86558 Hohenwart zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig bei Deutschen Patent- und Markenamt hinterlegt.

Kleinwindkraftanlagen

Weiterhin steht die Nutzung der Flächen für Gewerbe- und Industriebetriebe im Vordergrund. Mögliche Kleinwindkraftanlagen dienen vorrangig der betrieblichen Energieversorgung und sind damit als Nebenanlage einem Betrieb zugeordnet. Sie unterliegen damit der vorgenommenen Kontingentierung wie alle übrigen betrieblichen Anlagen. Sollte eine Kleinwindkraftanlage als selbständige Hauptanlage entstehen, unterliegt sie ebenfalls den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen, auch wenn die Schallkontingentierung für Windkraftanlagen aus technischer Sicht nicht geeignet sind.

Das o. g. Gutachten betrachtet ein fiktives Szenario mit der Errichtung von 3 Windkraftanlagen an potenziellen Standorten im Plangebiet verteilt mit Eingangsparametern, die konservativ gewählt auf der sicheren Seite liegen. Die Berechnung zeigt die grundsätzliche lärmtechnische Verträglichkeit dieser Anlagen und liefert damit den Nachweis der grundsätzlichen Machbarkeit. Ein konkreter Nachweis ist dann auf Vorhabenebene (Bauantragsverfahren) erforderlich, wenn die genaue Lage, der Anlagentyp etc. bekannt sind.

Von der Fachstelle Immissionsschutz am Landratsamt wurde bereits geklärt, dass der Schattenwurf über Abschaltzeiten für jede einzelne Windkraftanlage geregelt werden kann. Daher kann dieses Thema im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigung behandelt werden.

Der Marktgemeinde hat sich zunächst dazu entschieden, auf eine Kontingentierung hinsichtlich des Schattenwurfs zur gleichmäßigen Verteilung der Abschaltzeiten zu verzichten. Momentan wird diese Regelung als nicht erforderlich angesehen, da von einer geringen Anzahl an Kleinwindkraftanlagen ausgegangen wird, so dass auf eine Steuerung verzichtet werden kann. Zugleich kann aufgrund der Lage und der benachbarten Nutzungen von einer geringen Betroffenheit ausgegangen werden.

Für die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen ist das Freistellungsverfahren zur Prüfung immissionsschutzrechtlicher Anforderungen bzw. Auflagen ausgeschlossen. Im

Baugenehmigungsverfahren ist für Kleinwindkraftanlagen die schallschutztechnische Verträglichkeit innerhalb und außerhalb des Bebauungsplanes nachzuweisen. Die Vorlage eines Schattenwurfgutachten auf Baugenehmigungsebene könnte im Einzelfall abhängig von der Situierung und schützenswerten Nachbarschaften erforderlich werden.

7.5 Boden- und Grundwasserschutz

Im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Industriegebiets Ziegelstadeläcker III“ und Teiländerung des BP Nr. 39 „Industriegebiets Ziegelstadeläcker II“ des Markt Hohenwart sind aus der derzeit vorhandenen Aktenlage keine Alttablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt sowie das Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm zu informieren.

Seit Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans haben sich die gesetzlichen Vorgaben zum Einbau von Fremd- oder Recyclingmaterial bei Auffüllungen geändert.

Wird Fremdmaterial oder Recyclingmaterial zu Auffüllarbeiten bzw. für Zuwegungen, Zwischenlager- oder Kranstellflächen verwendet, wird empfohlen, schadstofffreies Material zu verwenden. Seit 01.08.2023 gilt die Ersatzbaustoffverordnung, die hinsichtlich des Einbaus von mineralischen Ersatzbaustoffen (RC-Material, Boden etc.) zu beachten ist. Mineralische Ersatzbaustoffe dürfen nur eingebaut werden bei geeigneten hydrogeologischen Voraussetzungen am Einbauort unter Beachtung der Vorgaben der EBV (Ersatzbaustoff-Verordnung) bzw. der BBodSchV n.F (Bundesbodenschutz-Verordnung). Für das Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in den Boden, auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht oder unterhalb oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht gelten die §§ 6 bis 8 BBodSchV n.F.

Es ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies gilt besonders während der Bauarbeiten.

7.6 Umgang mit Niederschlagswasser: Oberflächenabfluss

Im Plangebiet befinden sich potenzielle Fließwege mit mäßigem und erhöhtem Oberflächenwasserabfluss bei Starkregen.

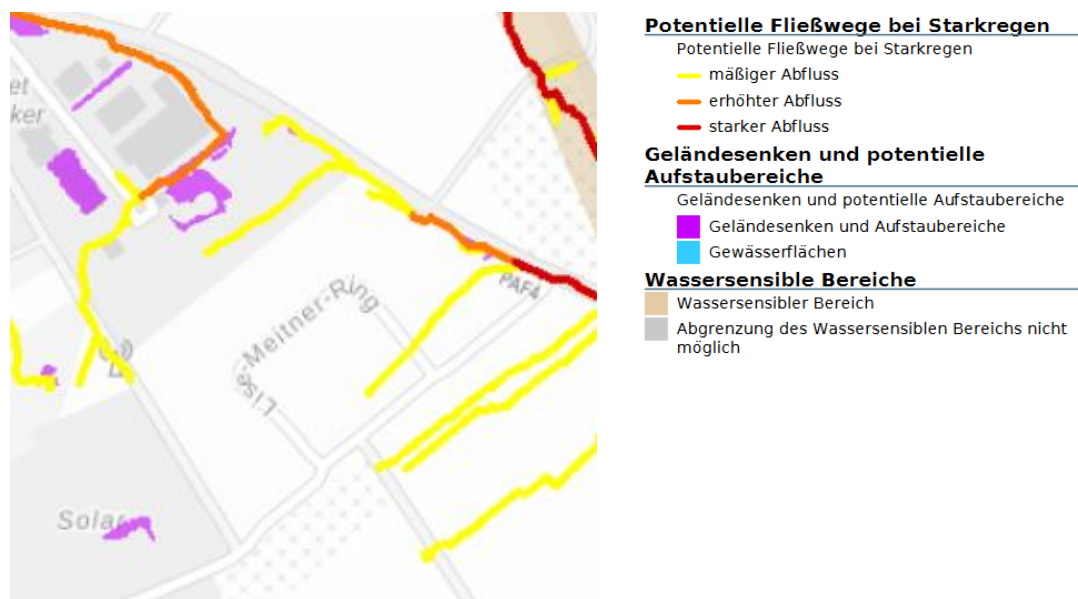


Abb. 9: Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut⁹

Die in der Hinweiskarte dargestellten potenziellen Fließwege entsprechen dem lokal verfügbaren Wissen mit üblichen Abweichungen aufgrund der Datengenauigkeit (Topographie) und wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Ziegelstadeläcker III“ beachtet. Die Fließwege vom Lise-Meitner-Ring zur Kreisstraße PAF4 in Richtung Nordosten und der Fließweg entlang der PAF 4 liegt in öffentlichen Grünflächen. Bei der Erschließung wurde sie durch Tieferlegung, den Einbau von Mulden oder gezielten Lenkungsmaßnahmen baulich umgesetzt, sofern keine anderen Belange entgegen standen.

Von der vorliegenden Änderung ist der Fließweg zwischen Ziegelstadeläcker II und Ziegelstadeläcker III (Notwasserweg) betroffen. Zur Unterstützung der örtlichen Wirtschaft und aufgrund der betrieblichen Anforderungen des ansässigen Gewerbebetriebs möchte die Marktgemeinde die Fläche privatisieren und Regelungen zur Nutzbarkeit der Fläche und zu Geländemodellierungen in diesem Sinne öffnen. Auf die besonderen Anforderungen wurde der vorrangig betroffene Betrieb hinwiesen. Auswirkungen auf Unterlieger können weitgehend ausgeschlossen werden, da es sich um einen vergleichsweise kleinen Zulauf zum Abflussweg parallel zur PAF 4 handelt, an dem weiterhin ausreichend Flächen freigehalten werden.

Zum Schutz der Bebauung vor den Auswirkungen von Starkregen-Ereignissen sind von den Bauherren eigenverantwortlich geeignete Maßnahmen zum Schutz gegen eintretendes Wasser zu treffen. Dies gilt insbesondere für Kellergeschosse, Tiefgaragenzufahrten, Treppenabgänge, Lichtschächte etc. Geeignete Maßnahmen sind z.B. Maßnahmen zur Abdichtung von Fugen, die Verwendung wasserundurchlässigen Betons, der Einbau von Rückstauklappen, die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen, so dass Niederschlagswasser von den Gebäuden weggeleitet wird, etc. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

⁹ Bayerisches Landesamt für Umwelt, Ausschnitt Hinweiskarte, November 2024, o.M., Norden ist oben

8 Ver- und Entsorgung

Von der Bebauungsplan-Änderung sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die öffentliche Erschließung bzw. Ver- und Entsorgung erkennbar.

Im Rahmen der Erschließung des Industriegebiets Ziegelstadeläcker III wurde an der Böschungsoberkante zwischen den Abschnitten Ziegelstadeläcker II und III ein Pflegeweg vorgesehen. Der Weg verläuft an der südöstlichen Grenze der Fl.Nr. 115 (Böschung und Randeingrünung Ziegelstadeläcker II) durchgehend von der Kreisstraße nach Süden bis zum Feldweg Fl.-Nr. 113 (Weg zwischen Industriegebieten und PV-Anlage).

Der Weg steht mit der Verbindung der Industriegebiete nicht mehr durchgehend zur Verfügung. Auch eine Ableitung des Niederschlagswassers als Notwasserweg in Richtung der Mulden und Becken südlich der Kreisstraße ist zukünftig nicht mehr möglich.

Die Zugänglichkeit der Böschung und der Grünflächen zur Pflege ist weiterhin durch die verbleibende Zufahrt von der Kreisstraße und die Zufahrt von Südwesten, zumindest bis zum Abzweig des Pflegewegs auf der Höhe der Trafostation in Richtung Lise-Meitner-Ring, sichergestellt. Die verbleibenden Restflächen können zwar nicht mit einem Pflegefahrzeugen, aber mit Handgeräten erreicht werden.

Abwasserentsorgung

Südlich der Kreisstraße verläuft ein Schmutzwasserkanal (DN 1000), der die Erweiterung der GI-Fläche im Altbestand begrenzt.

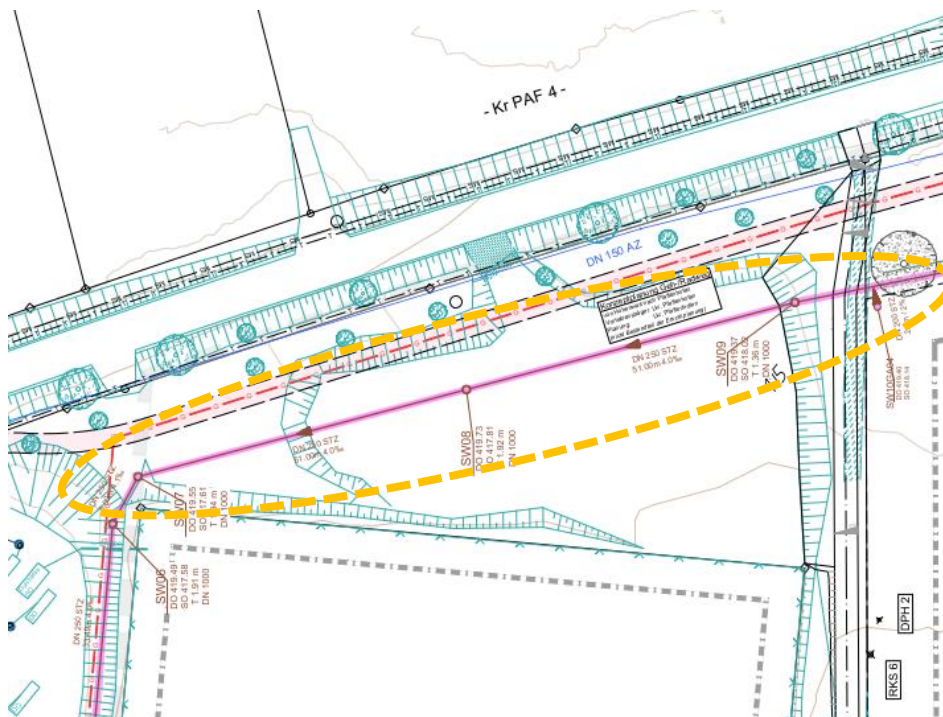


Abb. 10: Ausschnitt Erschließung „Ziegelstadeläcker III, Lageplan Sparten¹⁰

¹⁰ WipflerPLAN, Erschließungsplanung Industriegebiet Ziegelstadeläcker III, P-Nr. 6135.016, AP LP10, vom 04.02.2022

Die Kanaltrasse liegt weiterhin in der öffentlichen Grünfläche und bedarf damit keiner weiteren rechtlichen Sicherung.

Stromversorgung

Bestehende Leitungen liegen mit Ausnahme der Mittelspannungsleitung, die das „GI II-3“ (Betriebsgrundstück aus Ziegelstadeläcker II) quert, in öffentlichen Flächen, so dass keine weitere Sicherung erforderlich ist. Der Verlauf der Leitung auf dem Privatgrundstück wird einschließlich der Schutzzonen im Bebauungsplan gekennzeichnet. Da bereits eine grundbuchamtliche Sicherung besteht, wird auf die Eintragung eines Leitungsrechts im Bebauungsplan verzichtet. Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art sind dem Versorgungsunternehmen rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind.

Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sollen von Bepflanzung freigehalten werden, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Hinweise im „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125, sind zu beachten.

Bei Kabelplanungen oder vor der Ausführung von Leitungsarbeiten, Ausstecken von Grenzen und Höhen etc. sind Abstimmungen mit dem Versorgungsunternehmen erforderlich. Eine frühzeitige Kontaktaufnahme zur Koordinierung wird empfohlen. Die Vorgaben des Versorgungsunternehmens für die Ausführung von Kabelhausanschlüssen sind zu beachten.

9 Umsetzung und Auswirkungen der Planung

Die Planung ist von der konkreten Planungsabsicht zur Errichtung von Kleinwindkraftanlagen angestoßen. Insofern ist von einer zeitnahen Umsetzung auszugehen.

Die Bodenneuordnung im Gebiet ist nach Erschließung und Verkauf der privaten Bau-parzellen abgeschlossen. Mit der Erweiterung des Betriebsgeländes von Ziegelstadeläcker II in Richtung Ziegelstadeläcker III und dem Verkauf öffentlicher Grün- und Maßnahmenflächen gehen weitere Änderungen der Parzellierung einher. Übergeordnete Verfahren zur Bodenneuordnung sind dazu nicht erforderlich.

Mit der Planänderung sind keine nennenswerte Mehrung im Hinblick auf Einwohner- und Arbeitsplatzzuwachs einher.

Wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Der Verlust an Ausgleichsflächen wird angemessen ausgeglichen.