



TEIL C BEGRÜNDUNG

INHALT

1	Anlass	3
2	Übergeordnete Ziele.....	3
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2023.....	3
2.2	Ziele der Regionalplanung (Regionalplan Augsburg).....	4
2.3	Flächennutzungsplan Markt Inchenhofen	6
2.4	Umweltschützende Belange nach § 1a BauGB	6
3	Naturschutz / Artenschutz.....	7
4	Erschließung, Ver- und Entsorgung	7
4.1	Verkehrerschließung	7
4.2	Wasser- / Löschwasserversorgung.....	7
4.3	Grundwasser/ Schichtwasser	8
4.4	Niederschlagswasser	8
4.5	Wild abfließendes Oberflächenwasser.....	8
4.6	Abwasserbeseitigung	8
4.7	Baugrund	8
4.8	Bodenschutz	8
4.9	Elektrizität, Telekommunikation	9
5	Begründung zu den einzelnen Festsetzungen	9
5.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung	9
5.3	Höhen der Gebäude.....	10
5.4	Bauweise, Grenzabstände.....	10
5.5	Bauliche Gestaltung	10
5.6	Einfriedungen.....	10
5.7	Öffentliche Verkehrsfläche / Grundstückszufahrten	10
5.8	Geländegestaltung.....	10
5.9	Immissionsschutz.....	11
5.10	Stellplätze.....	12
5.11	Flächen zur Regelung des Wasserabflusses einschl. der Rückhaltung von Niederschlagswasser.....	12



5.12	Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	13
5.13	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung	13
5.14	Verkehrsgrünfläche	13
5.15	Private Grundstücke.....	13
5.16	Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft	14
5.17	Grünordnung.....	14
6	Umweltprüfung.....	14
7	Städtebauliche Statistik.....	15



1 ANLASS

Der Markt Inchenhofen beabsichtigt das bestehende Gewerbegebiet in Inchenhofen nach Norden zu erweitern und hierfür einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die bestehenden gewerblichen Bauflächen im Gewerbegebiet „Inchenhofen – Nord“ sind bereits alle verkauft und großteils bebaut. Weitere gewerbliche Bauflächen sind nicht vorhanden. Deshalb sollen im nördlichen Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „Inchenhofen-Nord“ zusätzliche Flächen entstehen.

Der Umgriff des künftigen Bebauungsplanes erstreckt sich über die bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Flurstücke Fl.-Nr. 252 und 253, Gemarkung Inchenhofen. In den Planungsumgriff sind zusätzlich die Fl.-Nr. 254/1 TF, Gmkg. Inchenhofen im Westen (bisher als landwirtschaftlicher Weg genutzt) und Fl.-Nr. 255 TF, Gmkg. Inchenhofen im Südosten (bisher öffentliche Grünfläche) mit aufgenommen. Hier ist eine Mulden-Wall-Kombination auf Flächen zur Regelung des Wasserabflusses einschl. der Rückhaltung von Niederschlagswasser geplant. Die bestehenden Gehölze auf Fl.-Nr. 254/1 TF sollen erhalten werden.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,27 ha.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplanes. Im Vorentwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 29.09.2020 ist der Bereich bereits als geplante Gewerbegebietserweiterung berücksichtigt.

2 ÜBERGEORDNETE ZIELE

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2023

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes greift der Markt Inchenhofen die folgenden Ziele und Grundsätze aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) auf und schafft die Voraussetzung für deren Umsetzung:

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

(G) Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.

1.2.2 Abwanderung vermindern

(G) Die Abwanderung der Bevölkerung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,

- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,

- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen

genutzt werden.

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums



(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, (...)

(G) Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums soll gestärkt und weiterentwickelt werden. Hierzu sollen

- günstige Standortbedingungen für die Entwicklung, Ansiedlung und Neugründung von Unternehmen sowie Voraussetzungen für hochqualifizierte Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen, (...) werden.

3 Siedlungsstruktur

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nachweislich nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn

von Anlagen (...) schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden.

5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

2.2 Ziele der Regionalplanung (Regionalplan Augsburg)

Der Regionalplan der Region Augsburg (9) Regionalplan – Gesamtfortschreibung (2007) trifft allgemeine das Planungsgebiet betreffende Aussagen.



All 1 Ökonomische Erfordernisse für die Entwicklung in den Teilräumen

1.2 (Z) *Im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg sollen in verstärktem Maße die Infrastruktur und die Struktur der gewerblichen Wirtschaft unter Beachtung der ökologischen Ausgleichsfunktionen ausgebaut werden*

BI 1 Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen

1.1 (G) *Es ist anzustreben, die natürlichen Lebensgrundlagen bei der Entwicklung der Region in den einzelnen Teilräumen, (...) zu erhalten und in ihren Ausgleichs- und Wohlfahrtsfunktionen zu stärken.*

BI 2 Sicherung der Landschaft

Die Ausgleichsfläche auf Fl.-Nr. 1044, Gmkg. Oberbachern am Brandbühlbach liegt im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Bachtäler im Donau-Isar-Hügelland und in der Aindlinger Terrassentreppe (17)“:

2.1 (B) *Im Tertiär-Hügelland (Donau-Isar-Hügelland) und in der Aindlinger Terrassenlandschaft sind die attraktiven Gebiete die oft grünlandgenutzten Bachtäler mit streckenweise stark mäandrierenden Gewässerabschnitten. Die Fluss- und Bachläufe wie Paar, Ecknach und kleine Paar mit ihren Feuchtwiesen stellen auch ökologisch die wertvollsten Bereiche in dieser Landschaft dar. Dabei sind die feuchten Talgründe, Wiesentälchen und ortsnahen Bachauen z.T. einem erheblichen Siedlungsdruck ausgesetzt. Die Talflanken, meist die Osthänge, sind oftmals ziemlich steil und gehölzbestanden. In Einzelfällen, wie an den Hängen der kleinen Paar und deren Nebenbäche nördlich von Holzheim haben sich interessante Sandmagerrasenflächen erhalten. Von diesen exponierten Hanglagen aus bieten sich gute Aussichtspunkte an. Die Fließgewässer sowie die begleitenden Altwässer, Feuchtgebiets- und Heidereste können das Grundgerüst für ein Biotopverbundsystem darstellen.*

2.3.2 (Z) *Auf die Entwicklung eines Biotopverbundsystems soll (...) durch Verknüpfung bestehender Feucht- und Trockenbiotope und deren Neuschaffung sowie durch die Neuanlage standortgerechter Mischwaldparzellen hingewirkt werden.*

B II 2 Regionale Wirtschaftsstruktur

2.2.1 (Z) *Im ländlichen Raum soll darauf hingewirkt werden, den gewerblich-industriellen Bereich in seiner Struktur zu stärken und zu ergänzen sowie den Dienstleistungsbereich zu sichern und weiter zu entwickeln*

2.2.2 (Z) *Es soll angestrebt werden, die vergleichsweise positive Entwicklungsdynamik zu sichern. Hierzu soll darauf hingewirkt werden:*

- *die mittelständische Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung zu stärken,*
- *die infrastrukturellen Voraussetzungen für eine engere wirtschaftliche Verflechtung des ländlichen Raumes mit dem Verdichtungsraum Augsburg zu schaffen.*

B V 1 Siedlungsstruktur

1.1 (G) *Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiter zu entwickeln. Die Wohnnutzung und die gewerbliche Nutzung sind möglichst einander so zuzuordnen, dass das Verkehrsaufkommen aus den gegenseitigen Beziehungen gering gehalten wird. Eine den Lärmschutz der Wohnbereiche mindernde Mischnutzung ist dabei möglichst zu vermeiden.*

1.3 (Z) *Terrassenränder, Leiten, exponierte Hanglagen, Waldränder, landschaftlich bedeutende Talauen, ökologisch wertvolle Uferbereiche von Bächen und Stillgewässern und sonstige - das Landschaftsbild bestimmende – Freiflächen (...) sollen von einer Siedlungstätigkeit freigehalten werden.*

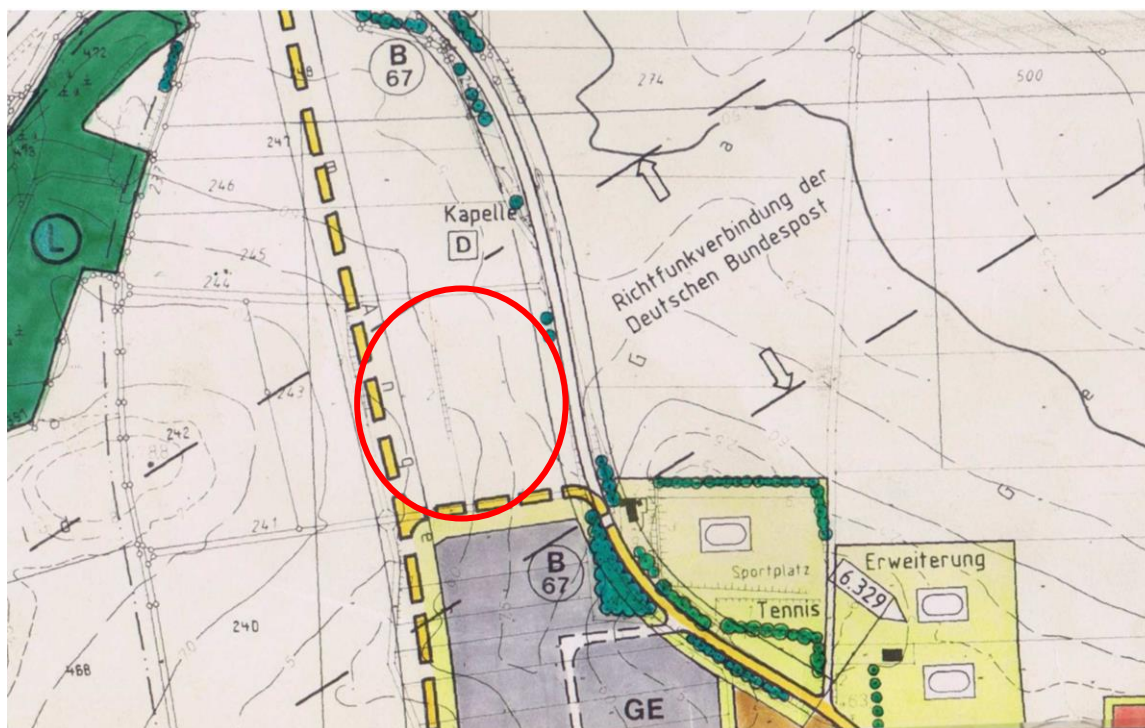
2.3 Flächennutzungsplan Markt Inchenhofen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Inchenhofen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Fläche für die Landwirtschaft und die mögliche Trasse für eine westliche Ortsumfahrung dargestellt. Außerdem quert eine Richtfunkverbindung der Deutschen Bundespost den Geltungsbereich.

Im Vorentwurf zur Neuauftellung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 29.09.2020, ist der Bereich bereits als geplante Gewerbegebietserweiterung dargestellt. Eine Umfahrung ist nicht mehr vorgesehen. Da sowohl eine West- als auch eine Ostumfahrung hohes Konfliktpotential aufweisen, favorisiert die Marktgemeinde Inchenhofen hierfür langfristig eine gemeindeübergreifende Lösung.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan des Marktes Inchenhofen geändert.

In der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Umwidmung der Fläche für die Landwirtschaft in eine gewerbliche Baufläche mit umgebenden Grünflächen. Die Trasse der nicht mehr vorgesehenen Ortsumfahrung wird im Geltungsbereich der Änderung herausgenommen.



Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan vom 13.09.1994

2.4 Umweltschützende Belange nach § 1a BauGB

Bezüglich der umweltschützenden Belange des § 1a Abs. 2 BauGB ergeben sich für den gewerblichen Flächenbedarf keine alternativen Standorte.

Nachverdichtungsmöglichkeiten oder Umnutzungen bestehender Bauflächen sind im Hinblick auf die üblicherweise für gewerbliche Standorte benötigten Flächengrößen nicht möglich. Zur Ausweisung neuer Gewerbeflächen muss stattdessen auf landwirtschaftlich genutzte Flächen im Anschluss an das vorhandene Gewerbegebiet zurückgegriffen werden.

Hier besteht die Möglichkeit, an die vorhandene Infrastruktur anzuschließen.

Vergleichbar günstige und geeignete Standorte für eine gewerbliche Nutzung liegen im gesamten Gemeindegebiet nicht vor.



Alternative Standorte für eine gewerbliche Nutzung östlich der Kreisstraße AIC 1 im nördlichen Anschluss an den Sportplatz und im Südosten von Inchenhofen wären ebenfalls landwirtschaftlich genutzt und im Fall der Flächen im Südosten aus Immissionsschutzrechtlicher Sicht aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung weniger geeignet.

Die Flächen im nördlichen Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Damit wird gewährleistet, dass die gewerblichen Baugrundstücke für die beabsichtigte Entwicklung auch tatsächlich zur Verfügung stehen.

Nach derzeitigem Stand ist die Erweiterung des Gewerbegebiets notwendig, um die Nachfrage an Gewerbefläche decken zu können.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist sowohl dem Klimaschutz als auch der Anpassung an künftigen Veränderungen Rechnung zu tragen. Im Gebiet liegen günstige Bedingungen für eine aktive und passive Sonnenenergienutzung und damit einer klimaverträglichen Energiegewinnung vor. Mit den künftigen Gehölzstrukturen im öffentlichen und privaten Bereich, verbunden mit Beschattung und einer höheren Verdunstungsleistung, wird einer versiegelungsbedingten starken Erwärmung entgegengewirkt.

3 NATURSCHUTZ / ARTENSCHUTZ

Für die Ackerflächen im Gebiet liegt durch die vorherrschende Intensivnutzung sowie das südlich angrenzende Gewerbegebiet und die östlich angrenzende Kreisstraße AIC 1 keine naturschutzfachliche oder artenschutzrechtliche Relevanz vor.

Der westliche Randbereich des Gebiets ist teilweise durch alten Laubbaumbestand geprägt. Hier sind die typischen ubiquären gehölzbewohnenden Vogelarten zu erwarten. Der Bereich ist als Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Mit der Erhaltung und Weiterentwicklung dieser Fläche werden im Rahmen der Bauleitplanung umfangreiche Minimierungsmaßnahmen ergriffen und die Eingriffe in Natur und Landschaft auf das Notwendige beschränkt.

Vertikalstrukturen in den vorhandenen Siedlungsbereichen und Gehölzbeständen stellen Ansatzplätze für Prädatoren dar. Deshalb wird das Umfeld von Bodenbrütern gemieden.

Insgesamt ist von keinen Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG (Schadigungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Tötungs- oder Verletzungsverbot oder das Störungsverbot während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten) auszugehen.

Für weitere Details ist auf den Umweltbericht zu verweisen.

4 ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Verkehrserschließung

Die Anbindung der künftigen Gewerbefläche erfolgt von der Kreisstraße AIC 1 über die vorhandene Straße „Im Gewerbepark“ und eine neu zu errichtende kurze Erschließungsstraße mit Wendeschleife.

4.2 Wasser- / Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser für den abwehrenden Brandschutz wird durch die Wasserversorgung des Marktes Inchenhofen durchgeführt.



Die Planungen zur Wasser- und Löschwasserversorgung werden frühzeitig im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Kreisbrandrat abgestimmt.

4.3 Grundwasser/ Schichtwasser

Generell liegt im Gebiet kein hoher Grundwasserspiegel vor. Im Planungsgebiet muss gem. Baugrundgutachten (Crystal Geotechnik GmbH vom 28.04.2021) mit keinem geschlossenen Grundwasserspiegel bis nahe der Geländeoberkante gerechnet werden.

Grundwasser wurde bis in den erkundeten Tiefenbereich (5,0 -5,1 m bzw. 447,96 – 454,17 m NHN) nicht aufgeschlossen. Mit einem geschlossenen Grundwasserspiegel ist im Bereich des zu erweiternden Gewerbegebiets demnach erst zwischen 438 – 439 m NN zu rechnen. Das bestehende Gelände fällt von ca. 467 m NHN im Westen bis ca. 453 m NHN im Osten.

Allerdings sind zeitweilige Schichtwasserhorizonte bis zur Geländeoberkante vorliegend bei entsprechenden Regenereignissen zu erwarten. Dies ist bei der künftigen baulichen Nutzung zu berücksichtigen.

4.4 Niederschlagswasser

Aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse kann das anfallende Niederschlagswasser nur untergeordnet dezentral versickert werden. Stattdessen sieht der Markt Inchenhofen die zentrale Erfassung und Rückhaltung vor.

Unverschmutztes Niederschlagswasser wird mittels eines innerhalb der Verkehrsfläche liegenden Regenwasserkanals aus den Gewerbegrundstücken aufgenommen und über die Flächen zur Regelung des Wasserabflusses einschließlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser im Freispiegel zu dem Regenrückhaltebecken im Nordosten der Gewerbeflächen abgeleitet und dort zwischengespeichert. Die östlichen Grundstücke leiten direkt in die Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser ein.

4.5 Wild abfließendes Oberflächenwasser

Die künftigen Gewerbeflächen liegen an einem nach Osten bzw. Nordosten geneigten Hang. Dadurch besteht die Gefahr, dass wild abfließendes Oberflächenwasser nach Starkregenereignissen und / oder Schneeschmelze in die Gewerbeflächen einwirkt.

Entsprechende Schutzmaßnahmen sind zu ergreifen. Der Markt Inchenhofen sieht hierfür eine Mulden-Wall-Kombination im Westen und Süden des Planungsgebietes vor (s. Flächen zur Regelung des Wasserabflusses einschließlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser).

4.6 Abwasserbeseitigung

Die Entsorgung von Abwasser bzw. Niederschlagswasser erfolgt im Trennsystem. Im Rahmen der Erschließungsplanung werden entsprechende Leitungssysteme im Gebiet ergänzt. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage des Marktes Inchenhofen (Kläranlage Paartal) zugeführt.

4.7 Baugrund

Gem. Baugrundgutachten (Crystal Geotechnik GmbH vom 28.04.2021) sind aufgrund der bestehenden Untergrundsituation je nach den vorgesehenen Baulichkeiten Bodenverbesserungsmaßnahmen, Bodenaustausch oder evtl. auch Tiefgründungen notwendig.

4.8 Bodenschutz

Nach dem Baugrundgutachten des Büros Crystal Geotechnik vom 28.04.2021 liegen im Gebiet keine einstufigsrelevante Belastungen vor.



Das Büro Crystal Geotechnik empfiehlt, beim Aushub evtl. anzutreffende organoleptisch auffällige Auffüllungen und auch auffällig gewachsene Böden zu separieren, auf Haufwerken zwischenzulagern und entsprechend einer jeweiligen Deklarationsanalytik (z. B. entsprechend dem Anforderungsprofil der maßgebenden Grube) zu entsorgen bzw. wiederzuverwerten.

Soweit möglich, ist der Oberboden baustellenseitig im Zuge von Rekultivierungs- und Andeckungsmaßnahmen wieder zu verwenden.

Soll überschüssiger Boden an anderer Stelle verwertet werden, wird eine vorherige Abstimmung des geplanten Entsorgungsweges mit dem Landratsamt Aichach-Friedberg, SG 43 empfohlen.

4.9 Elektrizität, Telekommunikation

Das zukünftige Gewerbegebiet wird von der Bayernwerk AG mit Elektrizität versorgt. Die Leitungssysteme und technische Anlagen werden in der Erschließungsplanung mit dem Versorgungsträger abgestimmt und festgelegt.

Im Rahmen der Erschließung werden Telekommunikationsleitungen berücksichtigt.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

5 BEGRÜNDUNG ZU DEN EINZELNEN FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der vorgesehenen Nutzung als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Eine Einzelhandelsnutzung ist ausgeschlossen. Die Erweiterung des Gewerbegebietes soll wie das bestehende Gewerbegebiet Inchenhofen-Nord vorrangig Gewerbe- und Handwerksbetrieben dienen, die vor Ort Erweiterungsflächen suchen bzw. Arbeitsplätze für die ortsansässige Bevölkerung schaffen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 ausnahmsweise zulässig. Dadurch soll beispielsweise eine Sporthalle, die auch für kulturelle Veranstaltungen genutzt werden kann, nicht von vornherein ausgeschlossen sein.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind grundsätzlich nicht zulässig. Damit werden Konflikte zwischen der Schutzwürdigkeit dieser Wohnungen und bestehender oder künftiger Gewerbebetriebe ausgeschlossen.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind ebenfalls ausgeschlossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird wie im bestehenden Gewerbegebiet Inchenhofen-Nord mit maximal 0,8 festgelegt und gewährleistet, dass mindestens 20 % der Grundstücksfläche für grünordnerische Maßnahmen auf den Privatgrundstücken zur Verfügung stehen. Damit können die tatsächlich zur Verfügung gestellten Flächen auch für die beabsichtigte Nutzung effektiv ausgeschöpft werden.



5.3 Höhen der Gebäude

Die Festlegung der Zahl der Vollgeschosse hat sich in Gewerbegebieten als wenig praktikabel erwiesen. Auf sie wurde deshalb verzichtet. Stattdessen wurde die max. Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Aus diesem Grund entfällt auch die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ).

Die Höhendefinition orientiert sich am Gelände. Bei Pultdächern muss die höhere Wand bergseitig stehen. Durch die Festsetzungen sollen mögliche negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild vermindert werden.

5.4 Bauweise, Grenzabstände

Im gesamten Planungsbereich gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

Bezüglich der Abstandsflächen und des Brandschutzes gelten die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

5.5 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung orientieren sich am bestehenden Gewerbegebiet Inchenhofen-Nord und dienen der Einbindung in die Landschaft.

Durch Vorgaben zum Schutz vor Vogelschlag und insektenfreundlicher Außenbeleuchtung werden zudem Maßnahmen für den Artenschutz aufgenommen.

5.6 Einfriedungen

Die Vorgaben zu Einfriedungen orientieren sich ebenfalls am bestehenden Gewerbegebiet Inchenhofen-Nord. Die Beschränkung der Höhe auf 2,0 m in Bezug zum künftigen Gelände vermindert die Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

5.7 Öffentliche Verkehrsfläche / Grundstückszufahrten

Zur Erschließung der Gewerbegrundstücke von der Straße „Im Gewerbepark“ ist eine Stichstraße mit Wendeanlage vorgesehen. Eine Zufahrt zu den Grundstücken ist nur über diese Straße und nicht direkt von der östlich angrenzenden Kreisstraße AIC 1 möglich.

5.8 Geländegestaltung

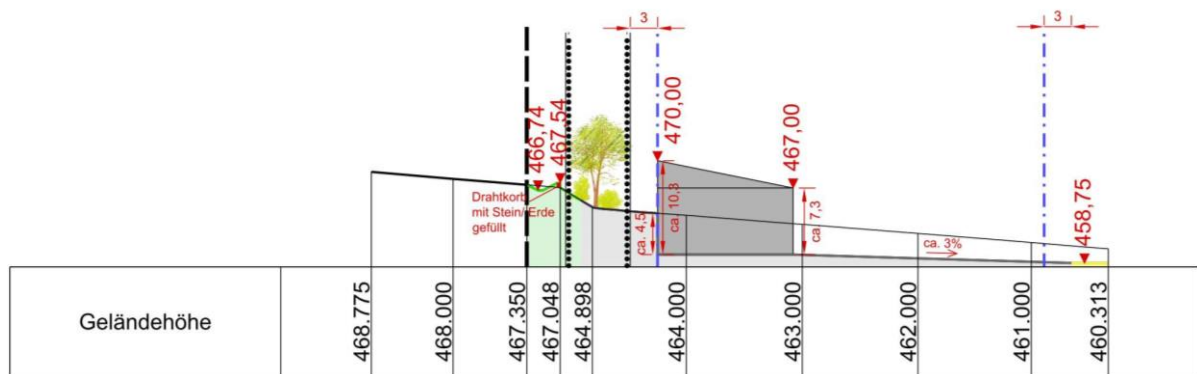
Das bestehende Gelände fällt von ca. 467 m ü. NN im Westen auf ca. 453 m ü. NN im Osten. Dadurch ist für die Errichtung des Gewerbegebietes ein Bodenabtrag im Westen bzw. Aufschüttung im Osten erforderlich, um die Fläche nutzen zu können.

Innerhalb der Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind Aufschüttungen und Abgrabungen nicht zulässig.

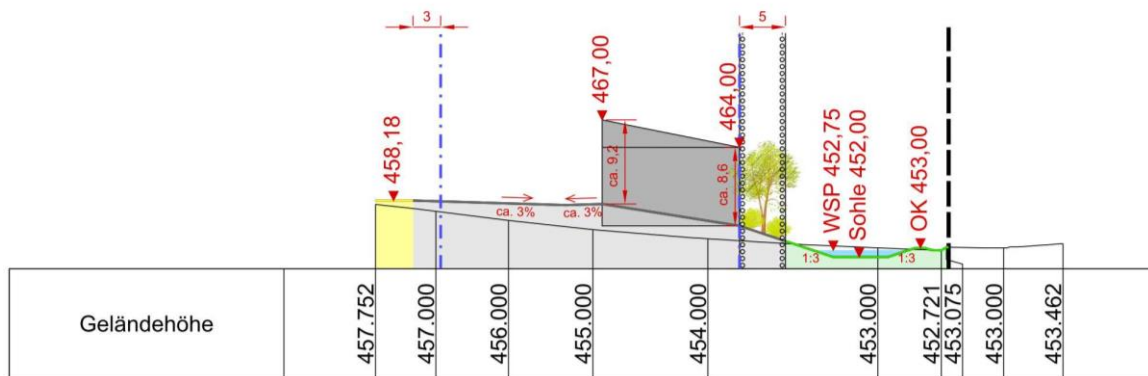
Außerhalb der Baugrenzen sind Stützmauern nur bis zu einer Höhe von max. 2 m zulässig. Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern dürfen dabei nicht beeinträchtigt werden. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind keine Stützmauern zulässig.

Es bietet sich an, die Gebäude ins Gelände einzubinden.

Aufgrund der anspruchsvollen Geländesituation ist empfohlen, dass die Höhengestaltung im Bauantrag geklärt wird.



Schnitt im Westen (brugger_landschaftsarchitekten_stadtplaner_ökologen)



Schnitt im Osten (brugger_landschaftsarchitekten_stadtplaner_ökologen)

5.9 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Lärmschutz

Der Markt Inchenhofen hat deshalb die Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster damit beauftragt, die Lärmimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sachverständig zu untersuchen. Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 13.03.2023, Auftrags-Nr. 8182.1 / 2023 - TK, bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bzgl. Verkehrslärmimmissionen und Geräuschkontingentierung.

Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV hinsichtlich des Verkehrslärms unterschritten. Festsetzungen zum Verkehrslärm sind dadurch nicht zu treffen.

Die Kontingentierung der Gewerbeflächen wurde durchgeführt, um für das Gewerbegebiet die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen unter Berücksichtigung der Vorbelastung zu quantifizieren. Die Ergebnisse sind in der Satzung zum Bebauungsplan ausführlich dargestellt und festgesetzt.

Entsprechend der aktuellen Rechtsprechung, v.a. durch das Bundesverwaltungsgericht BVerwG vom 07.03.2019 - 4 BN 45.18, muss innerhalb eines Bebauungsplangebietes bei der Ausweisung von GE- (auch GI-) Gebieten eine Fläche enthalten sein, die Tag und Nacht uneingeschränkt nutzbar ist („interne“ Gliederung). Bei Gewerbegebieten wäre dies



nach DIN 18005-1 eine Fläche mit flächenbezogenen Schalleistungspegeln (FSP) von 60/60 dB(A) je m² Tag/Nacht, bei GI-Gebieten eine Fläche mit L_{WA}= 65/65 dB(A) je m² Tag/Nacht.

Wenn eine solche Fläche innerhalb des Plangebietes nicht realisierbar ist, ist eine gebietsübergreifende, sog. „externe“ Gliederung zulässig, sofern dies in geeigneter Weise im Bebauungsplan selbst oder seiner Begründung dokumentiert wird. Falls ein solches Ergänzungsgebiet für die „externe“ Gliederung in der Kommune nicht vorhanden und auch eine „interne“ Gliederung nicht möglich ist, so muss das Gebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet bzw. Industriegebiet (GEe bzw. GE) festgesetzt werden.

Das aktuellere Urteil BVerwG 4 CN 8.19 des Bundesverwaltungsgerichts vom 29.06.2021 setzt abweichend zum o.g. Urteil nicht voraus, dass für typische Gewerbebetriebe aller Art Emissionskontingente von mindestens 60 dB(A) zur Nachtzeit festgesetzt werden müssen. Begründet wird dies unter anderem damit, dass in einem Gewerbegebiet zur Nachtzeit auch schutzbedürftige Nutzungen (Hotels) untergebracht werden können. Dies setzt nachts geringere Richtwerte voraus. Nicht zulässig waren jedoch derart geringe Emissionskontingente, die einen Nachtbetrieb gänzlich ausschließen oder nur mittels aufwendiger Lärmschutzmaßnahmen möglich wäre.

Im Urteil 2 N 21.184 des VGH München vom 29.03.2022, sieht das Gericht die dort festgesetzten Emissionskontingente von 65/50 bzw. 65/52 dB(A) tags/nachts für einen typischen Gewerbebetrieb als ausreichend an. Der VGH München hat sogar ausdrücklich festgestellt, dass es (in einem Gewerbegebiet) auch 60 dB(A) tags insoweit als ausreichend ansieht (vgl. Rn. 18). Demnach ist es für eine sog. „gebietsinterne“ Gliederung eines Gewerbegebietes ausreichend, wenn ein (ausreichend großes) Teilgebiet mit mindestens diesen Kontingenten versehen wurde.

(vgl. schalltechnische Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 13.03.2023)

Luftreinhaltung

Der Markt Inchenhofen möchte luftverunreinigende/ lösemittelmittierende Betriebe in dem geplanten Gewerbegebiet nicht pauschal ausschließen. Allerdings wird für lösemittelmittierende Betriebe das Freistellungsverfahren ausgeschlossen. Die weitergehende Prüfung erfolgt dann im regulären Bauantragsverfahren. Bezüglich luftverunreinigender Emissionen sind die Festsetzungen in der Satzung zu beachten. Insbesondere gelten hier die Vorgaben der VDI 3781 zur Kaminhöhenberechnung.

5.10 Stellplätze

Zur Berechnung des Stellplatzbedarfs gilt die Stellplatzsatzung des Marktes Inchenhofen in der gültigen Fassung.

Durch die vorgeschriebene Art der Befestigung kann die Bodenversiegelung im privaten Bereich vermindert und damit ein positiver Effekt auf den natürlichen Wasserkreislauf ausgeübt werden. Auf die unterschiedliche Beanspruchung privater Stellplätze wird dabei Rücksicht genommen.

5.11 Flächen zur Regelung des Wasserabflusses einschl. der Rückhaltung von Niederschlagswasser

Die öffentlichen Grünflächen im Westen, Süden, Osten und Nordosten des Geltungsbereiches dienen zur Regelung des Wasserabflusses bzw. Rückhaltung von Niederschlagswasser.



Im Westen soll wild abfließendes Oberflächenwasser aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen durch eine Mulden-Wall-Kombination aufgefangen und schadlos abgeleitet werden. Dabei dürfen die Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern nicht beeinträchtigt werden. Eine Verstärkung der Wallausformung bis zu 1 m Höhe mit geeigneten Mitteln (z. B. Drahtkörbe mit Schotter oder Erdfüllung) zur Schonung der Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist möglich.

Unverschmutztes Niederschlagswasser wird mittels eines innerhalb der Verkehrsfläche liegenden Regenwasserkanals aus den Gewerbegrundstücken aufgenommen und über die Flächen zur Regelung des Wasserabflusses einschließlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser im Freispiegel zu dem Regenrückhaltebecken im Nordosten der Gewerbeflächen abgeleitet und dort zwischengespeichert. Die östlichen Grundstücke leiten direkt in die Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser ein.

Durch die Vorgaben bzgl. unterschiedlichen Böschungsneigungen, variierenden Sohlthiefen und zur Grünordnung soll eine naturnahe Gestaltung der Flächen erreicht werden.

5.12 Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Die Gehölzstrukturen im Westen des Geltungsbereiches sollen erhalten bleiben. Notwendige Pflegemaßnahmen dürfen durchgeführt werden.

Um Beeinträchtigungen zu vermeiden, sind Aufschüttungen und Abgrabungen innerhalb der Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern nicht zulässig.

5.13 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Die Flächen dienen der Eingrünung der gewerblichen Bauflächen nach Norden und Osten und zum Aufbau von Grünstrukturen in den Randbereichen des Gewerbegebietes.

Durch die naturnahe Ausgestaltung mit Gehölzflächen sowie extensiven Wiesenbereichen leisten die Flächen darüber hinaus einen Beitrag zum Artenschutz im Siedlungsrandbereich.

5.14 Verkehrsgrünfläche

Die Verkehrsgrünflächen mit den festgesetzten Baumstandorten tragen zur Durchgrünung des Gewerbegebietes bei.

5.15 Private Grundstücke

Die Umsetzung der grünordnerischen Ziele darf sich nicht allein auf den öffentlichen Bereich beschränken, sondern muss auch auf privaten Flächen erfolgen. Deshalb sind Festsetzungen über den Versiegelungs- / Nutzungsgrad sowie der Anlage von Grünflächen erforderlich.

Um die Bodenversiegelung mit ihren nachteiligen Auswirkungen in Grenzen zu halten, soll ein Mindestanteil der Grundstücke als private Grünflächen freigehalten werden. Die festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind dabei mit zu rechnen.



Durch die Festsetzung, dass 20% der privaten Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und die Hälfte davon mit Gehölzen zu bepflanzen ist, wird eine Durchgrünung innerhalb der Gewerbeflächen sichergestellt.

Größe und Breite der Pflanzflächen werden vorgeschrieben, um eine Mindestqualität der Anpflanzungen gewährleisten zu können.

Der Anteil an Gehölzen der 1. Wuchsklasse wird festgelegt, um eine gute Einbindung der Gewerbeflächen in die Umgebung zu gewährleisten. Die zusätzlich zur vorgeschlagenen Pflanzenauswahl mögliche Verwendung von Ziergehölzen kann z. B. dazu beitragen, den Blühaspekt zu erweitern.

5.16 Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die geplante Nutzung als Gewerbegebiet stellt einen Eingriff nach §14 BNatSchG dar. Zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation sind Maßnahmen der Grünordnung erforderlich.

Die Bewertung des Eingriffs und Ermittlung des Bedarfs an Ausgleichsflächen erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2021). Die Ermittlung und Herleitung der Art und des Umfangs der Maßnahmen ist im Umweltbericht erläutert.

Die erforderliche Ausgleichsfläche wird auf Fl.-Nr. 1044, Gmkg. Oberbachern umgesetzt.

5.17 Grünordnung

Bei der Auswahl der Pflanzenarten bilden standortgerechte, heimische Arten in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation den Schwerpunkt. Folgende Ziele werden damit verfolgt:

- Grundlage für eine zufriedenstellende Entwicklung der Pflanzung;
- bessere Einbindung der baulichen Strukturen in den Freiraum;
- Voraussetzung für eine möglichst natürliche Entwicklung der Grünflächen.

Die Verwendung autochthoner Gehölze unterstützt die genetische Vielfalt der heimischen Vegetation. Damit wird das Genpotential der wildlebenden Arten innerhalb ihres natürlichen Verbreitungsgebietes gestärkt. Gemäß § 40 (1) BNatSchG dürfen in der freien Natur nur gebietseigene Arten (Gehölze, Saatgut) verwendet werden.

6 UMWELTPRÜFUNG

Gemäß § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB wird für den Bebauungsplan ein Umweltbericht erstellt. In diesem erfolgen eine Bestandserfassung und –bewertung der umweltrelevanten Schutzgüter, die Darstellung der relevanten Ziele des Umweltschutzes und eine Prognose über die Auswirkungen der Planung.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan liegt als Anlage bei.



7 STÄDTEBAULICHE STATISTIK

Im Bebauungsplan Nr. 20 „Gewerbegebiet Inchenhofen Nord – Erweiterung“ ergibt sich folgende Nutzungsverteilung

Nutzung		
Gewerbegebiet	16.230 m ²	71,53 %
davon		
Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	643 m ²	
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	697 m ²	
Öffentliche Verkehrsfläche	1.652 m ²	7,28 %
davon Verkehrsgrün	400 m ²	
Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (öffentlich)	215 m ²	0,95 %
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (öffentlich)	819 m ²	3,61 %
Flächen zur Regelung des Wasserabflusses einschl. der Rückhaltung von Niederschlagswasser	3.774 m ²	16,63 %
GESAMTFLÄCHE	22.690 m²	100 %
Ausgleichsfläche (Fl.-Nr. 1044, Gmkg. Oberbachern)	2.530 m ²	