

MARKT INCENHOFEN

Bebauungsplan Nr. 20 „Gewerbegebiet Inchenhofen Nord – Erweiterung“

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Markt Inchenhofen beabsichtigt das bestehende Gewerbegebiet in Inchenhofen nach Norden zu erweitern.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Gewerbegebiet Inchenhofen Nord - Erweiterung“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Eine Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter, die durch das Vorhaben betroffen sein können, wurde im Umweltbericht zum Bebauungsplan durchgeführt. Darin erfolgte auch eine Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes.

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 u. 2 BauGB) und Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 u. 2 BauGB)

Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden folgende Stellungnahmen in den Bebauungsplan eingearbeitet:

Nach den Hinweisen des Fachbereichs Bauleitplanung am Landratsamt Aichach-Friedberg erfolgten redaktionelle Anpassungen wie die Aktualisierung der Präambel und Änderung der Darstellung der Symbole für „zu erhaltende“ und „zu pflanzende Bäume“ in der Planzeichnung zur besseren Unterscheidbarkeit.

Auf Anregung des Fachbereichs Immissionsschutz am Landratsamt Aichach-Friedberg wurden Festsetzungen zum Immissionsschutz im Bereich der Luftreinhaltung in der Satzung ergänzt und in der Begründung kurz erläutert, dass der Markt Inchenhofen luftverunreinigende/lösemittelmittierende Betriebe in dem geplanten Gewerbegebiet nicht pauschal ausschließen möchte. Für lösemittelmittierende Betriebe wurde das Freistellungsverfahren ausgeschlossen. Zur Bestimmung der erforderlichen Kaminhöhen übernahm der Markt Inchenhofen die nun gültige VDE 3781 (Blatt 4) in die Festsetzungen.

Außerdem nahm der Markt Inchenhofen in die Festsetzungen auf, dass auch im Genehmigungsfreistellungsverfahren ein qualifiziertes Sachverständigengutachten zum Nachweis der Einhaltung der schallschutztechnischen Festsetzungen vorzulegen ist. Zur Emissionskontingentierung (Lärmschutz) erfolgte eine Ergänzung zu den Anforderungen der aktuellen Rechtsprechungen aus der schalltechnischen Untersuchung in der Begründung. Der pauschale Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen wurde aus immissionsschutzfachlicher Sicht befürwortet.

Die Untere Naturschutzbehörde wies darauf hin, dass die im Ranken befindlichen Heckenbereiche im Westen des Gewerbegebietes als Hecken in der freien Landschaft nach Art. 15 Abs. 1 BayNatSchG geschützt sind und empfahl diese als öffentliche Grünflächen darzustellen sowie einen angemessenen Abstand zwischen Baugrenze und Heckenbiotop zu berücksichtigen. Die Gehölzstrukturen im Westen des geplanten Gewerbegebietes sind in der Planzeichnung großteils als private Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Ein Eingriff soll hier nicht stattfinden und die Gehölze erhalten werden. Zwischen der Baugrenze und der Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist ein Abstand von 3 m vorgesehen. In der Satzung ist entsprechend festgesetzt, dass die Gehölzstrukturen im Westen des Geltungsbereiches zu erhalten und bei Ausfall mit Arten der Liste in Kap. 2.18 zu ersetzen sind. Notwendige Pflegemaßnahmen dürfen durchgeführt werden. Aufschüttungen und Abgrabungen sind innerhalb der Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern nicht

zulässig. Damit werden aus Sicht der Gemeinde erhebliche Beeinträchtigungen der Hecke vermieden – auch wenn diese großteils auf privatem Grund liegt. Da kein Eingriff stattfindet, ist auch kein Ausgleich erforderlich. Die vorhandenen Bäume stehen zudem im Wesentlichen auf der Böschungsoberkante. Ursprünglich war auch nur die Böschungsoberkante Teil des Feldweg-Flurstücks. Die Böschungsunterkante lag in weiten Teilen auf dem ackerbaulich genutzten Flurstück. Mit der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern geht die Sicherung nun bis zur Böschungsunterkante und teilweise sogar darüber hinaus. Der für Bepflanzung gesicherte Bereich ist damit deutlich breiter. Die jetzige Bewirtschaftungsgrenze deckt sich im Wesentlichen mit der Grenze der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

Auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde wurden die Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auch auf privatem Grund in einem Grünzon dargestellt.

Aus Gründen des Ortsbildes empfahl die Untere Naturschutzbehörde den Bereich im Osten zur Kreisstraße hin als öffentliche Grünfläche festzusetzen. Im Anschluss an das vorgesehene Regenrückhaltebecken bzw. die Fläche zur Regelung des Wasserabflusses einschließlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser ist auch ein 5 m breiter Streifen auf privatem Grund als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Durch entsprechende Vorgaben zur Bepflanzung und Pflege kann aus Sicht der Gemeinde auch auf Privatgrund eine wirkungsvolle Eingrünung umgesetzt und Grünstrukturen aufgebaut werden. Zudem sind auch auf öffentlichem Grund im Anschluss an den Geh- und Radweg entlang der Kreisstraße um das naturnah zu gestaltende Rückhaltebecken und den Abflussgraben Baumstandorte geplant. Die Gestaltung der Flächen zur Regelung des Wasserabflusses einschl. der Rückhaltung von Niederschlagswasser ist mit einem Freiflächengestaltungsplan/Landschaftspflegerischen Begleitplan aufzuzeigen. Im Südosten des Geltungsbereiches ist außerdem ein Teil (Breite ca. 7 bis 10 m) als öffentliche Fläche zum Anpflanzen festgesetzt. Bei Umsetzung der Festsetzungen sowohl auf öffentlichem als auch auf privatem Grund ist aus Sicht der Gemeinde eine wirkungsvolle und ansprechende Eingrünung am Ortsrand sichergestellt.

Außerdem gab die Untere Naturschutzbehörde Hinweise zum geplanten Entwicklungsziel auf der Ausgleichsfläche sowie zur Anrechnung der Restfläche als Ökokonto und die hierfür einzureichenden Unterlagen.

Um die Maßnahmen zur naturnahen Gestaltung des Regenrückhaltebeckens als Vermeidungsmaßnahmen, die gem. Leitfaden zur Eingriffsregelung beim Planungsfaktor berücksichtigt werden können, entsprechend rechtlich verbindlich zu sichern und ihre positiven Wirkungen prognostisch quantifiziert und qualifiziert bewertbar zu machen, hat die Gemeinde den Vorschlag der Unteren Naturschutzbehörde aufgegriffen und Grundsätze der naturnahen Gestaltung in den Festsetzungen ergänzt.

Auf Empfehlung der Unteren Naturschutzbehörde erfolgte bei den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern eine Erhöhung der zu bepflanzenden Fläche von 30% auf 50%. Dabei wird davon ausgegangen, dass sich die Pflanzflächen bei guten Wachstumsbedingungen schnell ausdehnen und in naher Zukunft ein Deckungsgrad von ca. 2/3 der Flächen erreicht wird.

Die Untere Denkmalschutzbehörde gab einen Hinweis auf die Bruder-Konrad-Kapelle (Baudenkmal D-1-71-141-8). Diese liegt außerhalb des Änderungsbereiches ca. 50 m nordöstlich des geplanten Gewerbegebietes. Ein Eingriff ist hier nicht vorgesehen. Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Die Fachstelle Bodenschutzrecht am Landratsamt Aichach-Friedberg verwies im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung auf den Umweltbericht, der im nächsten Verfahrensschritt beiliegend und in dem die Schutzgüter (u. a. auch Boden) entsprechend berücksichtigt sind.

Auf Anregung des Abfallrechts wurde zu Geländemodellierung und Bodenaustausch der Hinweis aufgenommen, dass die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) zu beachten sind.

Die Kommunale Abfallwirtschaft befand den Durchmesser der Wendeanlage und die Fahrspuren als ausreichend dimensioniert und regte an ein Halteverbot im gesamten Bereich der Wendeanlage einzurichten und den Lichtraum der Straße durch regelmäßigen Schnitt der Bäume freizuhalten.

Laut Kreisstraßenverwaltung sind keine maßgeblichen Einflüsse auf den Verkehr der Kreisstraße zu erwarten.

Das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth gab Hinweise zu Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen, zum Grundwasser, zum vorsorgenden Bodenschutz und zur Abwasserentsorgung. Die Entwässerungsplanung (Mayr Ingenieure) sieht am Rand des Baugebietes eine Mulden-Wall-Kombination vor, um wild abfließendes Wasser aus den landwirtschaftlichen Grundstücken abzufangen und kontrolliert um das Baugebiet zu führen. Dies wurde als Grundlage in den Bebauungsplan übernommen und entsprechende Flächen zur Regelung des Wasserabflusses einschließlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser festgesetzt. Zu den Grundwasserständen im Planungsgebiet und der Verwertung von Bodenmaterial verwies die Gemeinde auf das Baugrundgutachten (Crystal Geotechnik GmbH vom 28.04.2021). Die Vorschläge des WWA für Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz wurden in die Satzung übernommen und der Hinweis auf DIN 19639 bzgl. des Umgangs mit Bodenmaterial ergänzt. Außerdem hat der Markt Inchenhofen vom WWA vorgeschlagene Festsetzungen und Hinweise zum Niederschlagswasser aufgenommen.

Das Bayerische Landesamt für Umwelt verwies zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes sowie der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes auf die Stellungnahmen des Landratsamts Aichach-Friedberg und des Wasserwirtschaftsamts Donauwörth, die entsprechend beteiligt wurden.

Das Amt für ländliche Entwicklung Schwaben empfahl eine Berücksichtigung der Ergebnisse des Gemeindeentwicklungskonzeptes. Die Planung des Gewerbegebiets widerspricht nicht dem Gemeindeentwicklungskonzept.

Die Industrie- und Handelskammer begrüßte das Verfahren zur Schaffung von zusätzlichen Gewerbeflächen, die ortsansässigen sowie sich neu ansiedelnden Unternehmen ermöglichen, sich am Standort zu erweitern und diesen für die Zukunft zu sichern. Die angedachten Planungen entsprechen damit gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB den Belangen der Wirtschaft und tragen zum Erhalt, zur Sicherung sowie Schaffung von Arbeitsplätzen bei.

Die Energienetze Bayern GmbH § Co. KG teilte mit, dass sie das Gewerbegebiet bei Interesse und Wirtschaftlichkeit mit Erdgas versorgen können.

Die Bayernwerk AG gab Hinweise zur Kabelplanung und zur erforderlichen Transformatorenstation für die elektrische Erschließung. In der Begründung wurde der Hinweis ergänzt, dass für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden dürfen und ein Prüfungsnachweis der Einführung nach Aufforderung vorzulegen ist. Die Abstimmung des Standorts für die Errichtung der Transformatorenstation erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Die DSL Mobil GmbH teilte mit, dass sie ggf. die Verlegung von Glasfaserleitungen und Erschließung der Grundstücke plant.

Vodafone Deutschland GmbH bekundete im Anbetracht der anstehenden Tiefbauarbeiten ebenfalls ihr Interesse an einer Mitverlegung von Leerrohren mit Glasfaserkabeln.

Bürger äußerten sich im Verfahren nicht.

Planungsalternativen

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan gemäß der vorgesehenen und benachbarten gewerblichen Nutzung ein Gewerbegebiet fest. Andere Gebietstypen scheiden aus. Ursprünglich war an dem Standort auch eine Montessori-Schule im Gespräch. Eine Schule ist nun jedoch nicht mehr vorgesehen.

Betriebsleiterwohnungen möchte der Markt Inchenhofen anders als im bestehenden Bebauungsplan Nr. 6 „Gewerbegebiet Inchenhofen – Nord“ nicht zulassen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, den Höhen der Gebäude, der baulichen Gestaltung und Einfriedungen orientieren sich am bestehenden Gewerbegebiet. Damit wird die Grundkonzeption des Gebietes beibehalten bzw. fortgeführt.

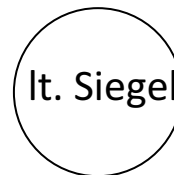
Im Vorfeld wurden unterschiedliche Varianten zur Erschließung des Gebietes mit Wendemöglichkeit und öffentlichen Stellplätzen erarbeitet. Die im Bebauungsplan aufgenommene Erschließung mit Wendemöglichkeit spiegelt die günstigste Lösung wider. Öffentliche Parkplätze außerhalb der privaten Betriebshöfe sieht der Markt Inchenhofen nicht als erforderlich an.

Innerhalb des Gewerbegebietes ergeben sich vor dem Hintergrund einer möglichst optimalen Flächenausnutzung und flächensparenden Erschließungsform unter Berücksichtigung der Topografie keine Alternativen zu der vorliegenden Planung, die geringere Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Arten- und Biotope und Mensch hätten. Zudem wurden Maßnahmen getroffen, die die geplanten Eingriffe hinsichtlich ihrer Umweltauswirkungen minimieren.

Inchenhofen, den **17.05.2024**

gez. Toni Schoder

.....
Anton Schoder, Erster Bürgermeister



Siegel