BEGRÜNDUNG

1. Planungsgrundlagen

Der Gemeinderat von Berg im Gau hat in der Sitzung am 24.02.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes „GE Brünnlfeld“ in Berg im Gau beschlossen.

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes umfasst folgende Flurstücke: Flur-Nrn. 71, 80/1, 80/2 und 81, jeweils Gemarkung Berg i. Gau.

Das Planungsgebiet wird als Gewerbegebiet (GE gemäß § 8 BauNVO) ausgewiesen.

Flur-Nr. 71 und 80/1 sind im festgestellten Flächennutzungsplan der Gemeinde Berg im Gau z.T. als Mischbauflächen, die von Grünflächen umgeben sind, ausgewiesen. Flur-Nr. 81 ist zur Gänze als Grünfläche dargestellt. Flur-Nrn. 80 und 80/2 sind zu überwiegenden Teilen als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Im nordwestlichen Bereich reicht eine siedlungsnahe Grünflächendarstellung in den Änderungsbereich herein.

Im Zuge der 3. Flächennutzungsplanänderung wird der Flächennutzungsplan derzeit im Parallelverfahren an die vorliegende Bebauungsplanung angepasst.

2. Lage und gegenwärtige Nutzung

Der Ortsteil Berg im Gau ist der namensgebende Ortsteil der Gemeinde Berg im Gau.

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Ortseingang von Berg im Gau, nördlich der Staatsstraße 2046.

Teilbereiche des Planungsgebietes sind bereits bestehende Mischbauflächen und tragen genehmigte Bebauung. Haus-Nr. 34 wird von der Familie des Betriebsinhabers genutzt.

Flur-Nr. 80/, 80/1 und 81 werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt, wobei Teile des Betriebes auf diese Flächen reichen. Flur-Nr. 81 trägt im Westen eine lückige Obstbaumreihe.

Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet nach derzeitiger Aktenlage nicht bekannt.

3. Planungsziele und -inhalte

Teilbereiche des Planungsgebietes sind bereits bestehende Mischbauflächen und tragen genehmigte Bebauung. Haus-Nr. 34 wird von der Familie des Betriebsinhabers genutzt.

Die vorliegende Planung dient der Sicherung von Baurecht für die bestehenden Gebäude und weist zum überwiegenden Teil Erweiterungsflächen für diese aus.

Die Erschließung erfolgt von Süden von der Staatsstraße. Weitere Anbindungen an die nicht näher benannte Ortsstraße Flur-Nr. 72 sind möglich.

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Wohnnutzungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden zugelassen.

Zur Steuerung der Baukörper innerhalb des Baufensters wird die Geltung von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO angeordnet.

Die Eingrünung der Ortsränder ist auf privaten Grünflächen zur Ortsrandeingrünung möglich.

Um die Fläche bestmöglich ausnutzen zu können und somit letztlich flächensparend zu bauen, wurde die maximal mögliche Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Um der landschaftlichen Situation am Ortsrand von Berg im Gau gerecht zu werden, wird die Höhe der Wände bzw. Firste begrenzt und die Farbgebung der Fassaden geregelt. Da das Gelände nach Norden deutlich abfällt, wird hier eine höhere Bebauung gegenüber den höher liegenden Flächen zugelassen.

Wegen der Hanglage sind Terrassierungen bzw. Abgrabungen und Aufschüttungen erforderlich, um wirtschaftlich nutzbare Gebäudegrundflächen zu erhalten. Diese werden daher zugelassen. Um die Eingriffe in Landschaftsbild und das Schutzgut Boden zu begrenzen, wird ihre maximale Höhe und Neigung begrenzt.

Zäune sind zum Schutz der Anlagen möglich. Um für Kleintiere besser durchgängig zu sein, werden sie ohne Sockel festgesetzt.

Festsetzungen für die Eingrünung und Durchgrünung des Baugebiets werden getroffen, um die Fremdkörperwirkung in der Landschaft zu verringern und die Bedeutung der Flächen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie die Filter- und Rückhaltewirkungen von unversiegeltem, bepflanztem Boden für das Gebiet in gewissem Umfang zu erhalten. Die Versickerung der Niederschlagswässer muss im Gebiet selbst erfolgen.

Auf dem Gelände bestehen Ausgleichsbindungen für Natur und Landschaft, die im Zuge der Genehmigung der bestehenden Bebauung getroffen wurden. Diese sollen im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans ausgelagert werden, um den Standort für die Erweiterung ausnutzen zu können, die nur auf den angrenzenden Flächen möglich ist.

4. Immissionsschutz

Gewerbliche Emissionen

Im Südosten des Planungsgebietes sind Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan vorgesehen. Südlich des Planungsgebietes steht ein Wohnhaus, das von der Familie des Betriebsleiters bewohnt wird.

Die weiter östlich folgenden schützenswerten Wohnnutzungen der Ortslage Berg im Gau liegen in Mischbauflächen.

Um ein verträgliches Nebeneinander der Gewerbenutzung mit den Wohnnutzungen im Umfeld zu gewährleisten, wurde das maximal zulässige Emissionskontingent für die Gewerbefläche ermittelt, das gewährleistet, dass für die schützenswerten Nutzungen die in der DIN 18005-1 genannten schalltechnischen Orientierungswerte nicht überschritten werden.

Hierzu wurde eine schalltechnische Untersuchung von der Handwerkskammer für München und Oberbayern angefertigt (Projektnummer 20/0413/BP-GP-E1, Gutachten vom 04.04.2013), um die Lärmimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten quantifizieren zu können.

Folgende weiterführende Hinweise werden gegeben:

Die Emissionskontingente L_{EK} sind weder Orientierungswerte noch immissionsrichtwerte oder –anteile.

Im künftigen, konkreten Verwaltungsverfahren sind die sich aus den Emissionskontingenten LEK ergebenden Immissionskontingente L_{IK} als Immissionsrichtwertanteile zu betrachten, mit der Folge, dass nach der TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel L_r der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent L_{IK} nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreiten darf.

Die genannten DIN-Normen für die Berechnung sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Sie sind bei Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt und können dort kostenlos eingesehen werden.

Landwirtschaftliche Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Ortsrandlage bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm- und Geruchsbelästigungen zu rechnen ist.

5. Wasserwirtschaft

Abwasser

Die Schmutzwasserentsorgung aus dem Planungsgebiet erfolgt über den Anschluss an die Kläranlage Berg im Gau. Die vollbiologische Kläranlage (2.000EW) entspricht den allgemein anerkannten Regeln der Technik und ist ausreichend aufnahmefähig.
Ein leistungsfähiger Vorfluter (Scheidgraben/Dirschhofener Graben Gewässer III. Ordnung) ist vorhanden.
Alle Bauvorhaben sind an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen. Hausdränagen dürfen nicht am Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

Der Generalentwässerungsplan (GEP 2003) der Gemeinde Berg im Gau beinhaltet die Entwicklung des geplanten Gewerbegebiets „Brünnlfeld“ zum größten Teil nicht. Da die vorliegende Planung nur einen Gewerbebetrieb umfasst soll das Entwässerungskonzept im Zuge der Objektplanung für den jeweils notwendigen Bauabschnitt ausgearbeitet und mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt werden.

Oberflächenwasser

Das auf den im Geltungsbereich bereits überbauten Flächen anfallende Oberflächenwasser wird auf den jeweiligen Grundstücken versickert.

Ein Bodengutachten liegt nicht vor.

Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist grundsätzlich auf den Grundstücken breitflächig zu versickern. Einer linienförmigen (Rigolen) oder punktförmigen (Sickerschacht) Versickerung kann nur dann zugestimmt werden, wenn der Nachweis geführt wird, dass eine flächige Versickerung nicht möglich ist.

Das Niederschlagswasser von Park-/Stellflächen ist ebenfalls möglichst über belebte Bodenzonen (Mulden) breitflächig zu versickern.

Wegen der Hanglage ist mit wild abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen.

Auf Grund der angrenzenden Lage an das Donaumoos muss in den tieferen Lagen mit bis zur Geländeoberkante anstehenden Grundwasserständen gerechnet werden.

Es wird empfohlen, das Kellergeschoss wasserdicht auszubilden.

Der Oberflächenabfluss darf nicht zu Ungunsten umliegender Grundstücke und Gebäude verlagert oder beschleunigt werden.

Am Tiefpunkt des Geländes wird eine Fläche für die Regenwasserbewirtschaftung vorgesehen.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die Arnbachgruppe. Wasserschutzgebiete sind nicht berührt.

6. Verkehr

Um die Gewerbefläche ausreichend für den Verkehr zu erschließen, wird die Hauptzufahrt von Osten vom Weg Fl-Nr. 72 aus vorgesehen. Um diese mit den erforderlichen Böschungsabwicklungen um die nördlichen Hallenbereiche führen zu können, ist in diesem Bereich unter Abwägung der verkehrlichen Belange und der wirtschaftlichen Flächenausnutzung mit den Belangen des Land-

schaftsbildes die Verringerung der Breite der privaten Grünflächen für die Ortseingrünung erforderlich.

Möglichkeiten für eine Zufahrt von Norden vom Weg Fl-Nr. 79 aus sollen offengehalten werden.

Das Planungsgebiet grenzt an die St 2046 – freie Strecke – an. Entlang der freien Strecke von Staatsstraßen gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Eine Ausnahme gem. Art. 23 Abs. 2 BayStrWG wegen der Nichteinhaltung des Abstandes zum befestigten Fahrbahnrand außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt wurde aufgrund der durch die bestehende Bebauung gegebenen straßenseitigen Gebäudeflucht zugelassen.[1] Der Mindestabstand von Gebäuden, die Anbauverbotszone, beträgt nun 10 m und ist entsprechend im Bebauungsplan dargestellt.

Darüber hinaus dürfen Bäume und Lärmschutzanlagen grundsätzlich nur mit einem Mindestabstand von 7,5 m vom Fahrbahnrand der Straße errichtet werden. Ausnahmen sind für genehmigte und bestehende Anlagen sowie unter Berücksichtigung der RPS bzw. RAS-Q möglich. Kosten für die Errichtung von Lärmschutzanlagen werden vom Staatlichen Bauamt gemäß Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV – nicht übernommen.

Zufahrten zur Staatsstraße sind nur in den gekennzeichneten Bereichen möglich. Bestehende Zufahrten können bestehen bleiben. Für Zufahrten auf die St 2046 sind Sichtflächen zu beachten, für die weitere Festsetzungen getroffen werden.

Eine Linksabbiegespur im Zuge der Staatsstraße in bauamtlicher Baulast wird möglicherweise erforderlich
Die Linksabbiegespur soll entsprechend der Entwicklung der verkehrlichen Verhältnisse erst bei Bedarf nachträglich errichtet werden. Die Straßenbauverwaltung stimmt der vorliegenden Planung vorbehaltlich einer später ggf. notwendigen Linksabbiegespur zu. Eine Kostenübernahme durch den begünstigten Gewerbebetrieb ist vereinbart. Die Zufahrt bei Abschnitt 140, Station 3,844 der St 2045 muss noch vor Erstellung der Hochbauten planungsgemäß ausgebaut, d.h. auf eine Länge von mind. 8,0 m – gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der o.g. Straße – mit einem bituminösen oder gleichwertigen Belag versehen werden. Die Entwässerung der Einmündungsfläche muss durch entwässe-

rungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass kein Oberflächenwasser der im Betreff genannten Straße zufließen kann. Die Zufahrt ist mit dem Staatlichen Bauamt Ingolstadt abzustimmen.

7. Eingriffsregelung, Ausgleichs- und Ersatzflächen, Umweltbericht

In einem Umweltbericht werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen gem. §2 BauGB. beschrieben. Die getroffenen Minimierungsmaßnahmen und geprüften Alternativen sind im Umweltbericht näher erläutert.

Für die mit Planung und Umsetzung des Bebauungsplans verbundenen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese werden im benötigten Umfang an anderer Stelle festgesetzt bzw. zugeordnet.

8. Flächenbilanz

Bruttogesamtfläche	3,00 ha
Grünfläche	0,26 ha
Fläche für Regenwasserbewirtschaftung	0,06 ha
Nettobauland	2,00 ha
Ausgleichsfläche, im Geltungsbereich	0,68 ha

Pfaffenhofen, den 25.06.2013,
redaktionell geändert, den 18.02.2014

[1] Schreiben des Staatlichen Bauamts Ingolstadt vom 06.12.2012