

## **Gemeinde Baar-Ebenhausen**

### **Bebauungsplan Nr. 35 „Gewerbegebiet Ebenhausen Nordwest“**

**Begründung**  
zur Planfassung vom 28.05.2019

**Auftraggeber: Gemeinde Baar-Ebenhausen**

Münchner Straße 55  
85107 Baar-Ebenhausen  
Tel.: (0 84 53) 32 05 - 0  
Fax: (0 84 53) 32 05 – 15  
e-mail: [gemeinde@baar-ebenhausen.de](mailto:gemeinde@baar-ebenhausen.de)

**Entwurfsverfasser: Wipfler PLAN Planungsgesellschaft mbH**

Hohenwarter Str. 124  
85276 Pfaffenhofen/Ilm  
Tel.: 08441 5046-0  
Fax.: 08441 490204  
e-mail: [info@wipflerplan.de](mailto:info@wipflerplan.de)

Sachbearbeitung:  
René Karnott  
Dipl.-Ing., Stadtplaner

Stefanie Edinger-Beuschel  
Dipl.-Ing., Landschaftsarchitektin

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsgrundlagen.....	2
2	Anlass und Ziel der Planung.....	2
3	Lage, Erschließung und Beschreibung des Plangebiets .....	3
4	Übergeordnete Planungen.....	3
4.1	Belange der Landes- und Regionalplanung.....	3
4.2	Flächennutzungsplan – bisherige Darstellungen .....	5
4.3	Rechtskräftige bzw. in Aufstellung befindliche Bebauungspläne.....	6
5	Planerisches Konzept.....	7
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen, Bauweise .....	8
5.4	Bauliche Gestaltung und Werbeanlagen.....	9
5.5	Verkehrliche und technische Erschließung .....	9
5.6	Geländeveränderungen und Einfriedungen .....	10
5.7	Grünordnung .....	10
6	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.....	11
7	Klimaschutz.....	12
8	Belange des Immissionsschutzes.....	13
9	Belange des Umweltschutzes.....	14
10	Belange des Denkmalschutzes .....	15
11	Baugrund, Grundwasser und Altlasten .....	15
12	Wasserver- und Entsorgung .....	16
13	Flächenbilanz .....	17
14	Umsetzung und Auswirkung der Planung.....	17
15	Anlagen .....	18
15.1	Schemaschnitte (Stand 28.05.2019).....	18
15.2	Ingenieurbüro Kottermair GmbH: Schalltechnische Untersuchung., Altomünster (Stand 15.01.2019).....	18
15.3	ifb Eigenschenk: Geotechnischer Bericht, Deggendorf (Stand 30.07.2018).....	18

## 1 Planungsgrundlagen

Der Gemeinderat Baar-Ebenhausen hat in seiner Sitzung am 23.10.2018 in öffentlicher Sitzung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans mit der Ordnungsnummer 23 unter dem Titel „Gewerbegebiet Brautlach-Süd“ beschlossen. Um Verwechslungen mit einem ursprünglichen, nicht zu Ende geführten Bebauungsplanverfahren aus dem Jahr 2008 (Aufstellungsbeschluss 13.05.2008) zu vermeiden, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 26.03.2019 ergänzend beschlossen, den gegenständlichen Bebauungsplan mit einem neuen Titel „Bebauungsplan Nr. 35 ‘Gewerbegebiet Ebenhausen Nord-West‘“ weiterzuführen.

Der Geltungsbereich umfasst die Fl.Nr. 361, 362, 362/1, 363 und 364 sowie Teilflächen der Fl.Nr. 359, alle in der in der Gemarkung Ebenhausen. Er hat eine Gesamtfläche von rund 6,13 ha.

## 2 Anlass und Ziel der Planung

Die Region Ingolstadt ist derzeit geprägt durch eine hohe Eigendynamik. Der Bevölkerungszuwachs und die Wirtschaftsdynamik liegen mit an der Spitze Bayerns. Dieser Dynamik soll unter anderem durch ausreichende, bedarfsgerechte Bereitstellung von Bauflächen Rechnung getragen werden. Allen aktuellen Prognosen nach dürfte die Zunahme der Bevölkerung in der Region auch weiterhin anhalten.

Aufgrund der positiven Gewerbeentwicklung der vergangenen Jahre sind die verfügbaren Gewerbeflächen in Baar-Ebenhausen, wie auch in benachbarten Gemeinden beinahe erschöpft.

Die gegenständliche Bauleitplanung dient dazu, einem mittelständischen Gewerbebetrieb aus der Region ein geeignetes neues Grundstück zur Verfügung zu stellen. Am bestehenden Betriebsstandort sind keine ausreichenden Erweiterungsmöglichkeiten für den erforderlichen Neubau der Firmenzentrale mit Räumen für Büro und Verwaltung, Forschung und Entwicklung, sowie daran angeschlossen auch Produktion und Lager vorhanden. Im Sinne einer zukunftsgerichteten Weiterentwicklung des prosperierenden Unternehmens ist der Neubau unumgänglich.

Erforderlich ist hier, neben einer ausreichend großen Baufläche - welche ausreichend Platz für die Neuerrichtung und Erweiterungsmöglichkeiten für die Zukunft bietet, ein Anschluss an das übergeordnete Straßennetz (B 13) sowie auch einen ÖPNV-Anbindung nach Ingolstadt im näheren Umfeld.

Ziel der Gemeinde Baar-Ebenhausen ist es, einen solchen Gewerbebetrieb mit der Schaffung einer Vielzahl von Arbeitsplätzen in unterschiedlichen Segmenten im Gemeindegebiet anzusiedeln, ohne dabei bisherige Wohnlagen durch zusätzliche Verkehre zu belasten. Vielmehr soll durch die Nutzung bestehender und bereits geplanter Erschließungen (bestehende Ausfahrt zum Gewerbegebiet Brautlach an der B13, geplante Straßenerschließung über die Erweiterung des Brautlacher Gewerbegebietes der Gemeinde Karlskron) der entstehende Verkehr verträglich gebündelt werden.

Durch die Anschlussmöglichkeiten des ÖPNV kann der MIV reduziert werden.

Durch Festsetzungen zur Gestaltung, Eingrünung und Durchgrünung sollen künftige Baukörper verträglich in den Landschaftsraum eingebunden werden.

### 3 Lage, Erschließung und Beschreibung des Plangebiets

Das Gemeindegebiet von Baar-Ebenhausen liegt im Nordwesten des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm und etwa in der Mitte der Region Ingolstadt.

Baar-Ebenhausen ist über die, das Gemeindegebiet von Nord nach Süd querende Bundesstraße B13 an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen. Über die Anschlussstellen Langenbruck (südöstlich des Gemeindegebiets) und Manching (nordöstlich des Gemeindegebiets) ist die Bundesautobahn A 9, welche das Gemeindegebiet an seiner Ostseite tangiert, in jeweils ca. 10 min mit dem Auto erreichbar. Die nördliche gelegene Stadt Ingolstadt ist somit in rund 15-20 min Fahrtzeit, die Landeshauptstadt München in rund 50 min und der Flughafen München in rund 40 min erreichbar.

Das Plangebiet liegt westlich der Bundesstraße B13 und schließt sich unmittelbar an das Gewerbegebiet Brautlach der Nachbargemeinde Karlskron an. Über eine Brücke über die B13 sind die Ortsteile Ebenhausen-Werk und Ebenhausen in 0,8 bis 1,3 km erreichbar.

Anschluss an das ÖPNV-Netz bietet die Buslinie 18 des Verkehrsverbunds INVG (Ingolstadt ZOB bis Langenbruck), welche in beiden Fahrtrichtungen stündlich den Haltepunkt Werk und den Haltepunkt Brautlach B13 bedient. Darüber hinaus besteht durch den Bahnhof Haltepunkt Baar-Ebenhausen unmittelbarer und direkter Bahnanschluss nach Ingolstadt und München. Dieser ist in gut 1,5 km Entfernung zu Fuß oder per Fahrrad aus vom Plangebiet aus über den Fuß- und Radweg parallel zur B13 erreichbar.

Das Areal ist weitgehend eben bei einer NN-Höhenlage rund 369,0 -369,5 m üNN. Es wird ackerbaulich und als Grünland intensiv genutzt.

### 4 Übergeordnete Planungen

#### 4.1 Belange der Landes- und Regionalplanung

Baar-Ebenhausen ist im **Landesentwicklungsprogramm** (LEP, 2018) im Verdichtungsraum des Regionalzentrums Ingolstadt dargestellt. „*die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass:*

- *sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,*
- *sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,*
- *Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegen gewirkt wird,*
- *sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und*
- *ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben“ (LEP 2018, 2.2.7 G)*

Im **Regionalplan** der Region Ingolstadt wird Baar-Ebenhausen keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Das Gemeindegebiet liegt im Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum des Oberzentrums Ingolstadt, sowie innerhalb einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung.



- *Das Entwicklungspotenzial des Verdichtungsraumes Ingolstadt soll genutzt werden, um seine regionale und überregionale Bedeutung zu gewährleisten.*
- *Auf dem Arbeitsmarkt der Region soll ein in Qualität und Quantität breites und modernes Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot angestrebt werden. Dabei soll ein Ausgleich zwischen Angebot und Nachfrage in einer zumutbaren Entfernung zwischen Wohn- und Arbeitsort ermöglicht werden.*
- *Dem negativen Pendlersaldo gegenüber der Region München soll auch durch eine vermehrte gewerbliche Siedlungstätigkeit begegnet werden.“*

Darüber hinaus sind folgende Aspekte des Regionalplans zu beachten und zu nennen:

- *Das Wachstum von Wirtschaft und Bevölkerung läuft in der Region Ingolstadt derzeit dynamisch ab. Dementsprechend besteht weiterhin ein nicht unerheblicher Bedarf an Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit. Allen aktuellen Prognosen nach dürfte die Zunahme der Bevölkerung in der Region bis ca. 2020 anhalten, wenn u.U. auch nur leicht. In Teilräumen sind auch Abnahmen nicht auszuschließen. (B III, zu 1.1 bis 1.1.2)*
- *Die Region Ingolstadt ist ein attraktiver Lebens- und Arbeitsraum. Sie verfolgt das Ziel, neben der wirtschaftlichen Dynamik den Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen in sozialer Verantwortung sicherzustellen, so dass es zu gleichwertigen Lebens- und Arbeitsbedingungen aller Teilräume kommt und dass die Region in ihrer Gesamtheit ihre Position behaupten kann. (A I, Leitbild G)*
- *Als Lebensraum und Heimat kommt den Gemeinden für eine nachhaltige Raumentwicklung eine entscheidende Bedeutung zu. Sie tragen mit ihrer eigenständigen lokalen Entwicklung zur dynamischen Gesamtentwicklung der Region bei. Bei ihren Entscheidungen sollen die langfristigen ökologischen, soziokulturellen und wirtschaftlichen Auswirkungen bei allen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden. (A III, zu 1, G)*

Das Plangebiet befindet sich gemäß Karte 3 „Landschaft und Erholung“ des RP 10 im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 08 „Donaumoos und Paarniederung“. Die Sicherungs- und Pflegemaßnahmen zum landschaftlichen Vorbehaltsgebiet laut RP 10 B II 8.4.2.3 (G) stehen der Planung nicht grundsätzlich entgegen. Den Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen kommt in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten ein besonderes Gewicht zu. Entsprechende Maßnahmen sind daher in der Planung enthalten, die qualifizierte Umsetzung durch die Festsetzungen geregelt.

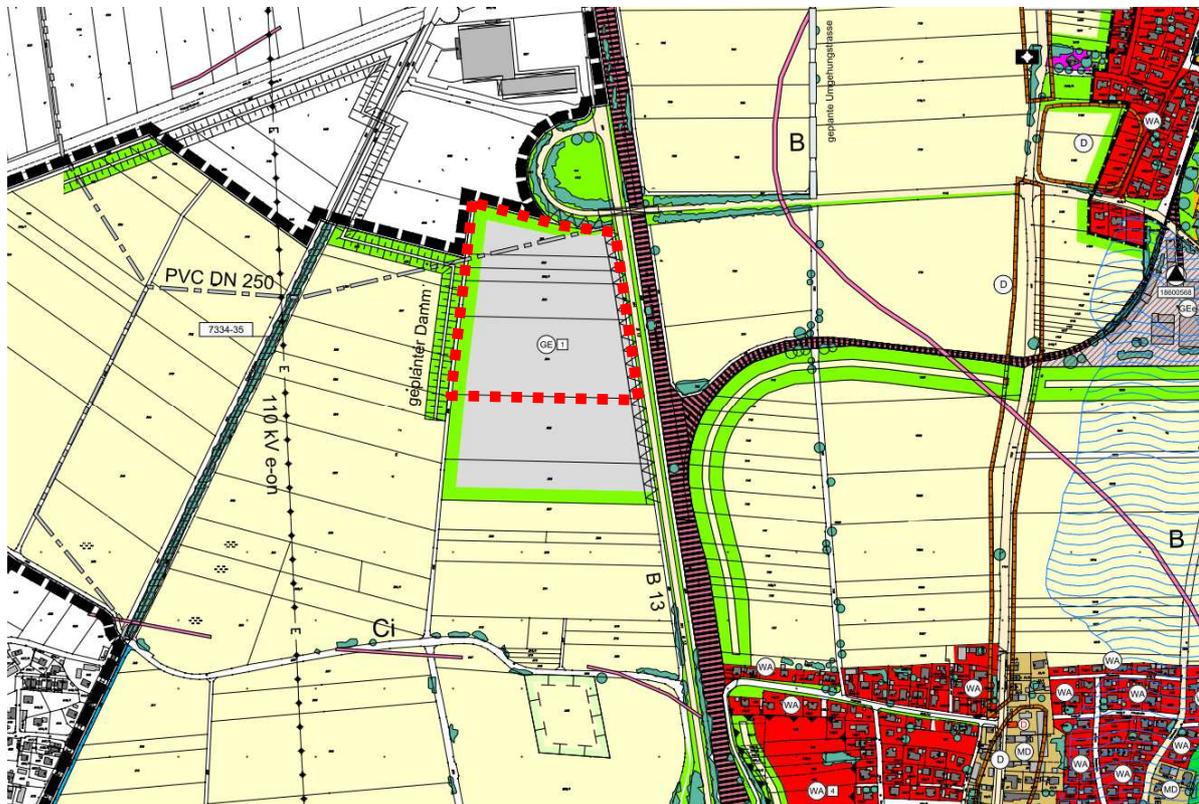
Die genannten Ziele und Grundsätze der Landesplanung und der Regionalplanung werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt.

#### 4.2 Flächennutzungsplan – bisherige Darstellungen

Die Gemeinde Baar-Ebenhausen hat ihren Flächennutzungsplan in den Jahren 2004-2006 neu aufgestellt.

Der Flächennutzungsplan wurde mit Bescheid der Regierung von Oberbayern Nr. 3-34.1-4621-PAF-1-1/05 vom 17.01.2006 genehmigt, mit Bekanntmachung der Genehmigung am 08.03.2006 ist er rechtskräftig. Die rechtskräftige Fassung trägt das Datum 07.03.2006.

Im Plangebiet werden die planungsgegenständlichen Flächen als Gewerbegebiet mit umlaufender Eingrünung dargestellt. Die südlich des Geltungsbereichs gelegenen Fl.Nrn. 365 und 366 sind ebenfalls als Gewerbegebietsflächen dargestellt.



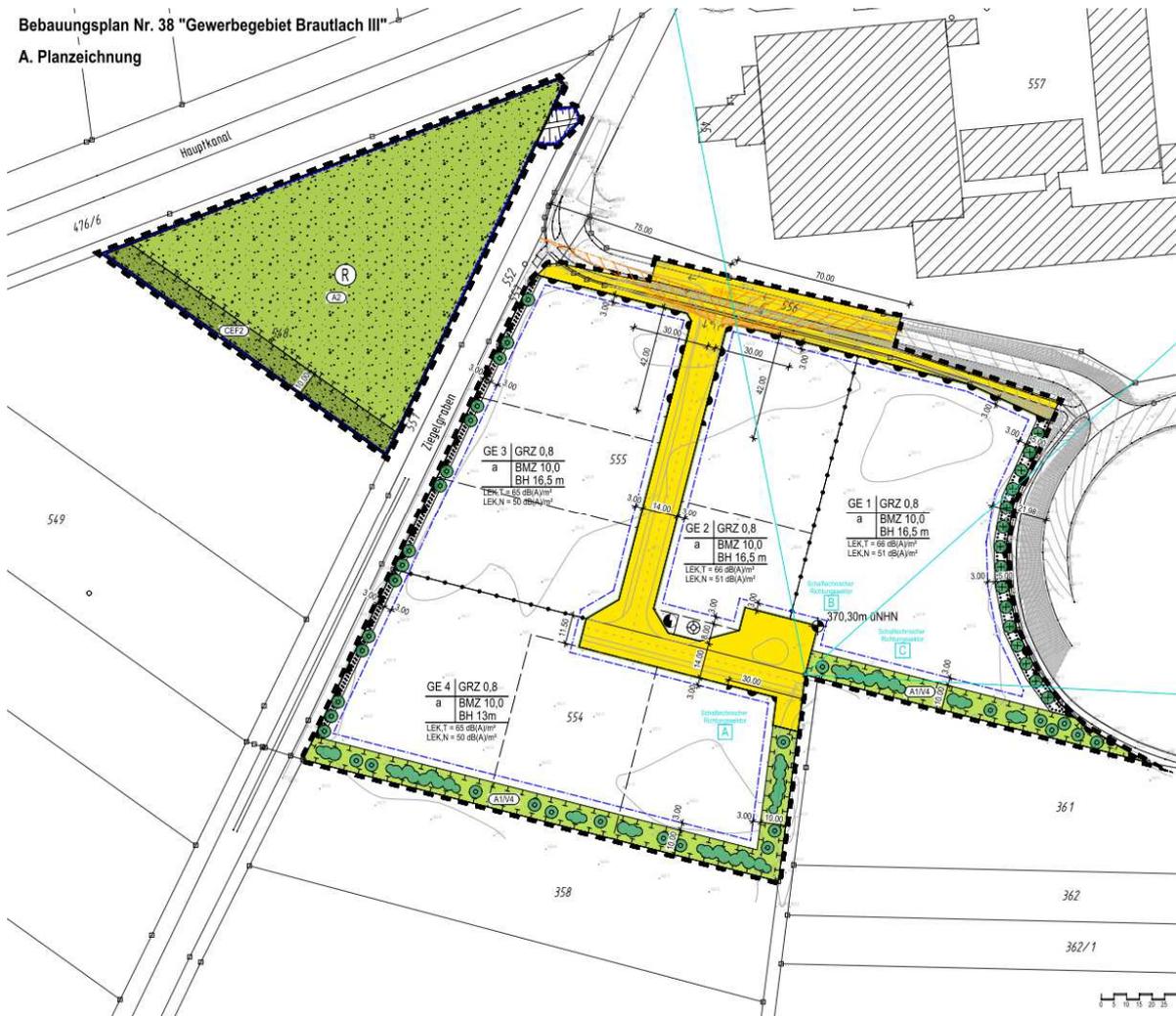
**Abbildung 2:** Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Baar-Ebenhausen in der Fassung vom 07.03.2006, rechtskräftig durch Bekanntmachung der Genehmigung am 08.03.2006, mit Kennzeichnung des Planbereichs (rot); ohne Maßstab

Die Gemeinde Baar Ebenhausen verfolgt aber nunmehr die Zielsetzungen, nur noch den planungsgegenständlichen nördlichen Bereich als Gewerbegebiet zu entwickeln. Die beiden genannten Grundstücke sollen bei Gelegenheit aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen und in Zukunft wieder als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt werden.

#### 4.3 Rechtskräftige bzw. in Aufstellung befindliche Bebauungspläne

Unmittelbar im Anschluss an den Planungsumgriff grenzt im Nordwesten der durch die Gemeinde Karlskron in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 38 „Gewerbegebiet Brautlach III“ an.

Über die, in diesem Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen soll das Gewerbegebiet Ebenhausen Nord-West über Karlskroner Gemeindegebiet aus erschlossen werden – eine Zweckvereinbarung hierzu wurde zwischen den beiden Gemeinden geschlossen. Der Bebauungsplan setzt hier als Art der Baulichen Nutzung ein emissionsbeschränktes Gewerbegebiet mit einer höchstzulässigen Grundflächenzahl GRZ von 0,8 fest. Darüber hinaus wird das Maß der baulichen Nutzung hier auch über eine höchstzulässige Baumassenzahl von 10,0 und einer höchstzulässigen Bauhöhe von 16,50 m im nördlichen Bereich, bzw. Frishöhe von 13,0 m im Südwesten geregelt.



**Abbildung 3:** Planzeichnung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 38 „Gewerbegebiet Brautlach III“ der Gemeinde Karlskron, Stand 10.12.2018; Darstellung ohne Maßstab

## 5 Planerisches Konzept

Die Gemeinde Baar-Ebenhausen möchte durch die Aufstellung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von Gewerbeflächen für den Neubau des Firmensitzes eines prosperierenden mittelständischen Unternehmens aus der Region, im westlichen Gemeindegebiet, unmittelbar südlich an das Gewerbegebiet Brautlach der Gemeinde Karlskron angrenzend, schaffen.

Neben der Schaffung von Baurecht für Gewerbe soll durch eine qualitätvolle Eingrünung der Ortsrand dauerhaft gefasst und ausgebildet werden.

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird je Gewerbebetrieb ist eine Wohnung für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen zugelassen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegen-

über in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist. Damit wird dem Wunsch des Bauwerbers entsprochen, im Zuge der durchgehenden Sicherung des Betriebsstandorts auch nachts, an Wochenenden und Feiertagen Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen vor Ort zu haben.

Darüber hinaus sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für weitere Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sowie Vergnügungsstätten unzulässig, ebenso wie Einzelhandelsbetriebe.

Durch den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen am Standort, welcher sich in städtebaulich nicht integrierter Lage befindet, sollen bestehende Einzelhandelsnutzungen insbesondere in der Ortsmitte Baar-Ebenhausens in ihrer Funktion erhalten und nicht beeinträchtigt werden.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ von 0,8 festgesetzt. Darüber hinaus wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung auch durch festgesetzte max. Baumassenzahl (BMZ) und die Begrenzung zulässigen Höhe baulicher Anlagen (HbA) bestimmt (siehe Punkt 5.3).

Die festgesetzte maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) ist zu messen ab dem tiefstgelegenen, unmittelbar am Gebäude angrenzenden Geländepunkt (hergestelltes Gelände) bis zur Oberkante der baulichen Anlage. Damit wird die sichtbare Höhe baulicher Anlagen auf max. 16 m über Gelände begrenzt.

Diese Höhe orientiert sich an der zulässigen Höhe der benachbarten Bebauungspläne. Die Begrenzung der Höhen dient der Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes.

## 5.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch großzügige Baugrenzen festgesetzt, um dem künftigen Betrieb eine effektive Ausnutzung des Grundstücks zu ermöglichen. Zur Sicherung der umlaufenden Ortsrandeingrünung sind hierzu Abstände von mind. 5,0 m einzuhalten.

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, wie in der offenen Bauweise sind Gebäude als Einzel- und Doppelhäuser oder Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge eines Gebäudes darf max. 200 m betragen. Zusammengebaute Gebäude sind als ein Gebäude zu betrachten.

Damit wird den betrieblichen Anforderungen entsprochen, durch gestalterische Festsetzungen (vgl. 5.4) soll die optische Wirkung der Gebäudekubatur jedoch reduziert werden.

Die Abstandsflächen gem. Bayerischer Bauordnung BayBO sind einzuhalten.

#### 5.4 Bauliche Gestaltung und Werbeanlagen

Als zulässige Dachformen für Haupt- und Nebengebäude werden flach geneigte Dächer bis max. 15° Dachneigung sowie begrünte Flachdächer mit mindestens 5 cm Substratauf-  
lage festgesetzt.

Als Dacheindeckungen sind nur nicht glänzende Eindeckungen in den Farben rot, ziegel-  
rot, braun und grau sowie begrünte Dächer mit mindestens 5 cm Substratauf-  
lage zulässig. Für untergeordnete Bauteile wie Eingangsüberdachungen, erdgeschossige Anbauten und  
dergleichen sind auch Glaseindeckungen zulässig.

Werden Dacheindeckungen aus Metall errichtet, so sind diese beschichtet auszuführen um  
den Eintrag von Metallionen mit dem Niederschlagswasser in Boden und Grundwasser zu  
minimieren.

Dachaufbauten in Form von Gauben und Zwerchgiebeln sind unzulässig.

Aufgeständerte Photovoltaik- und Solarenergieanlagen auf Dachflächen sind zulässig. Ihre  
Höhe darf die festgesetzte höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) nicht über-  
schreiten. Von den Außenwänden des unter ihnen liegenden Gebäudes haben sie um  
mindestens 2,0 m zurückzutreten. Sie sind so aufzustellen und auszuführen, dass keine  
Blendwirkungen auf benachbarte Straßen ausgehen.

Bei Gebäudelängen von über 50 m sind Fassaden deutlich gestalterisch vertikal zu glie-  
dern, etwa durch Gebäudeöffnungen, Fassadenversatz, Absetzungen durch Farbe und  
Material oder Fassadenbegrünung. Fassadenmaterialien und -anstriche sind in greller,  
hochglänzender oder stark reflektierender Ausfertigung unzulässig.

Werbeanlagen dürfen die Attika der jeweiligen Gebäude nicht überragen. Grelle und auf-  
dringliche Farben sowie Werbeanlagen mit Lichtunterbrechungen sind ausgeschlossen. Es  
dürfen max. 10% der jeweiligen Wandflächen eines Gebäudes mit Werbeanlagen gestaltet  
werden. Darüber hinaus ist das Anbringen von Werbeanlagen an Zäunen und Einfriedun-  
gen unzulässig.

Die Errichtung von Fahnen, Werbepylone sowie werbende oder sonstige Hinweisschilder  
ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie dürfen eine maximale Höhe von 6,0 m über  
Oberkante Gelände nicht überschreiten, ihre Ansichtsfläche darf jeweils max. 8,0 m<sup>2</sup> (bei  
beidseitigen Werbeanlagen dann 2 x 8 m<sup>2</sup>) betragen. Die Anzahl von Fahnen wird auf max.  
eine Fahne je angefangene 50 m Straßenfrontlänge (zur östlich gelegenen Bundesstraße  
B13) begrenzt. Die errechnete maximal zulässige Gesamtzahl an Fahnen kann auch grup-  
penartig zusammengefasst errichtet werden.

Werbeanlagen sind so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers z. B. durch  
bewegte Schriftbänder oder ähnliche Lichteffekte sowie grelle, blendende Lichter nicht ge-  
stört wird.

#### 5.5 Verkehrliche und technische Erschließung

Das Gewerbegebiet wird über die Bundesstraße 13 mit einer Ausfahrt zum Gewerbegebiet  
Brautlach, bzw. zum Ortsteil Ebenhausen-Werk verkehrstechnisch erschlossen.

Die Gemeinde Karlskron erweitert ihr bestehende Gewerbegebiet Brautlach (BP Nr. 38,  
Gewerbegebiet Brautlach III) und baut in diesem Zuge nordwestlich des Umgriffs eine Er-  
schließungsstraße mit Wendeanlage. Diese grenzt unmittelbar an die nunmehr festgesetz-

ten Gewerbegebietsflächen der Gemeinde Baar-Ebenhausen an. Um den Anschluss herzustellen wird hier ein Teilbereich des bestehenden, an der Gemeindegebietsgrenze nach Karlskron verlaufenden Feldwegs (Fl.Nr. 359) als öffentliche Verkehrsfläche, sowie ein Einfahrtsbereich zu Gewerbegebiet festgesetzt.

Die Erschließung hier wird durch eine Zweckvereinbarung vertraglich zwischen den Gemeinden Baar-Ebenhausen und Karlskron gesichert. Die Zweckvereinbarung wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Baar-Ebenhausen in seiner Sitzung am 21.05.2019, vom Gemeinderat der Gemeinde Karlskron in seiner Sitzung am 27.05.2019 beschlossen.

Zur benachbarten B13 im Osten werden unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken ausgeschlossen. Zur B13 sind zudem die Bauverbotszone (20,0 m ab Fahrbahnrand) und die Baubeschränkungszone (40,0 m ab Fahrbahnrand) zu beachten. Diese wurden in die Planzeichnung hinweislich übernommen. Im Bereich der Baubeschränkungszone bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen gem. § 9 Abs. 2 FStrG der Zustimmung der Straßenbauverwaltung.

#### 5.6 Geländeänderungen und Einfriedungen

Das natürliche Gelände im fast ebenen Landschaftsraum des Donaumooses ist so weit wie möglich zu erhalten, Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das erforderliche Maß zu beschränken. Abgrabungen sind nur bis max. 1,0 m unter Niveau des vorhandenen natürlichen Geländes zulässig, Abgrabungen zur Freilegung von Kellergeschossen sind generell unzulässig. Aufschüttungen sind nur bis max. 2,0 m über Niveau des vorhandenen natürlichen Geländes, höchstens jedoch bis auf 371,50 m üNN zulässig. Diese Auffüllungen sind notwendig, um entstehende Gebäude ausreichend über das hoch anstehende Grundwasser (teilweise bis Geländeoberkante) anzuheben und zudem ausreichend Abstände für die Versickerung von anfallenden Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu generieren.

Zum Schutz des Landschaftsbildes und benachbarter Grundstücke sind erforderliche Geländeänderungen als Böschungen sind mit einer max. Neigung von 2:1 (Länge zu Höhe) auszubilden. Der Böschungsfuß muss einen Abstand von mindestens 1,0 m zu Nachbargrundstücken einhalten. Stützmauern sind nur innerhalb der Baugrenzen mit einer max. Höhe von 1,0 m über Oberkante Gelände zulässig. Die erforderlichen Auffüllungen können somit die umlaufende Eingrünung integriert werden und treten landschaftlich damit nicht wesentlich in Erscheinung.

Zum Schutz des Landschaftsbildes sind darüber hinaus Einfriedungen der Baugrundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 2,0 m über Gelände, als transparente und sockellose Zäune aus Stabgitter oder Maschendraht, mit einem Abstand zum Boden von mindestens 10 cm zulässig, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Vollflächig geschlossene Einfriedungen wie z.B. Gabionen, Mauern, etc. sind unzulässig. Werden im Bereich der privaten Grünflächen (Ortsrandeingrünung) Einfriedungen errichtet, so sind diese nur an der dem Baugebiet zugewandten Seite zulässig.

#### 5.7 Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen der Durchgrünung und landschaftlichen Einbindung des Baugebietes. Zudem minimieren sie den Eingriff in Natur und Landschaft und dienen dazu, dem Klimawandel und dessen Auswirkungen entgegen zu treten.

Die „Private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung“ ist durch ergänzende textliche Festsetzungen zur Anzahl der zu pflanzenden Bäume, zur Größe der Gehölzpflanzung und zur Anlage der Wiesenbereiche beschrieben.

Die eingezeichneten Bäume bedeuten einen Standortvorschlag. Auf die Festsetzung von Baumstandorten etc. wird in Abwägung zwischen Landschaftsbild und Artenschutz verzichtet. So kann auf die spätere Gebäudekubatur und -lage reagierend an geeigneter Stelle eine Bepflanzung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes erfolgen, gleichzeitig jedoch die Abschreckwirkung für Wiesenbrüter vermindert werden.

Die 5 bis 10 m breiten, privaten Grünflächen zur Ortsrandeingrünung sind nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen und mit mindestens 100 standortgerechten, heimischen Laubbäumen in guter Artendurchmischung sowie mit 2-3-reihigen Strauchgruppen zu bepflanzen.

Zusätzlich zu Laubbäumen wird auch die Kiefer (*Pinus sylvestris*) mit einem Anteil von max. 10% an der Gesamtzahl der zu pflanzenden Bäume zugelassen, um hier auch zur Winterzeit eine gewisse Grünwirkung zu erzielen.

Im Bereich der festgesetzten Ortsrandeingrünung nach Süden und Westen zur freien Landschaft hin, sind zum Schutz des südlich und westlich angrenzenden Wiesenbrüterlebensraumes nur Gehölzarten zu verwenden, deren Wuchshöhe die maximal zulässige Gebäudehöhe von 16m nicht überschreitet. Dies gilt auch für festgesetzte Baumpflanzungen auf nicht bebauten Grundstücksflächen außerhalb der privaten Grünflächen im südwestlichen Bereich des Baugebiets. Nur im unmittelbaren Nahbereich vor Gebäudefassaden darf hier zur Erzielung einer wirksamen Eingrünung (Landschaftsbild) diese Baumwuchshöhe überschritten werden. Im Bereich der festgesetzten Ortsrandeingrünung nach Norden und Osten hin, sind zur Erzielung einer wirksamen Eingrünung (Landschaftsbild), auch Arten mit einer höheren Baumwuchshöhe zu wählen.

An der Südseite der privaten Grünfläche, zur freien Landschaft hin, ist ein mind. 4 m breiter extensiver Grünstreifen anzulegen und von Gehölzen frei zu halten.

Die nicht bepflanzten Flächen sind mit autochthonem extensiven Wiesen-Saatgut der Herkunftsregion 16 'Unterbayerische Hügel- und Plattenregion' anzusäen. Diese Wiesenbereiche sind dauerhaft durch abschnittsweise Mahd (ein- bis zweimal pro Jahr) mit Mähgutabfuhr extensiv zu pflegen.

Zur Durchgrünung des Grundstücks sind die nicht bebauten Flächen ebenfalls als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen. Dabei sind standortgerechte, klimaresistente Laubbäume (mindestens 1 Baum je 500 qm) zu pflanzen. Offene PKW-Stellplätze sind mit standortgerechten, klimaresistenten Laubbäumen (je 6 Stellplätze ein Baum) zu untergliedern – ihre Anzahl kann auf die vorgenannten Bäume angerechnet werden.

## **6 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden**

Durch die in § 1a Abs. 2 BauGB eingefügte Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden, die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll reduziert werden.

Die Gemeinde Baar-Ebenhausen kommt diesem Belang insofern nach, als dass die neuen Gewerbegebietsflächen im unmittelbaren Anschluss an bestehende/geplante Verkehrsflä-

chen entwickelt werden. Neue Verkehrserschließungen sind somit nicht erforderlich, Flächeninanspruchnahme hierfür kann vermieden werden.

Freie Gewerbeflächen in der gegenständlichen Größenordnung sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden. Im Ortsteil Ebenhausen-Werk sind zwar große, augenscheinlich freie Gewerbe- und Industrieflächen erkennbar (vgl. laufenden 6. FNP-Änderung), diese dienen jedoch den dort ansässigen Betrieben als Lagerflächen und potenzielle Erweiterungsflächen. Die Gemeinde Baar-Ebenhausen hat auf diese Flächen keinen Zugriff.

In diesem Bereich wird auch gegenwärtig der Bebauungsplan Nr. 26 „Gewerbegebiet Äußerer Ring“ aufgestellt. Die hier festgesetzten Gewerbegebietsflächen haben eine Größenordnung von rund 4,0 ha, wobei die nördlichen Bereiche (ca. 1,0 ha) dem bestehenden Industriebetrieb als Erweiterungsflächen dienen sollen. Darüber hinaus sind die Flächen im Eigentum eines privaten Entwicklers, die Gemeinde Baar-Ebenhausen hat auch hierauf keinen Zugriff.

## 7 Klimaschutz

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation. Die nachfolgende Tabelle fasst die Planungsziele mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

<b>Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel</b>	<b>Berücksichtigung durch</b>
<p><b>Hitzebelastung</b>                      (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage der neu ausgewiesenen Gewerbeflächen am Ortsrand, damit Reduzierung der Gefahr der Überhitzung der Siedungsfläche</li> <li>• kompakte Anordnung der Bauflächen und Erschließungsstrukturen zur Reduzierung der Flächenversiegelung,</li> <li>• Gehölzpflanzungen mit ausgleichender Wirkung für das Kleinklima,</li> <li>• Zulässigkeit von Gründächern</li> </ul>
<p><b>Extreme Niederschläge</b>                      (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bauflächendarstellungen außerhalb bestehender Überschwemmungsgebiete</li> <li>• Festsetzung von Eingrünungsmaßnahmen zur Versickerung und Filterung von Oberflächenwasser,</li> <li>• Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich von oberirdischen Stellplätzen</li> <li>• Zulässigkeit von Gründächern (Retention)</li> </ul>

<p><b>Trockenheit</b> (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Begegnung der Erosionsgefährdung durch Nutzung weitgehend ebener Flächen, Minimierung von Geländeänderungen</li> <li>• Festsetzung einer intensiven Ein- und Durchgrünung zur Sicherung der Luftfeuchtigkeit</li> </ul>
<p><b>Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)</b></p>	<p><b>Berücksichtigung durch</b></p>
<p>Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen zur individuellen Ausnutzung solarer Strahlungsenergie,</li> <li>• Anschluss an Fuß- und Radwegeverbindungen zur Verbesserung der Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen und ÖPNV-Haltepunkten</li> </ul>
<p>Vermeidung von CO<sub>2</sub> Emissionen durch MIV und Förderung der CO<sub>2</sub> Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO<sub>2</sub> neutrale Materialien)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Festsetzung einer Ortrandeingrünung mit standortgerechten Laubgehölzen sowie Festsetzungen zur Pflanzung heimischer Laubbäume</li> <li>• Anbindung des Standorts an Fuß- und Radwegeverbindungen zur Verbesserung der Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen und ÖPNV-Haltepunkten</li> <li>• Zulässigkeit von Gründächern</li> </ul>

## 8 Belange des Immissionsschutzes

Das Plangebiet grenzt nicht unmittelbar an bestehende Wohnnutzungen an, nächstgelegene Immissionsorte sind Wohnnutzungen im westlich gelegen Ortsteil Ebenhausen- Werk in ca. 700 m, im südöstlich gelegenen Ortsteil Ebenhausen in 400 m und im südwestlich gelegenen Ortsteil Grillheim der Gemeinde Karlskron in rund 700 m Entfernung.

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Auch die Gemeinde Baar-Ebenhausen ist bestrebt, im Gemeindegebiet ein verträgliches Nebeneinander von Industrie, Gewerbe und Wohnen zu ermöglichen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde deshalb die schalltechnische Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 15.01.2019 mit der Auftrags-Nr. 6541.0 / 2018 - FB angefertigt, um für das Gewerbegebietsareal die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren.

Die schalltechnische Untersuchung liegt der Begründung als Anlage bei.

Die Ergebnisse wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen, es werden für zwei Teilbereiche des Gewerbegebiets zwei Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m<sup>2</sup> sowie Zusatzkontingente in dB(A) für drei Richtungssektoren festgesetzt.

Zusammenfassend wird in der schalltechnischen Untersuchung die Aussage getroffen, dass auf Basis der vorliegenden Planungsgrundlagen und Rechenvorgaben aus schall-

technischer Sicht der Aufstellung des Bebauungsplans keine immissionsschutzfachlichen Belange entgegenprechen.

Hinsichtlich der Zulässigkeit einer Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen im Gewerbegebiet wird darauf hingewiesen, dass wenn die Wohnnutzung innerhalb der Gewerbeflächen realisiert werden soll, Vorkehrungen (nach dem Stand der Technik) zum Schallschutz auf Grundlage der DIN 4109:2016-07 zu treffen sind. Die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109:2016-07 ist mit dem Bauantrag durch geeignete Nachweise zu belegen.

Der geforderte Schallschutznachweis nach DIN 4109:2016-07 ist sowohl auf den angemessenen Schutz gegen Verkehrslärm nach DIN 18005 als auch auf den Schutz gegen Gewerbelärm (aus benachbarten Gewerbeflächen) nach TA Lärm abzustellen.

Die Wohnnutzungen und Schutzmaßnahmen sind so anzuordnen, dass keine durch die ausgeübte Wohnnutzung verursachte Beschränkung der Nutzung benachbarter Gewerbequartiere resultiert. Dies kann beispielsweise durch folgende Maßnahmen erreicht werden, deren Wirkung jedoch im Einzelfall beurteilt werden muss:

- Festverglasungen von Fenstern in Verbindung mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung (vor allem für Schlafräume und Kinderzimmer), die nur zu Reinigungszwecken geöffnet werden dürfen.
- Vorgehängte Wintergärten, die nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzt werden dürfen.
- Prallscheiben vor den Fenstern.
- Orientierung von Räumen auf die lärmabgewandte Seite (vor allem Schlafzimmer und Kinderzimmer).
- Schalltechnisch günstige Lage der Wohnung auf dem Betriebsgelände.

## 9 Belange des Umweltschutzes

Im Rahmen der im beiliegenden Umweltbericht dargestellten Umweltprüfung wird aufgezeigt, dass die Umsetzung der vorliegenden Planung den Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen zur Folge hat, welche größtenteils geringe Bedeutung für den Naturhaushalt haben. Hohe Bedeutung für den Naturhaushalt hat der Verlust des Lebensraums für Wiesenbrüter (v.a. Kiebitz, Feldlerche und Schafstelze). Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG werden für diese Arten CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures) auf den geplanten Ausgleichsflächen durchgeführt.

Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen; Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Die geplanten Verkehrsflächen und baulichen Anlagen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan wird der Eingriff so gering wie möglich gehalten.

Durch Vermeidungs-, Verhinderungs- und Verringerungsmaßnahmen sowie die Anlage geeigneter Ausgleichsflächen zur Kompensation und durch vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) kann die Gesamtsituation von Natur und Landschaft erhalten bleiben. Im beiliegenden Umweltbericht sind die Ermittlung der Eingriffe und die Berechnung des notwendigen naturschutzfachlichen Ausgleichs dargelegt. Die benötigten 86.348 Wertpunkte nach BayKompV für die Ausgleichsflächen werden über das mit der Unteren Naturschutzbehörde bereits abgestimmte, gemeindliche Ökokonto erbracht. Die konkreten Entwicklungsziele und Maßnahmen sind im Umweltbericht genannt.

Durch die Planung sind - zusammenfassend betrachtet - keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

## **10 Belange des Denkmalschutzes**

Bodendenkmäler im Geltungsbereich des Bebauungsplans oder im unmittelbaren Umfeld sind nicht bekannt. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

Baudenkmäler sind im näheren Umfeld des Vorhabens nicht vorhanden, so dass keine Beeinträchtigung von Baudenkmälern, etwa durch die Störung von Sichtachsen durch das Vorhaben zu befürchten ist.

## **11 Baugrund, Grundwasser und Altlasten**

Im Rahmen eines Geotechnischen Berichts des Büros IFB Eigenschenk GmbH, Deggendorf, wurde eine Baugrunduntersuchung mit Rammkernbohrungen und Laboruntersuchungen durchgeführt (geotechnischer Bericht, Projekt Nr. 2018-0738, 30.07.2018 – als Anlage der Begründung beiliegend).

Mit den durchgeführten Erkundungen wurden unter Oberboden weiche bis halbfeste Decklehme (Homogenbereich 1) angetroffen. Darunter folgen sogenannte würmzeitliche Schotter (Homogenbereich 2), wobei es sich um sandige und kiesige Böden handelt. Die Böden des Homogenbereiches 2 sind grundwasserführend, der mittlere Grundwasserspiegel liegt etwa bei 369 m ü. NN. Im Liegenden folgen tertiäre Böden in Form von Tonen (Homogenbereich 3) und Sanden (Homogenbereich 4).

Es ist mit hohem Grundwasserstand zu rechnen. Im Rahmen der Erkundungen wurde Grundwasser bei minimal 0,8 m unter GOK angetroffen. Bei hohen Grundwasserständen ist damit zu rechnen, dass das Grundwasser bis zur Geländeoberfläche ansteigt.

In dem ansonsten unauffälligen Gelände wurden hohe bis sehr hohe Arsengehalte festgestellt, die offenbar auf geogene Hintergrundbelastungen zurückzuführen sind, da keine Hinweise auf anthropogene Verunreinigungen vorliegen. Die Gehalte liegen im Bereich von Z 1.1 bis Z 2 gemäß Verfüll-Leitfaden, in Teilbereichen wird der Z 2-Wert gemäß Verfüll-Leitfaden erheblich überschritten.

Hinsichtlich der Wiederverwertung von arsenhaltigem Bodenmaterial ist die „Handlungshilfe für den Umgang mit geogen arsenhaltigen Böden“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand August 2014) zu berücksichtigen.

Sollte im Gewerbegebiet die zulässige Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen errichtet werden, so sind aus bodenschutzrechtlicher Sicht die Wirkungspfade Boden - Nutzpflanze und Boden - Mensch näher zu beachten und zu untersuchen:

Hinsichtlich des Wirkungspfad Boden - Mensch sind in Bereichen die möglicherweise als Wohnbereich mit gärtnerischer Nutzung bzw. für spielenden Kinder (z.B. Sandkasten, etc.)

genutzt werden, so ist hier der bestehende Boden bis zu einer Tiefe von ca. 30 cm ab Geländeoberkante aus Vorsorgegründen gegen unbelastetes Material auszutauschen.

Hinsichtlich des Wirkungspfade Boden - Nutzpflanze reichen die vorliegenden Untersuchungen für eine Gefährdungsabschätzung des Wirkungspfad auf den aktuellen, potentiell und planungsrechtlich möglichen Haus-/Nutzgärten nicht aus. Dafür werden einschlägige Untersuchungen nach Anhang 1 und Anhang 2 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) benötigt.

## **12 Wasserver- und Entsorgung**

### Wasserversorgung:

Alle Vorhaben sind vor Bezug an die öffentliche Wasserversorgung anzuschließen.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets verläuft eine Hauptversorgungsleitung (DN 250) der Arnbachgruppe, an welche das Gebiet hinsichtlich der Wasser- als auch der Löschwasserversorgung angeschlossen werden kann. Die Leitung ist ferner im Rahmen der Bautätigkeit zu beachten und ggf. zu verlegen.

### Anfallendes Niederschlagswasser:

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern.

Ein Entwässerungskonzept wurde erarbeitet und aktuell mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt abgestimmt.

Angesichts der hohen Grundwasserstände, welche bei Höchstständen bis auf Oberkante des natürlichen Geländes ansteht, sind Auffüllungen erforderlich. Es müssen ausreichend mächtige Bodenschichten mit entsprechendem Abstand zum Grundwasser vorhanden sein, um hier bei Versickerung von Niederschlagswasser die Reinigungswirkung des Bodens zu gewährleisten. Daher werden im Plangebiet Geländeauffüllungen bis max. 2,0 m über vorhandenes natürliches Gelände zugelassen.

Es ist ferner zu beachten, dass eine Versickerung von gesammeltem anfallendem Niederschlagswasser nur über unbelastete Bodenzonen stattfinden darf. Evtl. kontaminierte Auffüllungen sind entsprechend den Sickerwegen vollständig auszutauschen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Z0-Werte der LAGA-Boden sind dabei einzuhalten. Dies ist ggf. durch Sohl- und Flankenbeprobungen zu belegen.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV), die hierzu eingeführten Technischen Regeln (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser, TRENGW) und das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau u. Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser), in den jeweils aktuellen Versionen zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist so rechtzeitig beim Landratsamt zu beantragen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann.

Bei der Planung sind das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und das DWA-A 138, in den jeweils aktuellen Versionen zu berücksichtigen.

#### Anfallendes Schmutzwasser:

Alles Vorhaben sind vor Bezug an die öffentliche Abwasserbeseitigung anzuschließen.

Mit der Gemeinde Karlskron wurde eine Zweckvereinbarung zur Erschließung des Gebiets getroffen. Eine Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers ist über die Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Karlskron vorgesehen (Anschluss an Vakuumsystem in der neuen Erschließungsstraße des Gewerbegebiets Brautlach III, Behandlung in der Kläranlage Karlskron).

### **13 Flächenbilanz**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit einer Größe von rund 61.329 qm werden neben dem Gewerbegebiet mit privaten Grünflächen auch öffentliche Verkehrsflächen (in sehr geringem Umfang) in folgender Größenordnung ausgewiesen:

- Nettobauland (ohne private Grünflächen)	53.968 m <sup>2</sup>
- Private Grünflächen	7.246 m <sup>2</sup>
- Öffentliche Verkehrsflächen (inkl. Straßenbegleitgrün)	115 m <sup>2</sup>

### **14 Umsetzung und Auswirkung der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird im westlichen Gemeindegebiet der Gemeinde Baar-Ebenhausen, im unmittelbaren Anschluss an das Gewerbegebiet Brautlach der Nachbargemeinde Karlskron Baurecht für einen Gewerbegebiet geschaffen.

Durch diesen werden zahlreiche Arbeitsplätze in verkehrlich gut erschlossener Lage (bestehender Anschluss an B 13), fußläufige Erreichbarkeit, bzw. Radwegeanbindung und Anschluss an den ÖPNV durch Bushaltestellen und Bahnhofpunkt Baar-Ebenhausen, geschaffen.

Die verkehrliche und technische Erschließung (Schmutzwasserkanalisation) wird über den Anschluss an das benachbarte Gewerbegebiet „Brautlach III“ der Gemeinde Karlskron gewährleistet, eine Zweckvereinbarung hierzu wurde von den beiden Gemeinden geschlossen.

Mit einer baulichen Umsetzung ist kurz- bis mittelfristig durch den Bauwerber zu rechnen.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde aufgezeigt, dass durch die Planung, zusammenfassend betrachtet, keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

## **15 Anlagen**

- 15.1 Schemaschnitte (Stand 28.05.2019)
- 15.2 Ingenieurbüro Kottermair GmbH: Schalltechnische Untersuchung., Altomünster  
(Stand 15.01.2019)
- 15.3 ifb Eigenschenk: Geotechnischer Bericht, Deggendorf (Stand 30.07.2018)