

## BEGRÜNDUNG

### 1. Planungsgrundlagen

In seiner Sitzung am 05.11.2012 hat der Gemeinderat Königsmoos den Bebauungsplan Gewerbegebiet „Ingolstädter Straße 1. Erweiterung“ beschlossen.

Anlass für die 1. Erweiterung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Ingolstädter Straße“ im Ortsteil Untermaxfeld ist der aktuelle Bedarf an Gewerbeflächen im Gemeindegebiet Königsmoos.

Im Teilbereich 1 werden Gewerbeflächen ausgewiesen, im Teilbereich 2 Flächen für Natur und Landschaft.

Im festgestellten Flächennutzungsplan der Gemeinde Königsmoos ist die Erweiterungsfläche des Teilbereichs 1 überwiegend als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Ein Streifen entlang der Ingolstädter Straße / St 2049 ist als Mischgebiet ausgewiesen. In dieses reicht die geplante südliche Anbindung der Gebietserweiterung hinein. Am Nordrand der Gewerbeflächen zur freien Flur hin ist im Flächennutzungsplan ein Grünstreifen vorgesehen.

Teilbereich 2 ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Der Geltungsbereich des Teilbereichs 1 ist wie folgt umgrenzt:

Im Norden durch Flur-Nrn. 232/2, 233, 236/2,

im Osten durch Flur-Nr. 173/2, 174/2 (Teilfläche), 175/1 (Teilfläche),

im Süden durch Flur-Nrn. 174, 174/4, 175/1 176, 178/3,

im Westen durch Flur-Nrn. 174/2 (Teilfläche), 176, 179 (Teilfläche), 179/2, 179/3, jeweils Gemarkung Untermaxfeld

Der Teilbereich 1 der 1. Erweiterung beinhaltet folgende Flurstücke, jeweils Gemarkung Untermaxfeld:

Fl.Nr. 174/5, 175, 175/1 TF, 175/2, 175/3, 175/4, 175/5, 176 TF, 176/1, 176/3, 176/5, 176/6, 176/7, 178/2, 178/4, 178/5, 178/6, 179 TF (Gewerbestraße) (TF=Teilfläche).

Das Planungsgebiet in Teilbereich 1 wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauN-VO festgesetzt und ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Geltungsbereich des Teilbereichs 2 ist wie folgt umgrenzt:

Im Norden durch Flur-Nrn. 706, 706/1 und 706/5,

im Osten durch Flur-Nr. 710/8 (Teilfläche) 710/11,

im Süden durch Flur-Nr. 718/2 (Ach, Teilfläche),

im Westen durch Flur-Nr. 706/4 (Teilfläche).

Teilbereich 2 des Geltungsbereichs umfasst Flur-Nr. 707 Gmgk. Untermaxfeld zur Gänze.

## **2. Lage und Topographie**

Die Gemeinde Königsmoos liegt geographisch etwa in der Mitte des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen. Es handelt sich um eine zentral gelegene Gemeinde im westlichen Donaumoos.

Die geplante Gewerbeflächenerweiterung liegt nördlich anschließend an die St 2049, die zwischen Pöttmes, Königsmoos, Karlshuld, Karlskron und Reichertshofen das Donaumoos zentral in West-Ost-Richtung erschließt. Über das Staatsstraßennetz besteht Anbindung an die B 13, B 16 und B 300. Die nächstgelegenen Autobahnanschlusstellen bei Langenbruck bzw. Manching auf die A 9 sind ca. 26 Straßenkilometer entfernt.

Das Planungsgebiet liegt zwischen zwei Bahnlinien. Der nächstgelegene Bahnhof Niederarnbach der Bahnlinie Schrobenhausen – Ingolstadt befindet sich in ca. 8 km Entfernung in südöstlicher Richtung; der nächstgelegene Bahnhof Rohrenfeld der Bahnlinie Neuburg- Ingolstadt befindet sich in ca. 11 km Entfernung in nördlicher Richtung.

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Rand des Gemeindegebietes: Der Ludwigsmooser-Lichtenauer Kanal bildet die Grenze zur Gemeinde Karlshuld im Südosten.

Entsprechend der Lage im Donaumoos ist das Gelände weitgehend eben mit nur geringen Geländebewegungen. Es liegt bei etwa 377,5 mNN.

Der Teilbereich 2 des Geltungsbereichs liegt ebenfalls weitgehend eben auf ca. 378,75 mNN nördlich der Ach, einem der Hauptvorfluter des Donaumooses und Gewässer II. Ordnung.

### 3. Übergeordnete Belange der Landes- und Regionalplanung

In der Strukturkarte des LEP (Anhang 3) werden die Flächen des Gemeindegebiets Königsmoos als „Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll“, dargestellt. In diesen Teilräumen soll „eine bessere räumliche Verteilung der Wachstumskräfte der Wirtschaft und der Einkommen vor allem zwischen den Verdichtungsräumen und den ländlichen Teilräumen, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll“, erfolgen (G BII 4.1 LEP).

Die Gemeinde Königsmoos liegt in der Planungsregion 10 (Ingolstadt). Ihr ist keine zentrale Funktion zugeordnet. Königsmoos liegt an keiner Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung laut Regionalplan. Die Gemeinde liegt innerhalb des „ländlichen Teilraums, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll“ (Karte 1 des Regionalplans: Raumstruktur). Für diese Gebiete formuliert der Regionalplan folgende Grundsätze:

- „Die strukturelle Schwäche dieses Teilraumes ist neben der Stärkung der Wirtschaftskraft vor allem durch die Verbesserung der verkehrlichen Anbindung unter Berücksichtigung der natürlichen Lebensräume zu überwinden.“
- „Der Bereitstellung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit notwendigen Einrichtungen ist besonderer Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen einzuräumen.“

Gemäß Regionalplan „... ist die Region Ingolstadt in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig zu entwickeln und zu stärken, so dass sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung ausgebaut wird.

Dabei sind die dynamische Wirtschaftskraft und Wettbewerbsfähigkeit der regionalen Wirtschaft sowie ein differenziertes Angebot an zukunftsfähigen Arbeitsplätzen in der Region zu erhalten und auszubauen. ...“ (RP 10 AI)

In der Begründung hierzu heißt es u. a. „... Der Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit und die Bewältigung des Strukturwandels sind zentrale Anliegen der regionalen Entwicklung. Dabei sind derzeit vor allem die Weiterentwicklung bestehender Betriebe zu gewährleisten und günstige Bedingungen für Betriebserwei-

terungen und Neuansiedlungen und Arbeitsplatz schaffende Investitionen anzustreben. ...“

Weiter sind im Regionalplan (RP 10 B III/3) folgende Grundsätze zur Gewerblichen Siedlungstätigkeit festgehalten.

- „Es ist von besonderer Bedeutung, ortsansässigen Betrieben die Anpassung an die sich wandelnden Anforderungen zu erleichtern.“
- „Bei der Ausweisung von Gewerbe- und Industriegebieten sind soweit möglich auch gemeindeübergreifende Lösungen anzustreben.“

Zum Ausbau der regionalen Wirtschaftsstruktur und der regionalen Arbeitsmärkte formuliert der Regionalplan folgende Grundsätze:

- „Infrastrukturelle Mängel der Gewerbestandorte sollen vor allem in den Gebieten abgebaut werden, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.“ (G B IV 2.1)
- „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.“ (G B IV 2.4)
- „Attraktivität und Erreichbarkeit von Ortsteilzentren sollen erhalten, verstärkt und verbessert werden.“ (Z B IV 3.3)

Der Gemeindebereich liegt in einem „Gebiet für Tourismus und Erholung“ (Nr. 8 `Donaumoos`) des Regionalplans. Hier gilt u.a. der Grundsatz B IV 4.9.1:

- „In den Gebieten für Tourismus und Erholung soll der Erholungswert von Landschaft und Siedlungen erhalten und möglichst verbessert werden.“

Das Planungsgebiet liegt außerhalb des Lärmschutzbereichs zur Lenkung der Bauleitplanung für den Flugplatz Neuburg / Zell 3 gemäß Karte 2 Siedlung und Versorgung des Regionalplans (Stand 27.04.2012).

Von einer Übereinstimmung der Planung mit den übergeordneten Zielen von Raumordnung und Landesplanung wird ausgegangen.

#### 4. Fachplanungen und Anlagen Dritter

Entlang der Ach, die Gewässer II. Ordnung ist, bestehen Fachplanungen des Amtes für Wasserwirtschaft.

Laut Art. 20 BayWG in Verbindung mit § 36 WHG sind Anlagen, die weniger als sechzig Meter von der Uferlinie entfernt sind oder die die Unterhaltung oder den Ausbau des Gewässers beeinträchtigen können, genehmigungspflichtig.

Gemäß den Aufzeichnungen des Wasserwirtschaftsamtes war beim Hochwasserereignis April 1994 die nördliche Hälfte des Geltungsbereiches überflutet.

Nach Angaben des Wasserwirtschaftsamts liegt die Höhenkote eines 100-jährlichen Hochwassers bei 377,44 m ü. NN. Um die Situation für die Gewässerunterlieger nicht zu verschlechtern, muss der durch die Bebauung verloren gegangene Retentionsraum ausgeglichen werden.

Die Anlage des Retentionsraums ist auf Flur-Nr. 707 Gmkg. Untermaxfeld liegt unmittelbar angrenzend an die Ach. Die Gestaltung ist bereits mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt vorabgestimmt. Von einer Übereinstimmung mit wasserwirtschaftlichen Planungszielen wird daher ausgegangen.

Südlich des Teilbereichs 1 reicht die Staatsstraße St 2049 (Ingolstädter Straße) in den Geltungsbereich hinein. Ihre Grundstücke werden als Straßenflächen festgesetzt und erhalten Sichtdreiecke. In die Anbauverbotszone wird nicht eingegriffen.

## 5. Anlass und Grundzüge der Planung

Die Region 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.

Die Ausweisung von Gewerbeflächen in der Gemeinde Königsmoos ist notwendig um dem örtlichen Bedarf, vor allem aufgrund der aktuellen Wirtschaftsentwicklung, Rechnung zu tragen.

Es gibt konkrete Anfragen von bereits im Gebiet ansässigen Betrieben nach Erweiterungsflächen. Diesem Bedarf kann mit einer Erweiterung Rechnung getragen werden.

Entlang der Gewerbestraße innerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs haben bereits weitere Ansiedlungen stattgefunden, die nicht vom Bebauungsplan Gewerbegebiet „Ingolstädter Straße“ umfasst sind. Um hier die bestehenden Entwicklungen städtebaulich zu fassen und geordnet weiterzuentwickeln, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Ausgleichsflächen werden in Teilbereich 2 aufgeplant und teilweise zugeordnet.

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes umfasst im Teilbereich 1 eine Fläche von ca. 2,8 ha, im Teilbereich ca. 1,7 ha.

## 6. Planung

### 6.1 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die `Gewerbestraße´ in Untermaxfeld, die vom bestehenden Gewerbegebiet aus verlängert wird und eine weitere Anbindung an die Staatsstraße 2049 erhält. Ein Teil dieser Straße ist bereits realisiert.

Mit der geplanten inneren Erschließung können Grundstücksmodule flexibler Zuschnitte entstehen, die bei Bedarf geteilt werden können.

Nach Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Ingolstadt wurde im Zuge der Realisierung der Erweiterung des Gewerbegebietes eine Linksabbiegerspur gefordert. Da jedoch davon auszugehen ist, dass sich durch die Erschließung der weiteren Flächen keine deutliche Veränderung des Verkehrsaufkommens ergeben wird, kann vorerst auf die Anlage einer Linksabbiegerspur verzichtet werden. Das Staatliche Bauamt Ingolstadt behält sich jedoch vor, im weiteren Verlauf den Bau einer Linkabbiegerspur zu fordern.

Im vorliegenden Entwurf wurden die Sichtdreiecke für ein Fahrzeug eingetragen. Gemäß RSt06 beträgt die Schenkellänge des Sichtdreiecks  $l = 70$  m bei einer zulässigen Geschwindigkeit  $v = 50$  km/h auf der bevorrechtigten Straße.

Die Anfahrtsicht wurde mit einer Tiefe von 3 m von der Straßenachse aus gemessen und stellt die Sicht eines Kraftfahrers vor einem Abbiegevorgang dar.

Um eine nördliche Zufahrt zum Flurstück 173/2 zu ermöglichen, wird die bestehende Gewerbestraße bis zu diesem Flurstück verlängert. Für diese Verlängerung soll vorerst nur der Straßenunterbau ausgeführt werden.

Zur Erschließung des Baugebiets wurde eine Erschließungsplanung erstellt (WipflerPLAN, 05.12.2014). Im Gewerbegebiet selbst liegt die Erschließungsstraße über der Hochwasserkote und einem Freibord von 50 cm, also hochwasserfrei. Der Höhenlagen der Erschließungsstraßen wurden zur Anbindung an bestehende Erschließungsanlagen über dieses Maß hinaus erhöht, so dass der tiefste Punkt der Erschließungsstraße bei 378,13 m über NN vorgesehen ist. Die Auffüllungen bis zur Straße sind damit von geländegleich an der Staatsstraße bis etwa 1,5 m im Bereich der neuen Erschließungsstraße im Norden des Planungsgebietes vorgesehen.

## 6.2 Ortsplanung

Das Planungsgebiet (Teilbereich 1) ist als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 Absatz 7 Nr. 3 BauNVO werden die gemäß § 8 Abs. 3 Nrn. 2 und 3 BauNVO, ausnahmsweise zugelassenen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten im gesamten Gewerbegebiet ausgeschlossen. Die Nutzungen werden als nicht zum Gebietscharakter passend sowie wegen der Nachbarschaft zu Mischbauflächen ausgeschlossen.

Um die Attraktivität des Ortszentrums nicht zu schwächen, werden außerdem Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevantem Sortiment gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Zugelassen werden dagegen gemäß §8 Absatz 3 Nr. 1 BauNVO die „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.“

Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt, das heißt pro Parzelle dürfen maximal 80 % der Grundstücksflächen bebaut bzw. versiegelt werden. Diese Festsetzung soll dem verdichteten Bauen und damit letztlich der Flächeneinsparung dienen.

Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen abgegrenzt.

Die Wandhöhen werden auf maximal 7,5 m; die Firsthöhen für Pultdächer auf maximal 10,0 m festgesetzt. Die Höhenlage der Gebäude wird bezogen auf die Straßenoberfläche festgesetzt. Auf diese Weise sind gewerblich nutzbare Baukörper möglich, die sich in die umgebende Bebauung einfügen.

Als Dachformen sind Flachdächer und geneigte Dächer zulässig. Die maximale Dachneigung der geneigten Dächer beträgt 35°. So ist die Einpassung in die umgebende Bebauung gesichert und gleichzeitig werden ökologische oder energetische Ausgestaltungen der Dächer möglich.

Auffüllungen werden zur Erreichung der Hochwassersicherheit und zur Anbindung an die Erschließungsanlagen zugelassen. Bei der Begrenzung nach unten handelt es sich um eine aus wasserwirtschaftlicher Sicht erforderliche Mindestkote zur Sicherung der Hochwasserfreiheit, die gesunde Lebensverhältnisse sicherstellt. Ansonsten müssen sich die Auffüllungen am Straßenniveau der Erschließungsstraße orientieren, die gemäß derzeitiger Planung mit einer Höhe



von 378,1 bis 378,7 m über NN vorgesehen ist. Soweit es für die innere Erschließung der Bauflächen erforderlich ist, sind weitere Auffüllungen bis zur Erdgeschoss-Fußbodenhöhe, die maximal 60 cm über Straßenniveau liegen darf, erlaubt.

Um die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere auch zum Immissionsschutz sowie zur Grünordnung sicherzustellen, ist das Genehmigungsverfahren ausgeschlossen.

### 6.3 Grünordnung

Die festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung verfolgen im Wesentlichen folgende Ziele:

- Schaffung wirksamer grünordnerischer Strukturen zur Sicherung und Gestaltung einer menschenwürdigen Umwelt, sowie zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen.
- Erhalt, Entwicklung, Neuschaffung und Vernetzung von Lebensräumen
- weitestmöglicher Erhalt der Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser
- Erhalt der kleinklimatischen Verhältnisse durch Durchgrünung auf privaten Flächen und im öffentlichen Straßenraum
- Eingliederung der baulichen Strukturen in das Landschaftsbild (Gestaltung der Freiflächen, Durchgrünung des Planungsgebietes)

Zur Durchgrünung wird festgesetzt, dass nicht überbaute Grundstücksflächen als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu begrünen sind, wobei 40 % der Flächen mit Gehölzen zu bepflanzen sind und je 600 m<sup>2</sup> Bruttogrundstücksfläche 1 Laubbaum zu pflanzen ist. Um am Ostrand zu den sich anschließenden Bauflächen einen Durchgrünungsstreifen zu erhalten, werden für diesen Bereich die Durchgrünungsflächen mit einer Breite von 4 m lagemäßig definiert.

Dem Ziel der Durchgrünung und damit der Verbesserung des Kleinklimas und der Lebensraumausstattung dienen auch die Festsetzungen zu Stellplätzen, deren Oberflächen versickerungsfähig gestaltet sein müssen und die je 8 Stellplätzen mit einer baumüberstellten Grünflächen zu gliedern sind.

Zur Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen ist dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen.

Die öffentliche Grünfläche am Nordrand des Bebauungsplans wird zur Minimierung der landschaftlichen Auswirkungen unter Einhaltung gesetzlicher Grenzabstände von 4 m zu landwirtschaftlichen Flächen bepflanzt. Entwicklungsziel ist eine Baumreihe, die von aufgelockerten Gehölzpflanzungen begleitet wird.

## **7. Immissionsschutz**

In der Nachbarschaft befinden sich schützenswerte Wohngebäude, die bereits Gewerbelärmeinwirkungen aus den bestehenden Gewerbeflächen ausgesetzt sind.

Es wurden daher in einer Schalltechnischen Untersuchung „Gemeinde Königsmoos, Gewerbegebiet Ingolstädter Str. 1. Erweiterung“, Bericht Nr. 070-4386-02 durch das Büro Möhler + Partner, Augsburg, die bestehenden Immissionen bewertet und erforderliche Maßnahmen benannt. Die untersuchten Immissionsorte sind dem Gutachten zu entnehmen.

Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch die Zusatzbelastung des Planvorhabens werden für die Gewerbegebietsfläche des Plangebietes Beschränkungen der zulässigen Lärmemissionen in Form von Emissionskontingenten nach der DIN 45691:2006-12 festgeschrieben.

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach Nr. 5 der DIN 45691, Ausgabe Dezember 2006.

## **8. Wasserwirtschaft**

Gemäß den Aufzeichnungen des Wasserwirtschaftsamtes war beim Hochwasserereignis April 1994 die nördliche Hälfte des Geltungsbereiches überflutet. Somit kommt die geplante Erweiterung im faktischen Überschwemmungsgebiet zu liegen. Dabei ist zu beachten, dass nach § 77 WHG Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten sind, sofern dem keine überwiegenden Gründe des Allgemeinwohles entgegenstehen. Die Neuausweisung von Baugebieten ist in Überschwemmungsgebieten nach § 78 WHG grundsätzlich untersagt.

In Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt wird eine ausnahmsweise Zulassung des Baugebietes im Überschwemmungsgebiet angestrebt. Hierzu wird auf Flur-Nr. 707 ein Retentionsraumausgleich im Umfang von 4.663 m<sup>3</sup> geschaffen. Hierdurch wird das notwendige Retentionsvolumen geschaffen und eine Verschlechterung der Situation für die Unterlieger vermieden.

Das Volumen wird durch die Abgrabung des Geländes von der Ach, einem Gewässer II. Ordnung, her geschaffen. Geplant ist, die Abgrabung auf einer Höhe von 378,00 m+NN zu beginnen. Bei diesem Höhenniveau wird die neue Fläche erst bei größeren Hochwasserereignissen überflutet, da der Wasserspiegel der Ach bei ungefähr 377,10 m+NN (Aufnahmezeitpunkt 05.06.2014) liegt.

Entlang des linksseitigen Ufers der Ach besteht ein kleiner Damm, der als umlaufende Erhöhung an der Oberkante der Abgrabungsböschung verlegt wird und dabei seine Höhe von ca. 378,85 m ü. NN behält.

Die vom Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt genannte HQ<sub>100</sub>-Kote des ermittelten Überschwemmungsgebietes liegt bei 377,44 m ü. NN. Die Erdgeschosshöhen der Gebäude werden daher auf einem Mindest-Niveau von 377,94 m ü. NN festgesetzt. Hierdurch ist sichergestellt, dass es im HQ<sub>100</sub>-Fall nicht zu einer Gefährdung der Bebauung kommt. Gebäudeteile mit wasserempfindliche Nutzungen unterhalb dieser Höhenkote sind zu ihrem Schutz wasserdicht auszubilden.

Unabhängig davon muss mit bis zur Geländeoberkante anstehenden Grundwasserständen gerechnet werden. Zudem ist bei einer Bebauung darauf zu achten, dass der Oberflächenwasserabfluss nicht zu Ungunsten umliegender Grundstücke verlagert oder beschleunigt abgeführt werden darf.

Die Entwässerung des Gewerbegebiets erfolgt im Trennsystem. Anfallendes Niederschlagswasser der öffentlichen Straßenflächen wird in einem zentralen Sickerbecken zugeführt und versickert. Durch die Tatsache, dass das Sickerbecken von Bebauung umschlossen wird, ist für den Fall eines Regenereignisses, das größer als das Bemessungsereignis ist, im Kanal ein Notüberlauf zu den bestehenden Becken vorgesehen.

Der Notüberlauf wird jedoch erst ab einem Wasserstand von 377,50 m+NN aktiviert. Somit ist ausgeschlossen, dass das Sickerbecken im Hochwasserfall durch die Kanalisation geflutet wird.

Niederschlagswasser der privaten Flächen muss auf dem eigenen Grundstück oberflächennah versickert werden. Hierbei sind die Vorgaben aus den Regelwerken, u.a. TRENGW, NWFreiV und DWA-A 138 zu beachten.

Häusliches Schmutzwasser wird an die Vakuumkanalisation angeschlossen. Der Hauptstrang verläuft in der Ingolstädter Straße, an den das Gewerbegebiet anbindet. Als zusätzliche Sicherheit wird ein Ringschluss zur Bestandsleitung in der Gewerbestraße erstellt, um eine Entwässerung des Gewerbegebiets über beide Anschlüsse zu ermöglichen.

## **9. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

In der gemeindlichen Bauleitplanung ist auf der Grundlage von § 1a BauGB für notwendige Eingriffe in Natur und Landschaft die naturschutzfachliche Eingriffsregelung anzuwenden.

Für die Ermittlung von Eingriff und Ausgleich wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Ergänzte Fassung)“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen zu Grunde gelegt.

Da die Schaffung des Retentionsraums mit einer naturschutzfachlichen Aufwertung der Fläche einhergeht, kann der wasserwirtschaftliche und der naturschutzfachliche Ausgleich auf derselben Fläche umgesetzt werden.

Im Übrigen wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

## 10. Flächenbilanz

Geltungsbereich gesamt	ca. 4,5 ha
Geltungsbereich Teilbereich 1	ca. 2,80 ha
Geltungsbereich Teilbereich 2 (Ausgleichsfläche)	ca. 1,70 ha
Nettobauland	ca. 2,17 ha
Straßenfläche (mit Anbindeflächen und Flächen zur Straßenwasserbewirtschaftung) (innere Erschließung)	ca. 0,45 ha
Straßenfläche ST 2232	ca. 0,03 ha
öffentliches Grün	ca. 0,15 ha

Pfaffenhofen, den 04.05.2015