

**BEBAUUNGSPLAN NR. 16A**  
**„Gewerbegebiet Lechfeldwiesen Teil II Süd“**  
mit  
**3. Änderung des BEBAUUNGSPLANS NR. 16**  
**„Lechfeldwiesen Teil I“**

NEUAUFSTELLUNG AUF FLUR-NR: 1761 UND 1762 GMKG. TODTENWEIS, GEMEINDE TODTENWEIS  
ÄNDERUNG AUF TEILFLÄCHEN DER FLUR-NR: 1763, 1763/8-1763/13 UND 1763/19 GMKG. TODTENWEIS, GEMEINDE  
TODTENWEIS

Fassung vom 29.08.2018



## INHALTSVERZEICHNIS

Der Inhalt des Bebauungsplanes besteht aus:

TEIL	A	PLANZEICHNUNG A (Gewerbegebietserweiterung) + PLANZEICHNUNG B (Ausgleichsfläche)
TEIL	B	SATZUNG (Festsetzung und Hinweise durch Text) + VERFAHRENSVERMERKE
TEIL	C	BEGRÜNDUNG – ALLGEMEIN + Abwägungsmaterial (Anlagen)
TEIL	C	BEGRÜNDUNG – EINGRIFFSREGELUNG
TEIL	D	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

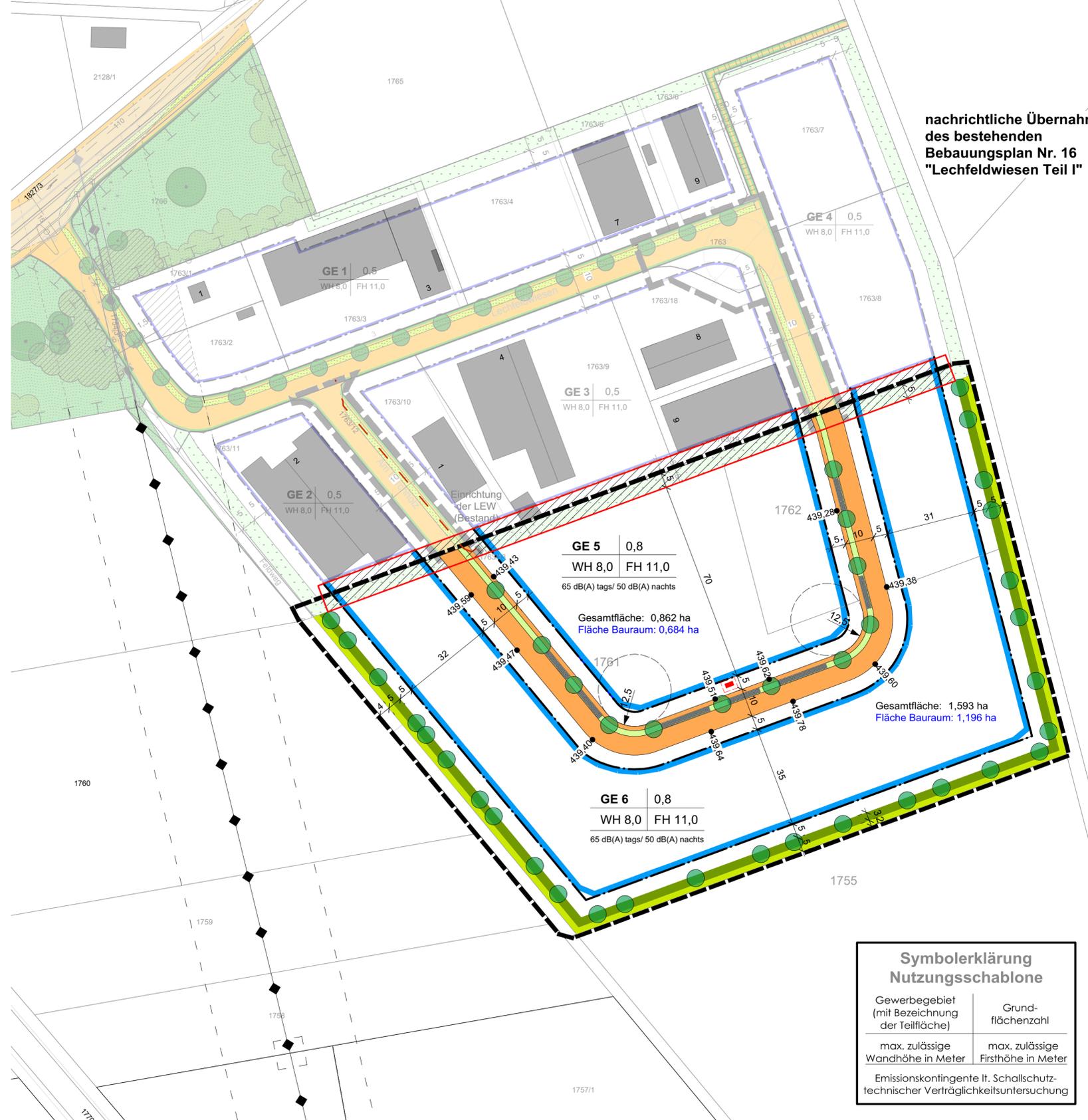
**BEBAUUNGSPLAN NR. 16A**  
**„Gewerbegebiet Lechfeldwiesen Teil II Süd“**  
mit  
**3. Änderung des BEBAUUNGSPLANS NR. 16**  
**„Lechfeldwiesen Teil I“**

NEUAUFSTELLUNG AUF FLUR-NR: 1761 UND 1762 GMKG. TODTENWEIS, GEMEINDE TODTENWEIS  
ÄNDERUNG AUF TEILFLÄCHEN DER FLUR-NR: 1763, 1763/8-1763/13 UND 1763/19 GMKG. TODTENWEIS,  
GEMEINDE TODTENWEIS



**TEIL A**      **PLANZEICHNUNG MIT FESTSETZUNGEN UND  
HINWEISEN DURCH PLANZEICHEN**

**Planzeichnung A - Geltungsbereich A M 1:1.000**  
(Geltungsbereich B auf extra Plan)



**VERFAHRENSVERMERKE**

**Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung die Aufstellung beschlossen. am 21.09.2016

Frühzeitige Beteiligung, Fassung vom 16.08.2017

frühzeitiger Billigungsbeschluss am 16.08.2017

Bekanntmachung des Aufstellungs- und frühzeitigen Billigungsbeschlusses erfolgt am 14.09.2017

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Bürger) vom 26.09.2017 bis 27.10.2017

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 26.09.2017 bis 27.10.2017

Behandlung der Anregungen / Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB am 20.12.2017

**2. Beteiligung + Auslegung**

Fassung vom 07.03.2018

Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte. am 05.03.2018

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Bürger) vom 15.03.2018 bis 20.04.2018

Die Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 15.03.2018 bis 20.04.2018

Behandlung der Anregungen / Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB Billigungsbeschluss am 23.05.2018

**3. Beteiligung + Auslegung**

Fassung vom 23.05.2018

Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte. am 23.05.2018

Die öffentliche Auslegung gemäß § 4 (3) BauGB (Bürger) vom 06.06.2018 bis 22.06.2018

Die Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (3) BauGB vom 06.06.2018 bis 22.06.2018

Behandlung der Anregungen / Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB am 29.08.2018

**Satzungsbeschluss**

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 29.08.2018 als Satzung beschlossen. am 29.08.2018

Todtenweis, den ..... am 29.08.2018

Konrad Carl  
1. Bürgermeister

**Ausgefertigt**

Todtenweis, den ..... am .....

Konrad Carl  
1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Todtenweis, den ..... am .....

Konrad Carl  
1. Bürgermeister

Todtenweis, den .....

**Legende**

- Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches A (3.006 ha)
  - Änderungsbereich bestehender B-Plan Nr. 16 (Festsetzung Grünfläche entfällt)
  - 00 dB(A) Emissionswerte
  - Straßenverkehrsflächen, neu (Ortsstraße) mit Straßenbegleitgrün
  - Gehölzfläche, privat
  - Grünfläche, privat
  - Baugrenze
  - zu pflanzender Baum (Vorschlag)
- Hinweise**
- 1761 Flurstück mit Nummer
  - Gebäude (Bestand)
  - Stellplatz, öffentlich (Vorschlag)
  - geplante Kompaktstation mit Bereich für Wartungsarbeiten
  - 110-kV-Freileitung mit Schutzzone
  - 20-kV-Kabelleitungen (Schutzbereich 1,0m)
  - Straßenradius (in Meter)
  - 000.00• Bezugspunkt OKFFB + max. 0,20m



**Gemeinde Todtenweis**  
Lkr. Aichach-Friedberg

**Bebauungsplan 16A**  
**"Gewerbegebiet Lechfeldwiesen Teil II Süd"**  
mit **3. Änderung des Bebauungsplan 16**  
**„Lechfeldwiesen Teil I“**

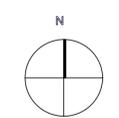
Flnr.: 1761, 1762  
Gemarkung Todtenweis, Gemeinde Todtenweis



**Fassung vom 29.08.2018**  
**M 1:1.000**

**herb und partner**  
stadtplaner + landschaftsarchitekten  
herb und partner PartGmbH  
am berg 29 - 86672 thierhaupten  
fon 0 82 71 35 34 - fax 0 82 71 31 49  
info@herb-larc.de - www.herb-larc.de

Gemeinde Todtenweis  
Todtenweis, den .....  
Konrad Carl, 1. Bürgermeister



# Planzeichnung B - Geltungsbereich B M 1:1.000 (Geltungsbereich A auf extra Plan)



## Legende

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches B (1,0416 ha)
  -  Ausgleichsflurstück (1,610 ha)
  -  Ausgleichsfläche
  -  Entwicklung Extensivwiese mit Gehölzinseln (Ansaat ohne Oberbodenabtrag!)
  -  Anlage Magerrasen- Inseln mit Heudruschansaat von benachbarten Spenderflächen
- ### Hinweise
-  1634 Flurstück mit Nummer
  -  Brunnenbereich, freihalten

## Anlage Extensivgrünland

**Ansaat Blumenwiese**  
 Saatgutmischung "Blumenwiese (50/50)",  
 Fa. Rieger- Hofmann oder gleichwertig:

### Charakteristik

Bunt blühende, sehr artenreiche Blumenwiese mit nieder- bis hochwüchsigen Arten, Unter-, Mittelgräser und Obergrün. Sie erreicht eine Höhe von 80-100 cm vor dem ersten Schnitt. Bereits im ersten Jahr sorgen Akzeptanzarten wie Kornblume und Klatschmohn für ein ansprechendes Bild. Im zweiten Jahr gelangen Margeriten und Glockenblumen zur Blüte, später werden Bocksbart, Witwen- und Flockenblumen die bunt blühende Wiese prägen.

### Artenzusammensetzung

**Blumen/ Kräuter (50%):** Achillea millefolium, Agrimonia eupatoria, Betonica officinalis, Campanula patula, Campanula rotundifolia, Carum carvi, Centaurea cyanus, Centaurea jacea, Centaurea scabiosa, Crepis biennis, Daucus carota, Galium album, Galium verum, Hypochaeris radicata, Knautia arvensis, Lathyrus pratensis, Leontodon autumnalis, Leontodon hispidus, Leucanthemum ircutianum/vulgare, Lotus corniculatus, Lychnis flos-cuculi, Medicago lupulina, Papaver rhoeas, Pimpinella major, Plantago lanceolata, Plantago media, Primula veris, Prunella vulgaris, Ranunculus acris, Ranunculus bulbosus, Rhinanthus minor, Rumex acetosa, Salvia pratensis, Sanguisorba minor, Sanguisorba officinalis, Silene dioica, Silene vulgaris, Stellaria graminea, Tragopogon pratensis, Vicia sepium  
**Gräser (50%):** Agrostis capillaris, Alopecurus pratensis, Anthoxanthum odoratum, Arrhenatherum elatius, Briza media, Bromus erectus, Bromus hordeaceus, Cynosurus cristatus, Festuca guestfalica (ovina), Festuca pratensis, Festuca rubra, Helictotrichon pubescens, Poa angustifolia, Poa pratensis, Trisetum flavescens

**Ansaatstärke:** 4 g/m², 40 kg/ha  
**Aussaatzeitpunkt:** Mitte März bis Ende Mai

### Hinweis - Flächenbegrünung Ansaaten

Bei der Ansaat ist autochthones Regio-Saatgut zu verwenden. Saatgut-Reinheit mind. 80% und Keimfähigkeit mind. 70%. Die Verwendung von Saathelfern (auch z.B. Füllstoff-Sojaschrot 10g/m²) ist vorgeschrieben. Die Aussaat darf erst nach Prüfung und Freigabe der Mischungen vorgenommen werden.

## Magerrasen

### Ansaat Magerrasen

Aufbringung autochtones Saatgut durch Heudruschansaat aus angrenzenden Spenderflächen

### Pflege

- 2-3 Mahdschnitte im Jahr (vorzugsweise Juli und September)
- Abfahren des Mahdguts
- Verzicht auf Düngung
- Verzicht auf die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln

# Lageübersicht Maßnahmen M 1:10.000



## Neupflanzung Gehölzinseln

- Neupflanzung von Sträuchern in 5er Reihen (S. Prinzipschnitt) mit 2m Abstand in der Reihe und einem Baumanteil von 5%. Pflanzliste s. Satzung

### Pflanzung:

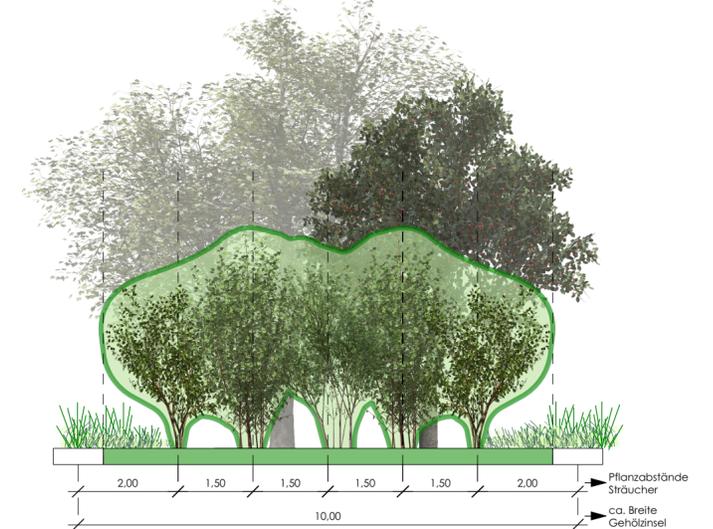
- + Pflanzqualität: Strauch: Str. 2 x v., 60-100; Einzelbaum: H 3 x v. 14-16
- + Reihenabstand 1,5 m, Abstand in der Reihe 2 m (1 Stck./2 m²) (siehe Prinzipschnitt)
- + Schutz gegen Tierverbiss wenn notwendig

### Pflege:

- + Sicherstellung der Wasserversorgung im Pflanzjahr
- + kein Einsatz synthetischer Behandlungsmittel
- + Nachpflanzung standortgerechter Gehölze nach Ausfall
- + Gehölze ca. alle 15-20 Jahre abschnittsweise "auf-den-Stock-setzen", mit Erhalt von Überhältern, Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar
- + evtl. Bekämpfung von Neophyten und übermäßigem Hochstaudenaufwuchs

## PRINZIP-SCHNITT Gehölzinsel

Pflanzabstand in der Reihe: 2 m  
 = 1 Stk/4 m²  
 Einzelbäume (5%)  
 in Abständen



Projekt/ Planbezeichnung Bebauungsplan 16A "Gewerbegebiet Lechfeldwiesen Teil II Süd" Ausgleichskonzept	
Auftraggeber Gemeinde Todtenweis St.-Afra-Straße 18 86447 Todtenweis	Projektnummer 17 03 08 Plannummer 2 Gez. ef
Todtenweis, den .....	Datum gez. 29.08.2018
..... Konrad Carl, 1. Bürgermeister	Datum gepr. 29.08.2018
Planverfasser herb und partner stadtplaner + landschaftsarchitekten	Maisstab 1:1.000 / 1:10.000 Planformat DIN A 2 (594x420mm)

herb und partner PartGmbH  
 am lang 29 - 86472 themmupfen  
 fon 0 82 71 35 34 - fax 0 82 71 31 49  
 info@herb-tar.de - www.herb-tar.de

**BEBAUUNGSPLAN NR. 16A**  
**„Gewerbegebiet Lechfeldwiesen Teil II Süd“**  
mit  
**3. Änderung des BEBAUUNGSPLANS NR. 16**  
**„Lechfeldwiesen Teil I“**

NEUAUFSTELLUNG AUF FLUR-NR: 1761 UND 1762 GMKG. TODTENWEIS, GEMEINDE TODTENWEIS  
ÄNDERUNG AUF TEILFLÄCHEN DER FLUR-NR: 1763, 1763/8-1763/13 UND 1763/19 GMKG. TODTENWEIS,  
GEMEINDE TODTENWEIS



## TEIL B SATZUNG + VERFAHRENSVERMERKE

### **PRÄAMBEL zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16A und zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16**

Die Gemeinde Todtenweis erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches – BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.17 (BGBl. I S. 3634) sowie des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO - (BayRS 2132-1-I) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO (BayRS 2020-1-1-I) und des Art. 1 des Bayer. Naturschutzgesetzes - BayNatSchG - sowie der Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.17 (BGBl. I S. 3786) folgenden Bebauungsplan als Satzung:

## **B1 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich A wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.  
Der Geltungsbereich B umfasst die externe Ausgleichsfläche (Flurnummer 1634). Für diesen Bereich gelten lediglich die Festsetzung 11.6 und 12.

Im Gewerbegebiet sind folgende Einrichtungen zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe

Unzulässig sind:

- Lagerplätze für Abfälle, Schrott oder Fahrzeugwracks und ähnlich wirkende Lagerflächen,
- Gewerbegebäude, die nur der Lagernutzung dienen,
- Vergnügungsstätten,
- Speditionen,
- Agglomerationen von Einzelhandelbetrieben
- Anlagen, die einer Genehmigung nach Bundesimmissionsschutzgesetz bedürfen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Selbstständige Lagerflächen und unselbstständige, untergeordnete Lagerflächen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

Als Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Planzeichnung angegebenen Werte für die Grundflächenzahl als Höchstgrenze.

### **3. Wand- und Firsthöhen (Bezugspunkt)**

#### **3.1 Zulässige Wand- und Firsthöhen:**

Wandhöhe: 8 m

Firsthöhe: 11 m

#### **3.2 Bezugspunkte für die Wand- und Firsthöhen:**

Die Oberkante Fertigfußboden darf in der Gebäudemitte des jeweiligen Baugrundstücks max. 0,20 m über dem höchsten Punkt des anliegenden Straßenniveaus entlang des Baugrundstücks liegen.

**Diese Bezugspunkte sind zwingend im Bauantrag darzustellen!**

### **4. Baugrenzen und Abstandsflächen**

Es gelten die in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen.

Es gelten die Abstandsflächen nach BayBO. Es soll keine abweichende Bauweise von der BayBO festgelegt werden.

### **5. Dächer**

#### **5.1 Für alle Gebäude sind nur Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 25° zulässig.**

#### **5.2 Dacheinschnitte und Gauben sind nicht zulässig.**

## **6. Geländeänderungen**

- 6.1 Geländeänderungen durch Auffüllungen sind generell zulässig bis zur Höhe der Oberkante der Pflasterzeile, die am Rand des Straßengrundstücks entlang des Baugrundstücks verläuft, gemessen von jedem Punkt im Baugrundstück aus rechtwinklig zur Straßengrundstücksgrenze.
- 6.2 Wo die Baugrundstücke nicht an das Grundstück der Erschließungsstraße oder an andere Baugrundstücke angrenzen, ist das Gelände, sofern es dort aufgefüllt wird, möglichst flach an das vorhandene Gelände an der Grundstücksgrenze anzupassen. Stützmauern oder ähnliche Konstruktionen mit sprunghaften Höhenversätzen des Geländes sind nicht zulässig.

## **7. Äußere Gestaltung der Gebäude**

- 7.1 Dacheindeckungsmaterialien sind in ihrer jeweiligen Materialfarbe zu verwenden (z.B. Dachsteine in ziegelrot bis rotbraun, Blech in Titanzink, Kupfer ungestrichen etc.). Grell gefärbte Dacheindeckungen sind unzulässig. Dächer sind vorzugsweise in gedeckten Farben zu gestalten.
- 7.2 An den Fassaden dürfen keine grellen oder stark reflektierenden Materialien verwendet werden. Sie sollen in dunklen, erdfarbenen Tönen gestaltet werden oder mit Holz (ohne Farbanstrich). Bei Fassadenbegrünung ist im Allgemeinen mit sehr schwierigen Wuchsbedingungen zu rechnen.
- 7.3 Gebäude mit einer Fassadenlänge von mehr als 20 m müssen durch vertikale Elemente, wie z.B. Pfeiler oder Gebäudeversätze, gegliedert werden.

## **8. Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind parallel zur Außenwand an Gebäuden zulässig. Die Oberkante von Werbeanlagen darf 2 m über die tatsächliche Wandhöhe ragen. Die Oberkante der Werbeanlage darf max. 10 m, gemessen von der Oberkante der anliegenden Erschließungsstraße auf der Zufahrtsseite (in Fahrbahnmitte), nicht überschreiten. Bewegte Lichtwerbung ist unzulässig. Freistehende Werbeanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden.

## **9. Garagen, Stellplätze und Zufahrten**

- 9.1 Garagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- 9.2 Oberirdische Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, nicht jedoch in den Bereichen der festgesetzten privaten oder öffentlichen Grünflächen.
- 9.3 Bei Grundstücken, die unmittelbar an die Fahrbahn der öffentlichen Verkehrsfläche grenzen, dürfen oberirdische Stellplätze direkt von der Fahrbahn erschlossen werden.
- 9.4 Der öffentliche Grünstreifen darf im Bereich von Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

## **10. Einfriedungen**

- 10.1 Einfriedungen sind als Holzzäune mit senkrechter Lattung von max. 1,00 m Höhe oder als Eisengitterzäune oder Maschendrahtzäune mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Eisengitterzäune und Maschendrahtzäune sind mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen.
- 10.2 Zaunsockel aus Beton oder ähnlichen Materialien dürfen nicht über die Geländeoberkante herausragen. Durchgehende Zaunfundamente sind unzulässig. Die Durchlässigkeit der

Zäune für Kleinsäuger ist durch eine Bodenfreiheit zwischen UK Zaun und OK Gelände von mindestens 15 cm zu gewährleisten.

Eine Grundstückseinfriedung ist grundsätzlich gewünscht. Es müssen jedoch die gesetzlichen Grenzabstände beachtet und die Entwicklungsmöglichkeiten der Bepflanzung selbst berücksichtigt werden.

## 11. Grünordnung und Bodenschutz

- 11.1 Die Ortsrandeingrünung im Süden des bestehenden Gewerbegebiets (Teil I) entfällt. (Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 Teil I)
- 11.2 Mindestens 20 % der jeweiligen Gewerbegebietsteilfläche sind nach den folgenden Festsetzungen zu begrünen.
- 11.3 Private Grünflächen sind flächig mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es ist ein Pflanzraster von mind. 1,5 x 1,5 m einzuhalten. Der Anteil von Bäumen 1. oder 2. Ordnung muss mind. 5% betragen.
- 11.4 Zwischen den Grenzen der Eigentümer zum Nachbarn sind von jedem Eigentümer je 1,5 m Pflanzstreifen (zusammen 3m) herzustellen. Diese sind flächig mit Sträuchern und Bäumen gem. 11.6 zu bepflanzen.
- 11.5 Bei der Anlage von offenen PKW-Stellplätzen ist je 5 Stellplätze eine Pflanzinsel in der Größe eines Stellplatzes anzulegen und mit einem Baum 1. oder 2. Ordnung zu bepflanzen.
- 11.6 Für die Neupflanzung von Straßenbäumen ist folgende Baumart zu verwenden:

Acer campestre 'Esrijk'                      Feld-Ahorn  
Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv, m Db, StU 16-18 cm

- 11.7 Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern gilt folgende empfohlene Auswahl:

1. Wuchsordnung:

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

2. Wuchsordnung:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche

3. Wuchsordnung:

Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere

Mindest-Pflanzqualitäten:

1. und 2. Ordnung - Hochstamm, 3xv, m Db, StU 16-18 cm,  
3. Ordnung - Hochstamm, 3xv, m Db, StU 12-14 cm Mindest-Pflanzqualitäten innerhalb des Baugebietes: Heister, verpflanzt, Höhe 200-250

Sträucher:

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata, monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Mindest-Pflanzqualität: Sträucher, verpflanzt, 4-5 Tr., H 60-100

- 11.8 Ausgefallene Bäume und Sträucher sind gemäß den Angaben des Bebauungsplans zu ersetzen.
- 11.9 Zu erhaltende Bäume im Einzugsbereich künftiger Eingriffe sind gemäß DIN 18920 zu schützen. Abgrabungen, Auffüllungen und Ablagerungen im Wurzelbereich sind nicht zulässig.
- 11.10 PKW-Stellplätze sind wasserdurchlässig als Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decke, Schotterrasen etc. auszuführen.
- 11.11 Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan gemäß Art. 7 BayBO vorzulegen, der aus den Festsetzungen dieses Bebauungsplans zu entwickeln ist.
- 11.12 Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind jeweils in der nach Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (März/April oder Oktober/November) auszuführen.
- 11.13 Bäume sind in einem Abstand von min. 4 m zur landwirtschaftlichen Fläche zu pflanzen. Strauchpflanzungen benötigen einen Abstand von min. 2 Metern.
- 11.14 Bodenaushub ist in jedem Fall zu beproben und ordnungsgemäß zu entsorgen.

## 12. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für den Eingriff in Natur und Landschaft ist gemäß Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des BayStMUG ein ökologischer Ausgleich im Umfang von 1,0416 ha erforderlich:

Der Ausgleich erfolgt im Geltungsbereich B des Bebauungsplanes auf folgender Fläche durch Entwicklung von Extensivwiese mit Gehölzinseln (Artenauswahl entsprechend 11.6 und pnV) Flur-Nr. 1634, Gmkg. Todtenweis, verfügbarer Flächenanteil 1,610 ha.

## 13. Immissionsschutz

- 13.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" weder zur Tagzeit noch zur Nachtzeit überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingente LEK [dB(A)/m <sup>2</sup> ]	
	Tagzeit (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr)	Nachtzeit (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr)
GE 5	65	50
GE 6	65	50

Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle durchzuführen. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach der DIN 45691:2016-12 Abschnitt 5 für Immissionsorte außerhalb des Plangebietes, sowie außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Todtenweis für das Gebiet „Lechfeldwiesen Teil 1 2. Änderung“.

Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung (Bebauungsplan Nr. 16 a) als Gewerbegebiet dargestellte Fläche heranzuziehen.

Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist nicht anzuwenden; sie wird ausgeschlossen.

- 13.2 Anhand von schalltechnischen Gutachten ist beim Baugenehmigungsantrag, Freistellungsantrag bzw. Nutzungsänderungsantrag eines anzusiedelnden Gewerbebetriebes nachzuweisen, dass die gemäß DIN 45691 festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden.
- 13.3 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber dürfen im Gewerbegebiet nur **ausnahmsweise** errichtet werden. Dabei ist im Rahmen des Bauantrages beziehungsweise des Genehmigungsfreistellungsverfahrens der Nachweis zu führen, dass der Schutzanspruch der Wohnnutzungen zu keiner Einschränkung der Schallemissionen von benachbarten oder neu hinzukommenden Gewerbebetrieben führt.

Dies ist insbesondere durch eine, in schalltechnischer Hinsicht, günstige Lage der Wohnnutzung auf dem Betriebsgrundstück und einer entsprechenden Orientierung schützenwerter Schlaf- und Ruheräume sowie deren Lüftungsöffnungen sicherzustellen. Die Möglichkeiten, sämtliche Kinderzimmer, Schlaf- und Ruheräume sowie deren Lüftungsöffnungen auf die Fassadenseiten zu orientieren, welche von den Schallquellen bestehender und zukünftiger benachbarter Gewerbebetriebe abgewandt sind, müssen bei der Planung des entsprechenden Bauvorhabens ausgeschöpft werden.

Zusammen mit dem Bauantrag, beziehungsweise in einem Genehmigungsfreistellungsverfahren der geplanten Wohnnutzung, ist eine schalltechnische Untersuchung vorzulegen. Diese muss nachweisen, dass vor den Fenstern der vorgesehenen Wohnnutzung die Beurteilungspegel der dort einwirkenden gewerblichen Nutzungen aus dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes und des Bebauungsplanes Nummer 16 Lechfeldwiesen Teil 1 3. Änderung in der Summe die Immissionsrichtwerte von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts nicht überschreiten.

Der Nachweis ist an Hand der konkreten Betriebsabläufe auf den benachbarten Gewerbeflächen zu führen. Bei nicht bebauten oder ungenutzten Gewerbeflächen können die Berechnungen hilfsweise auf Basis der im Geltungsbereich des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 16 und im Bebauungsplan Nr. 16 A "Gewerbegebiet Lechfeldwiesen Teil II Süd" festgesetzten Emissionskontingente durchgeführt werden.

## 14. Kamine

- 14.1 Kamine zur Ableitung von Abluftströmen, die organische Lösemittel enthalten (z.B. Abluftkamine von Lackieranlagen) und deren Fundamente müssen derart ausgeführt werden, dass die Mündungsöffnungen der Abluftkamine die nach Bebauungsplan maximal mögliche Firsthöhe der Wohn- und Bürogebäude im Umkreis von 50 m um den Kamin um 5 m überragen.
- 14.2 Eine Ausnahme von 14.1 ist nur unter folgenden Voraussetzungen möglich:
- 14.2.1 Die Fundamente müssen derart ausgeführt werden, dass die nach Ziffer 14.1 erforderliche maximale Kaminhöhe erreicht werden kann.
- 14.2.2 Die Gemeinde stimmt der Kaminhöhe zu.
- 14.2.3 Bei der Baugenehmigung muss der geplante Kamin die zu diesem Zeitpunkt tatsächliche vorhandenen Firste der Umgebungsgebäude um 5 m überragen.
- 14.2.4 Der Bauwerber erklärt gegenüber dem Landratsamt, dass er für den Fall einer späteren Kaminerhöhung unter der in Ziffer 14.2 genannten Voraussetzungen keinerlei Schadensersatzansprüche gegen den Freistaat Bayern oder seine Bediensteten geltend macht.  
Die Risiko- und Verpflichtungserklärung muss darüber hinaus die Zusicherung des Bauwerbers enthalten, eine später notwendige Kaminerhöhung vor zu nehmen.
- 14.3 Für den Fall, dass zu einem späteren Zeitpunkt relevante Nachbargebäude auf die nach Bebauungsplan maximal zulässige Firsthöhe erhöht werden, ist der Kamin entsprechend den Anforderungen nach Ziffer 14.1 auszuführen.

### Hinweis:

Im Fall einer Ausnahme nach Ziffer 14.2 wird die Genehmigungsbehörde die nachträgliche Kaminerhöhung in die Baugenehmigung mit aufnehmen.

## B2 HINWEISE DURCH TEXT

### **Sichtdreiecke**

Innerhalb der Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm über Oberkante Straßenmitte unzulässig. Eine Ausnahme bilden einzelstehende hochstämmige Bäume mit Astansatz über 2,50 m.

### ERSCHLIEßUNG

#### **Wasserwirtschaft**

##### 1. Wasserversorgung

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden. Druckerhöhungsanlagen sind nicht nötig.

##### 2. Abwasserbeseitigung

Im Baugebiet besteht ein Schmutzwasserkanal und eine neue Straßensinkkasten-Leitung mit Rigolen für die Straßenentwässerung, an welchen jedoch keine Regenwasserleitungen aus Privatgrundstücken (Überläufe von Rückhaltungen) angeschlossen werden können.

Vorgaben der gemeindlichen Entwässerungssatzung sind zu beachten.

Gemäß Baugrundgutachten von der Crystal Technik vom 24.11.2017 ist eine Versickerung von Oberflächenwasser in Lockergesteinen sinnvoll möglich. Neben einer Muldenversickerung wären daher auch Kiesrigolen mit vorgelagerten Absetzschächten ratsam.

Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

ßen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser über eine Regenwasserkanalisation in einen Vorfluter (z.B. in den Flutkanal) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anzuwenden, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M-153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.

Verkehrsflächen oder Lagerflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe angeliefert, gelagert oder abgefüllt werden oder auf denen mit diesen Stoffen in nicht unerheblichen Mengen umgegangen wird, sind an das Entwässerungsnetz anzuschließen.

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen befestigten Flächen ist auf dem Grundstück zu versickern. Das Konzept zur Beseitigung des Niederschlagswassers muss von der Gemeinde genehmigt und abgenommen werden.

### 3. Hangwasserproblematik und Hochwasser

Grundsätzlich sind temporäre Überflutungen bei Starkregenereignissen nicht auszuschließen. Ein häufiges Hochwasser betrifft lediglich den Lech. Die Friedberger Ach wurde zwar aus der Risikogefahrenkarte zur Beurteilung der Hochwassergefahr herausgenommen, jedoch bleibt das faktische Überschwemmungsgebiet bestehen. Dies bedeutet, dass im östlichen Teil des Planungsgebiets eine Rinne besteht, die von einem 100-jährigen Hochwasser betroffen ist (Fließtiefen bis ca. 10 cm). Bei einer Aufschüttung von etwa 1 Meter sind die Gebäude hochwasserfrei. Ein Retentionsraumausgleich ist nicht notwendig, da voraussichtlich kein Retentionsraum verloren geht. (Gespräch IB Mayr & WWA DON 25.01.2018).

Auszug Beurteilung IB Mayr zu einem HQ extrem für die Fl.nr. 1755 und 1724, Gemarkung Todtenweis, Schreiben vom 20.02.2018:

Ca. 70 m südlich der geplanten Erweiterung besteht auf Fl.-Nr. 1755 ein Geländetiefpunkt, der sowohl ca. 20 cm unter dem Gelände der südlichen Grenze der geplanten Bebauung als auch unter dem Überlaufbereich des östlich verlaufenden Feldweges liegt und somit nicht frei auslaufen kann.

Bereits im Bestand liegt die landwirtschaftlich genutzte Fläche auf Fl.-Nr. 1755, insbesondere der vorhandene Geländetiefpunkt, im faktischen Überschwemmungsgebiet der Friedberger Ach bzw. des Flutgrabens und ist bei einem H0100-Abfluss betroffen.

Durch die geplante Bebauung wird lediglich ein minimaler Anstieg der Wasserspiegellage im Zentimeterbereich erwartet, der sich im Rahmen der Rechengenauigkeit bewegt. Wesentliche negative Auswirkungen über die im Bestand vorhandene Betroffenheit werden durch die geplante Erweiterung für den Grundstückseigentümer der Fl.-Nr. 1755 nicht gesehen.

In der östlich des Feldweges angrenzenden Flurnummer 1724 befindet sich eine bestehende, parallel verlaufende Abflussrinne. Findet bei H0100 aufgrund der geplanten Bebauung eine Überströmung des Feldweges statt, wird diese Abflussrinne geringfügig höher beaufschlagt. Der Anstieg des Wasserspiegels durch die zusätzliche Wassermenge bewegt sich im Rahmen der Rechengenauigkeit. Auch für dieses landwirtschaftlich genutzte Grundstück werden keine wesentlichen negativen Auswirkungen erwartet.

#### 4. Grundwasserstand

Der mittlere Grundwasserstand im Planungsgebiet liegt bei ca. 2,50 m unter Oberkante Gelände - laut Baugrundgutachten vom November 2017 bei 1,8 bis 2,6 m unter GOK. Es ist von einem möglichen Grundwasserstand von mindestens 1,3-1,6 m unter GOK auszugehen. Allerdings sind maximale Grundwasserstände 1 Meter höher möglich und bezüglich der Auftriebsicherheit zu beachten.

Es wird empfohlen Gebäude über dem höchsten Grundwasserstand zu gründen, jedoch mindestens über dem mittleren Grundwasserstand. Es wird weiterempfohlen, Keller wasserdicht auszubilden und Gebäude gegen Auftrieb zu sichern. Bei Öltanks ist eine Auftriebssicherung vorzusehen.

Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig. Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz-/Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Bei Erdarbeiten auftretende künstliche Auffüllungen, Ablagerungen etc. unterliegen der Meldepflicht an das Landratsamt Aichach-Friedberg.

#### 5. Niederschlagswasser

Das im Straßenbereich anfallende Niederschlagswasser wird über eine Straßensinkkasten-Leitung und Rigolen abgeleitet.

Das in den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser muss vollständig auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden.

Aufgrund des vorliegenden Baugrundgutachtens von Crystal Technik vom 24.11.2017 ist eine Versickerung von Oberflächenwasser in Lockergesteinen sinnvoll möglich. Neben einer Muldenversickerung wären daher Kiesrigolen mit vorgelagerten Absetzschächten ratsam.

#### **Erdgas**

Das Baugebiet wird durch Schwaben Netz und Erdgas Schwaben mit Erdgas versorgt.

#### **Leitungen und Hochspannungsfreileitungen**

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Im unmittelbaren Geltungsbereich befinden sich keine Hochspannungsfreileitungen.

Kraufstellungen sind auch in der Nähe des Schutzbereichs mit dem Leitungsträger abzustimmen.

#### **Breitband**

Leitungen für das Internet erfolgen in Glasfasertechnik durch LEW Telnet in die einzelnen Parzellen.

#### **Abfallbeseitigung**

Müllbehälter o.ä. müssen entweder in den Gebäuden untergebracht oder mit Hecken und Sträuchern eingegrünt werden.

Ein neuer Standort für einen zusätzlichen Glascontainer ist im Bereich des B-Plan 16 (2. Änderung) vorgesehen.

#### **Schädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten**

Bei dem Flurstück 1762 handelt es sich um eine wiederverfüllte Kiesgrube, die am 21.09.2017 (Schreiben LRA AIC) nutzungsbezogen (als Grünland) aus dem Altlastenkataster entlassen wurde. Da u. a. keine Deponiegase austreten sind aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde für die Nutzung als Gewerbeflächen keine weiteren Untersuchun-

gen notwendig. Laut staatlichem Abfallrecht ist der Bodenaushub „in jedem Fall zu beproben und einem geeigneten Entsorgungsweg zuzuführen“. Außerdem „sind lückenlose Entsorgungsnachweise zu führen und auf Anforderung vorzulegen.“ Generell ist im Planungsgebiet bei allen Erdarbeiten auf Ablagerungen, künstliche Auffüllungen o. Ä. zu achten. (Stellungnahmen LRA Aichach-Friedberg (Bodenschutzrecht & staatliches Abfallrecht) und WWA Donauwörth)

Die vorhandenen Altlasten auf den Baugrundstücken werden mit Begleitung eines Sachverständigen für Bodenschutz gemäß § 18 BBodSchG entfernt und der Aushub dokumentiert. Die Verfahrensweise erfolgt in enger Absprache mit der Fachstelle im Landratsamt.

## SONSTIGES

### **Immissionsschutz - Immissionsorte**

Den festgesetzten Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691 liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 217136 / 2 vom 14.09.2017 des Ingenieurbüros Greiner zugrunde. Die schalltechnische Untersuchung ist der Begründung angehängt.

Die Immissionsorte befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs. Das Schalltechnische Gutachten wird Teil der Begründung. In diesem Gutachten sind die Immissionsorte im Planteil dargestellt.

### **Landwirtschaft**

Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen bzw. in der Nähe befindlicher landwirtschaftlicher Hofstellen ist ohne Einschränkung zu dulden. Auf mögliche Immissionen von Seiten der benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe wird hingewiesen.

### **Bodendenkmäler**

Im näheren Umfeld (270m) des Geltungsbereichs befinden sich Bodendenkmäler. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Aichach-Friedberg oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## **B3 INKRAFTTRETEN und AUSFERTIGUNGSVERMERK**

Die vorstehende Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

### **Ausfertigungsvermerk**

Todtenweis, den .....

GEMEINDE TODTENWEIS

.....  
Konrad Carl, 1. Bürgermeister

## B4 VERFAHRENSVERMERKE

### Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung die Aufstellung beschlossen.

am 21.09.2016

Frühzeitige Beteiligung, Fassung

vom 16.08.2017

frühzeitiger Billigungsbeschluss

am 16.08.2017

Bekanntmachung des Aufstellungs- und frühzeitigen Billigungsbeschlusses erfolgt

am 14.09.2017

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Bürger)

vom 26.09.2017 bis 27.10.2017

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

vom 26.09.2017 bis 27.10.2017

Behandlung der Anregungen / Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB

am 20.12.2017

### 2. Beteiligung + Auslegung

Fassung

vom 07.03.2018

Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte.

am 05.03.2018

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Bürger)

vom 15.03.2018 bis 20.04.2018

Die Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB

vom 15.03.2018 bis 20.04.2018

Behandlung der Anregungen / Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB  
Billigungsbeschluss

am 23.05.2018

### 3. Beteiligung + Auslegung

Fassung

vom 23.05.2018

Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte.

am 23.05.2018

Die öffentliche Auslegung gemäß § 4 (3) BauGB (Bürger)

vom 06.06.2018 bis 22.06.2018

Die Beteiligung der Behörden,  
Nachbargemeinden und sonstiger  
Träger öffentlicher Belange  
gemäß § 4 (3) BauGB

vom 06.06.2018 bis 22.06.2018

Behandlung der Anregungen / Abwägung  
nach § 1 Abs. 7 BauGB

am 29.08.2018

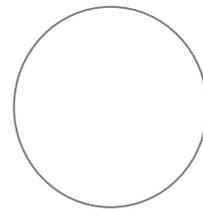
### Satzungsbeschluss

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates  
den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der  
Fassung vom 29.08.2018 als Satzung beschlossen.

am 29.08.2018

Todtenweis, den

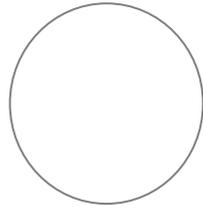
.....  
Konrad Carl  
1. Bürgermeister



### Ausgefertigt

Todtenweis, den .....

.....  
Konrad Carl  
1. Bürgermeister

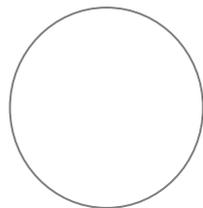


Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan  
wurde gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB  
ortsüblich bekannt gemacht.

am .....

Der Bebauungsplan  
ist damit in Kraft getreten.

.....  
Konrad Carl  
1. Bürgermeister



Todtenweis, den .....

**BEBAUUNGSPLAN NR. 16A**  
**„Gewerbegebiet Lechfeldwiesen Teil II Süd“**  
mit  
**3. Änderung des BEBAUUNGSPLANS NR. 16**  
**„Lechfeldwiesen Teil I“**

NEUAUFSTELLUNG AUF FLUR-NR: 1761 UND 1762 GMKG. TODTENWEIS, GEMEINDE TODTENWEIS  
ÄNDERUNG AUF TEILFLÄCHEN DER FLUR-NR: 1763, 1763/8-1763/13 UND 1763/19 GMKG. TODTENWEIS,  
GEMEINDE TODTENWEIS



## TEIL C BEGRÜNDUNG

Abschnitt 1 - Allgemein

Abschnitt 2 - Eingriffsregelung

Abschnitt 3 - Umweltbericht

## INHALT

1.	LAGE UND BESTANDSSITUATION	3
1.1	Planungsrechtliche Voraussetzungen und übergeordnete Ziele	3
1.2	Derzeitige Nutzung	6
1.3	Bestandsbeschreibung	6
2.	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	8
3.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT UND ERSCHLIEßUNG	8
4.	GRÜNORDNERISCHES KONZEPT UND UMWELT	11
5.	IMMISSIONSSCHUTZ	12
6.	ANLAGE ABWÄGUNGSMATERIAL	
	- Hochwasser: Schreiben IB Mayr vom 20.02.2018 mit Stellungnahme WWA + Abwägung	
	- Hochwasser: Schreiben IB Mayr vom 31.07.2018	
	- Altlasten: Stellungnahme LRA vom 09.04.2018	
	- Erklärung zum Bericht Intergeo	
	- Altlasten: Auszug aus der Mitteilung des staatlichen Abfallrechts vom 08.03.2018 mit Zusammenfassung	
	- Kläranlage: Stellungnahme Zweckverband, WWA mit Abwägungen, 23.05.2018	
	- Kläranlage: Stellungnahme Zweckverband mit Abwägungen, 16.08.2018	

# 1. LAGE UND BESTANDSSITUATION

## 1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen und übergeordnete Ziele

### Regionalplan Region Augsburg (9)

Sand gehört zur Gemeinde Todtenweis und liegt in der äußeren Verdichtungszone des Oberzentrums Augsburg.

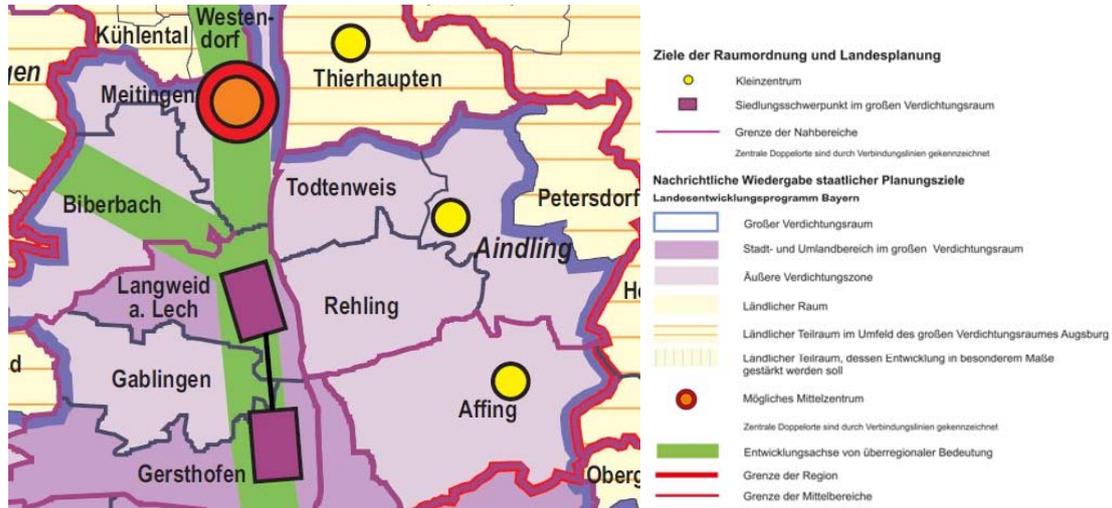


Abb. 1: Karte Raumstruktur - Regionalplan Augsburg (OM)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in dem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 6 „Lechwald, Lechniederung und Lechleite“.

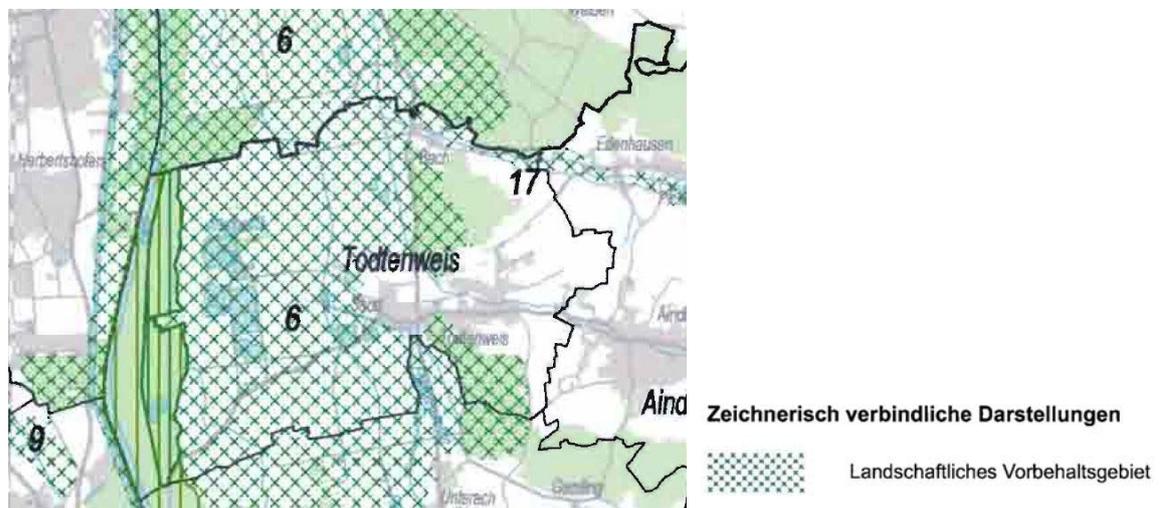


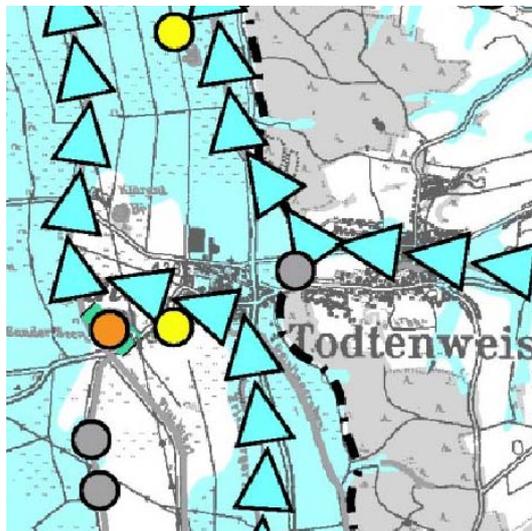
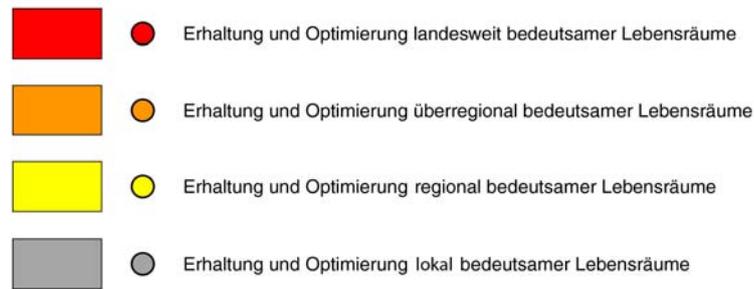
Abb. 2: Karte Natur und Landschaft - Regionalplan Augsburg (OM)



## Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) ist ein Flächenkonzept für den Naturschutz und die Landschaftspflege. Gesetzliche Grundlagen sind im Bayerischen Naturschutzgesetz verankert. Das Gewerbegebiet liegt an einer regionalen Gewässer-Verbundachse. Im Gewerbegebiet befindet sich ein Punkt (vermutlich Baggersee) mit „Erhalt und Optimierung regional bedeutsamer Lebensräume“ bezogen auf Gewässer. Für Feuchtgebiete ist dieser noch lokal bedeutsam. Weitere Vorkommen liegen weiter entfernt.

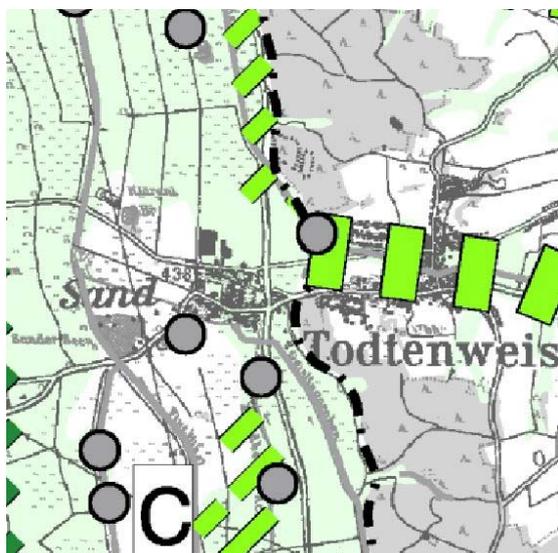
### A. Erhaltung und Optimierung naturschutzfachlich bedeutsamer Lebensräume



### B. Optimierung und Neuschaffung des Biotopverbunds **Gewässer**



Abb. 4: Ausschnitt ABSP Bayern „Gewässer“, Lkr. Aichach-Friedberg, Aktualisierte Fassung, Stand September 2007 (OM)



### B. Optimierung und Neuschaffung des Biotopverbunds **Feuchtgebiete**



Abb. 5: Ausschnitt ABSP Bayern „Feuchtgebiete“, Lkr. Aichach-Friedberg, Aktualisierte Fassung, Stand September 2007 (OM)

## 1.2 Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet liegt in der Aue und ist entsprechend eben. Die betroffene Fläche und deren Umgebung wird hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt. Im Norden grenzt ein bestehendes Gewerbegebiet an. Darauf folgen Baggerseen und in etwas Entfernung die Ortschaft Sand.



Abb. 6: Luftbild BayernAtlas (OM); Beschriftung bestehender Nutzungen in Rot; Plangebiet rot umrandet

## 1.3 Bestandsbeschreibung

### Räumliche Lage

Das Plangebiet liegt südlich des bestehenden Gewerbegebiets „Lechfeldwiesen“ südwestlich der Ortschaft Sand.

Es befindet sich in der Lechaue und ist dementsprechend eben.

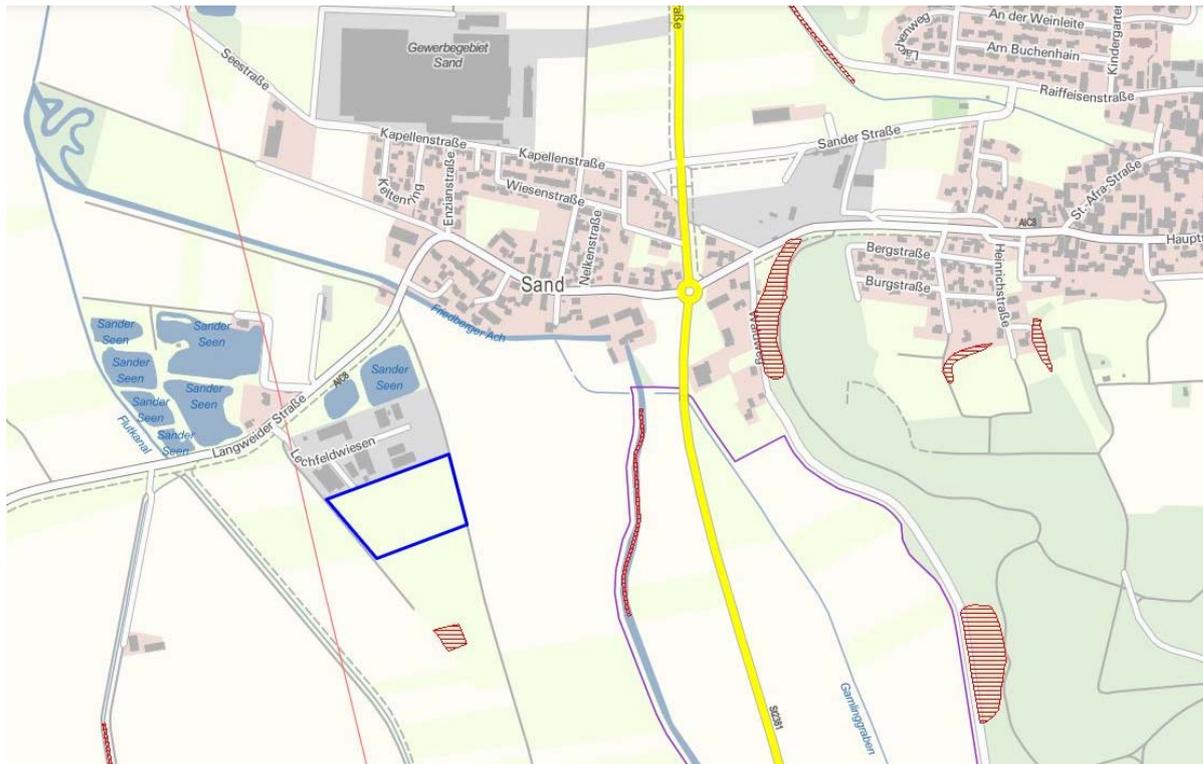


Abb. 7: Kartenausschnitt BayernAtlas (OM); Das Plangebiet ist blau markiert

## Naturraum und Geologie

Naturräumlich wird der Geltungsbereich der Haupteinheit „Donau-Iller-Lech-Platten“ und Untereinheit „Talböden und Niederterrassen von Lech und Wertach mit dem Schmuttertal“ zugeordnet.

Als vorherrschender Bodentyp ist gemäß den Informationen der Bayerischen Vermessungsverwaltung (Übersichtsbodenkarte 1:25.000), fast ausschließlich humusreiche Pararendzina vorhanden.

Durch die Landwirtschaft ist der Boden mehr oder weniger stark anthropogen beeinflusst. Nördlich an den geplanten Bebauungsplan schließt Gewerbegebiet an, dessen Boden als anthropogen verändert eingestuft werden kann.

## Wassersensibler Bereich und Hochwasser

Oberflächengewässer sind im weiteren Umgriff des Planungsgebiets, abgesehen von der Friedberger Ach, nur künstlich in Form von Baggerseen und Flutkanal vorhanden. Die Gewässer sind so weit entfernt, dass das Gebiet von deren wassersensiblen Bereichen ausgespart wird. Allerdings sind Teilbereiche von 100-jährigen bzw. extremen Hochwasserständen betroffen. Durch ein HQ<sub>100</sub> der Friedberger Ach beziehungsweise des Flutkanals entsteht im östlichen Bereich eine Rinne mit Fließtiefen bis etwa 10 cm. Durch eine Bebauung ergeben sich keine signifikanten negativen Auswirkungen.

Der Grundwasserflurabstand beträgt laut Satzung des bestehenden Gewerbegebiets im Mittel etwa 2,5 Meter. Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Die Anforderungen des Wasserwirtschaftsamts werden beachtet.

## Potentielle natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation in dem betrachteten Gebiet entspricht dem „Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald; örtlich mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald oder Walzenséggen-Schwarzerlen-Bruchwald“.

## Biotopstrukturen

Biotope und andere naturschutzrelevante Gebiete liegen weit außerhalb des von der Planung beeinflussten Bereichs.

### **Denkmäler**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie in der näheren Umgebung befinden sich weder Boden- noch Baudenkmäler.

### **Artenschutzrechtliche Belange**

Aufgrund der Bestandssituation (intensive landwirtschaftliche Nutzung) kann davon ausgegangen werden, dass keine geschützten Arten betroffen sind.

### **Topographie und Landschaftsbild**

Wie oben beschrieben befindet sich der Planungsumgriff der Aue des Lechs und ist durch ein ebenes Gelände geprägt.

Die West-Ost gerichtete Kreisstraße verläuft im Tal südlich der Ortschaft Neukirchen. Trotz der Geländeneigung ist im Betrachtungsgebiet intensive Landwirtschaft beziehungsweise Ackernutzung möglich.

### **Altlasten**

Bei dem Flurstück 1762 handelt es sich um eine wiederverfüllte Kiesgrube, die am 21.09.2017 (Schreiben LRA AIC) nutzungsbezogen (als Grünland) aus dem Altlastenkataster entlassen wurde.

## **2. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG**

Die Gemeinde Todtenweis hat beschlossen das bestehende Gewerbegebiet „Lechfeldwiesen“ im Südwesten von Sand entsprechend des FNP zu erweitern und dafür einen Bebauungsplan aufzustellen.

Mit der Umsetzung wird die bestehende Erschließung genutzt und das Gewerbegebiet sinnvoll erweitert. Der südöstliche Rand wird abgerundet. Durch eine sinnvolle Eingrünung kann die Situation für die ohnehin nur im geringen Maß betroffenen Schutzgüter verbessert werden.

Es ist Ziel ein homogenes Gebiet zu schaffen, das nicht durch große Lagerflächen oder dergleichen auffällt, sondern eher unauffällig in der Landschaft liegt und ständig genutzt wird. So definiert sich der Bebauungsplan nicht nur aus der Entwicklung des bestehenden Bebauungsplans (Übernahme der meisten Festsetzungen) sondern darüber hinaus hauptsächlich durch seine „unzulässigen Nutzungen“. Diese zwei Faktoren stellen die Grundzüge der Planung dar.

## **3. STÄDTEBAULICHES KONZEPT**

### **Erläuterungen zu den einzelnen Festsetzungen und Grundzügen der Planung**

Folgende Festsetzungen sind Grundzüge der Planung

#### Baugrenzen

Der gewählte Umgriff des neu aufzustellenden Bebauungsplans rundet das bestehende Gewerbe im Südosten ab und ist daher als sinnvolle Ergänzung zu werten. Die Erschließung des Bestands geht von der Erweiterung aus. Die neuen Baugrenzen sind so gewählt, dass Grenzbebauung möglich ist und beide Bebauungspläne verzahnt.

### Lärmschutz

Im gesamten Geltungsbereich A wird die bauliche Nutzung als Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Damit sind Emissionskontingente von tags 65 und nachts 50 Dezibel erlaubt.

### Arten der Nutzung

Der Ausschluss bestimmter Nutzungsarten wird städtebaulich damit begründet, dass reine oder dominierende Lagerflächen der gewollten Entwicklung und dem Planungsziel des Gewerbegebiets zuwiderlaufen. Daher und wegen Platzmangel sind Speditionen, Vergnügungsstätten und dergleichen ausgeschlossen. Sonstige Gewerbebetriebe und öffentliche Betriebe sind zugelassen.

### Dachform

Die Dachform orientiert sich an dem bestehenden Bebauungsplan Nummer 16. Entsprechend sind Gauben beziehungsweise Dacheinschnitten ausgeschlossen.

### Erschließung

Die Erschließungsstraße ergänzt den Bestand rundlaufend, so dass der Wendehammer im bestehen Bebauungsplan Nr. 16 zurückgebaut werden kann (2. Änderung BP Nr. 16, Erschließung).

Die Stromversorgung durch die LEW wird durch eine neue Kompaktstation gesichert, welche zentral im Planungsgebiet vorgesehen ist (Erschließung).

### Abwasserbeseitigung

Für die Abwasserbeseitigung wird ein neuer Schmutzwasserkanal als Verlängerung des bestehenden, nördlich gelegenen, Kanals errichtet.

### Niederschlagswasser

Um das im Straßenbereich anfallende Niederschlagswasser aus der Erschließung abzuleiten, sind Straßensinkkästen und unterirdisch zwei neue Rigolen vorgesehen. Auf den privaten Grundstücken sind die Eigentümer für die Versickerung des Niederschlagswassers zuständig (private Sickeranlagen). Es werden bauseits keine weiteren Vorkehrungen getroffen.

### Hochwasser und Retentionsraum

Durch die Hochwasserproblematik ist der Umgang mit Starkniederschlagsereignissen möglichst im Zuge des Erschließungskonzepts zu regeln. Wenn kein Retentionsraum verloren geht, ist kein Ausgleich diesbezüglich notwendig. Durch eine Aufschüttung von etwa einem Meter dürften die Gebäude hochwasserfrei sein. Dennoch sind die natürlichen Gegebenheiten bei der Gebäudeplanung zu beachten. Eine Verdrängung von Wasser auf andere Grundstücke durch die neuen Gebäude ist unzulässig und durch geeignete Maßnahmen (Retentionsmulden, ...) auszuschließen.

Insgesamt ist entsprechend der Einschätzung durch das Ingenieurbüro Mayr vom 20.02.2018 von keiner relevanten Verdrängung von Hochwasser auf Nachbarflurstücke auszugehen und dementsprechend keine besonderen Maßnahmen festgesetzt.

Aussage der Stellungnahme des IB Mayr zum HQ 100 vom 20.02.2018:

*„Ca. 70 m südlich der geplanten Erweiterung besteht auf Fl.-Nr. 1755 ein Geländetiefpunkt, der sowohl ca. 20 cm unter dem Gelände der südlichen Grenze der geplanten Bebauung als auch unter dem Überlaufbereich des östlich verlaufenden Feldweges liegt und somit nicht frei auslaufen kann. Bereits im Bestand liegt die landwirtschaftlich genutzte Fläche auf Fl.-Nr. 1755, insbesondere der vorhandene Geländetiefpunkt, im faktischen Überschwemmungsgebiet der Friedberger Ach bzw. des Flutgrabens und ist bei einem H0100-Abfluss betroffen. Durch die geplante Bebauung wird lediglich ein minimaler Anstieg der Wasserspiegellage im Zentimeterbereich erwartet, der sich im Rahmen der Rechengenauigkeit bewegt. Wesentliche negative Auswirkungen über die im Bestand vorhandene Betroffenheit werden durch die geplante Erweiterung für den Grundstückseigentümer der Fl.-Nr. 1755 nicht gesehen. In der östlich des Feldweges angrenzenden Flurnummer 1724 be-*

*findet sich eine bestehende, parallel verlaufende Abflusssrinne. Findet bei H0100 aufgrund der geplanten Bebauung eine Überströmung des Feldweges statt, wird diese Abflusssrinne geringfügig höher beaufschlagt. Der Anstieg des Wasserspiegels durch die zusätzliche Wassermenge bewegt sich im Rahmen der Rechengenauigkeit Auch für dieses landwirtschaftlich genutzte Grundstück werden keine wesentlichen negativen Auswirkungen erwartet.“*

Ergänzende Stellungnahme des IB Mayr zum HQ extrem vom 31.07.2018:

*„... Gemäß Hochwasserdaten des WWA Donauwörth liegt der rechnerische Wasserspiegel im Bereich der geplanten Gewerbegebietserweiterung beim HQextrem bei ca. 438,78 m ü. NN. Dies sind nur wenige Zentimeter mehr als der rechnerische Wasserspiegel beim HQ100 (438,67 m ü. NN). Die neuen Gewerbebezellen im Abflussbereich des Rinnensystems des ehemaligen Lechfeldes sind mit einer Höhe von ca. 439,50 m ü. NN (=OK Straße) geplant und liegen somit ca. 70 cm über dem rechnerischen Wasserspiegel beim HQextrem. Der Anstieg der Wasserspiegellage beim HQextrem wird bei Bebauung der Gewerbeflächen im Zentimeterbereich erwartet, der sich im Rahmen der Rechengenauigkeit bewegt. Für die geplante Gewerbebebauung wird, bei entsprechender Höhenstellung orientiert an der geplanten Erschließungsstraße, auch bei einem Extremhochwasser keine Gefährdung gesehen. Durch die vorgesehene Auffüllung des Gewerbegebietes ergibt sich eine Veränderung und Umlenkung des dort bei einem Extremhochwasser abfließenden Wasserstromes. Aufgrund der nahezu lückenlosen Überströmung des Lechfeldes bei HQextrem kann jedoch keine Einschätzung getroffen werden, in welcher Form eine Verschiebung des Wasserstromes bei Bebauung der Gewerbegebietserweiterung stattfindet. Hierzu wäre eine Simulation der Abflusssituation mit einer Wasserspiegelberechnung erforderlich.“*

### Kläranlage

Die Kläranlage ist überlastet, ein Konzept dazu wird momentan erarbeitet. Eine langfristige Lösung wird bis zur Herstellung der Erschließung, voraussichtlich im Herbst 2019, weiterhin mit Hochdruck weiterverfolgt. Es wird dann vom Zweckverband ein positiver Beschluss zum Anschluss des neuen Gewerbegebietes an die Verbandskläranlage angestrebt. Bis zum tatsächlichen Anschlussbedarf voraussichtlich im Sommer 2019 wäre die Erschließung dann gesichert.

### Altlasten

Ein offizieller Bericht vom Büro Intergeo liegt noch nicht vor, da bis zum rechtsgültigen Bebauungsplan noch keine Erschließungs- oder Baumaßnahmen erfolgt sind.

Die geplanten Erschließungsmaßnahmen werden von einem Bodensachverständigen des Büros Intergeo begleitet. Sollten Altlasten entfernt werden müssen, so werden diese sachgemäß gelagert, verprobt und ordnungsgemäß entsorgt.

Derzeit steht die Nutzung des belasteten Baugrundstücks noch nicht fest. Geplante Nutzungen werden jedoch in enger Absprache mit dem Büro Intergeo und der Fachstelle im Landratsamt stattfinden.



#### 4. GRÜNORDNERISCHES KONZEPT UND UMWELT

Die Randeingrünung im Süden des bestehenden Bebauungsplans wird durch den neuen Bebauungsplan unnötig (andere Randsituation). Da die Randeingrünung bei dem bestehenden Bebauungsplan nicht als Ausgleich angerechnet wurde, ist weiterhin nichts zu beachten. Im Sinne der Innenverdichtung und des Flächensparens ist es sinnvoll möglichst nah an das bestehende Gewerbegebiet heran zu rücken. Um dem neuen Übergang zur freien Feldflur Rechnung zu tragen, werden Richtung Osten, Süden und Westen entsprechende Grünstreifen (5-6 m) festgesetzt und sind entsprechend der Satzung zu bepflanzen.

Die neuen Grünstreifen sind gleichzeitig ein Teil des erforderlichen Ausgleichs. Die übrige, benötigte Ausgleichsfläche wird etwas östlich des Planungsgebiets im Süden von Todtenweis auf dem Flurstück Nummer 1634 hergestellt. Gehölzstrukturen werden ergänzt und die Qualität für Boden, Wasser sowie Arten und Lebensräume durch Entwicklung einer Extensivwiese verbessert.

## 5. IMMISSIONSSCHUTZ - IMMISSIONSORTE

Ein aktuelles schalltechnisches Gutachten vom 14.09.2017 liegt vor befindet sich im Anhang („Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung“ vom Ingenieurbüro Greiner). Die festgelegten Planwerte werden an allen Immissionsorten um mindestens 2 dB(A) unterschritten (unter Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung). **Die Immissionsorte sind in der Abbildung des Anhang A dargestellt.**

Im Schallgutachten des mittlerweile bestehenden Gewerbes des Bebauungsplans Nr. 16 haben die geprüften Immissionspunkte einen ausreichenden Toleranzbereich. Die Gesamt-Immissionswerte werden um 5 bis 11 dB(A) unterschritten. Die „Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung“ zum „Bebauungsplan Nr. 16 „Lechfeldwiesen Teil I“ Gemeinde Todtenweis“ liegt nicht bei.

Durch die Errichtung lösungsmittelmittierender Betriebe (z.B. Lackieranlagen) kann es zu Einschränkungen der Höhenentwicklung der Nachbargebäude kommen, soweit nicht durch entsprechende Regelung im Bebauungsplan bereits im Vorfeld eine ausreichende Kaminhöhe sichergestellt wird.

Die Fachstelle Immissionsschutz weist besonders auf die Problematik der Anwendung der 31. BImSchV (in Verbindung mit den VDI 2280 „Ableitbedingungen für organischer Lösemittel) und auf die möglichen Auswirkungen der Errichtung bestimmter, lösemittelmittierender Betriebe im Bereich von Bebauungsplänen hin. Nach den vorliegenden Aussagen der Regierung von Schwaben richtet sich die Kaminhöhe solcher Anlagen nach den Anforderungen der VDI 2280 unter Zugrundelegung der bestehenden und nicht der maximal zulässigen Bebauungshöhe und Nutzung. Die nachfolgende Bebauung (in 50 m Umkreis zu Emissionsquelle/Kamin) muss sich dann nach den nun vorliegenden Gegebenheiten (Höhe des Kamins) richten und teilweise Nutzungseinschränkungen hinnehmen (Art und Maß der baulichen Nutzung).

**BEBAUUNGSPLAN NR. 16A**  
**„Gewerbegebiet Lechfeldwiesen Teil II Süd“**  
mit  
**3. Änderung des BEBAUUNGSPLANS NR. 16**  
**„Lechfeldwiesen Teil I“**

NEUAUFSTELLUNG AUF FLUR-NR: 1761 UND 1762 GMKG. TODTENWEIS, GEMEINDE TODTENWEIS  
ÄNDERUNG AUF TEILFLÄCHEN DER FLUR-NR: 1763, 1763/8-1763/13 UND 1763/19 GMKG. TODTENWEIS, GEMEINDE  
TODTENWEIS



**ANLAGEN ABWÄGUNGSMATERIAL; STELLUNGNAHMEN**

- Hochwasser: Schreiben IB Mayr vom 20.02.2018 mit Stellungnahme WWA + Abwägung
- Hochwasser: Schreiben IB Mayr vom 31.07.2018
- Altlasten: Stellungnahme LRA vom 09.04.2018
- Erklärung zum Bericht Intergeo
- Altlasten: Auszug aus der Mitteilung des staatlichen Abfallrechts vom 08.03.2018 mit Zusammenfassung
- Kläranlage: Stellungnahme Zweckverband, WWA mit Abwägungen, 23.05.2018
- Kläranlage: Stellungnahme Zweckverband mit Abwägungen, 16.08.2018

Ingenieurbüro Mayr GbR | Blütenweg 5 | 86551 Aichach

Gemeinde Todtenweis  
z. Hd. Herr Bgm. Carl  
Marktplatz 1  
86447 Aindling

CC:  
VG Aindling, Frau Pußl  
Herb und Partner, Frau Faber

UNSER ZEICHEN  
HE I:\Planung\Todtenweis\2015-247-2\200218.doc

DATUM  
20.02.2018

**Gemeinde Todtenweis, OT Sand  
Erschließung GE „Lechfeldwiesen Teil II Süd“  
Einschätzung Hochwassergefährdung**

BERATUNG  
PLANUNG  
BAULEITUNG  
VERMESSUNG

WASSER  
ABWASSER  
STRASSEN

Sehr geehrter Herr Bgm. Carl,

in Ergänzung zu unserem Schreiben vom 15.02.2018 bzgl. der Hochwassergefährdung für die geplante Gewerbegebietserweiterung „Lechfeldwiesen“ wird auf die Situation bei HQ<sub>100</sub> auf den Fl.-Nr. 1755 und 1724 eingegangen.

Beratende Ingenieure BYIK

Rupert Mayr sen.  
Diplom-Ingenieur (FH)

Rupert Mayr  
Diplom-Ingenieur (Univ.)

Michael Mayr  
Diplom-Ingenieur (Univ.)

Ca. 70 m südlich der geplanten Erweiterung besteht auf Fl.-Nr. 1755 ein Geländetiefpunkt, der sowohl ca. 20 cm unter dem Gelände der südlichen Grenze der geplanten Bebauung als auch unter dem Überlaufbereich des östlich verlaufenden Feldweges liegt und somit nicht frei auslaufen kann.

Bereits im Bestand liegt die landwirtschaftlich genutzte Fläche auf Fl.-Nr. 1755, insbesondere der vorhandene Geländetiefpunkt, im faktischen Überschwemmungsgebiet der Friedberger Ach bzw. des Flutgrabens und ist bei einem HQ<sub>100</sub>-Abfluss betroffen.

Blütenweg 5  
86551 Aichach

Tel. 08251/87 50-0  
Fax. 08251/87 50-27

www ib-mayr.de  
mail info@ib-mayr.de

BANKVERBINDUNG:  
Stadtsparkasse Aichach  
IBAN DE35 7205 1210 0560 5003 57  
BIC BYLADEM1AIC

STEUERNUMMER:  
102 168 19301

UST-IDNR.:  
DE202373414

Durch die geplante Bebauung wird lediglich ein minimaler Anstieg der Wasserspiegellage im Zentimeterbereich erwartet, der sich im Rahmen der Rechengenauigkeit bewegt. Wesentliche negative Auswirkungen über die im Bestand vorhandene Betroffenheit werden durch die geplante Erweiterung für den Grundstückseigentümer der Fl.-Nr. 1755 nicht gesehen.

In der östlich des Feldweges angrenzenden Flurnummer 1724 befindet sich eine bestehende, parallel verlaufende Abflusssrinne. Findet bei HQ<sub>100</sub> aufgrund der geplanten Bebauung eine Überströmung des Feldweges statt, wird diese Abflusssrinne geringfügig höher beaufschlagt. Der Anstieg des Wasserspiegels durch die zusätzliche Wassermenge bewegt sich im Rahmen der Rechengenauigkeit. Auch für dieses landwirtschaftlich genutzte Grundstück werden keine wesentlichen negativen Auswirkungen erwartet.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'HEBNER', written in a cursive style.

i. A. Heidi Ebner, M. Sc. (TUM)

Gemeinde Todtenweis  
z. Hd. Herr Bgm. Carl  
St.-Afra-Straße 18  
86447 Todtenweis

Cc:  
Frau Pußl, VG Aindling

**UNSER ZEICHEN**

HE I:\Planung\Todtenweis\2015-247-2\2018-07-31\_HQextrem\_Carl.doc

**DATUM**

31.07.2018

**Gemeinde Todtenweis, OT Sand  
Erschließung GE „Lechfeldwiesen Teil II Süd“  
Einschätzung Hochwassergefährdung bei HQ<sub>extrem</sub>**

Sehr geehrter Herr Bgm. Carl,

im Rahmen der geplanten Gewerbegebietserweiterung „Lechfeldwiesen, Teil 2 Süd“ ist eine Einschätzung der Abflussveränderung und Gefährdungslage der geplanten Gewerbebebauung im faktischen Überschwemmungsgebiet bei einem Extremhochwasser HQ<sub>extrem</sub> abzugeben, ergänzend zu unserer Einschätzung beim HQ<sub>100</sub> vom 15.02.2018 und 20.02.2018.

Gemäß Hochwasserdaten des WWA Donauwörth liegt der rechnerische Wasserspiegel im Bereich der geplanten Gewerbegebietserweiterung beim HQ<sub>extrem</sub> bei ca. 438,78 m ü. NN. Dies sind nur wenige Zentimeter mehr als der rechnerische Wasserspiegel beim HQ<sub>100</sub> (438,67 m ü. NN). Die neuen Gewerbebebauungen im Abflussbereich des Rinnensystems des ehemaligen Lechfeldes sind mit einer Höhe von ca. 439,50 m ü. NN (= OK Straße) geplant und liegen somit ca. 70 cm über dem rechnerischen Wasserspiegel beim HQ<sub>extrem</sub>.

Der Anstieg der Wasserspiegellage beim HQ<sub>extrem</sub> wird bei Bebauung der Gewerbeflächen im Zentimeterbereich erwartet, der sich im Rahmen der Rechengenauigkeit bewegt. Für die geplante Gewerbebebauung wird, bei entsprechender Höhenstellung orientiert an der geplanten Erschließungsstraße, auch bei einem Extremhochwasser keine Gefährdung gesehen.

Durch die vorgesehene Auffüllung des Gewerbegebietes ergibt sich eine Veränderung und Umlenkung des dort bei einem Extremhochwasser abfließenden Wasserstromes. Aufgrund der nahezu lückenlosen Überströmung des Lechfeldes bei HQ<sub>extrem</sub> kann jedoch keine Einschätzung getroffen werden, in welcher Form eine Verschiebung des Wasserstromes bei Bebauung der Gewerbebebauung stattfindet. Hierzu

**BERATUNG  
PLANUNG  
BAULEITUNG  
VERMESSUNG**

**WASSER  
ABWASSER  
STRASSEN**

Beratende Ingenieure BYIK

Rupert Mayr sen.  
Diplom-Ingenieur (FH)

Rupert Mayr  
Diplom-Ingenieur (Univ.)

Michael Mayr  
Diplom-Ingenieur (Univ.)

Blütenweg 5  
86551 Aichach-Untergriesbach

Tel. 08251/87 50-0  
Fax. 08251/87 50-37

www.tb-mayr.de  
mail info@tb-mayr.de

wäre eine Simulation der Abflusssituation mit einer Wasserspiegelbe-  
rechnung erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. 

Heidi Ebner, M. Sc.

# Gemeinde Todtenweis

Gemeinderat Todtenweis

## *AUSZUG AUS DEM SITZUNGSBUCH*

Sitzungsdatum: Mittwoch, 23.05.2018 (6. Sitzung)  
Tagesordnungspunkt: 4  
Status: öffentlich

### TOP 4

**Beb.Plan Nr. 16A Gewerbegebiet Lechfeldwiesen Teil II Süd;  
Abwägung zu den Stellungnahmen aus der Beteiligung der  
Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange  
gemäß § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB;  
Erneuter Auslegungsbeschluss gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**

#### 7. Landratsamt Aichach Friedberg – Staatliches Abfallrecht vom 09.04.18

##### Sachverhalt:

Laut Satzung (S. 9) soll die Auffüllung im Bereich der nutzungsbezogen (als Grünland) aus dem Altlastenkataster entlassenen ehemaligen Altlastenverdachtsfläche (Teilfläche der Flur- nummer 1762) unter Begleitung eines Sachverständigen nach § 18 BBodSchG im Bereich der Baugrundstücke entfernt und der Aushub dokumentiert werden. Dies soll in enger Absprache mit der unteren Bodenschutzbehörde erfolgen. Mit dieser Vorgehensweise besteht Einverständnis!

##### *Abwägung:*

*Es wurde bereits das Büro Intergeo beauftragt, eine mögliche Entfernung, Aushub oder Veränderung zu begleiten und zu dokumentieren in enger Absprache mit den Fachstellen. Die Ergebnisse, werden als wichtiges Abwägungsmaterial zur Begründung hinzugefügt.*

##### Beschluss:

Die Anregung wurde bereits umgesetzt, ein Büro beauftragt, die Begründung fortgeschrieben, die Ergebnisse als wichtiges Abwägungsmaterial beigelegt.

**Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 12  
Nein-Stimmen: 0**

**Für die Richtigkeit des Auszuges**

Aindling, den 12.09.2018

i.A. Breitsameter

## Auszug aus der Mitteilung des staatlichen Abfallrechts vom 08.03.2018

Das Grundstück Fl.Nr. 1762 Gmkg. Todtenweis wurde mit Schreiben des Landratsamtes Aichach-Friedberg vom 21.09.2017 nutzungsbezogen (als Grünland) aus dem Altlastenkataster entlassen. Das heißt, wenn der **jetzige Zustand beibehalten** wird sind keine Maßnahmen erforderlich.

Mit dem Bebauungsplan Lechfeldwiesen Teil II Süd wurde für die Fläche eine Nutzung als **Gewerbefläche** ausgewiesen. Wie aus unserer Stellungnahme vom 13.10.2017 ersichtlich, ist auch in diesem Fall keine weitere Untersuchung nach Bodenschutzrecht erforderlich, da die Wirkungspfade Boden-Grundwasser und Boden-Nutzpflanze bereits untersucht wurden und der Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) bei einer reinen Gewerbefläche nicht relevant ist. Deponiegase wurden keine gemessen, so dass auch keine inhalative Aufnahme von Schadstoffen ausscheidet.

Sollte eine **Wohnnutzung** stattfinden, wird davon ausgegangen, dass dazu auch ein Garten angelegt wird, der von den dort wohnenden Menschen und ggf. auch Kindern genutzt wird, so dass ein direkter Kontakt zum Boden möglich ist. In diesem Fall wäre m.E. eine Untersuchung des Wirkungspfad Boden-Mensch durch einen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG durchzuführen, da dieser Wirkungspfad bisher nicht untersucht wurde. Darauf könnte aus meiner Sicht aber verzichtet werden, wenn der Oberboden im Rahmen der Baumaßnahme ohnehin ausgetauscht wird bzw. eine mindestens 10 cm dicke neue Oberbodenschicht aus unbelastetem Material aufgebracht wird. Die Entscheidung liegt jedoch bei der zuständigen Fachstelle (Gesundheitsamt Aichach)! Ich habe das Gesundheitsamt daher diesbezüglich um Stellungnahme gebeten. Fr. Caglar hat zugesagt, dass diese bis zur Besprechung vorliegt.

Werden **Eingriffe in die Auffüllung** (Fundamente, Keller, Kanal etc.) erforderlich, muss das dabei entnommene Material (Boden, ggf. mit Beimengungen an Bauschutt/Hausmüll) von einer zugelassenen Untersuchungsstelle nach PN 98 beprobt und je nach angestrebtem Entsorgungsweg von einem akkreditierten Büro analysiert werden. Anschließend muss das Material ordnungsgemäß und schadlos entsorgt werden, sofern eine Verwertung aufgrund der Analysewerte nicht in Frage kommt. Aufgrund der Orientierenden Untersuchung sind erhöhte Schwermetall- und PCB-Werte zu erwarten. Die Begleitung durch einen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG wird von uns empfohlen, ist aber nicht zwingend. Wir weisen in diesem Zusammenhang ergänzend darauf hin, dass sich der Altlastenverdacht nur auf einen Teilbereich des Grundstückes Fl.Nr. 1762 bezogen hat (s. auch Lagepläne zum Gutachten AAC vom 29.11.2016).

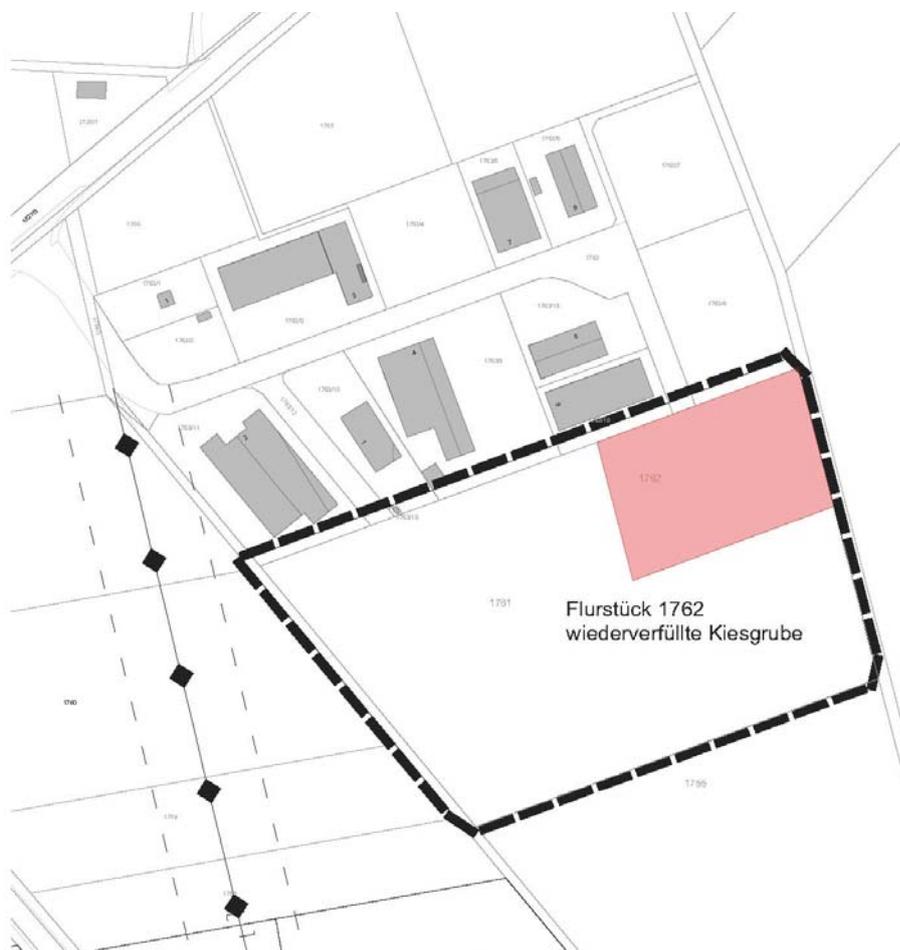
# ATLASTEN

## Erklärung zum Bericht Intergeo

Ein offizieller Bericht vom Büro Intergeo liegt noch nicht vor, da bis zum rechtsgültigen Bebauungsplan noch keine Erschließungs- oder Baumaßnahmen erfolgt sind.

Die geplanten Erschließungsmaßnahmen werden von einem Bodensachverständigen des Büros Intergeo begleitet. Sollten Altlasten entfernt werden müssen, so werden diese sachgemäß gelagert, verprobt und ordnungsgemäß entsorgt.

Derzeit steht die Nutzung des belasteten Baugrundstücks noch nicht fest. Geplante Nutzungen werden jedoch in enger Absprache mit dem Büro Intergeo und der Fachstelle im Landratsamt stattfinden.



# Gemeinde Todtenweis

## Gemeinderat Todtenweis

### *AUSZUG AUS DEM SITZUNGSBUCH*

Sitzungsdatum: Mittwoch, 23.05.2018 (6. Sitzung)  
Tagesordnungspunkt: 4  
Status: öffentlich

#### TOP 4

**Beb.Plan Nr. 16A Gewerbegebiet Lechfeldwiesen Teil II Süd;  
Abwägung zu den Stellungnahmen aus der Beteiligung der  
Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange  
gemäß § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB;  
Erneuter Auslegungsbeschluss gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**

#### 1. Abwasserzweckverband Kabisbachgruppe, Lkrs. AIC-FDB vom 22.03.18

##### Sachverhalt:

Die Gemeinde Todtenweis überschreitet nach wie vor erheblich die ihr gemäß § 19 As. 4 der Verbandssatzung vom 03.12.2001 zugesicherten Abwasserkontingente und gefährdet somit die weiteren Entwicklungsmöglichkeiten der Mitgliedsgemeinden. Fakt ist, dass für Bauleitplanverfahren der Mitgliedsgemeinden negative Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamtes erfolgen.

Gleichwohl kam es bedingt durch Produktion von Roter Beete und niederen Temperaturen im Winter zu weiteren Überschreitungen durch besagten Großeinleiter aus Todtenweis. Die Kläranlage hatte Abwassermengen von 33.000 EGW zu behandeln. Der bescheidmäßig festgelegte CSB Wert von 35 mg wurde um das Doppelte überschritten, was im Falle einer Messung durch das WWA die Fälligkeit von Abwassergebühren in erheblicher Höhe zur Folge gehabt hätte.

Dem 2. Vorsitzenden ist durchaus bewusst, dass durch diese negative Stellungnahme eine fachgerechte Abwägung im Bauleitplanverfahren nicht gegeben ist und der Beb.Plans somit im Falle einer Normenkontrollklage beachtliche materielle Mängel aufweisen würde.

Eine rechtliche Beratung der Gemeinde Todtenweis wäre sicher der richtige Weg um hier baldmöglichst (vor dem Satzungsbeschluss) wieder die gemäß der Verbandssatzung getroffenen Kontingente dauerhaft und verbindlich einhalten zu können.

Wir bedauern diese negative Entscheidung für die Gemeinde Todtenweis, sehen aber in unserer Verantwortung als Abwasserbetrieb für 3 Mitgliedsgemeinden, derzeit keinen Entscheidungsspielraum. Unsere Einwände aus der Stellungnahme vom 19.10.2017 konnten nicht ausgeräumt werden.

Sollten sich bis zum Satzungsbeschluss positive, rechtssichere Änderungen ergeben, so wird über das Einvernehmen zum Anschluss noch einmal beraten.

##### *Abwägung:*

*Die Einwände des Zweckverbandes sind nachvollziehbar. In der Vergangenheit konnten leider keine Änderungen herbeigeführt werden, welche eine sichtbare Entlastung der Kläranlage zur Folge hatte. Die Gemeinde hat sich zu sehr auf Versprechungen und Bestrebungen des verursachenden Großeinleiters verlassen.*

*Um diese Verfahrensweise nun endgültig zu ändern, hat die Gemeinde Todtenweis in ihrer Sitzung vom 18.04.2018 beschlossen, einen Fachanwalt zu beauftragen um die Interessen der Gemeinde hier zu vertreten und Möglichkeiten der Umsetzung aufzuzeigen. Belastbare Ergebnisse liegen mittlerweile vor. Diese hat der Vorsitzende bereits im Marktgemeinderat Aindling vorgestellt (beteiligte Nachbargemeinde und Mitglied im Zweckverband). Die Gemeinde sichert eine umgehende Umsetzung zu, mit welcher dann zumindest bis zu einer langfristigen Lösung, an welcher parallel gearbeitet wird, die Einhaltung der Einleitungskontingente gewährleistet werden kann. Diese Vorgehensweise wird auch von den Fachstellen im Wasserwirtschaftsamt und im Landratsamt unterstützt. Vorgeschaltet wurde bereits ein zweites Fachbüro für Abwassertechnik, nun von der Gemeinde Todtenweis beauftragt, um auch langfristige wirtschaftliche Lösungen aufzuzeigen. Diese Lösungsansätze werden dem Zweckverband dann im Sommer, spätestens im Herbst 2018 vorgestellt. Ein tatsächlicher Anschlussbedarf für das neue Gewerbegebiet wird frühestens im Sommer 2019 notwendig werden.*

*Bis zu diesem Zeitpunkt werden:*

- *kurzfristige und wirksame Maßnahmen zur Einhaltung der Todtenweiser Kontingente umsetzbar sein*
- *ein schlüssiges Konzept zur langfristigen Ertüchtigung/Einhaltung der Kontingente vorliegen*

*sodass dann vom Zweckverband, wie in der Stellungnahme beschrieben, ein positiver Beschluss, zum Anschluss des neuen Gewerbegebiets gefasst werden kann. Da der Beb.Plan noch einmal ausgelegt werden muss, kann bis zur nächsten Abwägung ggf. schon ein Ergebnis präsentiert werden.*

#### **Beratung:**

Herr Carl informiert über die aktuelle Situation bezüglich der noch ausstehenden Auswertungen der Messergebnisse des Ing.-Büro König und die damit resultierenden Möglichkeiten zur Problembewältigung in Bezug auf die momentane Überlastung der Kläranlage. Das von der Gemeinde beauftragte Ing.-Büro Wipfler Plan wird die Ergebnisse des Ing.-Büro König unabhängig begutachten.

#### **Beschluss:**

Die Gemeinde Todtenweis nimmt die Stellungnahme des Zweckverbandes ernst und sichert eine zügige Umsetzung der Ergebnisse aus dem Gespräch mit dem Fachanwalt zu. Eine langfristige Lösung wird bis zur Herstellung der Erschließung, voraussichtlich im Herbst 2019, weiterhin mit Hochdruck weiterverfolgt. Es wird dann vom Zweckverband ein positiver Beschluss zum Anschluss des neuen Gewerbegebiets an die Verbandskläranlage angestrebt. Bis zum tatsächlichen Anschlussbedarf voraussichtlich im Sommer 2019 wäre die Erschließung dann gesichert. Die Begründung wird diesbezüglich fortgeschrieben, die Stellungnahmen des Zweckverbandes mit Abwägung der Gemeinde als wichtiges Abwägungsmaterial, Teil der Begründung. Das Bebauungsplanverfahren (erneute Auslegung) wird fortgesetzt, da die gewerbliche Entwicklung für die Gemeinde Todtenweis dringend nötig und die Nachfrage unvermindert groß ist.

<b>Abstimmungsergebnis:</b>	<b>Ja-Stimmen:</b>	<b>12</b>
	<b>Nein-Stimmen:</b>	<b>0</b>

**Für die Richtigkeit des Auszuges**  
Aindling, den 12.09.2018

i.A. Breitsameter

# Gemeinde Todtenweis

## Abwasserzweckverband Kabisbachgruppe

### *AUSZUG AUS DEM SITZUNGSBUCH*

Sitzungsdatum: Donnerstag, 16.08.2018 (1. Sitzung)  
Tagesordnungspunkt: 2  
Status: öffentlich

#### TOP 2

- 1. Überlastung der Kläranlage; Beratung und Beschluss zur weiteren Vorgehensweise, Vorstellung der Ergebnisse vom 25.07.2018;**
- 2. Beb.Plan Nr. 16A GE Lechfeldwiesen Teil II Sand; Beratung und Beschlussfassung zum Anschluss des neuen GE an die Verbandskläranlage**

Den Verbandsräten wurden folgende Anlagen mit der Sitzungsladung zugestellt:

- 1 Protokoll der Besprechung vom 25.07.2018
- 1 Aktennotiz WipflerPLAN Herr Dr. Wechs

#### Sachverhalt:

Zu 1:

Am 25.07.2018 fand ein mehrstündiges Beratungsgespräch im Rathaus Todtenweis zur Auswertung der Studie Abwasser König und zur weiteren Vorgehensweise statt. Den Zweckverbandsmitgliedern wurde mit der Sitzungsladung das Protokoll zugestellt. Auf dieses wird voll inhaltlich Bezug genommen. Auf eine Erläuterung im Einzelnen wird deshalb in der Beschlussvorlage verzichtet.

Zu 2:

Auf Grund der beratenen Vorgehensweise, zu welcher sich die Firma Durach auch in Anwesenheit aller Beteiligten am 25.07.2018 bekannt hat, bildet sich eine mögliche Lösung für die Kapazitätsproblematik der Kläranlage ab und es sollte über einen Anschluss des neuen Gewerbegebiets Sand an die Verbandskläranlage noch einmal beraten werden. Das neue GE Lechfeldwiesen Teil II Süd ist für die weitere Entwicklung von Todtenweis von großer Bedeutung, sowohl hinsichtlich Arbeitsplätzen, der Wirtschaftskraft und zu erwartenden Gewerbesteuerereinnahmen.

Die derzeitigen Überschreitungen werden bekanntlich von einem Großeinleiter verursacht. Eine Lösung hierfür könnte die in der Besprechung vom 25.07.2018 beratene Vorgehensweise sein, welche zunächst zeitnah eine Anpassung des aktuellen Wasserrechtsbescheides der Kläranlage des Zweckverbands mit entsprechender Kapazitätserhöhung vorsieht. Mit Verteilung dieser dann genehmigten Mehrkapazitäten auf die Verbandsgemeinden wäre auch für Todtenweis eine anteilige Erhöhung der zulässigen Einleitmengen verbunden.

Findet man darüber hinaus für den verursachenden Großeinleiter eine Lösung, dessen Einleitungsmengen zu reduzieren, bzw. zu vergleichmäßigen so wären für die Gemeinde Todtenweis auch daraus wieder Einleitekontingente frei.

### **Rechtliche und fachliche Würdigung:**

Folgende Faktoren sind noch abzuklären/zu erledigen:

Zu 1:

- Die Kostenübernahme für die Antragstellung des Wasserrechtbescheids von 2008 ist zu vereinbaren: Das sind u. a. Anfertigen der Antragsunterlagen (Modifizierung der Studie Abwasser König, Ausfertigungen, 4-fach);
- Kostenübernahme der „Mehrkosten“ durch eine Erhöhung der Ablaufwerte (wirkt sich auf die Großeinleiterabgabe aus). Von H. Goretzko wird eine Erhöhung des CSB-Wertes von 35 mg auf 60 mg angeraten.  
Hier darf angemerkt werden, dass –nach Aussage von der Leitung der Kläranlage– auch die Erhöhung des CSB-Wertes von 25 mg auf 35 mg 2009 den Einleitungen der Firma Durach geschuldet war. Wiederum kann die Kläranlage durch die besondere Zusammensetzung des Abwassers beim Stickstoff mit 5 mg den Schwellenwert einhalten. Für diesen Parameter besteht somit Gebührenfreiheit
- Kostenübernahme bei Überschreitungen der genehmigten Ablaufwerte, das wirkt sich auf die Gebührenfreiheit für das Niederschlagswasser aus. Dies kann Kosten in Höhe von 20.000 € (für das betroffene Abgabebjahr) zur Folge haben.
- Die Firma Durach hat wirksame Maßnahmen zu ergreifen, um einen stabilen pH-Wert von 6,5 bei ihren Einleitungen zu gewährleisten, Zeitvorgaben fehlen noch
- Aussage über den Standort eines nötigen Rückhaltebeckens für die Firma Durach (auf Zweckverbandsgelände möglich?) Herr RA Thoma spricht sich gegen diesen Standort auf einem ZV-Grundstück aus;  
Zeitvorgabe für den Bau des Beckens:  
Genehmigungsfähige Unterlagen müssen von der Firma Durach bis spätestens .....vorgelegt werden
- Zeitvorgabe für den Bau einer eigenen Abwasserleitung von der Firma Durach zur Kläranlage:  
Genehmigungsfähige Unterlagen müssen spätestens bis ..... vorgelegt werden  
*(vertragliche Vereinbarungen sind hier noch zu treffen, wer leitet wo ein, welche Vertragspartner in Abhängigkeit einer neuen Sondervereinbarung?)*
- Kostenübernahme der Berechnungen des IB Mayr zum Mischwasserabfluss
- Kostenübernahme weiterer, noch nicht vorhersehbarer Aufwendungen, durch die notwendigen Maßnahmen zur Entlastung der Kläranlage/Erhöhung der Kapazität
- Im Übrigen ist die Zielvereinbarung im Protokoll der Besprechung vom 25.07.2018 in der Fassung vom 03.08.2018 zwingend von der Firma Durach einzuhalten
  
- Für oben aufgeführte Kosten, ist von der Firma Durach eine schriftliche Kostenübernahmeerklärung einzufordern!
  
- Von H. Goretzko ist bis zur nächsten Sitzung ein Bericht vorzulegen, ob die Einleitungen der Firma Durach mit einem pH-Wert von 6,5 stabil gehalten werden konnten und welche Maßnahmen die Firma Durach diesbezüglich unternommen hat

Zu 2:

Für den Satzungsbeschluss muss die Erschließung des GE Lechfeldwiesen gesichert sein. Ein Anschluss an die Verbandskläranlage wäre frühestens im Herbst 2019 nötig.

Die in der Besprechung vom 25.07.2018 vorgeschlagene Vorgehensweise kann neben zwingender Umsetzung der oben aufgeführten noch ausstehenden Faktoren geeignet sein, die Situation zu verbessern. Durch die angestrebte bescheidliche Erhöhung der Kapazität der Kläranlage, können die Kontingentanteile der Gemeinde Todtenweis aller Voraussicht

nach zeitnah eingehalten werden. Parallel müssen selbstverständlich die vorgesehenen Maßnahmen (Bau einer neuen Abwasserleitung durch die Firma Durach, Errichtung einer Rückhaltung der Firma Durach, Berechnung Mischwasserabfluss etc.) geklärt und mit zeitlichen Vorgaben versehen werden. Durch eine neue Sondervereinbarung mit der Firma Durach, welche keinen Widerspruch zur Verbandssatzung beinhalten darf, können u. a. auch Konsequenzen einer Überziehung der Einleitungskontingente geregelt werden. Mögliche Sofortmaßnahmen sind rechtlich zu klären. Bleibt die Gemeinde Todtenweis nach Erhalt des neuen Wasserrechtsbescheids innerhalb ihrer zugestandenen Kontingentanteile, so hat die Gemeinde einen Anschlussanspruch aus der Verbandssatzung als Verbandsmitglied.

Von der Verwaltung darf noch angemerkt werden, dass die Gemeinde Todtenweis nun im Rahmen ihrer rechtlichen Möglichkeiten alles unternimmt, den Zustand zu verbessern. Alleinige Gespräche mit dem betroffenen Großeinleiter, wie in der Vergangenheit oftmals praktiziert, hatten und haben wenig positive Auswirkungen hervorgerufen. Die vom 1. Vorsitzenden nun angestrebte Vorgehensweise, den Zweckverband und die einzelnen Verbandsmitglieder komplett mit einzubeziehen, stellt den richtigen Weg dar. Bis diese Maßnahmen jedoch alle umgesetzt sind, wird noch etwas Zeit vergehen. Die Fachstellen nehmen die Anstrengungen zur Kenntnis. Ob eine Verweigerung des Anschlusses des Todtenweiser Gewerbegebiets auf Grund der noch andauernden Umsetzung verhältnismäßig ist, darüber sollte sorgfältig abgewogen werden. Auch die Zukunft der Entwicklung der anderen Mitgliedsgemeinden hängt an dem heute gefassten Beschluss. Stellt der Zweckverband fest, dass erst nach Umsetzung aller Maßnahmen der Anschluss möglich ist, so kann auch für Baugebiete der anderen Mitgliedsgemeinden nur festgestellt werden, dass die Gesamtkapazität derzeit überzogen ist und weitere Einleitungen die Verbandskläranlage nicht aufnehmen kann. Die Mitgliedsgemeinden müssten dann rechtliche Wege beschreiten, um die ihnen zustehenden Kontingente einzufordern. Als Mitglieder einer Verwaltungsgemeinschaft sollte man hier jedoch versuchen eine gütliche und für alle gangbare Lösung zu finden.

Der Druck zur Umsetzung der Maßnahmen auf die Firma Durach muss jedoch unvermindert fortgesetzt werden. Ein „Einschlafen“ der Maßnahmen nach einem abgeschlossenen Bauleitplanverfahren darf es nicht geben.

### **Beratung:**

Es wird besprochen, dass alle Maßnahmen, die bezüglich der Einleitungen der Firma Durach getroffen werden, von der Gemeinde Todtenweis erfolgen, da die Firma Durach nicht Vertragspartner des Zweckverbandes ist. Die folgenden Beschlüsse dienen der Gemeinde Todtenweis als Grundlage für das weitere Vorgehen.

Die Änderung des Wasserrechtsbescheids soll entgegen des Vorschlags auf Kosten des Zweckverbandes beantragt werden. Die daraus folgende Erhöhung der Anlagenkapazität, die sich aufgrund der geänderten Berechnungsbasis (CSB) ergibt, wird thematisiert. Die Aufteilung der Kontingente der Einwohnergleichwerte wird konträr diskutiert. Momentan wird keine Einigung gefunden, der Bescheid wird hierfür abgewartet. Erstes Ziel ist es den Anschluss der Baugebiete bzw. die Erweiterung des Gewerbegebietes rechtssicher abzuschließen.

Mehrere Verbandsräte sind der Meinung, dass aufgrund der momentan noch unveränderten Rechtslage/gültiger Wasserrechtsbescheid, ein Anschluss des Gewerbegebietes an die Kläranlage nicht möglich ist. Herr Carl informiert, dass bei weiterer zeitlicher Verzögerung evtl. einige sehr lukrative Gewerbebetriebe verloren werden.

Folgende Anregung soll erarbeitet werden:

Alle Folge- bzw. Mehrkosten, die aus der höheren Einleitung der Firma Durach entstanden sind, sollen aufgelistet und in einer Verbandssitzung vorgestellt werden.

## **Beschluss:**

Zu 1:

Der Zweckverband hat Kenntnis vom Protokoll der Besprechung vom 25.07.2018 in der Fassung vom 03.08.2018 und stimmt folgender Vorgehensweise zu:

1. Die Verwaltung wird unverzüglich mit der Antragstellung auf Änderung des Wasserrechtsbescheids für die Berechnung der Abwasserabgabe beauftragt. Mit einem weiteren Antrag soll die Anlagenkapazität von 18.500 EW (berechnet nach BSB5) durch eine Neuberechnung mit „CSB“, mit einer sich daraus höheren Kapazität ergebenden Anlagengröße zur Genehmigung gebracht werden. Hierzu hat eine Absprache mit dem Betriebsleiter H.Goretzko zu erfolgen.

**Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 8**  
**Nein-Stimmen: 1**

2. Alle Kosten in Zusammenhang mit einer Änderung des Wasserrechtsbescheides und deren Folgekosten sind vom Abwasserzweckverband zu tragen.

**Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 9**  
**Nein-Stimmen: 0**

3. Die Einleitungen der Firma Durach müssen umgehend stabil bei einem pH-Wert von 6,5 bleiben. Dies muss durch die Gemeinde Todtenweis mit der Firma Durach geregelt und bis 30.09.2018 umgesetzt werden.

**Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 9**  
**Nein-Stimmen: 0**

4. Die Gemeinde Todtenweis hat eine Bedarfsermittlung für 20 Jahre in Bezug auf Abwasserfrachten und –mengen bis Ende Oktober 2018 vorzulegen.

**Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 9**  
**Nein-Stimmen: 0**

5. Der Zweckverband wird nach Vorlage der Bedarfsermittlung eine zeitnahe Beschlussfassung anstreben, ob die vorgelegte Bedarfsermittlung so mitgetragen werden kann und der Gemeinde Todtenweis mit den geplanten Schmutzfrachtmengen über 2022 hinaus gestattet wird, weiterhin in dieser Höhe in die Kläranlage einzuleiten.

**Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 9**  
**Nein-Stimmen: 0**

6. Für technische Maßnahmen, die zur Bewältigung der Überlastung der Kläranlage dienen, stehen Grundstücke des Abwasserzweckverbandes nicht zur Verfügung

**Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 8**  
**Nein-Stimmen: 1**

7. Die Gemeinde Todtenweis wird aufgefordert das fertige Konzept nach Erhalt und Prüfung dem Abwasserzweckverband zur weiteren Beratung vorzulegen.

**Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 9**  
**Nein-Stimmen: 0**

8. Das überarbeitete Konzept muss einen genauen Terminplan zur zeitnahen Umsetzung der Maßnahmen beinhalten.

**Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 8**  
**Nein-Stimmen: 1**

9. Die bestehende Sondervereinbarung zwischen der Gemeinde Todtenweis und der Firma Durach widerspricht der Verbandssatzung. Dieser rechtswidrige Zustand muss umgehend beseitigt werden. Dabei müssen –bei einem neuen Vertrag- auch Konsequenzen bei einer Überziehung der Einleitekontingente, bzw. deren Verhinderung berücksichtigt werden.

**Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 9**  
**Nein-Stimmen: 0**

10. Die Gemeinde Todtenweis muss ein schlüssiges Konzept unter Berücksichtigung der möglichen Entwicklungen des Betriebs bis 2042 vorlegen. Vorlagenfrist: bis Ende 2020.

**Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 9**  
**Nein-Stimmen: 0**

Zu 2:

Herr Karl-Andreas Gamperl beantragt hierzu eine namentliche Abstimmung.

1. Unter Voraussetzung, dass die beschlossene Vorgehensweise konsequent umgesetzt wird und dem Zweckverband die Ergebnisse regelmäßig vorgetragen werden, wird der Beschluss vom 19.10.2017 aufgehoben.

<b>Abstimmungsergebnis:</b>	<b>Ja-Stimmen:</b>	<b>5</b>
	Herr Binder	
	Herr Carl	
	Herr Färber	
	Herr Haberl	
	Herr Ostermair	
	<b>Nein-Stimmen:</b>	<b>4</b>
	Herr Zinnecker	
	Herr Pasker	
	Herr Josef Gamperl	
	Herr Karl-Andreas Gamperl	

2. Durch eine Änderung des Wasserrechtsbescheids und einer Neuberechnung der Anlagenkapazität kann primär ein rechtssicherer Anlagenbetrieb gewährleistet werden. Gerade in den Wintermonaten war durch die niedrigen Temperaturen der Ablaufwert nur bedingt zu halten. Der Zweckverband stimmt somit der Behandlung des anfallenden Abwassers aus dem neuen GE Lechfeldwiesen Teil II Süd über die Verbandskläranlage zu.

<b>Abstimmungsergebnis:</b>	<b>Ja-Stimmen:</b>	<b>5</b>
	Herr Binder	
	Herr Carl	
	Herr Färber	
	Herr Haberl	
	Herr Ostermair	
	<b>Nein-Stimmen:</b>	<b>4</b>
	Herr Zinnecker	
	Herr Pasker	
	Herr Josef Gamperl	
	Herr Karl-Andreas Gamperl	

**Für die Richtigkeit des Auszuges**

Aindling, den 20.08.2018

i.A. Peller

# Gemeinde Todtenweis

Gemeinderat Todtenweis

## *AUSZUG AUS DEM SITZUNGSBUCH*

Sitzungsdatum: Mittwoch, 23.05.2018 (6. Sitzung)  
Tagesordnungspunkt: 4  
Status: öffentlich

### TOP 4

**Beb.Plan Nr. 16A Gewerbegebiet Lechfeldwiesen Teil II Süd;  
Abwägung zu den Stellungnahmen aus der Beteiligung der  
Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange  
gemäß § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB;  
Erneuter Auslegungsbeschluss gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**

#### 13. Wasserwirtschaftsamt Donauwörth vom 20.04.18

##### Sachverhalt:

Wasserversorgung und Grundwasserschutz:

Die Trinkwasserversorgung wird durch die eigene kommunale Wasserversorgungsanlage nicht in ausreichendem Umfang sichergestellt. Es bestehen wasserwirtschaftliche Bedenken. Diese können ausgeräumt werden, wenn die Sicherstellung der Wasserversorgung bis zur Bezugfertigkeit erfolgt.

Zur Ausgleichsfläche im WSG:

Die geplante Ausgleichsmaßnahme hat aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine negativen Auswirkungen auf die Schutzwirkung für die Brunnen der Wasserversorgungsanlagen.

Grundwasser

Der mittlere Grundwasserstand wird im geplanten Baugebiet vom Planer mit 2,5 m unter OK-Gelände angegeben. Wir weisen darauf hin, dass bei Hochwasser des Lechs, bzw. der Friedberger Ach ein durchaus höherer Grundwasserstand bis nahe unter GOK erreicht werden kann. Die Bauwerke sollten entsprechend konstruktiv auf diesen Lastfall bemessen werden.

Kläranlage

Die Kläranlage ist regelmäßig und oft überlastet und kann die zusätzlichen Abwassermengen also voraussichtlich nicht zuverlässig ausreichend reinigen. Die Abwasserentsorgung ist nicht gesichert. Eine Ertüchtigung der Kläranlage ist nach u. K. beabsichtigt. Allerdings ist uns kein Zeitplan bekannt, wann genau diese Absicht konkret umgesetzt werden soll. Mit der Vorlage eines schlüssigen

Sanierungskonzeptes bis zur Einleitung aus dem neuen Baugebiet und eines Notfallplans für den Umgang mit den zeitweisen Überlastungen, können wir unsere Bedenken vorläufig zurückstellen, wenn daraus eine zeitnahe Ertüchtigung der Kläranlage hervorgeht. Bis zur Vorlage dieser Dokumente müssen wir unsere Bedenken aufrecht halten.

#### Hochwasser

Die zu erwartenden Auswirkungen auf Dritte sind wegen der Flachheit des natürlichen Geländes marginal.

Ein Hinweis auf die berechneten Überflutungsflächen beim Abfluss eines extremen Hochwasserereignisses erfolgte bereits in unserer Stellungnahme vom 25.10.2017.

#### Zusammenfassung

Zu dem Entwurf des Bauleitplanes bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht Bedenken. Den Bedenken kann von Seiten der Kommune abgeholfen werden, wenn unsere Hinweise insbesondere in Punkt 2.1, 2.1.2 und 2.2.1 beachtet werden.

#### Abwägung:

##### Wasserwirtschaft:

*Es wurde mittlerweile ein Antrag für einen 2-jährigen Probetrieb gestellt. Sollte zur Hochzeit des Wasserbedarfs diese Genehmigung noch nicht vorliegen um den neuen Brunnen in Betrieb zu nehmen, so wurde vom Markt Aindling bereits zugesichert dass die Versorgung über den bestehenden Notverbund erfolgen kann. Der Markt hat genehmigte Entnahmemengen von 280.000 m<sup>3</sup>/a, in Anspruch genommen werden derzeit lediglich 220.000 m<sup>3</sup>, nach Aussage des Zweckverbands Lechrain. Deshalb könnte der Gemeinde Todtenweis ein Puffer zur Verfügung gestellt werden.*

##### Grundwasser:

*In den Urkunden wird dieser Hinweis berücksichtigt, ebenfalls wird die Begründung fortgeschrieben.*

##### Altlasten:

*Es wurde bereits ein Fachbüro (Intergeo) beauftragt. Sollte die Altlast gehoben werden, so wird diese Maßnahme von H. Kreuz begleitet und dokumentiert. Die Lagerung und die Entsorgung erfolgen gemäß abfallrechtlichen Vorgaben.*

*Sollte die Altlast so verbleiben, bauseits auch kein Abtrag vorgenommen werden, so wird in der Urkunde für das Grundstück vertraglich Entsprechendes aufgenommen.*

##### Abwasser/Kläranlage:

*Die Abwasserentsorgung muss erst bis zum tatsächlichen Anschluss des Gewerbegebiets an die Kläranlage gesichert sein. Dies wird voraussichtlich erst im Sommer 2019 erfolgen. Mittlerweile wurden folgende Schritte unternommen:*

- *Erarbeitung eines Notfallkonzepts, liegt dem WWA vor*
- *Einbau einer elektronisch gesteuerten Messeinrichtung beim Großeinleiter*
- *Beauftragung eines Fachbüros für Abwassertechnik durch den verursachenden Großeinleiter*
- *Beauftragung eines Fachbüros für Abwassertechnik durch die Gemeinde Todtenweis*

- *Beratung mit den Fachstellen WWA, LRA*
- *Beauftragung eines Fachanwalts zur Klärung der rechtlichen Möglichkeiten, Ergebnis liegt vor, wurde bereits einer Mitgliedsgemeinde vorgestellt. Die Ergebnisse werden nun konsequent umgesetzt*

*Vorschläge und Konzepte für langfristige Lösungen werden im Sommer vorliegen. Diese werden dann mit dem Zweckverband beraten, eine Entscheidung wird angestrebt. Die Gemeinde Todtenweis ist zuversichtlich, dass bis zum tatsächlichen Anschlussbedarf im Sommer 2019 der Zweckverband, nach Vorlage eines schlüssigen und wirksamen Konzepts, einem Anschluss des neuen Gewerbegebiets zustimmen wird, da die Einhaltung der Todtenweiser Kontingente dann gewährleistet ist. Die Einwände der Fachstelle WWA könnten somit dann ausgeräumt werden.*

*Hochwasser:*

*Wie von der Fachstelle beschrieben, liegt durch die Anhebung des Geländes um 1m, keine Gefahr für das neue GE vor. Eine nachteilige Veränderung der Abflussbereiche für betroffene Grundstücke bei einem HQ extrem wurde vom IB Mayr geprüft (Schreiben 20.2.2018). Es sind keine nachteiligen Verdrängungen zu erwarten. Das Schreiben wurde der Fachstelle im Landratsamt als auch dem WWA mittlerweile zugestellt.*

*Das Schreiben wird als wichtiges Abwägungsmaterial der Begründung als Anlage beigelegt.*

### **Beschluss:**

Die Hinweise und Bedenken werden zur Kenntnis genommen.

Kläranlage: Die Gemeinde wird bis zum tatsächlich notwendig werdenden Anschluss an die Kläranlage wirksame Maßnahmen zur Umsetzung der Todtenweiser Kontingente umsetzen und somit einen positiven Beschluss durch den Zweckverband herbeiführen.

Bis zum tatsächlich notwendig werdenden Anschluss an die Wasserversorgung wird der Probetrieb für 2 Jahre genehmigt sein, bzw. ggf. sogar eine gehobene Erlaubnis für den neuen Brunnen 3 vorliegen.

Der Umgang mit den Altlasten wird durch ein Fachbüro begleitet und dokumentiert. Das Schreiben des IB Mayr vom 20.02.2018 zum Hochwasserschutz wurde den Fachstellen bereits übermittelt.

Die Begründung wird fortgeschrieben, die Stellungnahmen und Abwägungen als wichtiges Abwägungsmaterial beigelegt.

<b>Abstimmungsergebnis:</b>	<b>Ja-Stimmen:</b>	<b>12</b>
	<b>Nein-Stimmen:</b>	<b>0</b>

**Für die Richtigkeit des Auszuges**

Aindling, den 12.09.2018

i.A. Breitsameter

**BEBAUUNGSPLAN NR. 16A**  
**„Gewerbegebiet Lechfeldwiesen Teil II Süd“**  
mit  
**3. Änderung des BEBAUUNGSPLANS NR. 16**  
**„Lechfeldwiesen Teil I“**

NEUAUFSTELLUNG AUF FLUR-NR: 1761 UND 1762 GMKG. TODTENWEIS, GEMEINDE TODTENWEIS  
ÄNDERUNG AUF TEILFLÄCHEN DER FLUR-NR: 1763, 1763/8-1763/13 UND 1763/19 GMKG. TODTENWEIS,  
GEMEINDE TODTENWEIS



## TEIL C BEGRÜNDUNG

- Abschnitt 1 - Allgemein
- [Abschnitt 2 - Eingriffsregelung](#)
- Abschnitt 3 - Umweltbericht

## INHALT

1.	NATURSCHUTZFACHLICHE EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSREGELUNG .....	3
1.1	Konfliktminimierung und Vermeidung .....	3
1.2	Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen (Kompensationsumfang) .	4
1.2.1	Ermittlung der ausgleichspflichtigen Fläche (Eingriffsfläche) .....	4
1.2.2	Bestandsbewertung, Beeinträchtigungsintensität, Kompensationsfaktor, Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs .....	5
1.3	Ausgleichskonzept.....	7
1.3.1	Lage und derzeitige Nutzung der Maßnahmenflächen .....	7
1.3.2	Ziele und Herstellungsmaßnahmen .....	7
1.3.3	Pflegemaßnahmen .....	7

## 1. NATURSCHUTZFACHLICHE EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSREGELUNG

Nach § 18 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (Fassung vom 29.07.2010, in Kraft getreten am 01.03.2010) ist für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung vorgesehen, wenn auf Grund des Verfahrens nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Gemäß § 1a Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) ist die Eingriffsregelung unter dem Aspekt Vermeidung und Ausgleich zu berücksichtigen.

Ein Ausgleich ist nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich, wenn ein Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war. Die Überplanung bereits vorhandenen Baurechts nach §§ 30, 34 BauGB ohne Zulassung weiterer Versiegelung führt damit zu keiner Ausgleichspflicht.

Zur Handhabung der Eingriffsregelung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans kommt der Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (ergänzte Fassung) (Stand Januar 2003) zur Anwendung.

Es werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorgesehen. Daneben werden grünordnerische Maßnahmen festgelegt. Diese Maßnahmen vermindern die Auswirkungen des Eingriffes und fördern die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes.

### 1.1 Konfliktminimierung und Vermeidung

(Leitfaden: Liste 2)

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt.

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme
Arten und Lebensräume	Überbauung	+ Schaffung von dauerhaften Grünstrukturen durch Eingrünung des Gewerbegebiets im Süden und Osten + Erhalt der Durchlässigkeit (= keine Sockelmauern oder dergleichen)
Boden	Abtrag und Bodenversiegelung	+ Schutz des Oberbodens durch fachgerechten Abtrag und Wiederverwendung + Verbesserung des Bodenschutzes durch dauerhafte Begrünung (Randeingrünung) + Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten (Kiesbelag, Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Pflaster)
Wasser	Flächenversiegelung	+ Filtern und Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken

Klima und Luft	Überbauung	+ Verbesserung des Luftaustauschs durch Randeingrünung
Landschaftsbild	Fernwirkung	+ Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen bzw. Festsetzungen (z.B. Randeingrünung, Verwendung heimischer Pflanzen)

## 1.2 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen (Kompensationsumfang)

(Leitfaden: Matrix Abb. 7)

### 1.2.1 Ermittlung der ausgleichspflichtigen Fläche (Eingriffsfläche)

#### Flächenbilanz



Gesamtfläche Eingriffsbereich	<u>2,828</u> ha
Ausgleichspflichtige Fläche:	2,604 ha
1. Flurnummer 1761	2,096 ha
2. Flurnummer 1762	0,508 ha
<p><b>Nicht ausgleichspflichtige Fläche</b>                  (im Zusammenhang mit der Erstellung des Bebauungsplans)                  Flächen der Eingriffe, die vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren bzw. für die ein Ausgleich im Rahmen anderer planungsrechtlicher Verfahren zu leisten war sowie Flächen, die keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung im Sinne der Eingriffsregelung erfahren</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Randeingrünung im Osten, Süden und Westen</li> </ul>	0,224 ha

### 1.2.2 Bestandsbewertung, Beeinträchtigungsintensität, Kompensationsfaktor, Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs

#### Bewertung des Ausgangszustandes laut Leitfaden

Schutzgut	Beschreibung	Bewertung
Arten und Lebensräume	Intensiv genutztes Grünland / Brachflächen (< 5 Jahre alt), vereinzelt junge Gehölze	I oben
Boden	anthropogen überprägter Boden bzw. verfüllte Kiesgrube	I oben Bzw. I unten
Wasser	Keine Oberflächengewässer, evtl. Belastungen im Bereich der verfüllten Kiesgrube	I unten
Klima und Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	I oben
Landschaftsbild	ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften bzw. Gewerbegebiet	I unten – I oben
	→ <u>Kompensationsfaktor</u>	<b>0,3-0,6</b>

Ausgehend vom Höchstwert können 0,2 Punkte abgezogen werden, da durch die Eingrünung der Maßnahme das Orts- und Landschaftsbild aufgewertet wird. Es liegen Begrünungsgebote vor und die Planung ist ökologisch zu optimieren. Bei Grundwassereinleitungen wird eine bessere Qualität angestrebt als bei der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung gegeben ist. So ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,4.

### Ausgleichsflächenbedarf

Die Zusammenführung der beiden Komponenten, Bedeutung des Bestandes für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie Schwere des Eingriffs, im Zusammenhang mit den aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Fachliche Rechtfertigung für die Anwendung der niedrigeren Kompensationsfaktoren innerhalb der zur Verfügung stehenden Spanne), ergibt sich folgender **Ausgleichsflächenbedarf**:

Flurnummer 1761	2,096 ha
<b>Kategorie I</b> Gebiete geringer Bedeutung (intensive Landwirtschaftsfläche)	
<b>Typ A</b> hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ > 0,35)	0,8
<p>➔ <b>Spanne Kompensationsfaktor</b></p> <p>Es wird ein Kompensationsfaktor von 0,4 angenommen. (s. oben)</p> <p><b>Kompensationsumfang</b>                      (im Zusammenhang mit der Erstellung des Bebauungsplans)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eingriffsfläche</li> <li>• Kompensationsfaktor</li> </ul> <p>Der zu erbringende Gesamtausgleichsflächenbedarf beläuft sich somit auf</p>	<p>Feld AI 0,3-0,6</p>          <p>2,096 ha                      x 0,4</p> <hr style="width: 20%; margin-left: auto; margin-right: 0;"/> <p>= <b>0,8384 ha</b></p>

Flurnummer 1762	0,508 ha
<b>Kategorie I</b> Gebiete geringer Bedeutung (wiederverfüllte Kiesgrube)	
<b>Typ A</b> hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ > 0,35)	0,8
<p>➔ <b>Spanne Kompensationsfaktor</b></p> <p>Es wird ein Kompensationsfaktor von 0,4 angenommen. (s. oben)</p> <p><b>Kompensationsumfang</b>                      (im Zusammenhang mit der Erstellung des Bebauungsplans)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eingriffsfläche</li> <li>• Kompensationsfaktor</li> </ul> <p>Der zu erbringende Gesamtausgleichsflächenbedarf beläuft sich somit auf</p>	<p>Feld AI 0,3-0,6</p>          <p>0,508 ha                      x 0,4</p> <hr style="width: 20%; margin-left: auto; margin-right: 0;"/> <p>= <b>0,2032 ha</b></p>

<b>Ausgleichsflächenbedarf gesamt</b>	<b>1,0416 ha</b>
---------------------------------------	------------------

**1.3 Ausgleichskonzept**  
 (Leitfaden: Teil C, Liste 3a)

**1.3.1 Lage und derzeitige Nutzung der Maßnahmenflächen**

Die Eingrünung kann nicht auf den Ausgleich angerechnet werden, stellt aber eine Minimierungsmaßnahme dar.

Der Ausgleich erfolgt im Gemeindegebiet auf dem Grundstück Flurnummer 1634, Gemarkung Todtenweis. Das Flurstück liegt östlich des Eingriffgebiets. Im Süden, Westen und Norden wird die Fläche von einem Feldweg begrenzt. Die Fläche wird fast ausschließlich als Acker genutzt. Östlich folgt weitere landwirtschaftliche Fläche. Südlich und westlich schließt sich Forst bzw. Gehölze (Fichte dominiert) an. Nördlich besteht ein abgegrenzter, baumbestandener Bereich mit einem Gebäude („Aufbereitung“). Auf der östlichen Nachbarfläche ist ein Brunnen verzeichnet und einige Gehölze vorhanden.

Die Ausgleichsfläche liegt auf einer Hügelkuppe und das umliegende Gelände ist durch mehr oder minder starke Gefälle geprägt.

Die potentiell natürliche Vegetation in dem betrachteten Bereich wäre „Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald“.

Das Grundstück hat eine Fläche von etwa 1,610 ha. Im südlichen Teil befindet sich ein Brunnen, dessen Umgebung (0,15 ha) nicht für einen Ausgleich verwendet werden kann. Im Zusammenhang der Wasserspeicher kann eine grundwasserverbessernde Pflanzung sinnvoll sein.

Die vorgesehene Bepflanzung der Ausgleichsfläche wurde mit dem geologischen Institut Ingeo abgesprochen. Nach Prüfung durch den Geologen besteht kein Widerspruch zu Belangen des Trinkwasserschutzgebiets

Eingriffsbeschreibung	Flächeninanspruchnahme	Anspruchsort	Ausgleichsflächenbedarf
Ausgleichsfläche für landwirtschaftliche Fläche	2,096 ha	Flnr.: 1761	0,8384 ha
Ausgleichsfläche für verfüllte Kiesgrube	0,508 ha	Flnr.: 1762	0,2032 ha

***Ausgleichsflächenbedarf auf der Flurnummer 1634: 1,0416 ha***

**1.3.2 Ziele und Herstellungsmaßnahmen**

- Anlage Extensivwiese (mit Gehölzinseln) zum Boden- und Wasserschutz sowie zur Steigerung der Biodiversität (0,8945 ha)
- Anlage von autochtonen Magerrasen- Inseln
- Anlage Gehölzinseln zum Boden- und Wasserschutz, für das Klima und zur Steigerung der Biodiversität (0,1471 ha)

**1.3.3 Pflegemaßnahmen**

**Laubbäume/Obstbäume/Sträucher**

**Pflanzung:**

- + Pflanzung von Einzelbäumen H 3 x v. 14-16
- + Pflanzung von Sträuchern Str. 2x v., 60-100
- + Verwendung von Lokalsorten (Obst) bzw. standortgerechten heimischen Arten (vgl. pnV)

- + Schutz gegen Tierverschiss, wenn notwendig
- Pflege:**
- + Sicherstellung der Wasserversorgung im Pflanzjahr
  - + Kein Einsatz synthetischer Behandlungsmittel
  - + Entfernung von Unterwuchs der Bäume in den ersten Standjahren
  - + Nachpflanzung bei Ausfall

### Extensivwiese

#### **Ansaat:**

Bei Ansaaten ist **autochthones Saatgut** zu verwenden. Dabei ist ein Kräuteranteil von min. 30 % (standortgerechte Artenmischung) in der Ansaatmischung einzuhalten. Für die Ansaat ist eine geeignete Saatgutmischung der Kategorie „RSM 8 - Biotopmischungen“ zu verwenden wie beispielsweise „Blumenwiese (50/50)“ der Firma Rieger-Hofmann, Herkunftsgebiet HK8, oder eine gleichwertige Saatgutmischung.

Die Ansaatfläche ist mit geeigneten Bearbeitungsschritten zur Ansaat herzurichten.

Ansaatstärke: 4 g/m<sup>2</sup>

### Magerrasen

#### **Ansaat:**

Impfung der Magerrasen-Inseln durch Aufbringung von autochthonem Saatgut durch Heudruschsaat aus angrenzenden Spenderflächen.

#### **Pflege:**

- + 2-3 Mahdschnitte im Jahr (vorzugsweise Juli und September)
- + Das Mahdgut wird abgefahren
- + es erfolgen weder Düngung noch Pflanzenschutz (keine Anwendung von Herbiziden!)

**BEBAUUNGSPLAN NR. 16A**  
**„Gewerbegebiet Lechfeldwiesen Teil II Süd“**  
mit  
**3. Änderung des BEBAUUNGSPLANS NR. 16**  
**„Lechfeldwiesen Teil I“**

NEUAUFSTELLUNG AUF FLUR-NR: 1761 UND 1762 GMKG. TODTENWEIS, GEMEINDE TODTENWEIS  
ÄNDERUNG AUF TEILFLÄCHEN DER FLUR-NR: 1763, 1763/8-1763/13 UND 1763/19 GMKG. TODTENWEIS,  
GEMEINDE TODTENWEIS



## TEIL C BEGRÜNDUNG

Abschnitt 1 - Allgemein  
Abschnitt 2 - Eingriffsregelung  
[Abschnitt 3 - Umweltbericht](#)

## INHALT

A	EINLEITUNG	4
1.	BESCHREIBUNG DER PLANUNG	4
1.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans (Kurzdarstellung)	4
2.	ÜBERGEORDNETE PLÄNE	5
B	BESTANDSAUFNAHME UND PROGNOSE	7
3.	BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS DER ERHEBLICH BEEINFLUSSTEN FLÄCHEN	7
3.1	Schutzgut Mensch - Erholung	7
3.2	Schutzgut Mensch - Lärm	8
3.3	Schutzgüter Tiere und Pflanzen (Biodiversität)	8
3.4	Schutzgut Boden	8
3.5	Schutzgut Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer)	9
3.6	Schutzgut Klima und Lufthygiene	10
3.7	Schutzgut Landschaftsbild und Ortsbild	10
3.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	10
3.9	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	11
4.	PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	11
4.1.	Schutzgut Mensch - Erholung	11
4.2.	Schutzgut Mensch - Lärm	11
4.3	Schutzgüter Tiere und Pflanzen (Biodiversität)	12
4.4	Schutzgut Boden	12
4.5	Schutzgut Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer)	12
4.6	Schutzgut Klima und Lufthygiene	13
4.7	Schutzgut Landschaftsbild und Ortsbild	13
4.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	13

5.	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG (NULLVARIANTE) DER PLANUNG	<b>13</b>
C	MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINIMIERUNG, AUSGLEICH	<b>14</b>
6.	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG DES EINGRIFFS	<b>14</b>
7.	ART UND AUSMAß VON UNVERMEIDBAREN NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN	<b>14</b>
8.	AUSGLEICHSMABNAHMEN	<b>14</b>
D	ALTERNATIVEN, METHODIK, MONITORING	<b>15</b>
9.	ERGEBNIS DER PRÜFUNG ANDERWEITIGER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	<b>15</b>
10.	BESCHREIBUNG, WIE DIE UMWELTPRÜFUNG Vorgenommen wurde (PRÜFMETHODEN)	<b>15</b>
10.1	Räumliche und inhaltliche Abgrenzung	<b>15</b>
10.2	Angewandte Untersuchungsmethoden	<b>15</b>
10.3	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen	<b>15</b>
11.	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANS AUF DIE UMWELT (MONITORING)	<b>15</b>
E	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	<b>16</b>
12.	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	<b>16</b>
13.	LITERATUR	<b>17</b>

## A EINLEITUNG

### 1. Beschreibung der Planung

#### 1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans (Kurzdarstellung)

Der Gemeinderat Todtenweis hat am 21. September 2016 beschlossen, den Bebauungsplan Nr.16A „Lechfeldwiesen Teil II Süd“ auf zu stellen. Der Flächennutzungsplan (FNP) ist nicht zu ändern, da bereits Gewerbe vorgesehen ist.

Der räumliche Geltungsbereich A des geplanten Bebauungsplans umfasst 3,006 ha und die Flurstücke 1761 und 1762 der Gemarkung Todtenweis, Gemeinde Todtenweis.

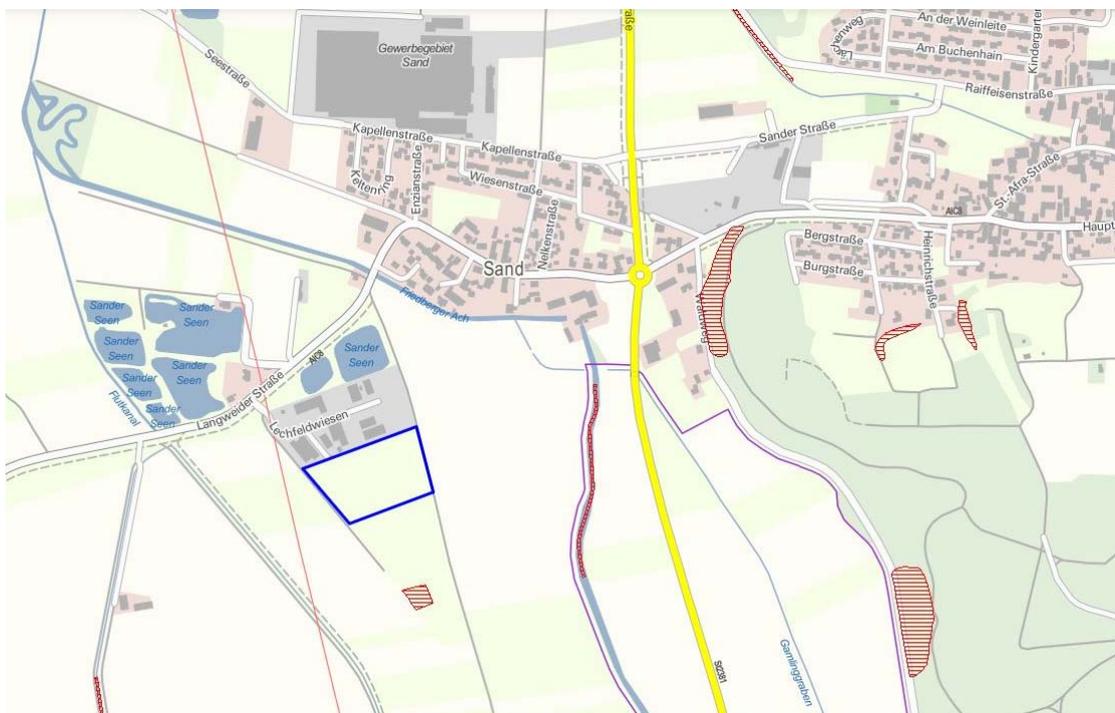
Das Planungsgebiet und dessen näheres Umfeld sind hauptsächlich durch Landwirtschaft und Baggerseen geprägt. Im Norden schließt bestehendes Gewerbe an, im Westen ist Gewerbe im FNP vorgesehen. Das Gelände ist eben. Ansonsten sind lediglich die Hochspannungsfreileitungen im Westen des Untersuchungsgebiets auffällig.

Geplant ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16A „Lechfeldwiesen Teil II Süd“. Dabei soll ein Gewerbegebiet entstehen. Im Osten, Süden und Westen des Gewerbegebiets ist eine Randeingrünung (5 bzw. 6 m) vorgesehen.

Die Erschließung erfolgt durch das bestehende Gewerbegebiet. An die Straße „Lechfeldwiesen“ ist die rund laufende Straße „Am Lerchholz“ angeschlossen.

Die genaue Grenzziehung ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

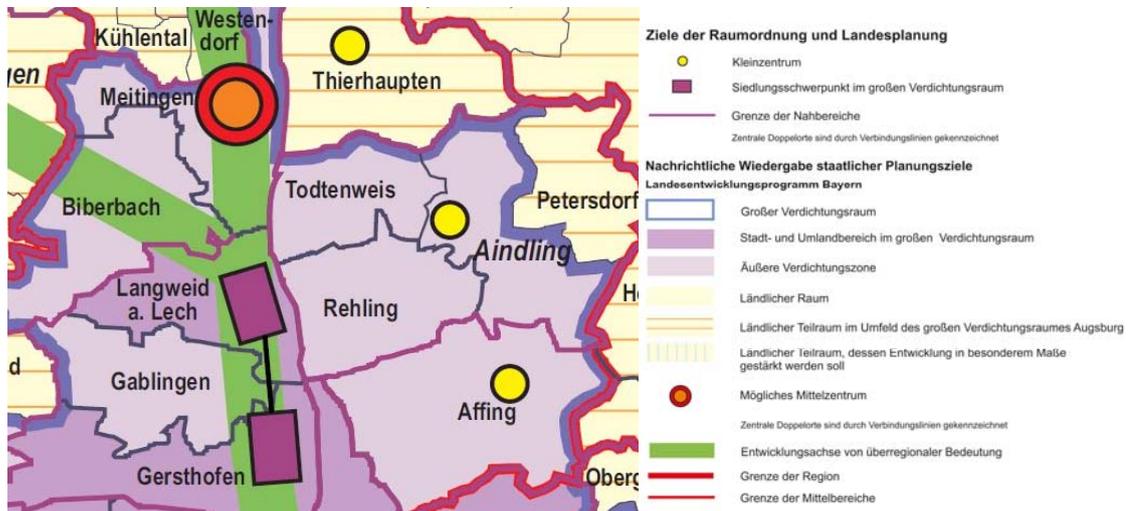
Die genaue Lage des geplanten Geltungsbereichs A ist in der Kartendarstellung ersichtlich.



Lage o. M.: Internetquelle Bayernatlas  
Geltungsregion des neuen Bebauungsplanes blau markiert

## 2. Übergeordnete Pläne

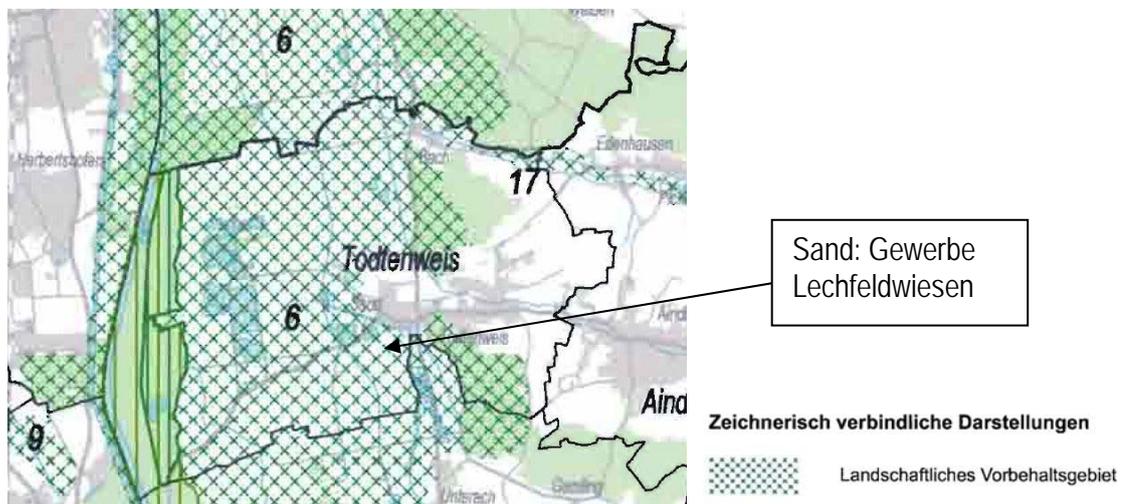
### Regionalplan Region Augsburg (9)



Karte Raumstruktur o. M.: Regionalplan Augsburg (9)

Sand gehört zur Gemeinde Todtenweis und liegt in der äußeren Verdichtungszone des Oberzentrums Augsburg. Das nächste Kleinzentrum ist Aindling im Osten der Gemeinde. Nordwestlich befindet sich das mögliche Mittelzentrum Markt Meitingen. Südwestlich an der B2 beziehungsweise am Lech verläuft Richtung Augsburg ein „Siedlungsschwerpunkt im großen Verdichtungsraum“. Das Plangebiet liegt in keinem sensiblen Landschaftsbereich.

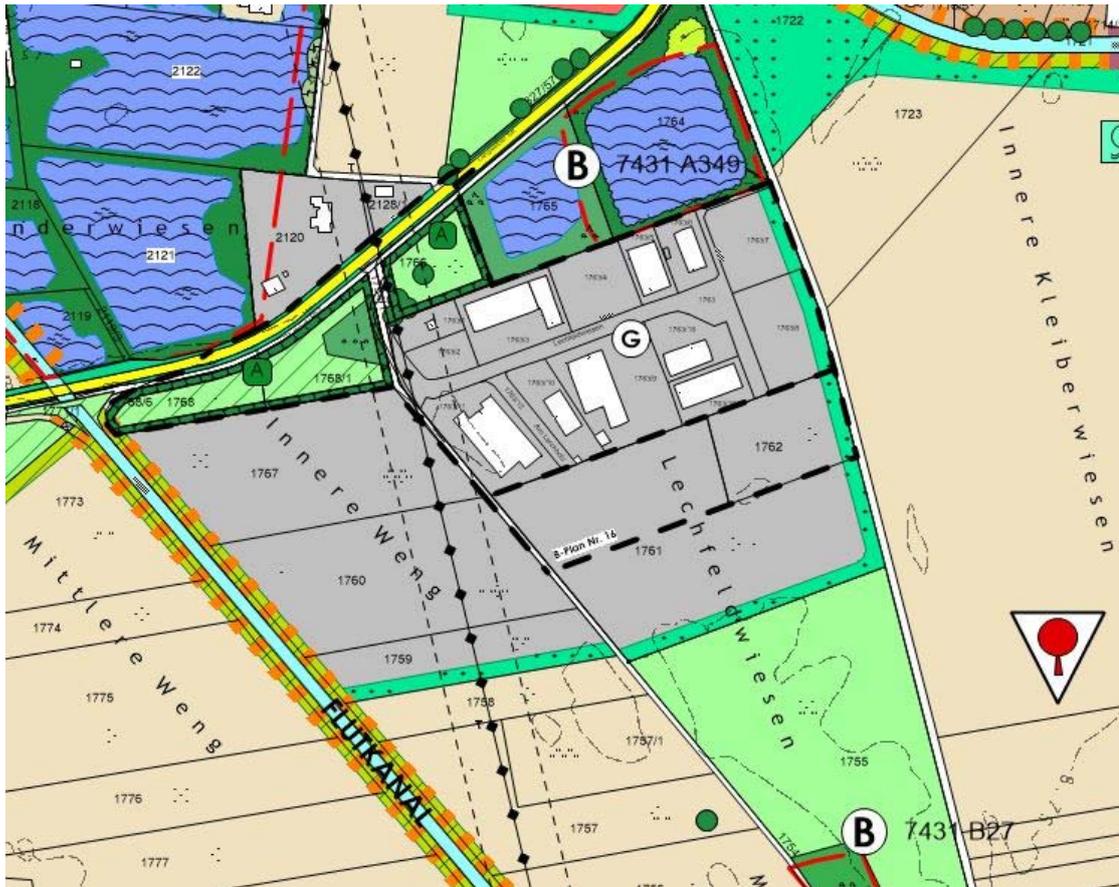
Der Geltungsbereich A des Bebauungsplans liegt in dem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 6 „Lechwald, Lechniederung und Lechleite“.



Karte Natur und Landschaft o. M.: Regionalplan Augsburg (9)

### Flächennutzungsplan

Im momentan in Bearbeitung befindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Todtenweis (Stand Juli 2017) ist das Planungsgebiet und die westliche Fläche bereits als Gewerbe ausgewiesen. Im Osten und Süden des Planungsumgriff ist Trenngrün vorgesehen. Östlich und südwestlich ist Acker, südlich Grünland dargestellt.



Ausschnitt aus dem in Bearbeitung befindlichen Flächennutzungsplan (Stand Juli 2017) Gemeinde Todtenweis o. M.

### Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) ist ein Flächenkonzept für den Naturschutz und die Landespflge. Gesetzliche Grundlagen sind im Bayerischen Naturschutzgesetz verankert. Das Gewerbegebiet liegt an einer regionalen Gewässer-Verbundachse. Im Gewerbegebiet befindet sich ein Punkt (vermutlich Baggersee) mit „Erhalt und Optimierung regional bedeutsamer Lebensräume“ bezogen auf Gewässer. Für Feuchtgebiete ist dieser noch lokal bedeutsam. Weitere Vorkommen liegen weiter entfernt.

#### A. Erhaltung und Optimierung naturschutzfachlich bedeutsamer Lebensräume

- Erhaltung und Optimierung landesweit bedeutsamer Lebensräume
- Erhaltung und Optimierung überregional bedeutsamer Lebensräume
- Erhaltung und Optimierung regional bedeutsamer Lebensräume
- Erhaltung und Optimierung lokal bedeutsamer Lebensräume

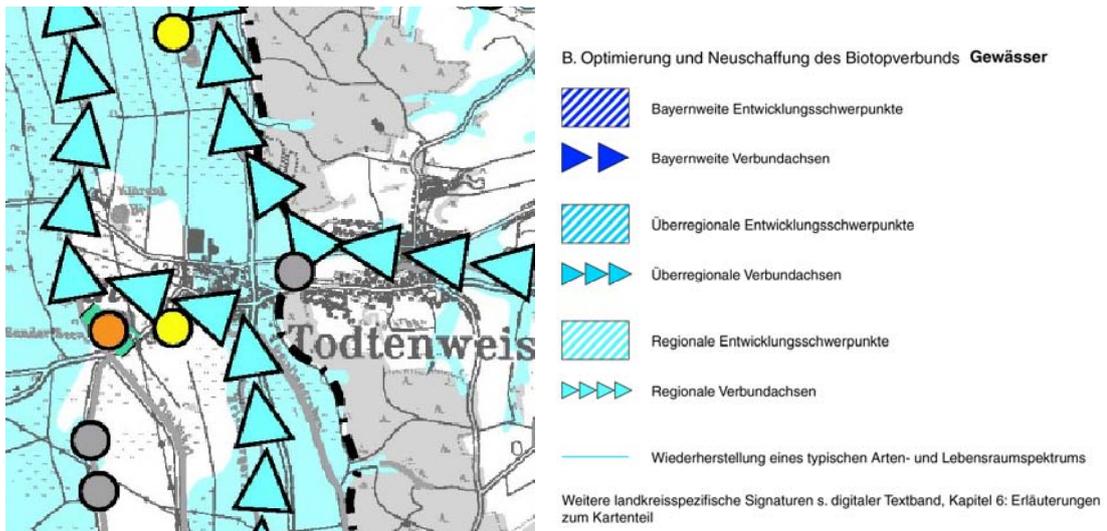


Abb.: Ausschnitt ABSP Bayern „Gewässer“, Lkr. Aichach-Friedberg, Aktualisierte Fassung, Stand September 2007 (OM)

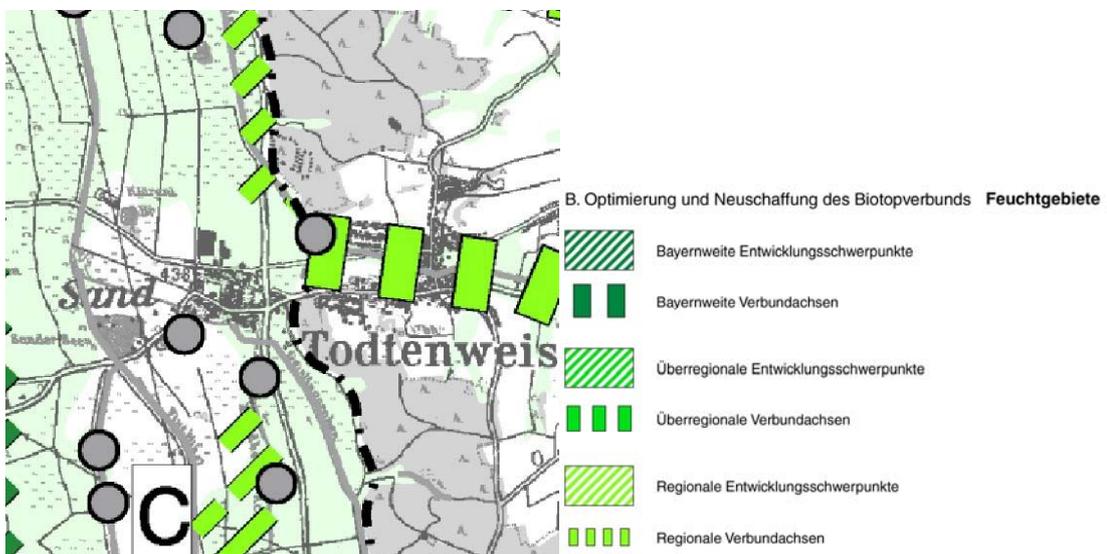


Abb.: Ausschnitt ABSP Bayern „Feuchtgebiete“, Lkr. Aichach-Friedberg, Aktualisierte Fassung, Stand September 2007 (OM)

## B BESTANDSAUFNAHME UND PROGNOSE

### 3. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands der erheblich beeinflussten Flächen

#### 3.1 Schutzgut Mensch - Erholung

##### Beschreibung

Die betrachtete Fläche ist durch Landwirtschaft geprägt und hat für die Erholung keinerlei Bedeutung. Der nächste Radwanderweg führen entlang der „Langweider Straße“ nördlich am Gewerbegebiet vorbei.

##### Bewertung

Im geplanten Geltungsbereich besteht keine Bedeutung für die Erholung.

### 3.2 Schutzgut Mensch - Lärm

#### Beschreibung

Durch die Grünlandnutzung auf der Fläche und Ackernutzung in der Umgebung kommt es zu Lärm durch die landwirtschaftlichen Maschinen, wenn die Flächen bestellt werden. Von dem angrenzenden Gewerbe kann Lärm entsprechend der Orientierungswerte (tags 65 dB(A), nachts 50 dB(A)) ausgehen. Die Langweider Straße ist ein Zubringer zur B2. Dementsprechend ist mit Verkehrslärm zu rechnen. Nördlich des Gewerbegebiets besteht mit etwas Abstand Wohnbebauung.

#### Bewertung

Durch das bestehende Gewerbe ist von Lärm zu den Arbeitszeiten aus zu gehen. Von der Verbindungsstraße geht hauptsächlich tagsüber, aber auch nachts, Verkehrslärm aus. Der Lärm durch landwirtschaftliche Maschinen tritt gelegentlich auf. Das Wohngebiet ist zu beachten. Nach einem vorliegenden Schallgutachten für den Bau des mittlerweile bestehenden Gewerbes werden an den Immissionsorten die Gesamt-Immissionswerte um 5 bis 11 dB(A) unterschritten.

### 3.3 Schutzgüter Tiere und Pflanzen (Biodiversität)

#### Beschreibung

Die potentiell natürliche Vegetation (pnV) für den betrachteten Bereich wäre „Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald; örtlich mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald oder Walzenseggen-Schwarzerlen-Bruchwald“. Die vorhandene intensive landwirtschaftliche Nutzung ist nicht nur relativ weit von der pnV entfernt, sondern zeichnet sich außerdem durch eine eher geringe Biodiversität aus.

Südlich des Geltungsbereichs befinden sich ein kartiertes Biotop („Auwaldrelikte südwestlich Sand“) geringer Größe.

#### Bewertung

Die Fläche sowie die nähere Umgebung weisen keine bedeutenden Strukturen für den Arten- und Biotopschutz auf.

### 3.4 Schutzgut Boden

#### Beschreibung

Die Übersichtsbodenkarte (1:25.000) von der Bayerischen Vermessungsverwaltung bestimmt die Fläche als „Fast ausschließlich humusreiche Pararendzina aus Carbonatsand- kies bis - schluffkies (Schotter), gering verbreitet mit flacher Flussmergeldecke“ (Nr. 21).

Entsprechend des Umweltberichts für das bestehende Gewerbegebiet handelt es sich bei dem Flurstück 1762 um eine wiederverfüllte Kiesgrube. Der Füllstoff und die dadurch bestehende potenzielle Belastung ist nicht bekannt. 2017 wurde die Fläche nutzungsbezogen aus dem Altlastenkataster entlassen.

Der Boden des Flurstücks 1761 ist mehr oder minder stark anthropogen beeinflusst. Es handelt sich um ehemaligen Maisacker (vermutlich seit 2015 brach) und artenarmes Grünland.

Die Ackerflächen um das Gebiet erfahren eine regelmäßige Umgrabung und Offenlegung. Nach Norden grenzt Bebauung an, die eine Veränderung des Bodengefüges vermuten lässt. Im

Bereich der Baggerseen wurden die oberen Bodenschichten entfernt und Grundwasser angeschnitten.

### **Naturraum und Geologie**

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Donau-Iller-Lech-Platten“ (D64) mit der Untereinheit „Talböden und Niederterrassen von Lech und Wertach mit dem Schmuttertal“ (O47-A):

„Das Lechtal durchzieht den Landkreis an seiner Westgrenze, wobei die Landkreisgrenze teils am Ostufer, teils in der Mitte des Flussbettes verläuft. Dadurch hat der Landkreis vor allem einen Anteil an der östlichen Lechtalseite. Nur zwischen Fohlenhof und der Staustufe 23 findet sich auch am Westufer ein Auwaldabschnitt. Die Naturraumeinheit umfasst die postglazialen (holozänen) Talfüllungen und eiszeitlich abgelagerten (pleistozänen) Hoch- und Niederterrassenschotter. Die Niederterrassen bestehen aus stark wasserdurchlässigen Schottern mit einer meist nur geringmächtigen Verwitterungsdecke und sind von Hochflutrinne durchzogen. Die nacheiszeitlichen Talfüllungen sind durch stärkere Lehm- und Schluffanteile gekennzeichnet.“

### **Bewertung**

Pararendzina bieten eine gute Versorgung mit Nährstoffen sowie Wasser und werden bevorzugt für (Buchen)Forste, Grünland oder Acker genutzt.

Im Bereich der verfüllten Kiesgrube ist der Bodenaufbau gestört.

Der Baugrund wird sich ähnlich verhalten wie bei dem nördlich angrenzenden, bestehenden Gewerbegebiet. Daher ist keine spezielle Untersuchung dessen notwendig.

## **3.5 Schutzgut Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer)**

### **Beschreibung**

#### **Oberirdische Gewässer**

Es befinden sich keine oberirdischen Gewässer im Planungsgebiet. In der näheren Umgebung, hauptsächlich nördlich, befinden sich Baggerseen. Westlich besteht ein „Flutkanal“ und östlich die Friedberger Ach.

#### **Grundwasser**

Der Grundwasserflurabstand beträgt laut Satzung des bestehenden Gewerbegebiets im Mittel bei etwa 2,5 Meter.

#### **Hochwasser**

Das Planungsgebiet wird von den wassersensiblen Bereichen des Lechs und der Friedberger Ach ausgespart. Das nächste amtlich festgesetzte häufige Hochwasser besteht im Bereich des Lechs. Allerdings sind Teile des Betrachtungsbereichs von einem hundertjährigen Hochwasser der Friedberger Ach beziehungsweise des Flutkanals betroffen. Im Osten des Geltungsbereichs befindet sich eine Rinne, die in einem relevanten Hochwasserfall Fließtiefen von bis zu etwa 10 cm erreicht.

### **Bewertung**

#### **Oberirdische Gewässer**

Keine oberirdischen Gewässer betroffen.

#### **Grundwasser**

Es ist anzunehmen, dass der Grundwasserstand sich ähnlich verhält wie bei dem nördlich angrenzenden, bestehenden Gewerbegebiet und daher ist keine spezielle Untersuchung diesbezüglich nötig.

#### **Hochwasser**

Es besteht eine gewisse Hochwassergefahr, der mit geeigneten Maßnahmen jedoch vorgesorgt werden kann.

### **3.6 Schutzgut Klima und Lufthygiene**

#### **Beschreibung**

Grünland hat für die Kaltluftentstehung eine hohe und Ackerfläche eine mittlere bis hohe Bedeutung. Zur Luftreinigung wäre Wald von Vorteil.

Laut „Klima in der Region Meitingen“ liegt die Niederschlagssumme etwa bei 750mm, die Jahresmitteltemperatur bei etwa 9°C.

#### **Bewertung**

Aufgrund der Lage und Größe des Gewerbegebiets sind höchstens geringe kleinklimatische Effekte gegeben.

### **3.7 Schutzgut Landschaftsbild und Ortsbild**

#### **Beschreibung**

Das Gewerbegebiet liegt etwas abseits südwestlich von der Siedlung Sand. Nördlich des Geltungsbereichs besteht bereits Gewerbe und westlich ist laut FNP Gewerbe vorgesehen.

Die Landschaft ist recht eben und durch ausgeräumte strukturarme landwirtschaftliche Flur geprägt. Stellenweise finden sich Baggerseen, die mit Gehölzen eingegrünt sind.

#### **Bewertung**

Die Bedeutung des Gebiets als Übergangsraum zur freien Feldflur Richtung Osten und Süden sollte in der zukünftigen Planung berücksichtigt werden. Mit einer fachgerechten Eingrünung kann nicht nur das Landschaftsbild eine Aufwertung erfahren, sondern auch die Biotopvernetzung verbessert werden.

### **3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

#### **Beschreibung**

Im Geltungsbereich und der näheren Umgebung des geplanten Bebauungsplanes sind keine Bau- oder Bodendenkmäler verzeichnet.

#### **Bewertung**

Keine Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

### **Allgemein gilt:**

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz. Sie sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 0 82 71 / 81 57-0, anzuzeigen.

#### Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

#### Art. 8 Abs. 2 DschG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### **3.9 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern**

Ein Ökosystem wird nicht nur durch seine Einzelemente (Schutzgüter) geprägt, sondern wesentlich auch durch die Art der Wechselbeziehungen zwischen diesen. Besonders nennenswerte Wechselwirkungen haben sich bei dieser Untersuchung nicht ergeben.

## **4. Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung**

### **4.1. Schutzgut Mensch - Erholung**

Da das Planungsgebiet momentan keine Erholungsmöglichkeiten bietet, ist keine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion zu erwarten.

Einen Zugewinn für die Erholungsqualität könnten Neupflanzungen entlang der Straßen darstellen.

### **4.2. Schutzgut Mensch - Lärm**

Durch die abgelegene Lage fern von Wohnbebauung sind nur wenige Menschen durch die Emissionen des Gewerbegebiets betroffen. Dennoch sind die laut Satzung geltenden Werte der flächenbezogenen Schalleistungspegel ein zu halten, um den größtmöglichen Schallschutz und eine Lärmminimierung zu erzielen.

Durch die geplante Bebauung wird sich die Verkehrsbelastung geringfügig erhöhen.

### 4.3 Schutzgüter Tiere und Pflanzen (Biodiversität)

Durch die Ausweisung eines Streifens zur Eingrünung wird das neu geplante Gebiet in die Landschaft einbezogen. Pflanzgebote für zu pflanzende Gehölze legen den Rahmen für den Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Mensch fest.

Im Rahmen der Eingriffsregelung werden Ausgleichsflächen notwendig. Diese Flächen werden östlich des Geltungsbereichs, südlich von Todtenweis, angelegt und vertraglich geregelt. Die Berechnung erfolgt nach Leitfaden des Bay. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (2. Erweiterte Fassung). Siehe dazu Extrateil („Abschnitt 2 – Eingriffsregelung“).

### 4.4 Schutzgut Boden

Der Anschluss der geplanten Baumaßnahmen an bereits versiegelte Flächen wird relativ positiv bewertet.

Die Realisierung des Bebauungsplanes hat Überbauung und Versiegelung von Bodenflächen sowie die Nutzungsänderung der Fläche zur Folge. Die natürliche Ertrags-, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion des Bodens wird im Bereich der Bebauung und der Verkehrsflächen zerstört. Schadstoffeinträge durch Baumaschinen oder andere Fahrzeuge sind durch die Einhaltung der entsprechenden Vorschriften auszuschließen.

Bei Überbauung der wiederverfüllten Kiesgrube ist von keiner Beeinträchtigung auszugehen. Im Bereich der Randeingrünung, welche der Bebauung angegliedert ist, ist von einer Verbesserung der Situation auszugehen. Hier sollen dauerhafte Grünflächen und Gehölzbestände entwickelt werden. Der dauerhafte Bodenbewuchs wirkt sich positiv auf die Erodierbarkeit des Bodens aus.

### 4.5 Schutzgut Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer)

Eine Auswirkung auf Oberflächengewässer wird nicht angenommen.

Hochwasserüberschwemmungsbereiche sind vorhanden. Die Beeinträchtigung durch diese kann durch entsprechende Bauart oder Maßnahmen wie Retentionsmulden entgegengewirkt werden. Von einer signifikanten Verdrängung des Wassers im Hochwasserfall durch die Baukörper wird nicht ausgegangen.

Schadstoffeinträge durch Baumaschinen oder andere Fahrzeuge sind durch die Einhaltung der entsprechenden Vorschriften auszuschließen. Einträge ins Grundwasser erfolgen nicht. Die Verringerung der Grundwasserneubildungsrate ist gering. Die Möglichkeit einer Veränderung der Wasserqualität ist ebenfalls gering. Durch geeignete Versickerungsmaßnahmen können diese negativen Auswirkungen des Vorhabens gemindert werden.

Nachdem die Mächtigkeit der niederschlagswasserfilternden Schichten im Ausgangszustand eher gering ist, kann durch die Versiegelung und fachgerechte Versickerung der Schutz des Grundwassers verbessert werden.

Um die Situation bei Starkregenereignissen zu entschärfen, wird die Entwicklung von Entwässerungsmulden zur Aufnahme und Ableitung des anfallenden Wassers vorgeschlagen. Eine Versickerung von Oberflächenwasser in Lockergesteinen ist gemäß Baugrundgutachten (Crystal Technik 24.11.2017) sinnvoll möglich.

Ein Eintauchen des Baukörpers in das Grundwasser ist zu vermeiden.

#### 4.6 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Es sind keine überlokalen Frischluftschneisen durch die Nutzungsänderung betroffen. Das Planungsgebiet selbst hat mit seiner separierten Lage kaum Bedeutung für die Frischluftzufuhr der naheliegenden Ortschaften. Die lokale Verdunstungsrate wird durch die Überbauung und Versiegelung geringfügig verändert. Die Staubentwicklung sowie die Luftverschmutzung durch Baufahrzeuge oder andere Fahrzeuge sind begrenzt.

Durch die Verminderungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen am Rand des Plangebiets entstehen neue Biotopstrukturen, die zur Verbesserung des Kleinklimas und der Luftqualität beitragen.

Die Bebauung sollte im Geltungsbereich durchlässig gestaltet werden. Damit kann einem Überwärmungspotential entgegengewirkt werden. Auch diese Auswirkung ist als gering ein zu stufen.

#### 4.7 Schutzgut Landschaftsbild und Ortsbild

Um dem Übergang zur freien Feldflur Rechnung zu tragen, wird ein Grünstreifen östlich und südlich der Bebauung festgelegt.

Eine Bebauung weist immer einen Eingriff in das Landschaftsbild auf. Durch das Angliedern an bestehende Gewerbebebauung sowie durch die Eingrünung des neuen Ortsrandes ist jedoch von einer eher geringen negativen Auswirkung auf das Orts- und Landschaftsbild aus zu gehen. Eine Verzahnung mit der bestehenden Bebauung ist wünschenswert.

Durch Baustelleneinrichtungen können kurzzeitige Beeinträchtigungen entstehen.

#### 4.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Spezielle geschützte Kultur- und Sachgüter sind im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes nicht vorhanden. Lediglich die landwirtschaftliche Fläche, deren Ertragsfunktion verloren geht, könnte als Sachgut gewertet werden.

Als im Rahmen einer Umweltprüfung zu beachtende nicht normativ geschützte sonstige Sachgüter gelten im allgemeinen öffentliche Grünanlagen mit großer sozialer Bedeutung und Erholungsfunktion wie Friedhöfe, Parks, Kleingartenanlagen sowie Sport- und Freizeitflächen. Flächen mit dieser großen sozialen Bedeutung sind nicht vorhanden.

### 5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung (Nullvariante) der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Ackerbrache beziehungsweise das Intensivgrünland mit all seinen Funktionen erhalten. Neben dem Erhalt der Bodenfunktionen (Speicher- und Reglerfunktion, Ertragsfunktion) unterbleibt auch der Eingriff in das Landschafts- und Ortsbild. Die Ausgleichsfläche wird nicht umgesetzt.

Insgesamt sind kaum erhebliche negative Auswirkungen auf den Umweltzustand (Schutzgüter) zu erwarten. Für Teilbereiche (Eingrünung) wird die ökologische Verfassung verbessert.

## **C MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINIMIERUNG, AUSGLEICH**

### **6. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs**

#### **Schutzgut Mensch – Lärm**

- a) Abgelegene Lage des Gewerbegebiets

#### **Schutzgüter Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume, biologische Vielfalt**

- b) Ausweisung von Grünstreifen mit Gehölzen (Eingrünung)  
c) Begrünungsgebote

#### **Schutzgut Boden**

- d) Schutz des Oberbodens durch fachgerechten Abtrag und Wiederverwendung

##### **Begründung:**

- Die geplante Baumaßnahme erfordert Erdbewegungen und bewirkt einen Eingriff in den Bodenhaushalt
- Bei der Planung und Ausführung der Baumaßnahme sind die Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen, insbesondere ist auf einen sparsamen Umgang mit dem Boden zu achten

- e) Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten (Kiesbelag, Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Pflaster)

##### **Begründung:**

- Offenporige Beläge bedeuten eine geringere Belastung der Bodenfunktionen
- Reduktion des Oberflächenwassers
- Verzögerung des Regenwasserabflusses
- Verringerung von Abflussspitzen
- Gestaltungsmerkmal

#### **Schutzgut Wasser**

- f) Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Privatgrundstücken zu versickern.

#### **Schutzgut Klima / Luft**

- g) Anlage dauerhafter Grünstrukturen

#### **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

- h) Festlegung zur Eingrünung mit Gehölzen

### **7. Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen**

Die unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen bestehen im Wesentlichen in der Versiegelung des Intensivgrünland und der Ackerbrache. Einzelne junge Gehölze werden entfernt. Durch die Versiegelung gehen nahezu alle Schutzgutfunktionen verloren.

### **8. Ausgleichsmaßnahmen**

Die Beschreibung bezüglich der getroffenen Ausgleichsmaßnahmen sind dem Abschnitt 2 der Begründung „Eingriffsregelung“ zu entnehmen.

## **D ALTERNATIVEN, METHODIK, MONITORING**

### **9. Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Standortalternativen) wurden nicht geprüft. Die Fläche des zukünftigen Planungsgebiets schließt sich ergänzend an bereits vorhandene Gewerbe- und Erschließungsstrukturen abseits von Wohnbebauung an und stellt eine Erweiterung bzw. eine gezielte planerische Ordnung der bestehenden Bebauungsstrukturen dar.

Verschiedene Erschließungsvarianten wurden geprüft und die mit der geringsten Flächeninanspruchnahme gewählt.

### **10. Beschreibung, wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde (Prüfmethoden)**

#### **10.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung**

Es erfolgte eine Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter, die durch das Vorhaben betroffen sein können. Als Grundlage für die Bestandsaufnahme dienten die Aussagen der Flächennutzungsplanung der Gemeinde Todtenweis sowie andere übergeordnete Planungen. Der Umweltbericht des bestehenden Gewerbegebiets lag vor. Außerdem fand eine Ortsbesichtigung (01.08.2017) des überplanten Gebiets statt und es wurden einschlägige Online-Karteninformationsdienste abgefragt.

#### **10.2 Angewandte Untersuchungsmethoden**

Die Untersuchung erfolgte anhand des allgemeinen Kenntnisstands. Bewertungen erfolgten verbal-argumentativ.

#### **10.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen**

Es sind keine besonderen Schwierigkeiten zu nennen.

### **11. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt (Monitoring)**

Es ist zu überprüfen, ob die geforderten Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffs erbracht wurden. Die Überprüfung hat spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu erfolgen. Eine weitere Prüfung, ob das Begrünungsziel erreicht wurde, ist nach 4 Jahren durchzuführen.

## E ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

### 12. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Todtenweis plant für den Ortsteil Sand die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16A „Lechfeldwiesen Teil II Süd“. Im Flächennutzungsplan ist bereits Gewerbe vorgesehen. Der Geltungsbereich A des geplanten Bebauungsplanes umfasst die Flurnummern 1761 und 1762 der Gemarkung Todtenweis. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beläuft sich auf 3,006 ha. Betroffen sind landwirtschaftliche Flächen, teilweise auf verfüllten Ausbaggerungen.

Die Grundstücke befinden sich südlich bestehenden Gewerbes mit vorhandener Erschließung, aber unzureichender Eingrünung im Anschlussbereich. Umliegend bestehen hauptsächlich Acker- beziehungsweise Landwirtschaftsflächen.

Aufgrund der Entfernung zu Wohnbebauung ist die Geräuschbelastung durch das Gewerbe nicht besonders bedeutend.

Die Versiegelung stellt den wesentlichen Eingriff dar.

Bedeutende geschützte Lebensräume müssen nicht in Anspruch genommen werden beziehungsweise liegen ausreichend entfernt.

Auf Grund der im Bebauungsplan festgesetzten landschaftspflegerischen Maßnahmen ist von einer weitgehend umweltfreundlichen Einbeziehung des Gebietes in den Landschaftsraum auszugehen. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen lassen insgesamt keine erheblichen oder nachhaltigen negativen Auswirkungen und Folgen sowohl auf die Schutzgüter Mensch, Fauna und Flora, Boden, Wasser, Luft/Klima als auch auf die Landschaft erwarten.

Der Ausgleichsflächenbedarf wurde nach dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) ermittelt und kann im zweiten Abschnitt der Begründung „Ausgleichskonzept“ genauer eingesehen werden.

Im Rahmen des Monitorings des gegenständlichen Bebauungsplan-Verfahrens sollte die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen, insbesondere der Randeingrünung einer Überwachung unterzogen werden. Die Durchführung dieses Monitorings erfolgt in der nächsten Vegetationsperiode und 4 Jahre nach Umsetzung der Pflanzmaßnahmen.

Zusammenfassend betrachtet sind mit dem Bebauungsplan Nr. 16A „Lechfeldwiesen Teil II Süd“ bei Sand (Todtenweis) keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden.

### 13. Literatur

**BAYERISCHE STAATSREGIERUNG - LANDESAMT FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG:**  
Bayernatlas, Internetquelle: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas> (aufgerufen am 01.08.2017)

**BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE UND BAYERISCHE VERMESSUNGSVERWALTUNG:**  
BayernViewer Denkmal, Internetquelle: <http://www.denkmal.bayern.de/> (aufgerufen am 01.08.2017)

**BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, Bayerisches Fachinformationssystem**  
Naturschutz - Online-Viewer (FIN-Web), Internetquelle: <http://gisportal-umwelt2.bayern.de/finweb> (aufgerufen am 01.08.2017)

**BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, INSTITUT FÜR VEGETATIONSKUNDE UND LANDSCHAFTSÖKOLOGIE:** Die potentielle natürliche (PNV) Vegetation Bayerns

**BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, UmweltAtlas Bayern online (Bodeninformationssystem Bayern),**  
Internetquelle: <http://www.umweltatlas.bayern.de/boden> (aufgerufen am 01.08.2017)

**BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, Informations-/ Kartendienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG),**  
Internetquelle: [http://www.lfu.bayern.de/wasser/hw\\_ue\\_gebiete/informationsdienst/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/wasser/hw_ue_gebiete/informationsdienst/index.htm) (aufgerufen am 01.08.2017)

**BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN:** Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden, 2. Erweiterte Fassung Januar 2003

**BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN:**  
Landesentwicklungsprogramm Bayern, 2013

**BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN:** Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Bayern, Landkreis Aichach-Friedberg, Stand September 2007

**BUNDESANSTALT FÜR LANDESKUNDE UND RAUMFORSCHUNG:** Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 172 Nördlingen, Bad Godesberg 1962; Internetquelle: <http://geographie.giersbeck.de/karten/172.pdf> (aufgerufen am 01.08.2017)

**BUNDESAMT FÜR NATRSCHUTZ:** Landschaftssteckbrief - 4702 Lechtal (Letzte Änderung: 01.03.2012);  
Internetquelle:  
[http://www.bfn.de/0311\\_landschaft.html?&no\\_cache=1&tx\\_isprofile\\_pi1%5Blandschaft%5D=122&tx\\_isprofile\\_pi1%5Bbundesland%5D=2&tx\\_isprofile\\_pi1%5BbackPid%5D=13857&tx\\_isprofile\\_pi1%5Baction%5D=show&tx\\_isprofile\\_pi1%5Bcontroller%5D=Landschaft&cHash=05160147c5da5f10fb367fff2dbcd379](http://www.bfn.de/0311_landschaft.html?&no_cache=1&tx_isprofile_pi1%5Blandschaft%5D=122&tx_isprofile_pi1%5Bbundesland%5D=2&tx_isprofile_pi1%5BbackPid%5D=13857&tx_isprofile_pi1%5Baction%5D=show&tx_isprofile_pi1%5Bcontroller%5D=Landschaft&cHash=05160147c5da5f10fb367fff2dbcd379) (aufgerufen am 01.08.2017)

**BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNATSCHG)** in der Fassung vom 01.03.2010 (Inkrafttreten)

**REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION 9 AUGSBURG,** Regionalplan Region Augsburg, 2007

**WetterOnline GmbH:** Klima in der Region Meitingen  
Internetquelle: <http://www.wetteronline.de/klimarechner/meitingen> (aufgerufen am 01.08.2017)

GEMEINDE TODTENWEIS  
OT SAND

**BEBAUUNGSPLAN NR. 16A**  
**„Gewerbegebiet Lechfeldwiesen Teil II Süd“**  
mit  
**3. Änderung des BEBAUUNGSPLANS NR. 16**  
**„Lechfeldwiesen Teil I“**

NEUAUFSTELLUNG AUF FLUR-NR: 1761 UND 1762 GMKG. TODTENWEIS, GEMEINDE TODTENWEIS  
ÄNDERUNG AUF TEILFLÄCHEN DER FLUR-NR: 1763, 1763/8-1763/13 UND 1763/19 GMKG. TODTENWEIS,  
GEMEINDE TODTENWEIS



## TEIL D ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

**herb und partner**  
stadtplaner + landschaftsarchitekten

herb und partner PartGmbH  
am berg 29 - 86672 thierhaupten  
fon 0 82 71 35 34 - fax 0 82 71 31 49  
info@herb-larc.de - www.herb-larc.de

Fassung vom

29.08.2018

## 1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Gemeinde Todtenweis hat Für den BEBAUUNGSPLAN NR. 16A „Gewerbegebiet Lechfeldwiesen Teil II Süd“ die 3. Änderung erlassen. Entsprechend § 2a BauGB wurde dazu ein Umweltbericht erarbeitet. Dort sind die nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes aufgeführt.

Der Umweltbericht beschreibt nach einer Inhaltsübersicht die wichtigsten Planungsziele, die Analyse und Bewertung der Bestandsflächen, sowie die Prognosen für die einzelnen Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschafts- und Ortsbild, Kultur und Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen bei Durchführung und Nicht- Durchführung der Planung. Ebenfalls zeigt er mögliche Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen und geeignetes Monitoring (Überwachung der Auswirkungen) auf. Es wurden alle für die Abwägung durch den Gemeinderat erforderlichen Daten zusammengefasst. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht dargestellt, der einen selbständigen Teil der Begründung zum Bebauungsplan bildet und am Änderungsverfahren teilgenommen hat.

Nach § 18 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes ist für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung vorgesehen, wenn auf Grund des Verfahrens nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Als weiterer Bestandteil des Bebauungsplans wurde die Eingriffsregelung erarbeitet. Zur Handhabung kam der Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (ergänzte Fassung) zur Anwendung.

Gemäß § 1a Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) ist die Eingriffsregelung unter dem Aspekt Vermeidung und Ausgleich zu berücksichtigen. Es wurden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorgesehen. Daneben wurden grünordnerische Maßnahmen festgelegt. Diese Maßnahmen vermindern die Auswirkungen des Eingriffes und fördern die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes.

## 2. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Änderungsbeschluss: Sitzung des Gemeinderats am 21.09.2016

Frühzeitige Beteiligung vom 26.09.2017 bis 27.10.2017 in der Fassung vom 16.08.2017

- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Bürger)
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Unterlagen wurden an 32 Beteiligte verschickt. Die 20 eingegangenen Stellungnahmen mit Anregungen wurden ausgewertet, vom Gemeinderat abgewogen und bei der weiteren Entwurfserarbeitung eingearbeitet.

Beteiligung vom 15.03.2018 – 20.04.2018 im Entwurf – 1. Auslegung in der Fassung vom 07.03.2018

- Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Bürger)
- Die Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB

Die Unterlagen wurden an 33 Beteiligte verschickt und folgend 14 Stellungnahmen mit Anregungen vorgelegt, die von der erforderlichen Abwägung erfasst und berücksichtigt wurden. Entsprechend der erfolgten Abwägung wurde der Entwurf angepasst.

#### Beteiligung vom 06.06.2018 – 22.06.2018 im Entwurf – 2. Auslegung in der Fassung vom 23.05.2018

- Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Bürger)
  - Die Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB – eingeschränkte Beteiligung
- Eine auf 10 Teilnehmer begrenzte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand gleichzeitig statt, 8 davon reichten Stellungnahmen ein. Entsprechend der erfolgten Abwägung wurde die Fassung erstellt.

Satzungsbeschluss in der Fassung vom 29.08.2018.

Die Gemeinde Todtenweis hat mit Beschluss des Gemeinderates den BEBAUUNGSPLAN NR. 16A „Gewerbegebiet Lechfeldwiesen Teil II Süd“ die 3. Änderung in der Fassung vom 29.08.2018 festgestellt.

### **3. Gründe zur Auswahl des Plans nach Abwägung geprüfter anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Das Umfeld des Klosters Thierhaupten ist landschaftlich eine sehr reizvolle Gegend und daher planerisch sehr anspruchsvoll. Ziel des Bebauungsplans ist es, die weitere bauliche Entwicklung in diesem Bereich sinnvoll zu koordinieren und die Vernetzung von Grünstrukturen der freien Landschaft und des Siedlungsbereiches zu sichern.

Der Gemeinderat erkannte vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und Erweiterungschancen durch Bürger, Vereine und Unternehmer nach der Änderung und gleichzeitig die Notwendigkeit, die wertvollen Grünstrukturen zu erhalten.

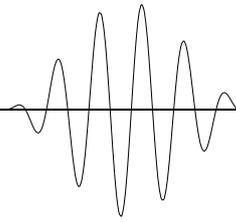
Der besonderen Lage im Zentrum und doch am Ortsrand, sowie den örtlichen Gegebenheiten des Gebiets können die untersuchten Alternativen nicht gerecht werden. Den Anforderungen und Zielen aller Beteiligter wie Gemeinde, Vereine und ansässige Unternehmer entsprechen die Flächen am besten.

**BEBAUUNGSPLAN NR. 16A**  
**„Gewerbegebiet Lechfeldwiesen Teil II Süd“**  
mit  
**3. Änderung des BEBAUUNGSPLANS NR. 16**  
**„Lechfeldwiesen Teil I“**

NEUAUFSTELLUNG AUF FLUR-NR: 1761 UND 1762 GMKG. TODTENWEIS, GEMEINDE TODTENWEIS  
ÄNDERUNG AUF TEILFLÄCHEN DER FLUR-NR: 1763, 1763/8-1763/13 UND 1763/19 GMKG. TODTENWEIS, GEMEINDE  
TODTENWEIS



**Anlage 1 SCHALLTECHNISCHE VERTRÄGLICHKEITSUNTERSUCHUNG**  
**Ingenieurbüro Greiner**  
**Bericht Nr. 217136 / 2 vom 14.09.2017**



Ingenieurbüro Greiner  
Beratende Ingenieure PartG mbB  
Otto-Wagner-Straße 2a  
82110 Germering

Telefon 089 / 89 55 60 33 - 0  
Telefax 089 / 89 55 60 33 - 9  
Email [info@ibgreiner.de](mailto:info@ibgreiner.de)  
Internet [www.ibgreiner.de](http://www.ibgreiner.de)

Gesellschafter:  
Dipl.-Ing.(FH) Rüdiger Greiner  
Dipl.-Ing. Dominik Prißlin  
Dipl.-Ing. Robert Ricchiuti

Akkreditiertes Prüflaboratorium  
D-PL-19498-01-00  
nach ISO/IEC 17025:2005  
Ermittlung von Geräuschen;  
Modul Immissionsschutz

Messstelle nach § 29b BImSchG  
auf dem Gebiet des Lärmschutzes

Deutsche Gesellschaft für Akustik e.V.  
(DEGA)

Bayerische Ingenieurekammer-Bau

Dipl.-Ing. (FH) Rüdiger Greiner  
Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger  
der Industrie und Handelskammer  
für München und Oberbayern  
für „Schallimmissionsschutz“

## **Bebauungsplan Nr. 16a „Lechfeldwiesen Teil II“ Gemeinde Todtenweis**

### **Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) Bericht Nr. 217136 / 2 vom 14.09.2017**

Auftraggeber: Verwaltungsgemeinschaft Aindling  
Marktplatz 1  
86447 Aindling

Bearbeitet von: Dipl.-Ing. (FH) Felix Heidelberg  
Dipl.-Ing. Robert Ricchiuti

Datum: 14.09.2017

Berichtsumfang: Insgesamt 13 Seiten:  
8 Seiten Textteil  
2 Seiten Anhang A  
3 Seiten Anhang B

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>Situation und Aufgabenstellung</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Anforderungen an den Schallschutz</b>	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>Geräuschkontingentierung</b>	<b>4</b>
<b>5.</b>	<b>Textvorschlag für die Satzung des Bebauungsplanes</b>	<b>7</b>
<b>6.</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>8</b>

**Anhang A:           Abbildung**

**Anhang B:           Eingabedaten und Berechnungsergebnisse (Auszug)**

## 1. Situation und Aufgabenstellung

In Todtenweis, VG Aindling, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16a „Lechfeldwiesen Teil II Süd“ für ein Gewerbegebiet mit ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen geplant. Nördlich des Plangebietes besteht das Gewerbegebiet „Lechfeldwiesen Teil I“, in dem gemäß den Festsetzungen Wohnnutzungen in Ausnahmefällen zulässig sind und teilweise auch bestehen (vgl. Übersicht Anhang A, Seite 2).

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes sind für das Plangebiet Emissionskontingente gemäß der DIN 45691 festzusetzen.

Aufgabe der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung ist

- die Ermittlung von Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691 für die Teilflächen des geplanten Gewerbegebietes,
- die Formulierung eines Textvorschlages zur Festsetzung der Emissionskontingente in der Satzung des Bebauungsplanes,
- die Darstellung der Untersuchungsergebnisse in einem verständlichen Bericht zur Vorlage bei den genehmigenden Behörden.

## 2. Grundlagen

Diesem Bericht liegen zugrunde:

[1] Planunterlagen:

- Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16a „Lechfeldwiesen Teil II“ vom 16.08.2017 (Herb und Partner, Thierhaupten)
- Bebauungsplan Nr. 16 „Lechfeldwiesen Teil I“ 2. Änderung vom 10.07.2012
- Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:2.500 vom 08.09.2017

[2] DIN 18005: Schallschutz im Städtebau; Beiblatt 1 zu Teil 1: Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Mai 1987; bzw. DIN 18005: Schallschutz im Städtebau; Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung. Juli 2002

[3] Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 03.08.1988, Nr. II B 8-4641.1-001/87 "Vollzug des Baugesetzbuches und des Bundesimmissionsschutzgesetzes; Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau - Einführung der DIN 18005; Teil 1"

[4] Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 02.03.1998, Nr. 7/21-8702.6-1997/4, "Vollzug des Bundesimmissionsschutzgesetzes"

[5] Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998, GMBI 1998, Nr. 26, S. 503

[6] DIN 45691 „Geräuschkontingenterung“; Dezember 2006

[7] Telefonische Besprechung mit der Verwaltungsgemeinschaft Aindling (Herr Lottes) vom 14.08.2017 über die Vorgehensweise bei der schalltechnischen Untersuchung

[8] Schalltechnische Untersuchung Nr. 210062 / 2 vom 25.05.2010 zum Bebauungsplan Lechfeldwiesen Teil I, Ingenieurbüro Greiner

### 3. Anforderungen an den Schallschutz

Die Beurteilung von gewerblichen Anlagen nach BImSchG ist nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) [5] vorzunehmen. Sie enthält folgende Immissionsrichtwerte abhängig von der Gebietsnutzung:

- WA-Gebiete, Kleinsiedlungsgebiete	tagsüber	55 dB(A)
	nachts	40 dB(A)
- MI/MD/MK-Gebiete	tagsüber	60 dB(A)
	nachts	45 dB(A)

Einzelne, kurzzeitige Pegelspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB(A), nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten ("Maximalpegelkriterium").

Die Immissionsrichtwerte beziehen sich auf folgende Zeiträume:

tags	06.00 - 22.00 Uhr
nachts	22.00 - 06.00 Uhr

Die Immissionsrichtwerte beziehen sich auf die Summe aller auf einen Immissionsort einwirkenden Geräuschemissionen gewerblicher Schallquellen. Geräuschemissionen anderer Arten von Schallquellen (z.B. Verkehrsgerausche, Sport- und Freizeitgeräusche) sind getrennt zu beurteilen.

### 4. Geräuschkontingentierung

#### Allgemeines

Nach der TA Lärm sind die Immissionsrichtwerte auf die Summe der Schallimmissionen von allen gewerblichen Anlagen anzuwenden, die auf einen Immissionsort einwirken.

Für Gewerbe- und Industriegebiete wird in der Regel bereits im Bebauungsplan in Form von Emissionskontingenten festgesetzt, wieviel Schall in ihnen je Quadratmeter Grundfläche emittiert werden darf, ohne dass die Immissionsrichtwerte in der Umgebung überschritten werden. Hierbei ist die Geräuschvorbelastung durch bereits bestehende gewerbliche Nutzungen im Bereich des Plangebietes zu berücksichtigen. Die Emissionskontingente kann man entweder einheitlich für ein Gebiet oder nach Teilflächen differenziert angeben. Letzteres ist in erster Linie zweckmäßig, wenn sich die schutzbedürftige Bebauung beispielsweise nur auf einer oder zwei Seiten des Gewerbegebietes befindet und / oder nahe an das Gewerbegebiet heranreicht.

Bei Neuansiedlungen oder der Erweiterung bestehender Betriebe können Unternehmer nach Einsicht in den Bebauungsplan - ggf. mit fachlicher Unterstützung - feststellen, ob das für ihn zur Verfügung stehende Emissionskontingent für seinen Betrieb ausreicht. Beim Genehmigungsantrag kann die Immissionsschutzbehörde dann prüfen, ob die geplante Nutzung verträglich ist.

Die Durchführung der Geräuschkontingentierung für die Teilflächen GE 5 und GE 6 des geplanten Gewerbegebietes (vgl. Anhang A, Seite 2, Übersicht) erfolgt nach der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ [6]. Zusätzlich werden die nördlich angrenzenden bestehenden Teilflächen GE 1 - GE 4 des Gewerbegebietes mit den festgesetzten Emissionskontingenten (65 dB(A) tags 50 dB(A) nachts) berücksichtigt. Hierzu sind folgende Verfahrensschritte vorzunehmen:

- Festlegung der maßgebenden Immissionsorte und der zulässigen Gesamt-Immissionswerte
- Festlegung von Planwerten unter Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung aufgrund von bestehenden bzw. geplanten gewerblichen Nutzungen
- Bestimmung der Emissionskontingente und gegebenenfalls von Zusatzkontingenten, sodass die Planwerte eingehalten werden

### **Immissionsorte / Gesamtimmissionswerte**

Maßgeblich für die Bemessung der Emissionskontingente sind die Immissionsorte IO 1 bis IO 6 an der dem Plangebiet nächstgelegenen Bebauung (vgl. Anhang A, Seite 2, Übersichtsplan). Für die Immissionsorte IO 1 bis IO 5 (teilweise Außenbereich) ist der Schutzanspruch eines MD-Gebietes und für den Immissionsort IO 6 der Schutzanspruch eines WA-Gebietes anzusetzen.

Im vorliegenden Fall entsprechen die zulässigen Gesamt-Immissionswerte  $L_{GI}$  gemäß [6] den einschlägigen Immissionsrichtwerten der TA Lärm. Für die Immissionsorte IO 1 bis IO 5 ist somit ein Gesamt-Immissionswert  $L_{GI}$  in Höhe von 60 / 45 dB(A) tags / nachts und für den Immissionsort IO 6 in Höhe von 55 / 40 dB(A) tags / nachts zu berücksichtigen.

### **Vorbelastung**

Aufgrund der Emissionskontingente der bestehenden Teilflächen GE 1 - GE 4 bestehen an den Immissionsorten die in der folgenden Tabelle aufgeführten Geräuschvorbelastungen.

*Tabelle 1: Geräuschvorbelastung aus Kontingenten GE 1 - GE 4  $L_{vor}$  für die Tages- und Nachtzeit*

Bezeichnung	Pegel $L_{vor}$	
	Tag (dBA)	Nacht (dBA)
IO 1	54,0	39,0
IO 2	48,5	33,5
IO 3	49,6	34,6
IO 4	49,6	34,6
IO 5	47,0	32,0
IO 6	45,9	30,9

Um bei der Bemessung der Emissionskontingente auf der sicheren Seite zu liegen, werden des Weiteren an den Immissionsorten IO 3 bis IO 6 Geräuschvorbelastungen angesetzt, die zu einer Reduzierung der Gesamt-Immissionswerte um 6 dB(A) führen. An den Immissionsorten IO 1 und IO 2 ist dies aufgrund der isolierten Lage im Außenbereich nicht erforderlich.

### **Planwerte**

Die an den maßgeblichen Immissionsorten IO 1 bis IO 6 einzuhaltenden Planwerte  $L_{PI}$  dienen als Grundlage zur Ermittlung der Emissionskontingente für die Teilflächen GE 5 bis GE 6. Die Planwerte werden im vorliegenden Fall ermittelt in dem man, um bei der Bemessung der Emissionskontingente auf der sicheren Seite zu liegen, zunächst die Gesamt-Immissionswerte  $L_{GI}$  an den Immissionsorten IO 3 bis IO 6 um 6 dB(A) aufgrund möglicher Gewerbegeräusche von außerhalb des Gewerbegebiets Lechfeldwiesen reduziert [8]. Bei der weiteren Berechnung der Planwerte wird die Reduzierung aufgrund der Vorbelastung aus den Teilflächen GE 1 bis GE 4 an allen Immissionsorten IO 1 bis IO 6 berücksichtigt.

In der folgenden Tabelle 2 sind die an den maßgeblichen Immissionsorten IO 1 bis IO 6 einzuhaltenden Planwerte  $L_{PI}$  zusammengefasst:

Tabelle 2: Planwerte  $L_{PI}$  für die Tages- und Nachtzeit

Immissionsort	Planwerte $L_{PI}$ in dB(A)		Gesamtimmissionswerte $L_{GI}$ in dB(A)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
IO 1	58,7	43,7	60	45
IO 2	59,7	44,7	60	45
IO 3	52,0	37,0	60	45
IO 4	52,0	37,0	60	45
IO 5	53,0	38,0	60	45
IO 6	46,1	31,1	55	40

### Emissionskontingente der Gewerbeflächen

Unter Berücksichtigung der in Tabelle 2 genannten einzuhaltenden Planwerte werden folgende Emissionskontingente für die Teilflächen GE 5 und GE 6 festgelegt.

In der folgenden Tabelle 3 sind die Emissionskontingente  $L_{EK}$  für die Tageszeit (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und die Nachtzeit (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) genannt (vgl. Anhang A, Seite 2, Übersichtsplan und Anhang B, Seite 3):

Tabelle 3: Emissionskontingente  $L_{EK}$  in dB(A) je  $m^2$  Grundfläche

Teilflächen	Fläche in $m^2$	Emissionskontingente $L_{EK}$ in dB(A) je $m^2$	
		Tag	Nacht
GE 5	7.985	65	50
GE 6	15.273	65	50

Aufgrund der genannten Emissionskontingente für die Teilflächen GE 5 und GE 6 ergeben sich an den maßgebenden Immissionsorten die in der folgenden Tabelle 4 genannten Immissionskontingente während der Tages- und Nachtzeit.

Tabelle 4: berechnete Immissionskontingente und einzuhaltende Planwerte

Immissionsort	Immissionskontingente $L_{IK}$ in dB(A)		Planwerte $L_{PI}$ in dB(A)		Gesamt- Immissionswerte $L_{GI}$ in dB(A)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
IO 1	48,3	33,3	58,7	43,7	60	45
IO 2	44,9	29,9	59,7	44,7	60	45
IO 3	45,8	30,8	52,0	37,0	60	45
IO 4	46,6	31,6	52,0	37,0	60	45
IO 5	45,4	30,4	53,0	38,0	60	45
IO 6	43,3	28,3	46,1	31,1	55	40

Unter Berücksichtigung der festgelegten Emissionskontingente werden die einzuhaltenden Planwerte an allen Immissionsorten IO 1 bis IO 6 tags und nachts um mindestens 2 dB(A) unterschritten. Die Gesamt-Immissionswerte (entsprechend den Immissionsrichtwerten der TA Lärm) werden an den Immissionsorten um mindestens 11 dB(A) unterschritten.

Die Berechnungen wurden bei Ansatz von Flächenschallquellen nach dem Verfahren der DIN 45691 [6] durchgeführt. Es wurde mit freier Schallausbreitung unter alleiniger Berücksichtigung der Pegelabnahme aufgrund der geometrischen Abstandsverhältnisse mit  $10 \cdot \lg(4 \cdot \pi \cdot s^2)$  bei einer Mittenfrequenz von  $f = 500$  Hz gerechnet. Bei Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente ist dieses Verfahren zu berücksichtigen.

Die Immissionskontingente aufgrund der Teilflächen GE 5 und GE 6 sind im Anhang B auf der Seite 3 dargestellt.

## 5. Textvorschlag für die Satzung des Bebauungsplanes

Es wird empfohlen, in die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 16a „Lechfeldwiesen Teil II“ folgende Punkte zum Thema Immissionsschutz aufzunehmen:

### Festsetzungen durch Planzeichen

Die emittierenden Teilflächen GE 5 und GE 6 sind gemäß der Abbildung im Anhang A auf der Seite 2 zu kennzeichnen.

### Festsetzungen durch Text

- I. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten:

Teilflächen	Fläche in m <sup>2</sup>	Emissionskontingente $L_{EK}$ in dB(A) je m <sup>2</sup>	
		Tag	Nacht
GE 5	7.985	65	50
GE 6	15.273	65	50

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

- II. Anhand von schalltechnischen Gutachten ist beim Baugenehmigungsantrag bzw. Nutzungsänderungsantrag eines anzusiedelnden Gewerbebetriebes nachzuweisen, dass die gemäß DIN 45691 festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden.
- III. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber dürfen im Gewerbegebiet nur errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass der Schutzanspruch der Wohnungen zu keiner zusätzlichen Einschränkung der Schallemissionen von benachbarten oder zukünftig möglichen hinzukommenden Gewerbebetrieben führt. Es ist deshalb mit dem Bauantrag ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, das die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für GE-Gebiete in Höhe von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts nachweist.
- IV. In Ausnahmefällen kann von den unter Punkt I bis III genannten Auflagen abgewichen werden, sofern die schalltechnische Unbedenklichkeit durch ein entsprechendes Sachverständigengutachten nachgewiesen wird.

### Hinweise durch Text

Den festgesetzten Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691 liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 217136 / 2 vom 14.09.2017 des Ingenieurbüros Greiner zugrunde.

## 6. Zusammenfassung

In Todtenweis, VG Aindling, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16a „Lechfeldwiesen Teil II Süd“ für ein Gewerbegebiet mit ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen geplant. Nördlich des Plangebietes besteht das Gewerbegebiet „Lechfeldwiesen Teil I“, in dem gemäß den Festsetzungen Wohnnutzungen in Ausnahmefällen zulässig sind und teilweise auch bestehen.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes sind für das Plangebiet Emissionskontingente gemäß der DIN 45691 festzusetzen.

### Untersuchungsergebnisse

Für die Teilflächen GE 5 und GE 6 des Bebauungsplangebietes wurden Emissionskontingente in Höhe von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts festgelegt.

Bei Ansatz der genannten Emissionskontingente werden die unter Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung festgelegten Planwerte an allen Immissionsorten IO 1 bis IO 6 um mindestens 2 dB(A) unterschritten. Die Gesamt-Immissionswerte (entsprechend den Immissionsrichtwerten der TA Lärm) werden an den Immissionsorten um mindestens 11 dB(A) unterschritten.

Die bestehende bzw. mögliche zukünftige Geräuschvorbelastung im Bereich der Immissionsorte wird somit in ausreichendem Maße berücksichtigt. Gleichzeitig ist eine intensive gewerbliche Nutzung innerhalb des Bebauungsplangebietes möglich.

### Fazit

Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16a „Lechfeldwiesen Teil II“ in der Gemeinde Todtenweis, sofern die unter Punkt 5 genannten Auflagen zum Immissionsschutz entsprechend beachtet werden.



Dipl.-Ing. (FH) Felix Heidelberg

(verantwortlich für technischen Inhalt)



Dipl.-Ing. Robert Ricchiuti

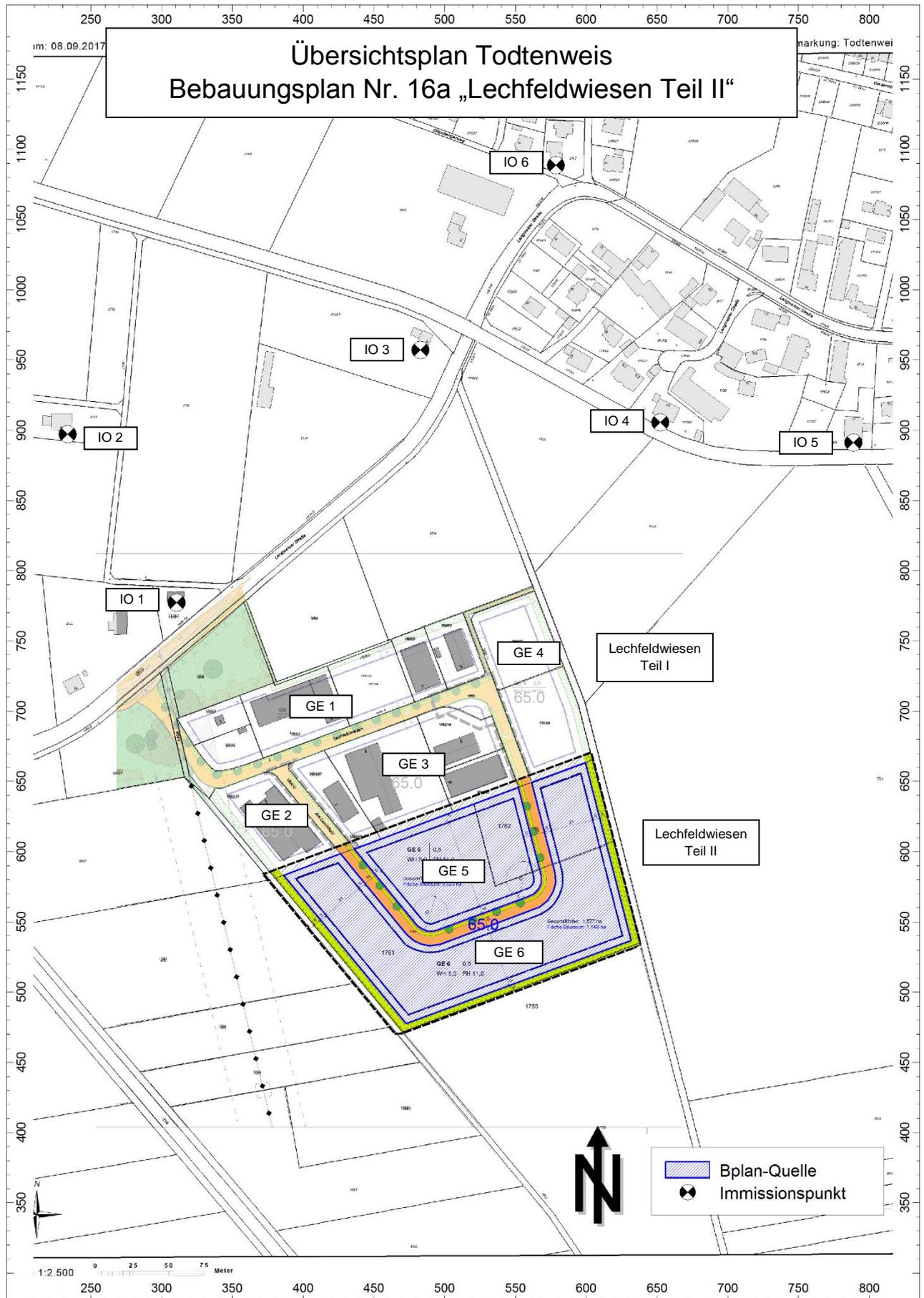


Deutsche  
Akkreditierungsstelle  
D-PL-19498-01-00

Durch die DAkkS Deutsche Akkreditierungsstelle GmbH  
nach DIN EN ISO/IEC 17025 akkreditiertes Prüflaboratorium.  
Die Akkreditierung gilt für die in der Urkunde aufgeführten Prüfverfahren.

**Anhang A**

**Abbildung**



**Anhang B**

**Eingabedaten (Auszug) und Berechnungsergebnisse**

## Berechnungskonfiguration

Berechnungskonfiguration	
Parameter	Wert
Allgemein	
Land	(benutzerdefiniert)
Max. Fehler (dB)	0.00
Max. Suchradius (m)	2000.00
Mindestabst. Qu-Imm	0.00
Aufteilung	
Rasterfaktor	0.50
Max. Abschnittslänge (m)	1000.00
Min. Abschnittslänge (m)	1.00
Min. Abschnittslänge (%)	0.00
Proj. Linienquellen	An
Proj. Flächenquellen	An
Bezugszeit	
Bezugszeit Tag (min)	960.00
Bezugszeit Nacht (min)	480.00
Zuschlag Tag (dB)	0.00
Zuschlag Ruhezeit (dB)	6.00
Zuschlag Nacht (dB)	10.00
DGM	
Standardhöhe (m)	0.00
Geländemodell	Triangulation
Reflexion	
max. Reflexionsordnung	0
Reflektor-Suchradius um Qu	100.00
Reflektor-Suchradius um Imm	100.00
Max. Abstand Quelle - Imppkt	1000.00 1000.00
Min. Abstand Imppkt - Reflektor	1.00 1.00
Min. Abstand Quelle - Reflektor	0.10
Industrie (ISO 9613)	
Seitenbeugung	mehrere Obj
Hin. in FQ schirmen diese nicht ab	An
Abschirmung	ohne Bodendämpf. über Schirm
	Dz mit Begrenzung (20/25)
Schirmberechnungskoeffizienten C1,2,3	3.0 20.0 0.0
Temperatur (°C)	10
rel. Feuchte (%)	70
Bodenabsorption G	1.00
Windgeschw. für Kaminrw. (m/s)	3.0
Straße (RLS-90)	
Streng nach RLS-90	
Schiene (Schall 03)	
Streng nach Schall 03 / Schall-Transrapid	
Fluglärm (???)	
Streng nach AzB	

**Berechnungsergebnisse**

**Emissionskontingente der Teilflächen GE 5 und GE 6:**

Bezeichnung	Tag		Nacht		Fläche (m <sup>2</sup> )
	Lw''	Lw	Lw''	Lw	
	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	
GE 5	65,0	104,0	50,0	89,0	7985,03
GE 6	65,0	106,8	50,0	91,8	15272,67

**Immissionskontingente der Teilflächen GE 5 und GE 6 an den Immissionsorten IO 1 bis 6:**

Bezeichnung	Pegel		Richtwert		Höhe (m)		Koordinaten		
	Tag	Nacht	Tag	Nacht			X	Y	Z
	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)			(m)	(m)	(m)
IO 1	48,3	33,3	60,0	45,0	4,00	r	310,46	777,31	4,00
IO 2	44,9	29,9	60,0	45,0	4,00	r	233,64	897,14	4,00
IO 3	45,8	30,8	60,0	45,0	4,00	r	482,90	957,03	4,00
IO 4	46,6	31,6	60,0	45,0	4,00	r	652,41	905,45	4,00
IO 5	45,4	30,4	60,0	45,0	4,00	r	788,59	891,21	4,00
IO 6	43,3	28,3	55,0	40,0	4,00	r	578,55	1088,72	4,00

**Immissionskontingente an den Immissionsorten IO 1 bis 6 nach Teilflächen GE 5 und GE 6:**

Bezeichnung	Teilpegel Tag					
	IO 1	IO 2	IO 3	IO 4	IO 5	IO 6
GE 5	44,3	40,7	41,8	42,3	40,8	39,0
GE 6	46,0	42,8	43,7	44,6	43,5	41,3

Bezeichnung	Teilpegel Nacht					
	IO 1	IO 2	IO 3	IO 4	IO 5	IO 6
GE 5	29,3	25,7	26,8	27,3	25,8	24,0
GE 6	31,0	27,8	28,7	29,6	28,5	26,3