



**Gemeinde Karlskron**

**EINBEZIEHUNGSSATZUNG  
„POBENHAUSEN-OST“  
GEMARKUNG POBENHAUSEN**

**Begründung**  
zur Planfassung vom 07.02.2022

**Entwurfsverfasser: Wipfler PLAN Planungsgesellschaft mbH**

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

Sachbearbeitung:  
Judith Flacke  
Dipl.-Ing. (FH) Stadtplanerin  
Sabine Korch  
M.Sc. Klima- und Umweltwissenschaften

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsgrundlagen.....	2
2	Lage, Beschaffenheit und Erschließung .....	2
3	Übergeordnete Planungen.....	2
4	Planungsrechtliche Voraussetzungen, Verfahren .....	4
5	Anlass und Ziel der Planung.....	5
6	Planerisches Konzept und Festsetzungen.....	5
7	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	6
8	Immissionsschutz .....	9
9	Belange des Denkmalschutzes .....	9
10	Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten .....	10
11	Ver- und Entsorgung .....	10
12	Umsetzung und Auswirkung der Planung .....	11

**Anlage 1:** Schalltechnische Untersuchung,  
Ingenieurbüro Kottermair, Nr. 7463.1 / 2021 - TK, vom 30.07.2021

## 1 Planungsgrundlagen

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlskron hat in seiner Sitzung am 30.04.2018 die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Pobenhausen-Ost“ an der Kalvarienbergstraße in Pobenhausen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen. Die einbezogenen Flächen sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bestands entsprechend geprägt und grenzen unmittelbar an den Innenbereich an.

Durch die Planung werden die Flurstücke Nr. 14 und 15 sowie jeweils Teile der Flurstücke Nr. 9 und 14/1 in der Gemarkung Pobenhausen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen. Sie grenzt im Wesentlichen an folgende Flurstücke, ebenfalls alle in der Gemarkung Pobenhausen, an:

- im Norden: 9 (Restfläche), 13/1, 14/1 (Restfläche), 14/2
- im Osten: 14/1 (Restfläche), 728 (Restfläche)
- im Süden: 728
- im Westen: 9 (Restfläche)

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist ca. 3.086 m<sup>2</sup> groß.

## 2 Lage, Beschaffenheit und Erschließung

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Pobenhausen. Es schließt im Osten sowie im Süden an die Kalvarienbergstraße an. Nördlich grenzt vorhandene Bebauung an. Im Westen umfasst das Plangebiet einen Teil einer Weidefläche.

Das Plangebiet wird zurzeit als Garten, Lager- und Betriebsfläche genutzt. Das Gelände ist nach Norden geneigt und liegt in etwa auf einer Höhe von 396 – 402 m ü. NN.

Die Kalvarienbergstraße ist an die Hauptstraße, die Schrobenhausener Straße (St 2044), angebunden, die von West nach Ost den Ort durchläuft und im weiteren Verlauf Schrobenhausen mit Karlskron verbindet. Die Ingolstädter Straße (St 2048), die in etwa 450 m östlich des Planungsgebiets von der Schrobenhausener Straße nach Süden abführt, schließt Pobenhausen an die Bundesstraße B 13 sowie an die B 300 und damit an den überörtlichen Verkehr an. Auch die B 16 ist über die Neuburger Straße (St 2048) in Richtung Norden gut erreichbar. Das Oberzentrum Ingolstadt in ca. 20 min mit dem PKW erreichbar, der Flughafen und die Landeshauptstadt München in rund 40-50 min.

Die nächstgelegene Bahnlinie ist die Bahnlinie München - Ingolstadt, welche am Haltepunkt Baar-Ebenhausen, in rund 6 Kilometern Entfernung gelegen, erreicht werden kann. Über Linienbusse besteht zudem direkte Verbindung nach Ingolstadt, Neuburg und Schrobenhausen.

## 3 Übergeordnete Planungen

Karlskron ist im **Landesentwicklungsprogramm** (LEP, 2013) im allgemeinen ländlichen Raum dargestellt.

„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass:

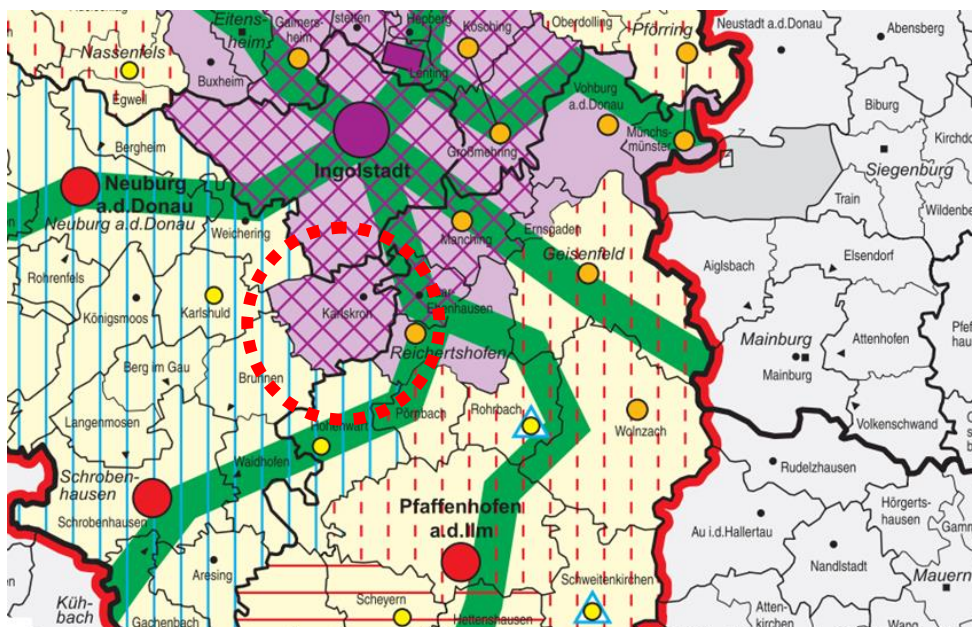
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,

- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“ (LEP 2013, 2.2.5 G)

Darüber hinaus soll „die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden“ (LEP 2013, 3.1 G) und es sind „die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“ (LEP 2013, 3.2 Z).

Im **Regionalplan** der Region Ingolstadt wird Karlskron keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Das Gemeindegebiet wird jedoch als Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum des Oberzentrums Ingolstadt dargestellt und von einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung (Ingolstadt-Schrobenhausen-Aichach) im Osten tangiert.

Die Entfernung zum Oberzentrum Ingolstadt beträgt ca. 9 km.



**Abbildung 1:** Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans der Region Ingolstadt, i.d.F. vom 16.05.2013, ohne Maßstab

Folgende Grundsätze und Ziele nennt der Regionalplan zum Punkt Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung (B III 1.1 bis 1.5):

- „Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.
- Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen.
- Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.
- Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen.

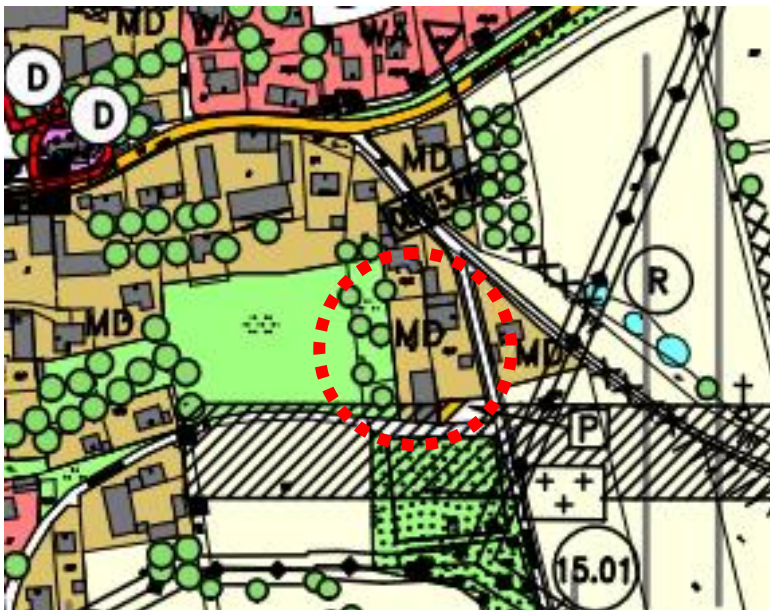
- In zentralen Orten kann sich eine verstärkte Siedlungsentwicklung vollziehen, ebenso eine Wohnbauentwicklung in geeigneten Gemeinden des Stadt- und Umlandbereiches des Verdichtungsraumes außerhalb von Lärmschutzzonen.
- Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. (...)
- Es ist anzustreben, dass die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen. (...)
- Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.“

Für das Gemeindegebiet von Karlskron trifft der Regionalplan die Einstufung als „Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum“ mit folgenden Grundsätzen (A II 3 G):

- Der Dynamik des Verdichtungsraumes Ingolstadt soll u.a. durch die ausreichende, bedarfsgerechte Bereitstellung von Bauflächen Rechnung getragen werden. (...)
- Eine Zersiedlung ist zu verhindern.
- Die Eigenständigkeit der jeweiligen Ortsteile und Siedlungen soll räumlich ablesbar bleiben.

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

Im rechtswirksamen **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Karlskron ist das Planungsgebiet als Dorfgebiet dargestellt. Der westliche Teilbereich wird als Grünland beschrieben.



**Abbildung 2:** Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Karlskron, i.d.F. vom 18.04.2006 (Genehmigungsfassung), ohne Maßstab

#### 4 Planungsrechtliche Voraussetzungen, Verfahren

Die Voraussetzungen für die Aufstellung von Satzungen nach gem. § 34 Abs. 5 BauGB liegen vor:

- Sie ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da durch die Aufstellung der Satzung die Gemeinde bewusst eine ergänzende Bebauung am Ortsrand steuert. Öffentliche Belange und der Flächennutzungsplan stehen der Planung nicht entgegen.

- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der von Natura-2000-Gebieten (gemeinschaftlicher Gebietsschutz) oder Hinweise auf Pflichten zur Begrenzung von schweren Unfällen im Umfeld von Störfallbetrieben (Seveso-II-Richtlinie).

Mit Grund und Boden soll gem. § 1a Abs. 2 sparsam umgegangen werden. Da es sich um die Erweiterung eines bestehenden Betriebsstandorts handelt, ist aus betriebswirtschaftlichen Gründen eine Erweiterung an Ort und Stelle erforderlich. Damit ist es notwendig, die privaten Grünflächen und bereits versiegelte Flächen bedarfsorientiert umzuwidmen. Diese Flächen sind eigentumsrechtlich verfügbar und werden zeitnah einer neuen Nutzung zugeführt.

Bei der Aufstellung der Einbeziehungssatzung werden die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB Abs. 2 angewandt. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind auszugleichen.

## **5 Anlass und Ziel der Planung**

Die Gemeinde Karlskron möchte mit Aufstellung der Ergänzungssatzung eine weitere bauliche Entwicklung auf dem Betriebsgelände am Ortsrand von Pobenhagen ermöglichen. Das Bauunternehmen besteht als Familienbetrieb seit über 50 Jahren an diesem Standort und kann auf eine stabile Entwicklung zurückblicken. Durch den Eintritt der 3. Generation in den Familienbetrieb ist der langfristige Fortbestand des Unternehmens gesichert.

Zur Stärkung der Belange der Wirtschaft ist der Erhalt und die Entwicklung des Bauunternehmens in der Gemeinde von großer Bedeutung. Die Gemeinde Karlskron möchte das fest im wirtschaftlichen und bürgerschaftlichen Netz verankerte Unternehmen und die wohnortnahen Arbeits- und Ausbildungsplätze, die das Unternehmen bietet, sichern.

Derzeit bestehen auf dem Betriebsgelände ein Wohn- und Bürogebäude sowie mehrere Lagerhallen, Lagerplätze und Abstellmöglichkeiten für die Baufahrzeuge. Zur weiteren Entwicklung des Bauunternehmens ist die Erweiterung der Lagerhallen und -plätze sowie die Errichtung eines Wohnhauses im rückwärtigen Bereich des Geländes für den Betriebsinhaber bzw. die Geschäftsleitung geplant.

## **6 Planerisches Konzept und Festsetzungen**

Durch die Planung werden die Voraussetzungen für die Beurteilung der Bauvorhaben nach § 34 BauGB geschaffen. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Grundstücke ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Das Umfeld der Planung ist als faktisches Dorfgebiet mit Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben anzusehen. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen. Die Baustruktur ist geprägt von traditionellen landwirtschaftlichen Hofstellen und einzelnen Wohnhäusern in dörflicher Anordnung. Weiterer Regelungsbedarf ist nicht erkennbar. Gemäß § 17 BauNVO (Baunut-

zungsverordnung) ist die Obergrenze der Grundflächenzahl in einem Dorfgebiet (GRZ) mit 0,6 vorgegeben. Da keine GRZ festgesetzt ist, wird die Obergrenze für die Berechnung des naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichs angesetzt.

Die Erschließung ist über die Kalvarienbergstraße gesichert. Derzeit bestehen Zufahrten von Osten und von Süden auf das Betriebsgelände. Um auch den nordwestlichen Teil des Plangebiets an die öffentliche Erschließung im Osten anzubinden, ist auf dem Flurstück Nr. 14/1 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer sowie der Benutzer und Besucher der Flurstücke Nr. 14 und 15 festgesetzt. Es ist als Grunddienstbarkeit in das Grundbuch einzutragen. Zur Umsetzung ist der Abbruch eines Nebengebäudes erforderlich.

Entlang der westlichen Grenze des Plangebiets ist zur Eingrünung des Ortsrands eine naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche in einer Breite von 8,0 m festgesetzt.

#### Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung einer Baugrenze definiert. Die Baugrenze umfasst den Bestand und ausreichend Erweiterungsflächen im rückwärtigen Teil des Plangebiets. Zu den Nachbargrenzen und entlang der Erschließungsstraße werden ausreichende Abstände eingehalten.

Zudem werden die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung angeordnet, damit auch zwischen den Gebäuden ausreichend Abstände zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden.

#### Höhenentwicklung

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen bestimmt sich über die vorhandene Umgebungsbebauung. In der Satzung ist die Höhe baulichen Anlagen auf max. 12 m begrenzt. Sie ist von der Geländeoberkante bis zum höchstgelegenen Dachabschluss zu messen und an jeder Stelle einzuhalten.

Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich des Flugplatzes Manching, so dass mit der o. g. Höhenbegrenzung zugleich die luftverkehrsrechtlichen Vorgaben eingehalten werden. Ferner wird darauf hingewiesen, dass es beim Einsatz von Kränen während der Bauphase zu Einschränkungen der Kranhöhe kommen kann. Sollte es bei zukünftigen Bauvorhaben zum Einsatz von Kränen kommen, sind diese gesondert zur Prüfung und Bewertung beim Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat I d, Flughafenstraße 1, 51127 Köln-Wahn einzureichen.

#### Einfriedungen

Zur Einbindung in Natur und Landschaft und um den Wechsel bodennaher Kleintiere (Igel etc.) zu erleichtern, wird festgesetzt, dass Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,2 m über Gelände als transparente und sockellose Zäune, mit einem Abstand zum Boden von mindestens 10 cm zulässig sind. Vollflächig geschlossene Einfriedungen, wie z.B. Gabionen, Mauern, etc. und Zaunsockel sind unzulässig.

## **7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Ergänzende Gutachten wurden nicht vergeben. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ in drei Stufen: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Es werden vorhandene, der Öffentlichkeit zugängliche Daten der Angebote des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ausgewertet. Zur Ermittlung der Betroffenheit geschützter Tier- und Pflanzenarten wird die amtliche Biotopkartierung Bayern, das Arten- und Bio-

topfschutzprogramm des Landkreises Pfaffenhofen a.d. Ilm sowie die Artenschutzkartierung Bayern im Untersuchungsgebiet der TK 25 „Reichertshofen“ (7334) ausgewertet.

Es wurde eine Ortsbegehung zur Einschätzung des naturschutzfachlichen Potenzials der Fläche im Januar 2018 durchgeführt. Weiterreichende Bestandserhebungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Das Planungsgebiet wird als Privatgarten genutzt. Es befinden sich mehrere Obst- sowie Laubbäume auf der Fläche. In der Artenschutzkartierung sowie im ABSP sind keine Funde verzeichnet.

Die Umsetzung der vorliegenden Planung hat den Verlust von einem Privatgartenbereich zur Folge, welcher insgesamt eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild haben. Zudem führt die Bebauung zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen; Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Durch Festsetzungen in der Ergänzungssatzung wird der Eingriff so gering wie möglich gehalten. Die Gesamtsituation von Natur und Landschaft kann durch Minimierungsmaßnahmen erhalten bleiben.

Es ist davon auszugehen, dass durch das Bauvorhaben keine europäischen Vogelarten oder/und Arten nach Anhang IV der FFH-RL im Sinne des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG betroffen sind und keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG eintreten. Zum Schutz etwaiger Brutvögel dürfen Baumfällungen lediglich außerhalb der Brutzeit erfolgen, d.h. von 1.10. bis 28./29.2. eines jeden Jahres. Eine weiterführende Prüfung scheint als nicht erforderlich.

Nach § 1a BauGB ist für notwendige Eingriffe in Natur und Landschaft die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden.

Die Flächen des Planungsgebietes lassen sich gemäß der durchgeführten Bewertung zusammenfassend betrachtet folgender Gebietskategorie zuordnen (vgl. Leitfaden).

Flächenkategorie	Größe ca. in m <sup>2</sup>	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
versiegelter Boden durch Gebäude	530	gering, unterer Wert
versiegelter Boden	16	gering, unterer Wert
Extensiv genutztes Grünland	586	mittel, oberer Wert
strukturarme Zier- und Nutzgärten	1.953	gering, oberer Wert

In der Ergänzungssatzung wird keine GRZ festgesetzt, wodurch gemäß § 17 BauNVO als Obergrenze für ein Dorfgebiet (MD) eine GRZ von 0,6 zulässig ist. Deshalb sind die von der Nutzung betroffenen Flächen bezüglich der Eingriffsschwere als Typ A gemäß Leitfaden einzustufen (Flächen mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad GRZ > 0,35).

Flächenkategorie	Größe ca. in m <sup>2</sup>	Einstufung der Eingriffsschwere
versiegelter Boden durch Gebäude	530	Kein Eingriff
versiegelter Boden	16	Kein Eingriff
Extensiv genutztes Grünland	586	Kein Eingriff
Sonstiges Bauland auf Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	1.953	Typ A

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist weiter die Zuordnung eines Kompensationsfaktors erforderlich.



Hierzu wird auf die Empfehlungen des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ zurückgegriffen.

Im Geltungsbereich wird von einer geringen Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie von einem hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad ausgegangen, wodurch sich eine mögliche Spanne von 0,3 bis 0,6 ergibt. Die Fläche ist durch die dauerhafte Nutzung als Privatgarten bereits vorbelastet.

Durch die Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen (Erhalt der Obstbäume, Verwendung von versickerungsfähigen Belägen) werden die Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft so gering wie möglich gehalten. Daher scheint eine Einstufung des Kompensationsfaktors im unteren Bereich mit 0,3 als angemessen.

Flächenkategorie	Größe ca. in m <sup>2</sup>	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf in m <sup>2</sup>
versiegelter Boden durch Gebäude	530	0	-
versiegelter Boden	16	0	-
Extensiv genutztes Grünland	586	0	-
Sonstiges Bauland auf Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	1.953	0,3	<b>586</b>

Es ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 586 m<sup>2</sup>. Am westlichen Rand des Geltungsbereichs befindet sich eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“. Der Ausgleich soll auf dieser Fläche im Geltungsbereich erfolgen. Die Ausgleichsfläche ist dinglich zu sichern.

Die Fläche ist aktuell Extensivgrünland und weist teilweise einen ungepflegten Altgrasbestand sowie einige junge Bäume und Sträucher auf.

Zur Abgrenzung der benachbarten Pferdekoppel sowie zum Sichtschutz der sich jenseits der Koppeln anschließenden Wohnbebauung soll auf der Fläche ein mesophiler Gebüschstreifen entwickelt werden.

Fremdländische Laub- und Nadelgehölze sind zu entfernen. Die Fläche ist abzumähen bevor die bereits vorhandenen heimischen Sträucher durch Sträucher aus autochthoner Herkunft ergänzt werden. Der Standraum pro Pflanze darf max. 1,50 m<sup>2</sup> betragen. Die Mindestqualität muss eingehalten werden (verpflanzter Strauch 3 - 4 Tr., 60 – 100 cm).

Artenliste:

*Corylus avellana* (Haselnuss)  
*Cornus mas* (Kornelkirsche)  
*Crataegus laevigata* (Weißdorn)  
*Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen)  
*Ligustrum vulgare* (Liguster)  
*Lonicera xylosteum* (Rote Heckenkirsche)  
*Prunus spinosa* (Schlehe)  
*Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)  
*Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball)

Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen. Sämtliche Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang in der angegebenen Artenauswahl und Mindestqualität zu ersetzen.

Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen wird auf die Einhaltung der Grenzabstände bei Bepflanzung neben landwirtschaftlich genutzten Flächen laut „Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch“ (AGBGB), Art. 48, hingewiesen. Es wird

ferner darauf hingewiesen, dass die Bepflanzung regelmäßig zurückzuschneiden ist, damit die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen und das Befahren der Wege durch die Landwirte auch zukünftig problemlos gewährleistet ist.

Um den Ausgleich qualifiziert und wirksam umsetzen zu können, wird ein Freiflächenge-  
staltungsplan notwendig. Dieser ist vor Erteilung der Baugenehmigung mit der unteren Na-  
turschutzbehörde am Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen abzustimmen. Dieser be-  
schreibt unter anderem die truppweise Pflanzung der Sträucher, die genaue Pflege und  
notwendige Erhaltungsmaßnahmen.

## **8 Immissionsschutz**

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen, im vorlie-  
genden Fall einer Einbeziehungssatzung, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Ar-  
beitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Für die vorliegende Einbeziehungssatzung wurde deshalb die schalltechnische Untersu-  
chung mit der Auftragsnummer 7463.1 / 2021 - TK der Ingenieurbüro Kottermair GmbH,  
Altomünster vom 30.07.2021 angefertigt, um die an der geplanten schützenswerten Nut-  
zung zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren. Die Berechnungen haben aufgezeigt,  
dass durch die gewerbliche Nutzung (Lager eines Bauunternehmens) kein immissions-  
schutzfachlicher Konflikt mit einer möglichen Wohnnutzung zu erwarten ist, sofern die er-  
forderlichen Abstände (gemäß Isolinie) zwischen Gewerbenutzung und Wohnbebauung  
eingehalten werden.

Südlich der in der Planzeichnung dargestellten Isophone dürfen keine Immissionsorte (bei  
bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Ge-  
räusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109, Ausgabe No-  
vember 1989) entstehen; Hier kann mittels architektonischer Selbsthilfe (Grundrissorientie-  
rung, Gebäudestellung etc.) aber auch mit baulichen Maßnahmen z.B. Laubengänge,  
Treppenhaus, Festverglasung entgegengewirkt werden.

Die in den Festsetzungen der Einbeziehungssatzung genannten DIN-Normen und weiteren  
Regelwerke werden zusammen mit dieser Satzung während der üblichen Öffnungszeiten  
in der Bauverwaltung der Gemeinde Karlskron, Hauptstraße 34, 85123 Karlskron, zu je-  
dermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN- Vorschriften sind auch archivmä-  
ßig hinterlegt beim Deutschen Patent- und Markenamt.

### Landwirtschaftliche Emissionen

Aufgrund der Ortsrandlage wird auf die Duldungspflicht bzgl. Lärm-, Staub- und Ge-  
ruchsemissionen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaft-  
lichen Nutzflächen hingewiesen. Diese Emissionen können auch an Sonn- und Feiertagen,  
Wochenenden sowie während der Nachtstunden auftreten.

## **9 Belange des Denkmalschutzes**

Baudenkmäler sind von der Planung nicht betroffen.

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich keine Bodendenkmäler unmittelbar im Pla-  
nungsgebiet. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an  
das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde  
gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

## 10 Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten

Im Umgriff des Planungsbereiches sind nach derzeitiger Aktenlage und nach den Informationen aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Es ist nicht auszuschließen, dass im Zuge von Baumaßnahmen in den betroffenen Bereichen Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen aufgedeckt werden. Sollte sich dies bestätigen, sind das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt umgehend zu informieren.

## 11 Ver- und Entsorgung

### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung der Gemeinde Karlskron ist durch den Zweckverband Arnbachgruppe gesichert. Wasserschutzgebiete sind vom o.g. Vorhaben nicht berührt.

### Abwasserbeseitigung - Mischwasserbehandlung

Der Ortsteil Pobenhhausen wird überwiegend im Mischsystem entwässert.

Die Abwässer des Ortsteils Pobenhhausen werden in der Abwasserteichanlage Pobenhhausen gereinigt, die ausreichend leistungsfähig ist und den allgemein anerkannten Regeln der Technik entspricht. Sie ist hydraulisch noch aufnahmefähig.

Ein leistungsfähiger Vorfluter (Mühlbach, Gew. III. Ordnung) ist vorhanden.

Das Baugebiet liegt innerhalb des damals bei der Kläranlagenplanung (1975) festgelegten Gesamtentwässerungseinzugsgebiets.

Die hydraulische Leistungsfähigkeit des nachfolgenden Kanalsystems sollte ggf. überprüft werden. Da der Aufstellung der Satzung keine wesentlichen Auswirkungen auf das Abwassersystem einhergehen, kann die Überprüfung unabhängig vom Vorhaben zu gegebener Zeit durchgeführt werden, sofern keine konkreten Hinweise auf Handlungsbedarf auftreten. Sollten Kanalschäden vorhanden sein, sind die jeweiligen Kanalabschnitte gemäß der vorliegenden Schadenseinstufung zu sanieren, bzw. zu erneuern.

Das Baugebiet ist dann mittels eines Trennsystems (gemäß WHG, Stand 01.03.2010) abwassertechnisch zu erschließen.

Die geplanten Bauvorhaben sind an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen.

### Abwasserbeseitigung - Regenwasserbehandlung

Eine Versiegelung der Geländeoberflächen ist soweit möglich zu vermeiden.

Es gilt das Versickerungsgebot, sofern der Untergrund entsprechende Durchlässigkeiten aufweist und ein entsprechender Grundwasserflurabstand gegeben ist.

Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist grundsätzlich auf den Grundstücken breitflächig zu versickern. Einer linienförmigen (Rigole) oder punktförmigen (Sickerschacht) Versickerung kann nicht zugestimmt werden.

Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Fahr- und Park-/Stellflächen ist unter Beachtung des DWA-Merkblattes M 153 möglichst über belebte Bodenzonen (z.B. Muldenversickerung) breitflächig zu versickern.

Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblätter M 153 (Stand August 2007) und Arbeitsblatt A 138 (Stand April 2005) zu bemessen.

Des Weiteren sind gegebenenfalls noch die ATV-Arbeitsblätter A 117, A 118 und A 166 zu berücksichtigen.

Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), bzw. die Änderung zum 11.09.2008 und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TRENGW und TREN OG) dazu, wird hingewiesen.

Eine Versickerung von Regenwasser über belastete Bodenflächen darf nicht erfolgen. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist dies durch entsprechende Nachweise zu belegen.

#### Grund-/Schichtwasserableitung

Hausdräagen dürfen am Mischwasserkanal nicht angeschlossen werden.

#### Stromversorgung

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Für eine rechtzeitige Koordination der Baumaßnahme mit dem Stromversorger Bayernwerk Netz GmbH (mind. 3 Monate vor Baubeginn) ist der Bauherr verantwortlich.

Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Einer oberirdischen Verlegung wird nicht zugestimmt.

#### Telekommunikation

Bei den im Plangebiet vorhandenen Kabeln handelt es sich um Hausanschlüsse zur Anbindung an das öffentliche Versorgungsnetz. Sie sind bei Planung und Bauausführung zu beachten. Bei Baumpflanzungen in Leitungsnähe ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Durch die Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

## **12 Umsetzung und Auswirkung der Planung**

Mit der vorliegenden Satzung wird die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils festgesetzt und somit der räumliche Beurteilungsrahmen für bestehendes Baurecht nach § 34 BauGB ergänzt. Der Bereich ist bereits durch die angrenzende Bebauung vorgeprägt. Geplant ist die Erweiterung des Betriebsgeländes der im Plangebiet ansässigen Baufirma mit weiteren betriebsnotwendigen baulichen Anlagen.

Maßnahmen zur Grundstücksneuordnung sind nicht erforderlich. Die Grunddienstbarkeit zur Sicherstellung der Erschließung ist ins Grundbuch einzutragen. Zur Umsetzung ist der Abriss eines Nebengebäudes erforderlich.

Durch die getroffenen Festsetzungen werden potenzielle Eingriffe minimiert und durch die Festsetzung einer Ausgleichsfläche der naturschutzrechtliche Ausgleich planerisch erbracht. Der Ausgleich ist zeitgleich mit dem Eingriff zu erbringen. Erheblich nachteilige Umweltauswirkungen sind nach jetzigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.