

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung  
„Gewerbepark Pfaffenhausen – Salgen BA 3“

**BEGRÜNDUNG**

Fassung vom 7. Juni 2019

---

Auftraggeber:

Zweckverband  
Interkommunaler Gewerbepark Pfaffenhausen - Salgen  
Hauptstraße 34  
87772 Pfaffenhausen

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Vogg  
Alemannenstraße 35  
86845 Großaitingen

---

## Inhaltsverzeichnis

0.	Präambel.....	3
1.	Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	4
1.1.	Anlass der Planung .....	4
1.1.	Ziele der Planung.....	4
2.	Beschreibung des Plangebietes .....	6
2.1	Lage und Geltungsbereich .....	6
2.2	Größe / Flächenbilanz .....	7
2.3	Topographie und Vegetation .....	7
2.4	Geologie und Hydrologie.....	7
2.5	Umliegende Strukturen und Nutzungen .....	8
3.	Planungsgrundlagen .....	9
3.1.	Regionalplan / LEP Bayern .....	9
3.2.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	9
3.3.	Eigentumsverhältnisse .....	10
3.4.	Verkehrerschließung .....	10
3.5.	Denkmalschutz .....	10
3.6.	Immissionsschutz.....	10
3.7.	Fließgewässer.....	12
3.8.	Geltende Vorschriften und Gesetze:.....	12
4	Planung.....	13
4.1	Städtebauliches Gesamtkonzept .....	13
4.2	Grünordnerisches Gesamtkonzept .....	14
5.	Erschließung.....	15
5.1.	Verkehrliche Erschließung.....	15
5.2.	Wasserversorgung.....	15
5.3.	Abwasserentsorgung.....	15
5.4.	Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung.....	16
5.5	Stromversorgung .....	16
5.6	Fernmeldeanlagen .....	17
5.7	Abfallbeseitigung.....	17
5.8	Erschließungsträger .....	17
6.	Immissionen / Emissionen.....	17
7.	Grünordnung und Umweltbericht.....	19
8.	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	20

## 0. Präambel

Nach § 2 Abs. 1 und § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches i. V. m. Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und Art. 81 Bayerische Bauordnung hat der Zweckverband Interkommunaler Gewerbepark Pfaffenhausen - Salgen in seiner Sitzung vom 07.06.2019 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet „Gewerbepark Pfaffenhausen - Salgen BA 3“ beschlossen.

### § 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan M 1:1000 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

### § 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung besteht aus:

- Lageplan M 1:1000 mit zeichnerischem Teil vom 07.06.2019
- Textliche Festsetzungen (Satzung) vom 07.06.2019
- Begründung in der Fassung vom 07.06.2019
- Umweltbericht in der Fassung vom 07.06.2019

### § 3

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der örtlichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Pfaffenhausen, den

.....

Verbandsvorsitzender

# 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

## 1.1. Anlass der Planung

Der Zweckverband Interkommunaler Gewerbepark Pfaffenhausen-Salgen hat sich dazu entschlossen in seinem Gewerbegebiet als zentralen Standort für die gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten beider Gemeinden weitere Flächen für die Bebauung zur Verfügung zu stellen, um damit der örtlichen Nachfrage nach gewerblich bebaubaren Flächen nachzukommen.

Das Gewerbegebiet liegt östlich der Mindel, nördlich der B 16 auf dem Gemeindegebiet Salgen. Durch die rechtskräftige 1. Änderung (2010) des Flächennutzungsplans der Gemeinde Salgen wurde der Geltungsbereich im Westen, der bereits als gewerbliche Fläche ausgewiesen war nach Osten erweitert und ist jetzt als interkommunales Gewerbegebiet dargestellt. Im Norden innerhalb dieses Gebietes besteht mittlerweile eine Freiland-Photovoltaikanlage der Gemeinde Salgen.

Im Rahmen der Projektentwicklung für den Interkommunalen Gewerbepark wurde im Jahr 2010 ein Rahmenplan für das Gesamtgebiet mit einem Flächenumfang von ca. 14,5 ha aufgestellt. Für den daraus entwickelten Bauabschnitt BA 1 und BA 2 existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Anbindung an die B 16 und die Erschließung des ersten Bauabschnittes ist bereits erfolgt und das Bauland ist weitestgehend an Bauwerber verkauft. Aus diesem Grund soll nun auf Grundlage des Rahmenplanes im Norden des bereits gültigen Bebauungsplanabschnitts BA 2 das Gewerbegebiet durch den vorliegenden Bauabschnitt 3 erweitert werden. Mit dem Bebauungsplanverfahren soll der 3. Bauabschnitt des Interkommunalen Gewerbeparks Pfaffenhausen – Salgen mit einem Flächenanteil von ca. 7,07 ha zeitnah die Planreife erhalten.

## 1.1. Ziele der Planung

Der Zweckverband Interkommunaler Gewerbepark Pfaffenhausen beabsichtigt weiteres Bauland innerhalb seines Gewerbegebietes zur Verfügung zu stellen, Bauabsichten bauplanungsrechtlich abzusichern und den Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen.

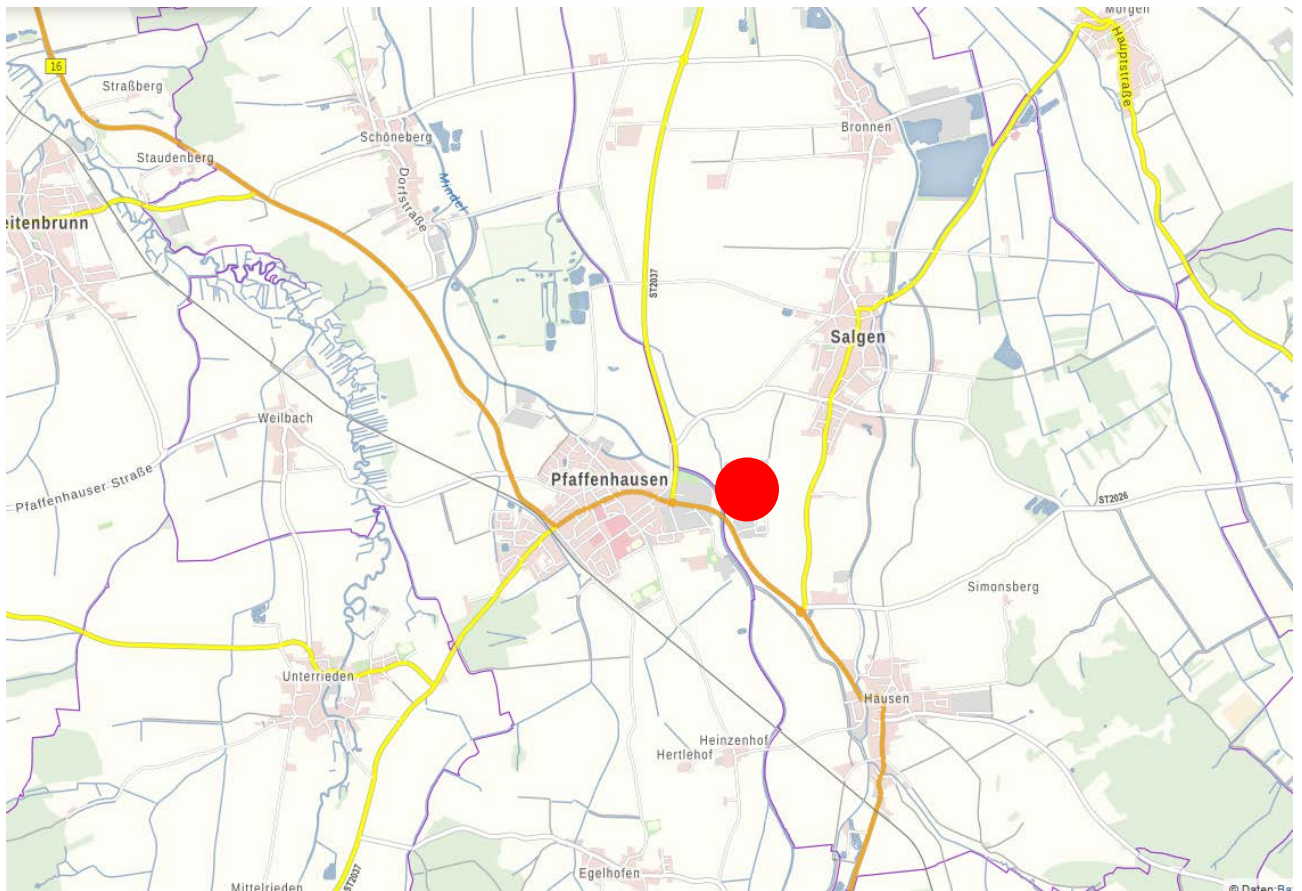
Der Gewerbepark bietet durch die günstige Verkehrsanbindung und das bestehende gewerbliche Umfeld ideale Voraussetzungen für die Ansiedlung und Entwicklung von Gewerbebetrieben.

Mit der vorliegenden Planung verfolgt der Zweckverband „Interkommunaler Gewerbepark Pfaffenhausen-Salgen“ damit die klare Zielsetzung, die Belange der Wirtschaft weiter zu stärken, (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB) sowie Arbeitsplätze zu schaffen und zu sichern (§ 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB). Die Erweiterung der Bebauung des Gewerbegebiets soll zur Umsetzung nach Vorgabe der im Rahmenplan von 2010 übergeordneten Zielsetzungen der interkommunalen Zusammenarbeit erfolgen, wie z.B.:

- der sparsame Umgang mit landschaftlichen und naturräumlichen Ressourcen;
- die Stärkung der wirtschaftlichen Wettbewerbsfähigkeit der Region bei gleichzeitiger Sicherung und Wahrung der hohen Erholungsqualitäten des Raumes;
- Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze;
- Konzentration der gewerblichen Entwicklung auf den hierfür bestmöglich geeigneten Standort mit unmittelbarem Anschluss an die B 16 Krumbach-Mindelheim und zur nahegelegenen A 96;
- Interkommunale Zusammenarbeit in weiteren Themenbereichen zum sparsamen Umgang mit Haushaltsmitteln und Optimierung von Lösungsansätzen.

## 2. Beschreibung des Plangebietes

### 2.1 Lage und Geltungsbereich



Quelle: Bayern Atlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung

Das Plangebiet liegt östlich von Pfaffenhausen und südwestlich von Salgen. Es grenzt im Süden an die bestehende Gewerbebebauung an. Im Norden liegt die Freiflächenphotovoltaikanlage während im Osten landwirtschaftliche Nutzflächen liegen. Im Osten befindet sich der Krebsbach bzw. ein trennender Wirtschaftsweg.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flur Nr. 125, 124, 124/2 Gemarkung Salgen mit einer Gesamtfläche von 70.692 m<sup>2</sup>.

## 2.2 Größe / Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt rd. 7,069 ha. Davon entfallen ca. 6,34 ha auf die geplanten Gewerbebauflächen. Die öffentlichen Verkehrsflächen umfassen ca. 0,53 ha.

Die Größen und festgelegten Nutzungen der Einzelflächen stellen sich folgendermaßen dar:

Teilfläche	Größe rd.	%
1. Gewerbebauflächen einschl. Eingrünung	63.402 m <sup>2</sup>	89,69
2. Verkehrsflächen (Straße)	4.450 m <sup>2</sup>	6,29
3. Verkehrsflächen (Geh-/Radweg)	850 m <sup>2</sup>	1,20
4. Grünflächen für Versickerung	1.990 m <sup>2</sup>	2,82
<b>Gesamtfläche</b>	<b>70.692 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00</b>

Westlich der B 16 und Mindel bestehen bereits Gewerbeflächen für den Markt Pfaffenhausen.

Damit bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht günstige Abstände für den Bauabschnitt 3 zu den nächstgelegenen Wohngebieten in Pfaffenhausen (ca. 400 m) und den geplanten Wohngebieten in Salgen (ca. 400 m) (-> für die Abgrenzung des Vorentwurfs BA 3).

## 2.3 Topographie und Vegetation

Das Gelände ist im Wesentlichen eben. Das Plangebiet wird derzeit noch als landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet. Baum- und Gehölzbestand besteht nicht.

## 2.4 Geologie und Hydrologie

Gemäß Aussagen des Wasserwirtschaftsamtes Kempten ist im Geltungsbereich mit einem Grundwasserflurabstand von durchschnittlich 2,5 – 3,0 m zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass der maximale Grundwasserstand bis zu 1 m unter dem Gelände anstehen kann. Bei der Bebauung der Grundstücke sind deshalb ggf. die besonderen Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Lagerbehälter für Heizöl) und die Herstellung von Bauwerksabdichtungen mindestens bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel zu beachten. Entsprechend den Aussagen des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan 1. Änderung (2010) der Gemeinde Salgen sind im Bereich der Talräume der

Mindel Böden vorherrschend, die z.T. tonig, manchmal kies- und grusführend und zumeist kalkreich sind. Das Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz ist westlich des Planbereichs des Rahmenplans annähernd deckungsgleich mit dem als wassersensibel gekennzeichneten Bereich.

Das bekannte Überschwemmungsgebiet beginnt im äußersten Nordwesten des Plangebietes des Rahmenplans und bezieht sich auf den Talraum zwischen dem Krebsbach und der Mindel nach Norden folgend. Im Geltungsbereich des Baugebietes BA 3 befindet sich kein durch Hochwasser gefährdeter Bereich. ([www.GeodatenBayern.de](http://www.GeodatenBayern.de) (Stand 2019))

## **2.5 Umliegende Strukturen und Nutzungen**

Die an die geplante Wohnbaufläche angrenzende Nachbarschaft ist geprägt durch unterschiedliche Strukturen und Nutzungen:

- im Osten durch landwirtschaftliche Nutzungen
- im Süden durch bestehende Gewerbenutzung
- im Norden durch eine Freiflächenphotovoltaikanlage
- im Westen durch den Krebsbach bzw. einen trennenden Wirtschaftsweg



## 3. Planungsgrundlagen

### 3.1. Regionalplan / LEP Bayern

im Regionalplan der Region Donau-Iller ist weder Pfaffenhausen noch Salgen mit besonderer Bedeutung dargestellt.

In der Landesentwicklungsplanung werden folgende Grundsätze genannt:

- 2.2.5 (G)** Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
  - er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann
- 3.1 (G)** Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- 1.3.1 (G)** Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch
- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung,
  - die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie
  - den Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und andere Treibhausgase.
- 6.2.1 (Z)** Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

Vorstehende Grundsätze und Ziele werden – soweit möglich – in der Bauleitplanung umgesetzt.

### 3.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Salgen ist das überplante Gebiet als „Fläche für die gewerbliche Nutzung“ ausgewiesen. Der Bebauungsplan entwickelt sich damit aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

### **3.3. Eigentumsverhältnisse**

Die überplanten Grundstücke befinden sich im Besitz des Zweckverbandes.

### **3.4. Verkehrserschließung**

Die Erschließung erfolgt über die B 16 bzw. die inneren Erschließungsstraßen, in denen auch alle Sparten verlegt werden.

### **3.5. Denkmalschutz**

Für das plangegenständliche Gebiet liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine denkmalschutzrechtlichen Gründe vor, die der geplanten Nutzung entgegenstehen.

### **3.6. Immissionsschutz**

Aufgrund der Lage des Bebauungsplanabschnittes 3 zu den westlich der Bundesstraße gelegenen Gewerbeflächen von Pfaffenhausen ist von einer lufthygienischen Vorbelastung des Geltungsbereiches auszugehen. Allerdings dürften sich die Immissionsauswirkungen (Lufthygiene, Lärm) der linienförmigen Emissionsquellen B 16 auf ihre nähere Umgebung beschränken. Außerdem sind Immissionen von den umgebenden landwirtschaftlichen Flächen (Gerüche, Lärm, Staub) innerhalb des geplanten Gewerbegebietes zu dulden.

Um eine Beeinträchtigung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen aus dem Gewerbegebiet zu begrenzen wurden folgende Inhalte in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Bei nicht bebauten noch landwirtschaftlich genutzten Flächen ist die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung zulässig;
- Zur Verminderung der Ausbreitung von Grünlandunkräutern wird für die randlichen öffentlichen Grünflächen eine 1-2malige Pflegemahd / Jahr festgelegt.

Für Gewerbegebiete gelten nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ nachfolgende Orientierungswerte:

Tags                65 dB(A)

Nachts             50/55 dB(A) höherer Wert gilt für Verkehrsimmissionen von öffentlichen Verkehrsflächen

Die nächstgelegenen relevanten Immissionsorte (bestehende und ausgewiesene Wohngebiete) liegen im

Südosten von Pfaffenhausen (ca. 400 m) und am Ortsrand von Salgen (ca. 400 m). Für Wohngebiete gelten nach derzeitiger Rechtsprechung nachfolgende Orientierungswerte nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“:

Tags 55 dB(A)

Nachts 40/45 dB(A) höherer Wert gilt für Verkehrsimmissionen von öffentlichen Verkehrsflächen

Vorbehaltlich einer Prüfung im konkreten Genehmigungsverfahren sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die folgenden angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) bezogen auf die schützenswerten Gebiete im Westen (Wohngebiete, Mischgebiete) überschreiten:

LEK tags: 60 dB(A)

LEK nachts: 45 dB(A)

Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen und der Entfernungen ist davon auszugehen, dass die Immissionsanteile an den relevanten Emissionsorten nicht überschritten werden. Im Übrigen haben Betriebe, die lärmintensive Tätigkeiten außerhalb des Betriebsgebäudes im Freien durchführen oder die in der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) arbeiten, durch ein Schallschutzgutachten eines qualifizierten Schallschutzgutachters nach § 26 BImSchG im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass die flächenbezogenen Schalleistungspegel eingehalten werden.

Büro- und Sozialräume und dergleichen sind so auszuführen, dass durch den von außen einfallenden Schall innen ein Mittelungspegel von 40 dB(A) tags/nachts nicht überschritten wird (VDI 2719). Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme ist zu beachten.

Mit der Erweiterung des Interkommunalen Gewerbeparks Pfaffenhausen – Salgen ist aufgrund der zu erwartenden Betriebsgrößen nicht mit einer deutlichen Zunahme des Straßenverkehrs und damit der verkehrsbedingten Schallimmissionen zu rechnen. Der Gewerbepark wird unmittelbar an die in Nord-Süd-Richtung verlaufende regionale Entwicklungsachse B 16 (von Mindelheim über Krumbach bis Günzburg angebunden). Die B 16 ist ausreichend ausgebaut, um den zusätzlichen Verkehr aus dem sich erweiternden Interkommunalen Gewerbepark problemlos aufnehmen zu können. Für das Bezugsjahr 2010 wird von der Obersten Baubehörde für den Streckenabschnitt der B16 ein Verkehrsaufkommen von ca. 7.800 KfZ pro Tag mit einem Schwerlastverkehrsanteil von ca. 8 % angegeben ([www.baysis.bayern.de](http://www.baysis.bayern.de)). Der überwiegende Quellverkehr wird voraussichtlich über die B 16 nach Norden mit Anschluss an die BAB A96 erwartet.

### **3.7. Fließgewässer**

Fließgewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

### **3.8. Geltende Vorschriften und Gesetze:**

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm- TA Lärm)
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO

jeweils in der zum Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens des Bebauungsplanes gültigen Fassung.

## 4 Planung

### 4.1 Städtebauliches Gesamtkonzept

Das städtebauliche Gesamtkonzept ist im Rahmenplan „Interkommunaler Gewerbepark Pfaffenhausen-Salgen“ dargestellt (nicht Bestandteil des Bebauungsplanes).

Der Anbindungsbereich an die B16 wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Bauabschnitt 1 behandelt und ist bereits nach den Richtlinien im Straßenbau mit Linksabbiegespuren hergestellt. Der 2. Bauabschnitt ist bereits vollständig hergestellt und führt sowohl die mittige Erschließungsstraße fort als auch eine zusätzliche Erschließungsstraße in Süd-Nord-Richtung zur Erschließung kleinflächiger Grundstücke.

Auch im 3. Bauabschnitt entstehen durch die Fortführung dieser Erschließungsstraßen damit verschieden große Bauquartiere, die bei Bedarf weiter unterteilt werden können. Die Haupt-Erschließungsstraße wird einseitig mit einem ca. 3 m breiten Grünstreifen und einem 2,5 m breiten Gehweg hergestellt. Innerhalb des Grünstreifens werden homogene Baumreihen im Wechsel mit Stellplätzen und Betriebszufahrten zugelassen. An der Nordostseite des BA3 wird eine zusätzliche Ausfahrt auf einen landwirtschaftlichen Nutzweg hergestellt.

Das Gebiet ist von Westen aus Richtung Pfaffenhausen aufgrund der Gehölzbestände der Mindel, des Eichgrabens und entlang der B 16 nur bedingt einsehbar. Zur Sicherstellung einer landschaftlichen Einbindung des Gewerbeparks werden private Grünflächen zur Randeingrünung ausgewiesen und eine Begrenzung der First- und Wandhöhen in Anlehnung an den Rahmenplan vorgenommen.

In einer Gesamtschau und Bewertung des Plangebietes für den Rahmenplan wurde aus städtebaulichen Gründen und aus Gründen der Landschaft die zulässige Höhenentwicklung in einer Abstufung von Süden nach Norden und von Westen nach Osten festgelegt. Diese bauliche Höhenentwicklung wird auch im vorliegenden Bauabschnitt 2 berücksichtigt. Die Wandhöhe auf dem westlichen Grundstück ist mit 14 m und die Firsthöhe mit 18 m vorgesehen. Auf dem östlichen Bauquartier ist die Wandhöhe auf 10 m und die Firsthöhe auf 14 m beschränkt.

Zur besseren Einbindung des Gewerbegebietes in die vorhandene Landschaft sowie zur Verbesserung des gesamten Erscheinungsbildes wurden weitergehende bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen zur Wand- und Dachgestaltung sowie zur Gliederung der Fassaden in den Bebauungsplan übernommen. Mit der Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,8 lt. §17 BauNVO ist es möglich, wirtschaftliche Rahmenbedingungen für ansiedlungswillige Betriebe zur Verfügung zu stellen.

## 4.2 Grünordnerisches Gesamtkonzept

Das im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans umzusetzende grünordnerische Gesamtkonzept orientiert sich an dem aufgestellten Rahmenplan für den gesamten Gewerbepark, der Vorgaben zur Randeingrünung und zu den Abstandsflächen für den Hochwasserschutz enthält.

Das grünordnerische Konzept sieht schwerpunktmäßig für den Bauabschnitt 3 folgende Funktionen vor:

- Erhaltung und Aufbau einer wirksamen Randeingrünung zur Einbindung des Baugebietes in das Landschaftsbild;
- Verbesserung der Einbindung des Gewerbeparks in das Ortsbild durch Bündelung
- Freihaltung von Pufferzonen als regionale Wanderleitlinie der Mindel mit künftiger Fortsetzung entlang dem Krebsbach (Eichgraben);
- Aufbau innerer Grünzüge innerhalb der öffentlichen Grünflächen entlang der Erschließungsstraßen;
- Sicherung einer ausreichenden Durchgrünung des Baugebietes durch die festgesetzten Pflanzgebote auf den privaten Grundstücksflächen;
- Reduzierung der Bodenversiegelung durch Festsetzung versickerungsfähiger Beläge auf Stellplätzen und Lagerplätzen soweit kein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen auf diesen Flächen erfolgt.

Das Gebiet ist von Westen aus Richtung Pfaffenhausen aufgrund der Gehölzbestände der Mindel, des Eichgrabens und entlang der B 16 nur bedingt einsehbar. Im Rahmen der Planung sind in Abstimmung mit dem Rahmenplan an den endgültigen Randzonen im Osten und Norden 5 m breite Gehölzstreifen mit Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Diese können zusammen mit den bereits festgelegten Randeingrünungen innerhalb des Bauabschnittes 2 eine wirkungsvolle Einbindung des Gewerbeparks erfüllen.

Zusätzlich werden an diesen Randeingrünungen die Flächen für weitere Anpflanzungen und die Flächen für die Versickerung von Oberflächenwasser als Privatgrün ausgewiesen. Mit dieser Regelung werden breite Grünflächen im Randbereich konzentriert, denen sowohl aus naturschutzfachlicher, als auch aus grünordnerischer Sicht eine bessere Leistungsfähigkeit unterstellt werden kann. Die Flächen, als auch der Bereich der Erschließungsstraße werden so angelegt, dass Baumreihen mit Bäumen 1. Ordnung gepflanzt werden können, die eine frühzeitige Einbindung in die Landschaft gewährleisten. Die Grünflächen sind auch zur Aufnahme und Versickerung des Oberflächenwassers aus den öffentlichen Verkehrsflächen von Bedeutung und werden als extensive Wiesenflächen hergestellt. Damit bilden sie auch zukünftig bedeutende Grünverbindungen und ökologisch wirksame Vernetzungsstrukturen.

## **5. Erschließung**

### **5.1. Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet wird über die bestehenden Erschließungsstraßen innerhalb des Gewerbegebietes von Süden her erschlossen.

### **5.2. Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung wird durch Anschluß an die vorhandene, zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Salgen sichergestellt.

### **5.3. Abwasserentsorgung**

Das Plangebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Schmutzwasser wird durch Anschluß an die zentrale Kanalisation mit Anschluß an die Kläranlage von Pfaffenhausen abgeleitet. Regenwasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen soll soweit möglich über die belebte Bodenzone versickert werden. Niederschlagswasser aus den privaten Baugrundstücken soll ebenfalls versickert werden.

## 5.4. Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung

Die Niederschlagswasserbeseitigung aus Verkehrs- und Privatflächen soll – soweit möglich – vollständig durch Versickerung im Plangebiet erfolgen. Durch eine flächensparende Bauweise und Erschließung, durch eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und durch den Einsatz wasserdurchlässiger Beläge soll der Anteil an abflusswirksamen Flächen im Plangebiet minimiert werden. Darüber hinaus soll das nicht verschmutzte Niederschlagswasser weitestmöglich vor Ort über die belebte, d.h. bewachsene Bodenzone in den privaten Grünflächen versickert werden.

Sofern der Untergrund eine derartige Versickerung nicht zulässt, sind andere Versickerungstechniken, wie Rigolen, Mulden-, Rohr- oder Schachtversickerung anzuwenden. Bei der Planung und Ausführung der Sickeranlagen ist das DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ der Abwassertechnischen Vereinigung e. V. in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

Rechtzeitig vor Planung und Dimensionierung der Niederschlagswasserversickerung sollen Sickerversuche durchgeführt werden.

Grundsätzlich sind für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers kann das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) herangezogen werden.

Für die privaten Grundstücke bietet sich auch die Möglichkeit zur Speicherung von Niederschlagswasser in Zisternen und Wiedernutzung als Brauchwasser an. Die Konkretisierung der Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung bzw. Baugenehmigungsverfahren in Abstimmung mit den Fachbehörden.

## 5.5 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird sichergestellt durch Anschluss an das in den umliegenden Straßen bereits anliegende Leitungsnetz der Lech-Elektrizitätswerke Augsburg (LEW).



## 5.6 Fernmeldeanlagen

Der Anschluss an das Leitungsnetz der Deutschen Telekom ist gesichert.

## 5.7 Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle kann über die bestehenden und geplanten Straßen sichergestellt werden und wird ortsüblich durch die Entsorgungssysteme des Landkreises durchgeführt.

## 5.8 Erschließungsträger

Die Erschließung erfolgt durch den Zweckverband Interkommunaler Gewerbepark Pfaffenhausen – Salgen, die Gemeinde Salgen (Wasserversorgung) sowie den Markt Pfaffenhausen (Schmutzwasserbeseitigung).

# 6. Immissionen / Emissionen

Aufgrund der Lage des Bebauungsplanabschnittes 3 zu den westlich der Bundesstraße gelegenen Gewerbeflächen von Pfaffenhausen ist von einer lufthygienischen Vorbelastung des Geltungsbereiches auszugehen. Allerdings dürften sich die Immissionsauswirkungen (Lufthygiene, Lärm) der linienförmigen Emissionsquellen B 16 auf ihre nähere Umgebung beschränken. Außerdem sind Immissionen von den umgebenden landwirtschaftlichen Flächen (Gerüche, Lärm, Staub) innerhalb des geplanten Gewerbegebietes zu dulden.

Um eine Beeinträchtigung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen aus dem Gewerbegebiet zu begrenzen wurden folgende Inhalte in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Bei nicht bebauten noch landwirtschaftlich genutzten Flächen ist die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung zulässig;
- Zur Verminderung der Ausbreitung von Grünlandunkräutern wird für die randlichen öffentlichen Grünflächen eine 1-2malige Pflegemahd / Jahr festgelegt.

Für Gewerbegebiete gelten nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ nachfolgende Orientierungswerte:

Tags 65 dB(A)

Nachts 50/55 dB(A) höherer Wert gilt für Verkehrsimmissionen von öffentlichen Verkehrsflächen

Die nächstgelegenen relevanten Immissionsorte (bestehende und ausgewiesene Wohngebiete) liegen im Südosten Pfaffenhausen (ca. 400 m) und am Ortsrand von Salgen (ca. 500 m). Für Wohngebiete gelten nach derzeitiger Rechtsprechung nachfolgende Orientierungswerte nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“:

Tags 55 dB(A)

Nachts 40/45 dB(A) höherer Wert gilt für Verkehrsimmissionen von öffentlichen Verkehrsflächen  
Vorbehaltlich einer Prüfung im konkreten Genehmigungsverfahren sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die folgenden angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) bezogen auf die schützenswerten Gebiete im Westen (Wohngebiete, Mischgebiete) überschreiten:

LEK tags: 60 dB(A)

LEK nachts: 45 dB(A)

Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen und der Entfernungen ist davon auszugehen, dass die Immissionsanteile an den relevanten Emissionsorten nicht überschritten werden. Im Übrigen haben Betriebe, die lärmintensive Tätigkeiten außerhalb des Betriebsgebäudes im Freien durchführen oder die in der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) arbeiten, durch ein Schallschutzgutachten eines qualifizierten Schallschutzgutachters nach § 26 BImSchG im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass die flächenbezogenen Schalleistungspegel eingehalten werden.

Mit der Erweiterung des Interkommunalen Gewerbeparks Pfaffenhausen – Salgen ist aufgrund der zu erwartenden Betriebsgrößen nicht mit einer deutlichen Zunahme des Straßenverkehrs und damit der verkehrsbedingten Schallimmissionen zu rechnen. Der Gewerbepark wird unmittelbar an die in Nord-Süd-Richtung verlaufende regionale Entwicklungsachse B 16 (von Mindelheim über Krumbach bis Günzburg angebunden). Die B 16 ist ausreichend ausgebaut, um den zusätzlichen Verkehr aus dem sich erweiternden Interkommunalen Gewerbepark problemlos aufnehmen zu können. Für das Bezugsjahr 2010 wird von der Obersten Baubehörde für den Streckenabschnitt der B16 ein Verkehrsaufkommen von ca. 7.800 KfZ pro Tag mit einem Schwerlastverkehrsanteil von ca. 8 % angegeben ([www.baysis.bayern.de](http://www.baysis.bayern.de)). Der überwiegende Quellverkehr wird voraussichtlich über die B 16 nach Norden mit Anschluss an die BAB A96 erwartet.

## 7. Grünordnung und Umweltbericht

### Öffentliches Grün

Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit sind die öffentlichen Grünflächen auf das Straßenbegleitgrün und die Flächen zur Versickerung beschränkt. Entlang der Haupteinschließung werden dazu beidseitig ca. 2,5 - 3 m breite Grünstreifen ausgewiesen, die das Grundgerüst für die inneren Grünzüge sicherstellen. Zwar sind auf diesen Flächen auch Grundstückszufahrten und Stellplätze zulässig, der Aufbau von durchgehenden Baumreihen mit Laubbäumen 1. Ordnung lässt sich in Abwechslung mit den Stellplätzen jedoch gut kombinieren.

Gleichzeitig erfolgt in diesen Grünstreifen die Entwässerung der öffentlichen Straßenflächen. Dazu werden die Grünstreifen als Wiesenmulden mit einer Tiefe von bis zu 30 cm hergestellt, in denen das Oberflächenwasser in ein darunter liegendes Rigolensystem zur Versickerung gebracht wird.

Somit kann eine maßgebliche Durchgrünung und Gliederung des Projektgebietes durch die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen in Form von Straßenbegleitgrün sichergestellt werden.

Die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen erfolgt weitgehend durchlässig, das heißt mit extensiven Wiesenflächen (mit mind. zweimaliger Mahd / Jahr) und – wo möglich – durch Baumreihen in Hochstammqualität. Insbesondere wird durch die Laubbaumpflanzungen mit einheimischen Arten eine Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet.

### Privates Grün

Wie bereits beschrieben wird zur Sicherstellung einer wirkungsvollen Randeingrünung im Norden, Westen und Osten des Bauabschnittes 3 ein 5 m breiter Grünstreifen mit Pflanzbindung ausgewiesen. Diese privaten Grünstreifen können auch für Oberflächenwasserversickerung der Baugrundstücke genutzt werden.

In Ergänzung der festgesetzten Pflanzbindungen auf öffentlichen Grünflächen ist zur Sicherstellung einer ausreichenden Durchgrünung des Baugebietes auch eine Pflanzbindung auf den privaten Grundstücksflächen erforderlich. Es werden private Grünflächen mit Nutzung als extensive Wiesen mit 2-4 maliger Mahd für die Versickerung von unverschmutzten Oberflächenwasser und Flächen mit Pflanzbindung zur Ergänzung bzw. Verstärkung der Randeingrünung unterschieden. Auf den nicht mit Pflanzbindung belegten Flächen sind ausnahmsweise auch Sondernutzungen mit Stellplätzen und Lagerflächen zulässig, sofern diese mit durchlässigen Belägen hergestellt werden.

Die Mindestdurchgrünung des Gewerbeparks wird durch die Festsetzung von mind. 3 Bäumen 1. bis 2. Ordnung auf 2000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sowie durch die Eingrünung privater Stellplätze und Lagerflächen gesichert.

Eine frühzeitige Wirkung dieser Pflanzungen wird über die Festsetzung der Mindestqualität erreicht. Die Stellplatzflächen sind außerdem in wasserdurchlässiger Art (z.B. Rasenpflaster, etc.) herzustellen und können somit den Anteil des privaten Grüns erhöhen.

Bei der Freiflächengestaltung innerhalb des Bauquartiers sind folgende Ziele zu beachten:

- Einbindung der Bauflächen in die Umgebung
- Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gemäß der zutreffenden Pflanzenauswahllisten in der Satzung
- Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens, wo möglich Vermeidung von Flächenversiegelung (Sickerbeläge, Dachbegrünung etc.)

In diesem Zusammenhang wird im Rahmen der erforderlichen Genehmigungsunterlagen auf den Nachweis eines Freiflächengestaltungsplanes / Bepflanzungsplanes verwiesen.

## **8. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt nach den „Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, die 1999 (2. erweiterte Auflage Januar 2003) vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen in einem Leitfaden herausgegeben wurden.

Zur Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs muss zuerst der vorhandene Bestand und die Schwere des Eingriffs bewertet werden. Unter Berücksichtigung beider Kriterien sowie unter Einbeziehung der Durchführbarkeit von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, lässt sich dann ein sog. „Kompensationsfaktor“ ableiten, mit dem die Fläche, in die eingegriffen wird, multipliziert wird.