

# MARKT INCENHOFEN

## Bebauungsplan Nr. 18 „Sondergebiet Feuerwehr“

Flur-Nr. TF 462, 200, 200/1, 197/3, 434/1 und 235  
Gemarkung Sainbach



### INHALT:

- A. Festsetzungen durch Planzeichnung
- B. Festsetzung durch Text
- C. Hinweise
- D. Verfahrensvermerke (1 Seite)
- E. Begründung (7 Seiten) incl. Anlage 1 und Anlage 2
- F. Umweltbericht (16 Seiten) mit Anlage A und B)

**Satzungsfassung vom 13.09.2017**

**Katrin Mohrenweis - Landschaftsarchitektin  
Dipl.-Ing. Landespflege (univ.)**

Bergstraße 11  
86875 Emmenhausen  
Tel.: 08246/ 960 758  
Fax.: 08246/ 960 780  
e-mail: Mohrenweis.LA @t-online.de



Inchenhofen, den .....

.....  
Karl Metzger, Erster Bürgermeister

### Präambel zur Satzung

Die Marktgemeinde Inchenhofen erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches –BauGB– in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.7.2017 (BGBl. I S. 2808, des Art. 81 der Bayer. Bauordnung –BayBO- zuletzt geändert am 18.04.2013 (BayRS 2132-1-I), des Art. 23 der Gemeindeordnung –GO- für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (BayRS 2020-1-1-I) und des Art. 3 des Bayer. Naturschutzgesetzes –BayNatSchG- (GVBl. 2011, S. 82) folgenden Bebauungsplan Nr. 18 " Feuerwehr" als Satzung.

Der Bebauungsplan umfasst als Festsetzung folgende Bestandteile:

- A. Festsetzungen durch Planzeichnung
- B. Festsetzungen durch Text

Des Weiteren:

- C. Hinweise
- D. Verfahrensvermerke
- E. Begründung
- F. Umweltbericht

rechtsgültige Fassung vom .....

Inchenhofen, den .....

.....  
Karl Metzger, Erster Bürgermeister

Hinweise	
1	Bestehende Haupt- und Nebengebäude
2	Bestehende Grundstücksgrenze
3	Bemaßung
4	Höhenlinien in Metern (Ing. Büro Mayr)
5	Fahrbahn und Gehweg Bestand
6	Fläche Biotopkartierung (Auszug FIN web)
7	Baumkronen Bestand (Aufm. Ing. Büro Mayr)
8	Böschungen Bestand
9	Kronentraufe nach Luftbild (Biotop)

Bestandsaufmass: Ing.-Büro Mayr, Beratende Ingenieure BYIK  
 Blütenweg 5, 86551 Aichach - Untergriesbach  
 Tel.: 08251/87 50 - 0 Mail: info@ib-mayr.de



A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN	
	Geltungsbereich
<b>SO</b>	Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet Feuerwehr
<b>WH</b>	Wandhöhe
<b>FH</b>	Firsthöhe
<b>DN 0° - 45°</b>	zulässige Dachneigung von 0° - 45°
	Baugrenze
	Sonderfläche
	öffentliche Verkehrsfläche
	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
	Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft: Biotop Feldhecke mit Pufferfläche
	Emissionskontingent: tags / nachts: $L_{EK,T} = 64 \text{ dB(A)/m}^2$ / $L_{EK,N} = 49 \text{ dB(A)/m}^2$ (vgl. 9.1 der Festsetzungen durch Text)
	Richtungssektoren A - H (vgl. 9.2 Festsetzungen)

Katrin Mohrenweis - Landschaftsarchitektin  
 Dipl.-Ing. Landespflege (univ.)  
 Bergstraße 11  
 86875 Emmenhausen  
 Tel.: 08246 - 960758  
 Fax.: 08246 - 960780  
 email: Mohrenweis.LA@t-online.de



Inchenhofen, den .....

.....

Karl Metzger, Erster Bürgermeister


**Markt Inchenhofen**  
**Bebauungsplan Nr. 18**  
**Sondergebiet "Feuerwehr"**

**-Satzungsfassung-**

## B. Festsetzungen durch Text

### 1 Inhalt des Bebauungsplans

1.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 "Feuerwehr" gilt die Bebauungsplanzeichnung vom 21.3.2017 in der Fassung vom 21.3.2017, die zusammen mit den nachstehenden Festsetzungen den Bebauungsplan bilden.

1.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1.3 Der Bebauungsplan wird als "qualifizierter Bebauungsplan" im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt.  
Damit richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den folgenden Festsetzungen.

### 2 Art der baulichen Nutzung

2.1 Das Planungsgebiet ist gem. § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Sondergebiet (SO) "Feuerwehr" festgesetzt.

2.2 Zulässig sind nur Gebäude und Anlagen, die dem Zweck "Feuerwehrgerätehaus" dienen.

### 3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6.

3.2 Die zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) beträgt 0,6.

3.3 Die max. zulässige Wandhöhe beträgt 8,0 m (WH 8,0 m). Die Wandhöhe wird gemessen von der Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens bis zu OK-Dachhaut außen im Schnittpunkt der verlängerten Linie der Außenwand an der Traufseite.

3.4 Die Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens darf max. 0,5 m über der Höhe des anstehenden Geländes am Nord-Ost-Eck des geplanten Gebäudes liegen (vgl. Bestandsaufmass).

3.5 Die max. zulässige Firsthöhe beträgt 10,0 m (FH 10,0 m). Die Firsthöhe wird gemessen von der Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens bis zum höchsten Punkt des Daches.

3.6 Für einen Schlauchturm im Geltungsbereich kann die zulässige Firsthöhe um 3 m überschritten werden (Firsthöhe 13,0 m).

### 4 Bauweise, Grenzabstände

4.1 Es gilt die offene Bauweise.

 Baugrenze

4.2 Kleinere Nebengebäude sind ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht innerhalb der Grünflächen zulässig, wenn:

1. die Grundfläche max 15 qm und
2. die Länge max. 5 m und
3. die Traufhöhe max 2,5 m und die Firsthöhe max. 3,5 m beträgt.

4.4 Es gilt die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO (in der jeweils gültigen Fassung).

### 5 Werbeanlagen

5.1 Werbeanlagen sind nur für Eigenwerbung zulässig.

5.2 Werbeanlagen sind, bis auf Werbefahnen und je Baugrundstück eine frei stehende Werbeanlage, nur an den Fassaden zulässig.

5.3 Die Gesamtfläche der Werbeanlagen darf 15% der Fassadenfläche, an der sie angebracht sind, nicht überschreiten.

## 6 Bauliche Gestaltung und Einfriedung

6.1 Die Dachneigung aller Gebäude kann 0° bis 45° betragen. Bei Flachdächern (0 bis 5 °) ist der obere Abschluss als Attika auszubilden.

6.2 Dachaufbauten sind nicht zugelassen.

6.3 Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen aus unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig.

6.4 Die Fassaden sind mit gedeckten Farben auszuführen.

6.5 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig. Sie sind an der West- und Nordseite 50 cm von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.

## 7 Grünordnung und Freiflächengestaltung

7.1  Fläche zum Anpflanzen von Bäumen u Sträuchern

7.2 Zur Ortsrandeingrünung ist eine zweireihige Hecke mit Sträuchern (v. Sträucher, 3-4 Triebe) zu pflanzen und zu unterhalten. Dabei ist nur autochtones Pflanzgut (mit Herkunftsnachweis) und folgende Arten zu verwenden:

Cornus mas	Hartriegel
Cornus sanguinea	roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa rubiginosa	Wildrose
Viburnum opulus	Schneeball
Viburnum lantana	wolliger Schneeball

7.3 Zusätzlich ist alle 15 m ein Baum (Hochstamm, STU 12/14 cm) aus folgender Liste zu pflanzen:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

7.4 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern darf nicht versiegelt werden und ist gärtnerisch zu gestalten. In der Grünfläche dürfen keine Stellplätze angelegt werden.

7.5 An der Südseite sind zusätzlich drei Bäume (vgl. 7.3) als Allee zu pflanzen.

7.6 Die Pflanzungen sind bis zum Ende der Rohbaumaßnahmen, spätestens im nächsten Frühjahr fertigzustellen.

7.7 Das Gelände der Sonderfläche ist großflächig an die bestehenden Höhen der öffentlichen Verkehrsflächen anzupassen. Innerhalb der Flächen sind zur Terrassierung des Geländes Stützmauern zulässig, nicht an der Grundstücksgrenze

7.8 Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen.

## 8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

8.1  Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft: Biotop Feldhecke mit Pufferflächen

8.2 Die bestehende Feldhecke ist zu erhalten. Eingriffe sind nur zur Pflege oder aus Gründen der Verkehrssicherheit zulässig.

8.3 In der Fläche "Feldhecke" sind keine Eingriffe in den Wurzelraum der Gehölze zulässig. Der bestehende Feldweg kann durch Unterhaltsmaßnahmen erhalten werden. Ausbauten mit umfangreichen Eingriffen sind nicht zulässig.

8.4 Die Fläche "Feldhecke" darf nicht wasserundurchlässig befestigt werden.

8.5 Als Ausgleichsfläche werden 1.258 qm auf Flurnummer 1134, Gemarkung Inchenhofen vom Ökokonto für die Baumaßnahme gewidmet. Hier wird auf einer ehemaligen Abbaufäche ein Magerstandort mit Gehölzgruppen und wechselfeuchten Tümpeln entwickelt.

## 9 Immissionsschutz

9.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den folgenden Tabellen „Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m<sup>2</sup>“ und „Zusatzkontingente in dB(A) für die Richtungssektoren“ angegebenen Emissionskontingente L<sub>EK</sub> und Zusatzkontingente L<sub>EK,zus,k</sub> nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Bezeichnung der Teilfläche	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Emissionskontingent L <sub>EK</sub> [dB(A)/m <sup>2</sup> ]	
		Tag (06-22 Uhr)	Nacht (22-06 Uhr)
SO F	3.146	64	49

9.2 Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis F erhöhen sich die Emissionskontingente L<sub>EK</sub> um folgende Zusatzkontingente:

Bezeichnung Richtungssektor(en)	Öffnungswinkel [Grad]		Zusatzkontingent L <sub>EK,zus</sub> [dB(A)]	
	Anfang	Ende	Tag (06:00 - 22:00 Uhr)	Nacht (22:00 - 06:00 Uhr)
A	+ 345	+ 33	+ 4	+ 4
B	+ 33	+ 44	+ 2	+ 2
C	+ 44	+ 64	0	0
D	+ 64	+ 88	+ 1	+ 1
E	+ 88	+ 100	0	0
F	+ 100	+ 115	+ 1	+ 1
G	+ 115	+ 175	+ 4	+ 4
H	+ 175	+ 345	+ 6	+ 6

Der Bezugspunkt BP<sub>zus</sub> für die Richtungssektoren hat folgende Gauß-Krüger-Koordinaten: X=4434133,12/Y=5375253,69.

9.3 Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor k L<sub>EK,i</sub> durch L<sub>EK,i</sub> + L<sub>EK,zus,k</sub> zu ersetzen ist. Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.

## 10 Inkrafttreten

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

Inchenhofen, den .....

.....  
Karl Metzger, Erster Bürgermeister

Katrin Mohrenweis - Landschaftsarchitektin  
Dipl.-Ing. Landespflege (univ.)

Bergstraße 11  
86875 Emmenhausen  
Tel.: 08246 - 960758  
Fax.: 08246 - 960780  
email: Mohrenweis.LA@t-online.de



Markt Inchenhofen

**Bebauungsplan Nr. 18**  
**Sondergebiet "Feuerwehr"**

**-Satzungsfassung-**

M 1:1.000

**B. Festsetzungen durch Text**

13.9.2017



## C Hinweise

- 1 Konkrete Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung (z.B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder Altlast (z.B. künstliche Auffüllung mit Abfällen) unterliegen der Mitteilungspflicht nach Art. 1 Satz 1 Bayer. Bodenschutzgesetz. Sie sind dem Landratsamt Aichach-Friedberg, Sachgebiet 43, Tel. 08251/ 92-368 unverzüglich anzuzeigen.
- 2 Zur Berechnung des Stellplatzbedarfes gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Dasing in der gültigen Fassung.
- 3 Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayr. Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG. Die bauausführenden Firmen werden in geeigneter Weise darauf hingewiesen.  
Denkmalpflege Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies 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 die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.  
Denkmalpflege 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.
- 4 Zu verständigen ist das BLfD, Dienststelle Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0, Email: DST\_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalbehörde. Der Bestand an Bodendenkmälern ist nicht statisch und kann sich daher auch im Planungsgebiet ändern. Die aktuelle Denkmalausweisung bietet der Bayerische Denkmatalas auf [www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)

### Abwasserbeseitigung / Niederschlagswasserbehandlung

- 5 Schmutzwasser:  
Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Dasing (EWS) ist anzuwenden.
- 6 Niederschlagswasserversickerung  
Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadhlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfrei-stellungsverordnung NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadhlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.  
Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind dann bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.  
Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, empfehlen wir die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA). Auf das Arbeitsblatt DWA-A138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“). Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.  
  
Verschmutztes Niederschlagswasser  
Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadhlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden). Freiflächen mit wassergefährdenden Stoffen sind zu überdachen  
Insbesondere trifft dies zu für Niederschlagswasser:  
bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.  
Bei Dachflächen mit stärkerer Verschmutzung (z. B. bei starker Luftverschmutzung durch Industriebetriebe o. Ä.). Wir empfehlen, hierzu die Abt. Umweltschutz des Landratsamtes zu hören

## D.    **Verfahrensvermerke**

Der Marktgemeinderat Inchenhofen hat die Aufstellung des Bebauungsplans "Feuerwehr" in seiner Sitzung am 07.02.2017 beschlossen.

Der Beschluss wurde am 30.03.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Vorentwurf mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 21.03.2017 wurde am 21.03.2017 im Gemeinderat beraten und beschlossen.

Der Beschluss wurde mit der Öffentlichkeitsbeteiligung am 30.03.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 10.04.2017 bis 11.05.2017 und die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ebenfalls vom 10.04.2017 bis 11.05.2017

Der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich Begründung und Umweltbericht wurde in der Fassung vom 18.07.2017 mit den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.08.2017 bis 08.09.2017 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 27.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf in der Fassung vom 18.07.2017 erfolgte im Zeitraum vom 07.08.2017 bis 08.09.2017.

Nach Kenntnisnahme und Abwägung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen hat der Gemeinderat Inchenhofen mit Beschluss vom 13.09.2017 den Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 13.09.2017 als Satzung beschlossen.

Die Satzungsfassung des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.09.2017 wurde ausgefertigt am

Inchenhofen, den .....  
Karl Metzger, Erster Bürgermeister

Der Bebauungsplan 18 "Feuerwehr" tritt durch die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 23.1.2018 in Kraft.

Inchenhofen, den .....  
Karl Metzger, Erster Bürgermeister

## **E. BEGRÜNDUNG**

### **1. Geltungsbereich**

Der Bebauungsplan für die künftige Sondergebietsfläche umfasst die Flur-Nr. 462 (Kernbereich des Vorhabens), 200, 200/1, 197/3 sowie 434/1 (Sainbacher Straße) und 235 (Martiniweg/Feldweg) der Gemarkung Sainbach.

Der Geltungsbereich beträgt 6.529 qm, die befestigte und bebaute Fläche 3.146 qm, und liegt am westlichen Ortsrand von Inchenhofen.

Westlich des Geltungsbereichs befindet sich eine nicht mehr genutzte Pumpstation mit Tiefbrunnen des nun aufgelösten Wasserschutzgebiets. Im Osten liegt hinter einem nach Norden führenden Feldweg (Martiniweg) und bisher nicht bebauten Grundstücken die Wohnbebauung am Georgiweg, die den östlichen Ortsrand bildet.

Prägend für den östlichen Teil des Geltungsbereichs ist eine feldgehölzartig verbreiterte Baumhecke, die als amtlich kartiertes Biotop kartiert ist (Biotop-Nr. 7432-0070-009 „Heckenstrukturen westlich Inchenhofen“).

### **2. Planungs- und Baurecht**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 18 „Sondergebiet Feuerwehr“ sollen die rechtlichen Voraussetzungen für die neue Nutzung des Geländes als Sondergebiet geschaffen werden.

Die Planung kann inhaltlich nicht aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt werden, weil darin das Gebiet in der Art der baulichen Nutzung als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt ist. Der FNP wird daher im Parallelverfahren entsprechend geändert, ein neuer FNP befindet sich erst in der Anfangsphase der Neuaufstellung.

### **3. Anlaß, Ziel und Zweck der Planung**

Die Marktgemeinde möchte für die Feuerwehr des Hauptortes eine neue Fahrzeughalle sowie Räume für Nebennutzungen errichten.

Der vorliegende Bebauungsplan wird als „qualifizierter Bebauungsplan“ im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGb aufgestellt. Das Planungsgebiet ist als „Sondergebiet (SO) Feuerwehr“ festgesetzt. Eine direkte Anbindung an den bestehenden Ortsrand wäre ohne Beeinträchtigung des oben genannten Biotops nicht möglich. Deshalb hat die Gemeinde entschieden, mit dem Feuerwehrgrundstück etwas nach Westen abzurücken. Der Feldweg am Biotop wird ohne weiteren Ausbau erhalten, das Biotop zum Erhaltungsschutz in den Geltungsbereich einbezogen und die Erschließung von der Sainbacher Straße im Süden aus durchgeführt.

Das Gebiet ist also so weit als unter Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Gesichtspunkte möglich an den östlichen Ortsrand räumlich angebunden. Bei einer Entfernung von mehr als 80-90 m zum bisherigen Ortsrand könnte dies planungsrechtlich nicht mehr als Anbindung eingestuft werden und somit eine Inanspruchnahme unberührter Landschaftsräume stattfinden.

#### **4. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Die Gemeinde hat die Eignung diverser Grundstücke und ihrer Verfügbarkeit geprüft und keine Alternativen gefunden. Dieses Grundstück war von der Erreichbarkeit und der Erschließung die beste Alternative für die Gemeinde und wurde daher ausgewählt.

#### **5. Lage und Beschaffenheit des Baugebietes**

Das Planungsgebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Acker genutzt. Außer dem oben genannten Baumheckenbiotop befinden sich auf dem Gelände keine Gehölzstrukturen.

Der Geltungsbereich liegt in topographisch bewegten Gebiet. Er steigt auf einer diagonal gemessenen Länge von ca. 87 m um fast 9 m an. Die Nordostgrenze des Geltungsbereichs liegt auf einer Höhe von 472 m ü.NN, der tiefste Punkt an der Südwestgrenze bei 463,5 m ü.NN. Das Baugelände liegt im unteren Hangbereich, nördlich verläuft in West-Ost-Richtung eine kuppenartige Geländestufe, ein typischer Rücken des Hügellandes.

Das Baufenster wurde so situiert, dass es im Norden nur bis zur derzeitigen Nutzungsgrenze des Ackerbaus reicht. Wo im steileren Hangbereich die Grünlandnutzung beginnt, wäre eine Bebauung nur mit sehr starken Eingriffen in die Topographie möglich. Der Bauort liegt somit nicht exponiert, sondern unterhalb der Geländerückens, trotzdem kommt einer ausreichenden Eingrünung hohe Priorität zu.

Da die Entwurfsgestaltung des Feuerwehrgebäudes inzwischen fortgeschritten ist, kann die Einbindung in das Gelände präzisiert werden. Wie beiliegenden Darstellungen des ib Bestler entnommen werden kann (vgl. Anlage 1), wird der Höhenunterschied durch eine Stützmauer im Norden und ein „Eingraben“ des Gebäudes im Osten abgefangen. Die fußläufige Erschließung von Osten erfolgt durch eine Treppe.

Die geplante Ortsrandeingrünung (7 m Breite im Norden, 5 m Breite im Nordwesten) mit Sträuchern, Heistern und Bäumen wird eine harmonische Einbindung in den Landschaftsraum gewährleisten. Von Westen her stellt der vorhandene Gehölzbestand am Pumphauschen, von Osten die Baumhecke eine natürliche Grünkulisse dar.

Der Naturraum, in dem der Geltungsbereich liegt, ist der naturräumlichen Haupteinheit des „Donau-Isar-Hügellandes (062.) und der Untereinheit: „Hügelland zwischen Paar und Donaumoos“ (062.20) zuzuordnen. Es handelt sich um äußerst intensiv abgetragenes Hügel- und Rückenland aufgrund vorwiegender Sande. Breite Muldentäler sind typisch für Ausbläsungen bis auf den Grundwasserspiegel (Graul, S. 24)

Der Bodentyp des Geltungsbereichs ist Braunerde aus kiesführendem Lehmsand (Molasse) mit hohem Retentionsvermögen bei Niederschlägen (laut Umweltatlas Boden Bayern).

Im Geltungsbereich sind keine oberirdischen Gewässer oder oberirdische wasserführende Gräben vorhanden. Die nächsten Fließ- und Stillgewässer sind der Weiherbach und Graben zum Weiherbach ca. 570m bzw. 450 m südlich; der Knauerbach mit kleinem Weiher ca.



800 m südwestlich sowie der Inchenhofener Moosgraben ca. 850 m nord-westlich. Die Paar fließt 3,7 Kilometer östlich der Sondergebietsfläche.

Der Tiefbrunnen des Wasserschutzgebiets wird seit 2003 nicht mehr genutzt, das Wasserschutzgebiet wurde aufgelöst.

Im Geltungsbereich und seinem weiten Umfeld sind keine Schutzgebiete im Sinne des BNatSchG § 23 bis 30 oder europarechtlich geschützte Gebiete (Natura 2000; Vogelschutzgebiete) vorhanden.

Das nächstgelegene amtlich kartierte Biotop ist Biotop-Nr. 7432-0070-009 „Heckenstrukturen westlich Inchenhofen“ mit 9 Teilflächen (TF). Die nächstgelegene TF liegt im östlichen Teil des Änderungsgebiets, die weitere Teilflächen bis 650 m westlich.

Alle weiteren Biotope liegen in mehr als einem Kilometer Entfernung.

## **6. Geplante Nutzung**

Das Planungsgebiet ist gem. § 11 Baunutzungsverordnung als Sondergebiet (SO) „Feuerwehr“ festgesetzt. Zulässig sind nur Gebäude und Anlagen, die diesem Zwecke dienen. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nicht zulässig.

Die zweigeschossige Fahrzeughalle dient der Unterbringung von vier Löschfahrzeugen. Im Erdgeschoß werden Büro, Werkstatt, Umkleide- und Lagebesprechungsräume, im Obergeschoß ein Schulungsraum, ein Jugendraum und Lehrmittelzimmer untergebracht.

Eine Entwurfsplanung für den Neubau wird derzeit erstellt.

## **7. Erschließung**

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt von Süden von der Sainbacher Straße aus. Im östlichen Bereich ist eine zusätzliche fußläufige Erschließung über den Martiniweg (unbefestigter Feldweg) angedacht.

## **8. Gestaltungsvorschriften**

Im Bebauungsplan wurden neben dem Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und der Bauweise hauptsächlich gestalterische Festsetzungen zu Dachneigung und Dachaufbauten getroffen.

Durch die Festsetzungen zur baulichen Nutzung (maximale Firsthöhe 10 m, Wandhöhe 8 m, Schlauchturm 13 m) werden die optischen Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds reduziert.

Bei der Gestaltung wurde eine Dachneigung von 0° bis 45° zugelassen, Dachaufbauten sind nicht zulässig. Bei Flachdächern ist der obere Abschluss als Attika auszubilden. Auch wurden Vorgaben zu Werbeanlagen eingeführt.

Bei der Gestaltung wurde überwiegend nur die Kubatur festgelegt und bei der Fassadengestaltung u.a. weitgehende Freiheiten gelassen.

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig.

## **9. Grünordnung, Naturschutz und Ausgleich:**

Die grünordnerischen Festsetzungen regeln die Einbindung gegenüber der freien Landschaft im Norden und Nordwesten sowie im Osten und Südosten

Im Norden und Nordwesten sind „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ (zweireihige Hecken, zusätzlich alle 15 m eine Baum) festgesetzt, die der Ortsrandeingrünung dienen. Von Westen her stellt der vorhandene Gehölzbestand am Pumphauschen, von Osten die Baumhecke eine natürliche Grünkulisse dar.

Durch die Einbeziehung des Biotops und weiter Pufferflächen in den Geltungsbereich mit der Festsetzung als „Fläche zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ kann eine dauerhafte Sicherung der Gehölze und ihres Wurzelraums erreicht werden. Im Bereich des Baumheckenbiotops ist eine Flächenversiegelung nicht zulässig.

Bei allen Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze mit Herkunftsnachweis zu verwenden (autochthone Gehölze). Entsprechend der Lage des Landkreises Aichach-Friedberg ist die Herkunftsregion 9 „Tertiärhügelland, Schotterplatten und Schwäbisch-Bayerische Jungmoränenlandschaft“ zu wählen.

Für den Ausgleich stellt die Gemeinde Inchenhofen eine 1.258 qm große Teilfläche der Flur-Nr. 1134 der Gemarkung Inchenhofen im Rahmen des gemeindlichen Ökokontos zur Verfügung (qm). Die Maßnahmen dienen der Rekultivierung einer ehemaligen Bauschuttdeponie. Die geplante Gestaltung, Bepflanzung und Pflege sind im Umweltbericht ausführlich dargestellt.

## **10. Technische Versorgung**

Das Grundstück wird an die bestehende Erschließung in der Sainbacher Straße angeschlossen.

## **11. Flächenbilanz**

Flächenverteilung:

<b>Geltungsbereich</b>	<b>6.529,17 qm</b>
Sonderfläche	3.146,20 qm
<i>davon Baufenster:            2.698,04 qm</i>	
Verkehrsfläche öffentlich	1.006,20 qm
Fläche zum Schutz, Pflege u. Entwicklung“	1.800,02 qm
Fläche zum Anpflanzen Bäume und Sträucher	576,75 qm
	-----
<b>Gesamtfläche</b>	<b>6.529,17 qm</b>

## **12. Immissionsschutz**

### **12.1 Lärmemissionen**

Ein Vorhaben ist schalltechnisch zulässig, wenn der nach TA Lärm: 1998-08 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel Lr der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent LIK einschließlich Zusatzkontingent nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreitet. Die Relevanzgrenze der DIN 45691 wird nicht ausgeschlossen.

Für den Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH vom 09.06.2017 mit der Auftrags-Nr. 6011.0 / 2017 - FB angefertigt, um für das Sondergebiet die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren. Die Ergebnisse sind in der Satzung zum Bebauungsplan ausführlich dargestellt. Ferner ergab eine Prognose der Lärmsituation durch die Nutzung des Feuerwehrgerätehauses, dass die Vorgaben des zugrundeliegenden Bebauungsplanes eingehalten werden können und somit das Feuerwehrgerätehaus auch realisierbar ist.

### **12.2. Luftverunreinigende Emissionen**

Durch die zulässige Nutzung als Feuerwehrhaus/ Feuerwehrgerätehaus sind keine besonderen luftverunreinigenden Belastungen zu erwarten.

## **13. Umweltbericht**

Der gemeinsame Umweltbericht zum Bebauungsplan und zur Flächennutzungsplanänderung mit Anlagen liegt der Begründung als eigener Textteil bei.

Anlage 1: Darstellung Gebäude im Gelände (ib Bestler)

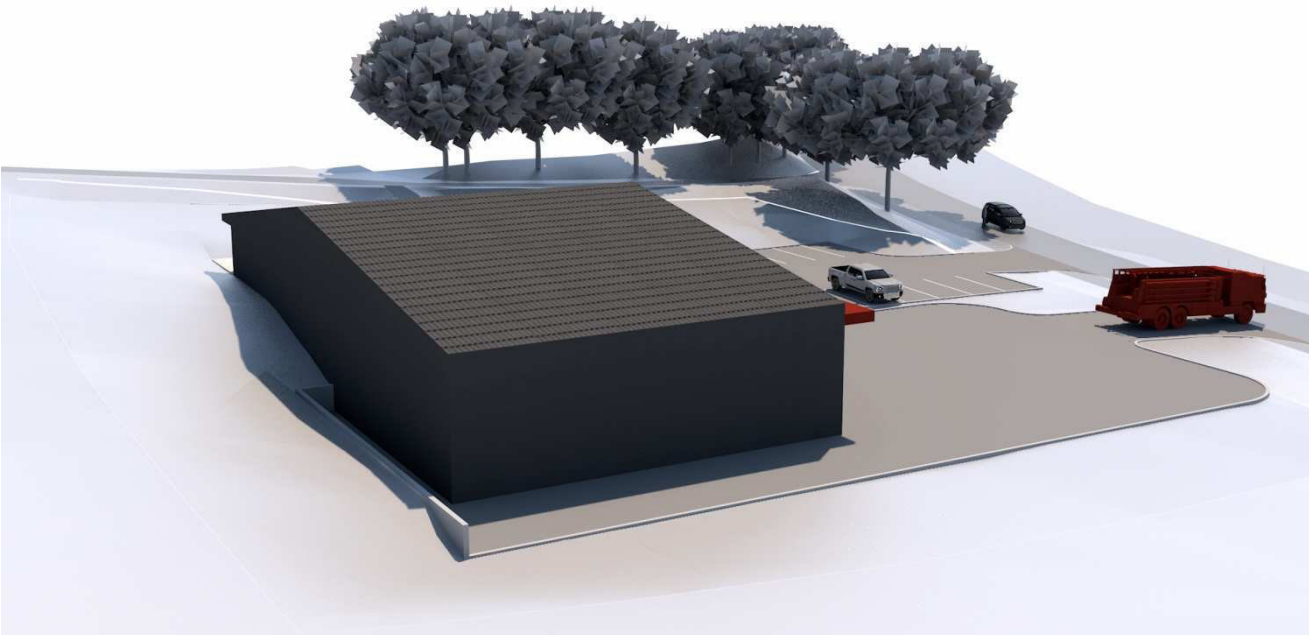
Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH vom 09.06.2017 mit der Auftrags-Nr. 6011.0 / 2017: Auszug S. 3-4, 30 und 34

Inchenhofen, den .....

.....  
Karl Metzger, Erster Bürgermeister

Anlage 1: Darstellung Gebäude im Gelände

Verfasser: ib Bestler



## Zusammenfassung

Die Marktgemeinde Inchenhofen plant die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Sondergebiet Feuerwehr“ in der Marktgemeinde Inchenhofen im Landkreis Aichach-Friedberg.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung ist neben der Kontingentierung auch die künftige Nutzung durch die Freiwillige Feuerwehr Inchenhofen zu untersuchen.

### Vorbelastungen:

Östlich des Plangebiets befindet sich eine Autowerkstatt mit Reifenhandel. In Anlehnung an Ziffer 3.2.1 TA Lärm /2/ sind durch die Neuausweisung des Sondergebiets die zutreffenden Orientierungswerte deshalb vorsorglich um 6 dB(A) (nicht relevanter Immissionsbeitrag) zu unterschreiten.

### Die Kontingentierung der Sondergebietsfläche führte zu folgendem Ergebnis:

Entsprechend dem Formalismus der DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ /7/ wurden unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung das in der Tabelle 1 aufgeführte Emissionskontingent und die im Lageplan der Anlage 1 eingetragene Fläche angesetzt.

Das Kontingent war dabei so auszulegen, dass an den Immissionsorten im Allgemeinen Wohngebiet (WA) keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte entstehen.

Bezeichnung der Teilfläche	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Emissionskontingent L <sub>EK</sub> [dB(A)/m <sup>2</sup> ]	
		Tag (06-22 Uhr)	Nacht (22-06 Uhr)
SO F	3.146	64	49

Tabelle 1 Emissionskontingent (L<sub>EK</sub>) der Kontingentflächen

Auf der Basis der Ausbreitungsberechnungen für die Immissionsorte und deren Ergebnisse im Vergleich zu den noch verbleibenden Planwerten, wurden die im Lageplan der Anlage 1 eingetragenen Richtungssektoren mit den entsprechenden Sektorgrenzlinaen und dem Bezugspunkt definiert und darauf die in der Tabelle 2 angegebenen Zusatzkontingente festgesetzt.

Bezeichnung Richtungssektor(en)	Öffnungswinkel [Grad]		Zusatzkontingent L <sub>EK,zus</sub> [dB(A)]	
	Anfang	Ende	Tag (06:00 - 22:00 Uhr)	Nacht (22:00 - 06:00 Uhr)
A	+ 345	+ 33	+ 4	+ 4
B	+ 33	+ 44	+ 2	+ 2
C	+ 44	+ 64	0	0
D	+ 64	+ 88	+ 1	+ 1
E	+ 88	+ 100	0	0
F	+ 100	+ 115	+ 1	+ 1

Bezeichnung Richtungssektor(en)	Öffnungswinkel [Grad]		Zusatzkontingent $L_{EK,ZUS}$ [dB(A)]	
	Anfang	Ende	Tag (06:00 - 22:00 Uhr)	Nacht (22:00 - 06:00 Uhr)
G	+ 115	+ 175	+ 4	+ 4
H	+ 175	+ 345	+ 6	+ 6

Tabelle 2 Zusatzkontingente( $L_{EK,ZUS}$ ) für den ausgewiesenen Richtungssektor

Der Bezugspunkt BP<sub>zus</sub> für die Richtungssektoren hat folgende Gauß-Krüger-Koordinaten: X = 4434133,12 / Y = 5375253,69.

Die Beurteilung der Feuerwehr führte zu folgendem Ergebnis:

Für die Feuerwehr (Instandsetzung, Wartung, Übungen) ist ein reiner Tagbetrieb anzusetzen. Auf der Grundlage der beschriebenen Geräuschemissionen errechnen sich die in der Ergebnistabelle der Anlage 4.3 aufgeführten Beurteilungspegel.

Demzufolge wird durch den künftigen Betrieb an den maßgeblichen Immissionsorten

### **IO 1 bis IO 12, IO WA1 bis IO WA3**

das Immissionskontingent ( $L_{IK}$ )

- ✓ zur Tagzeit (06.00 - 22.00 Uhr) um mindestens 2,5 dB(A) unterschritten.

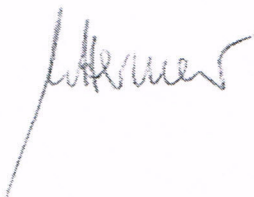
### Spitzenpegelkriterium

Unzulässige Spitzenpegel treten nicht auf.

**Zusammenfassend lässt sich somit die Aussage treffen, dass auf der Basis der vorliegenden Planungsgrundlagen und Rechenvorgaben aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplanes sowie des Neubaus des Feuerwehrgerätehauses bestehen.**

Mit den nachfolgend als Festsetzungsvorschläge für den Bebauungsplan aufgeführten Maßnahmen ist gewährleistet, dass die Geräuscheinwirkungen aus dem Plangebiet nicht zu einer Verfehlung des angestrebten Schallschutzzieles führen.

Altomünster, 09.06.2017

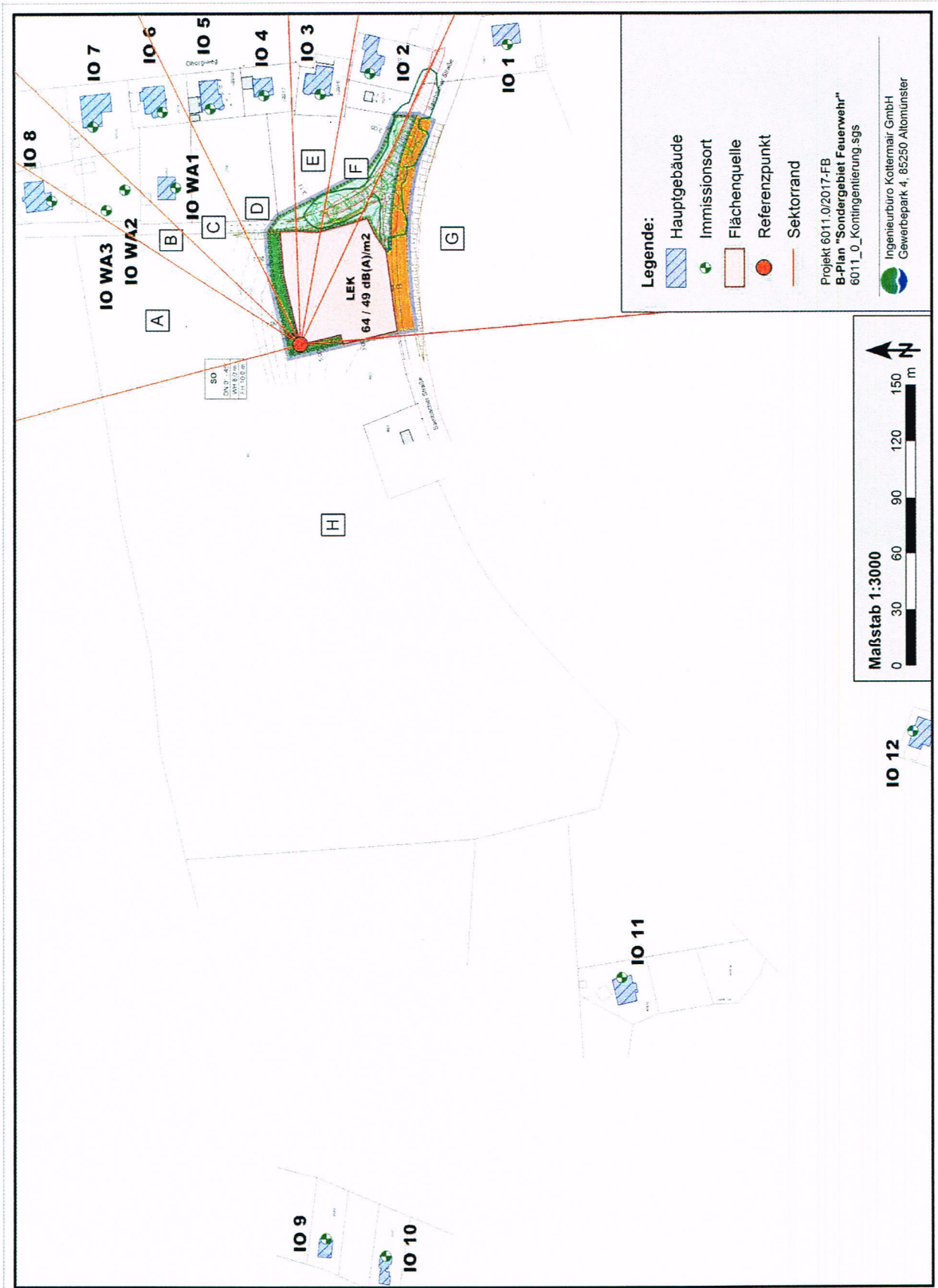


Andreas Kottermair  
Beratender Ingenieur



Florian Bradl  
Dipl.- Ing. (FH)

Anlage 3 Kontingentierung



**Anlage 4.3 Ergebnistabelle Gesamtpegel**

Immissionsort	Etage	HR	Nutzung	IRW,	IRW,	LIK,	LIK,	LrT	LrN	LIK		IRW	
				T	N	T	N			Diff,T	Diff,N	Diff,T	Diff,N
				[dB(A)]		[dB(A)]				[dB(A)]		[dB(A)]	
IO 1	EG	W	WA	55	40	48,3	33,3	40,9		-7,4		-14,1	
IO 1	1.OG	W	WA	55	40	48,3	33,3	43,1		-5,2		-11,9	
IO 2	EG	W	WA	55	40	48,2	33,2	41,2		-7,0		-13,8	
IO 2	1.OG	W	WA	55	40	48,2	33,2	45,4		-2,8		-9,6	
IO 3	EG	W	WA	55	40	48,2	33,2	41,5		-6,7		-13,5	
IO 3	1.OG	W	WA	55	40	48,2	33,2	45,7		-2,5		-9,3	
IO 4	EG	W	WA	55	40	48,6	33,6	38,8		-9,8		-16,2	
IO 4	1.OG	W	WA	55	40	48,6	33,6	43,4		-5,2		-11,6	
IO 5	EG	W	WA	55	40	48,0	33,0	35,6		-12,4		-19,4	
IO 5	1.OG	W	WA	55	40	48,0	33,0	40,4		-7,6		-14,6	
IO 6	EG	W	WA	55	40	45,9	30,9	32,8		-13,1		-22,2	
IO 6	1.OG	W	WA	55	40	45,9	30,9	36,1		-9,8		-18,9	
IO 7	EG	W	WA	55	40	44,4	29,4	25,6		-18,8		-29,4	
IO 7	1.OG	W	WA	55	40	44,4	29,4	28,6		-15,8		-26,4	
IO 8	EG	S	WA	55	40	48,1	33,1	24,1		-24,0		-30,9	
IO 8	1.OG	S	WA	55	40	48,1	33,1	25,3		-22,8		-29,7	
IO 9	EG	O	EW	50	35	39,8	24,8	16,0		-23,8		-34,0	
IO 9	1.OG	O	EW	50	35	39,8	24,8	19,4		-20,4		-30,6	
IO 10	EG	O	EW	50	35	39,7	24,7	9,5		-30,2		-40,5	
IO 10	1.OG	O	EW	50	35	39,7	24,7	14,0		-25,7		-36,0	
IO 11	EG	O	WA	55	40	42,0	27,0	27,5		-14,5		-27,5	
IO 11	1.OG	O	WA	55	40	42,0	27,0	30,3		-11,7		-24,7	
IO 12	EG	N	MD	60	45	42,3	27,3	25,3		-17,0		-34,7	
IO 12	1.OG	N	MD	60	45	42,3	27,3	26,2		-16,1		-33,8	
IO WA1	EG	S	WA	55	40	48,3	33,3	35,1		-13,2		-19,9	
IO WA1	1.OG	S	WA	55	40	48,3	33,3	37,3		-11,0		-17,7	
IO WA2	EG		WA	55	40	48,3	33,3	27,3		-21,0		-27,7	
IO WA2	1.OG		WA	55	40	48,3	33,3	28,6		-19,7		-26,4	
IO WA 3	EG		WA	55	40	48,0	33,0	26,4		-21,6		-28,6	
IO WA 3	1.OG		WA	55	40	48,0	33,0	27,9		-20,1		-27,1	

**Legende:**

Etage	maßgebliches Stockwerk
HR	Himmelsrichtung
Nutzung	Gebietscharakter
IRW	Immissionsrichtwert - Tag bzw. Nacht
LIK	Immissionskontingent - Tag bzw. Nacht
Lr	Beurteilungspegel - Tag bzw. Nacht
Diff	Unter- bzw. Überschreitung - Tag bzw. Nacht

Die Nachtzeit umfasst 8 Stunden und dauert von 22:00 - 06:00 Uhr



## **MARKT INCENHOFEN:**

### **Bebauungsplan Nr. 18 „Sondergebiet Feuerwehr“**

Satzungsfassung vom 13.09.2017

## **ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**

§ 10 Abs. 4 BauGB

*„Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.“*

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 „Sondergebiet Feuerwehr“ wurde die 4. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt.

#### **Vorbemerkung:**

Der Bebauungsplan und die Flächennutzungsplanänderung wurden durchgeführt, weil der Markt Inchenhofen ein neues Feuerwehrgebäude errichten will. Er hat dazu verschiedene Standorte geprüft und aus mehreren Gründen das Grundstück an der Sainbacher Straße ausgewählt. Der östliche Teil des Geltungsbereichs besteht aus einem als Biotop geschützten Feldgehölz. Durch den Bebauungsplan wird der gesamte Geltungsbereich als Sondergebiet für die Feuerwehr (westliche Bereich) und Grünfläche (Biotop und Eingrünung) sowie als Verkehrsfläche von der Sainbacher Straße gewidmet.

#### Berücksichtigung der Umweltbelange

Die zusätzliche Bebauung sowie die Herstellung von befestigten Flächen bedeutet eine Versiegelung von bisher unversiegeltem Boden und eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und somit einen Eingriff in Natur und Landschaft.

Durch entsprechende Hinweise und Festsetzungen im Bebauungsplan werden Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffs in die Natur getroffen. Der berechnete Bedarf an Ausgleichsflächen wird vom Ökokonto der Gemeinde zur Verfügung gestellt. Im Norden und Westen sind Grünflächen zur Eingrünung vorgesehen.

Die Auswirkungen auf die Umwelt wurden in einem detaillierten Umweltbericht beschreiben und bewertet. Durch private Grünstreifen und detaillierte Vorgaben zur Eingrünung ist das Vorhaben gut in die Landschaft eingefügt.

#### Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Weder bei der Beteiligung der Öffentlichkeit noch bei der öffentlichen Auslegung wurden grundsätzliche Bedenken vorgebracht. Insgesamt wurden die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden zweimal zum Bebauungsplan beteiligt und die Bauleitplanung zur öffentlichen Beteiligung zwei Mal ausgelegt.

Bei der zweimaligen öffentlichen Auslegung wurden keine Anregungen vorgebracht.

Die im Rahmen der Trägerbeteiligung geäußerten Anregungen betrafen vorhandene Kabelleitungen, Anregungen zur Wasserwirtschaft und die Einfügung des Gebäudes in das geneigte Baugrundstück. Eine wesentliche Anregung war die Forderung nach immissions-

schutzfachlichen Vorgaben. Die Gemeinde hat daher ein Fachgutachten erstellen lassen, dessen Ergebnisse und Empfehlungen in den Bebauungsplan eingearbeitet wurden.

Die Abwägung und die Beschlüsse zu den zwei Verfahrensschritten wurden mitgeteilt.

#### Andere Planungsmöglichkeiten

Für den notwendigen Neubau des Feuerwehrgebäudes wurden verschiedene Standorte geprüft. Dabei spielten Lage, Erreichbarkeit, Erschließung und die notwendigen Flächengrößen die entscheidenden Kriterien für den ausgewählten Standort.

Parallel wurde die Hochbauplanung betrieben und in enger Abstimmung an die Bauleitplanung angepasst.