

**Planungs- und Ingenieurgesellschaft  
für Bauwesen mbH  
Baugrundinstitut nach DIN 1054**

**Burgauer Straße 30  
86381 Krumbach**

**Tel. 08282 994-0**

**Fax: 08282 994-409**

**E-Mail: [kc@klingconsult.de](mailto:kc@klingconsult.de)**

# **BEBAUUNGSPLAN**

## **„ERWEITERUNG SÜDWEST II, UNTERWIESENBACH“**

**GEMEINDE WIESENBACH**



**BEGRÜNDUNG**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Aufstellungsverfahren</b>	<b>4</b>
1.1	Rechtsgrundlage	4
1.2	Aufstellungsbeschluss	4
1.3	Bebauungsplanvorentwurf	4
1.4	Bebauungsplanentwurf	4
1.5	Satzungsbeschluss	5
1.6	Genehmigung	5
<b>2</b>	<b>Einfügung in die Bauleitplanung</b>	<b>5</b>
2.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.2	Geltungsbereich Bebauungsplan	5
2.2.1	Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
2.2.2	Planungsalternativen	5
2.2.3	Lage und Größe	6
<b>3</b>	<b>Vorgaben der Raumordnung</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches</b>	<b>6</b>
4.1	Geländebeschaffenheit	6
4.2	Bestand innerhalb	6
4.3	Bestand außerhalb	6
<b>5</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>Verkehrerschließung</b>	<b>7</b>
<b>8</b>	<b>Boden/Niederschlagswasser</b>	<b>8</b>
<b>9</b>	<b>Hochwasser/Grundwasser</b>	<b>8</b>
<b>10</b>	<b>Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden</b>	<b>9</b>
<b>11</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>9</b>
<b>12</b>	<b>Werbeanlagen</b>	<b>11</b>
<b>13</b>	<b>Artenschutz</b>	<b>11</b>
<b>14</b>	<b>Grünordnung/ Naturschutz/ Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</b>	<b>11</b>

14.1	Mögliche Auswirkungen des Vorhabens	11
14.2	Bewertung und Eingriffsbilanzierung	12
14.2.1	Bestandsaufnahme und -bewertung von Natur und Landschaft	12
14.2.2	Ermitteln der Eingriffsschwere	13
14.2.3	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	13
14.2.4	Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen	14
14.3	Kompensationsflächen	14
14.4	Sonstige grünordnerische und naturschutzfachliche Maßnahmen	14
<b>15</b>	<b>Brandschutz</b>	<b>15</b>
<b>16</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>16</b>
<b>17</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>16</b>
<b>18</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>16</b>
18.1	Einleitung	16
18.1.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	16
18.1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung	16
18.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	17
18.3	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	18
18.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	19
18.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	19
18.4.2	Maßnahmen zum Ausgleich	19
18.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	19
18.6	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	19
18.7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	19
18.8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	19
<b>19</b>	<b>Planungsstatistik</b>	<b>20</b>
<b>20</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>20</b>
<b>21</b>	<b>Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange</b>	<b>20</b>
<b>22</b>	<b>Bestandteile des Bebauungsplanes</b>	<b>21</b>
<b>23</b>	<b>Anlagen</b>	<b>21</b>
<b>24</b>	<b>Verfasser</b>	<b>21</b>

## **1 Aufstellungsverfahren**

### **1.1 Rechtsgrundlage**

Die Bauplanungsrechtsnovelle 2017 ist am 13. Mai 2017 in Kraft getreten. In diesem Zusammenhang wird auf die Überleitungsvorschrift des § 245c BauGB 2017 verwiesen, wonach Verfahren nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden können, sofern das Verfahren vor dem 13. Mai 2017 eingeleitet wurde und die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 Satz 1 oder nach anderen Vorschriften des BauGB vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden ist. Vorliegendes Verfahren wird deshalb nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften durchgeführt.

### **1.2 Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat der Gemeinde Wiesenbach hat in seiner Sitzung vom 4. August 2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Südwest II, Unterwiesenbach“ für das Gebiet am südwestlichen Ortsrand von Unterwiesenbach beschlossen und am 26. August 2016 ortsüblich bekannt gemacht.

### **1.3 Bebauungsplanvorentwurf**

In der Sitzung vom 4. August 2016 beschloss der Gemeinderat dem Vorentwurf des Bebauungsplanes „Erweiterung Südwest II, Unterwiesenbach“ zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfes in der Zeit vom 5. September 2016 bis 5. Oktober 2016 in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Krumbach statt.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 5. September 2016 bis 5. Oktober 2016 Gelegenheit gegeben, zum Vorentwurf Stellung zu nehmen.

### **1.4 Bebauungsplanentwurf**

In der Sitzung vom 1. August 2017 beschloss der Gemeinderat dem Entwurf des Bebauungsplanes „Erweiterung Südwest II, Unterwiesenbach“ zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am 22. September 2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag vom 2. Oktober 2017 bis 3. November 2017 in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Krumbach öffentlich aus.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 2. Oktober 2017 bis 3. November 2017 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

## **1.5 Satzungsbeschluss**

Die Gemeinde Wiesenbach hat am 25. Januar 2018 den Bebauungsplan „Erweiterung Südwest II, Unterwiesenbach“ als Satzung beschlossen.

## **1.6 Genehmigung**

Aufgrund des Fehlens eines Flächennutzungsplans bedarf der vorliegende Bebauungsplan der Genehmigung gemäß § 10 Abs. 2 BauGB.

## **2 Einfügung in die Bauleitplanung**

### **2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Wiesenbach besitzt keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Ein solcher ist gem. § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB entbehrlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Der Bebauungsplan bedarf gem. § 10 Abs. 2 BauGB der Genehmigung durch das Landratsamt.

### **2.2 Geltungsbereich Bebauungsplan**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Erweiterung Südwest II, Unterwiesenbach“ umfasst die Flächen/Teilflächen der Grundstücke Flur-Nrn. 243, 243/1, 247, 247/1 und 254/1 je Gemarkung Unterwiesenbach. Die südliche Erweiterung auf dem Flurstück Nr. 247 befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB.

#### **2.2.1 Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Die Fläche dient der Sicherung der weiteren Entwicklung des bestehenden Gewerbebetriebs (Bauunternehmen Biberacher) östlich bzw. nordöstlich des Plangebietes.

Der Standort ist aufgrund der erforderlichen Zuordnung zum bestehenden Betrieb vorgegeben. Die Fläche greift dabei nicht weiter als erforderlich in den Landschaftsraum ein. Eine künftige Erschließung des Plangebietes, ist über eine Einfahrt über die Hauptstraße (Flur-Nr. 254/1) im Bebauungsplan gesichert.

#### **2.2.2 Planungsalternativen**

Der Standort ist aufgrund der erforderlichen Zuordnung zum bestehenden Betrieb vorgegeben. Eine Betriebserweiterung in Richtung Westen kommt wegen der umgebenden Wohnnutzungen (Allgemeines Wohngebiet) nicht in Betracht, da diese Flächen für die geplante betriebliche Erweiterung aus immissionsschutzfachlichen Gründen nicht geeignet sind und in diesem Bereich künftig weitere nicht störende gewerbliche Nutzungen oder Wohnbebauung vorgesehen ist. Eine Betriebserweiterung in dieser Richtung würde daher aus immissionsschutzfachlichen Gründen dem Trennungsgebot (Wohnen/Gewerbe) widersprechen.

### **2.2.3 Lage und Größe**

Das Plangebiet „Erweiterung Südwest II, Unterwiesenbach“ liegt am südwestlichen Ortsrand von Unterwiesenbach und umfasst eine Größe von insgesamt ca. 1,0 ha (davon ca. 0,6 ha Erweiterung Gewerbegebiet und ca. 0,1 ha Änderung WA-Fläche in MI-Fläche).

## **3 Vorgaben der Raumordnung**

Für das Bebauungsplangebiet liegen im Regionalplan Donau-Iller keine räumlich konkretisierten Zielaussagen vor. Da es sich bei der vorliegenden Planung um die Erweiterung eines bestehenden Betriebes handelt, sind die allgemeinen Ziele der Raumordnung und Landesplanung hinsichtlich der gewerblichen Wirtschaft anwendbar.

Durch die Eingrünung des Gewerbegebietes auf der Süd-, und Westseite zur freien Landschaft hin wird dem Ziel des Regionalplanes Donau-Iller zur klaren Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen und zur Einbindung von Ortsrändern und Baugebieten in die Landschaft entsprochen (Ziel B I 4.4).

## **4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches**

### **4.1 Geländebeschaffenheit**

Die Erweiterung im Süden des Plangebiets fällt von der südwestlichen Ecke in Richtung Nordosten ca. 3,0 m ab und hat eine mittlere Geländehöhe von ca. 498,0 m ü. NN. Der Zufahrtsbereich zur Kreisstraße liegt ca. auf 497,0 m ü. NN.

### **4.2 Bestand innerhalb**

Das Erweiterungsgebiet ist durch Ackerflächen geprägt, im östlichen randlichen Bereich liegt ein Teil der bestehenden Hauptstraße/Kreisstraße.

### **4.3 Bestand außerhalb**

Im Westen, Süden und im Anschluss an die Hauptstraße im Osten befinden sich überwiegenden Ackerflächen. Im Norden befinden sich überwiegend Wohnnutzungen (Amselweg) und westlich der festzusetzenden Mischgebietsfläche schließt sich der bestehende Betrieb der Firma Mathias Biberacher Bauunternehmen GmbH an.

## **5 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird für die südliche Erweiterung der bestehenden Lagerflächen der Firma Biberacher ein Gewerbegebiet mit beschränkten Emissionen gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Dabei werden die Festsetzungen aus den ursprünglichen Bebauungsplänen „Südwest“ und „Änderung und Erweiterung Südwest im OT Unterwiesenbach“ weitestgehend übernommen.

Um einen Trading-Down-Effekt für das Gewerbegebiet zu verhindern und um dem verarbeitenden und produzierenden Gewerbe ausreichend Entwicklungsspielraum zu ermöglichen, sind Vergnügungsstätten im gesamten Gewerbegebiet ausgeschlossen. Ebenso die

Betriebsleiterwohnungen um im Gebiet selbst keine zusätzlichen Immissionsorte zu schaffen die die Gewerbeausübung weiter einschränken.

Im nördlichen Teil des Plangebietes wird die Art der baulichen Nutzung von einem Allgemeinen Wohngebiet in ein Mischgebiet geändert, um auch hier eine Betriebserweiterung der Firma Biberacher durch die Errichtung von das Wohnen nicht wesentlich störenden Nutzungen zu ermöglichen.

## **6 Maß der baulichen Nutzung**

Im Bebauungsplangebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) für das Gewerbegebiet auf 0,8 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,6 begrenzt. Damit wird einer unverträglichen Gebietsentwicklung entgegengewirkt und das dörfliche Ortsbild erhalten. In Anpassung an die in der Umgebung bestehenden Gebäude wird die zulässige maximale Gebäudehöhe mit 9,0 m über bestehendem Gelände festgesetzt. Bezugshöhe ist eine mittlere Geländehöhe von 499,0 m ü. NN. Die maximal zulässige Gebäudehöhe von 9,0 m über dem unteren Bezugspunkt der Höhenlinie 499,0 m ü. NN ist gemäß der aktuellen Vorhabenplanung der Firma Biberacher erforderlich, nachdem ein Hallenkomplex im westlichen Bereich des Grundstücks errichtet werden soll.

Die Geländehöhen orientieren sich aufgrund der betrieblichen Erfordernisse an der Höhensituation Zufahrt Kreisstraße, so dass größere Geländeabtragungen nicht zu erwarten sind. Weitergehende Festsetzungen zum Maß von Geländeabtragungen sollen im Sinne einer möglichst großen Flexibilität in einem Gewerbegebiet nicht getroffen werden.

Für den Bereich des Mischgebietes wird das im bestehenden, westlichen Mischgebiet festgesetzte Maß der baulichen Nutzung übernommen, GRZ 0,3, GFZ 0,6.

Für das Gewerbegebiet gilt die abweichende Bauweise, so dass entsprechend der Gebäudeplanung auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden können. Für das Mischgebiet gilt die offene Bauweise. Zulässig sind die gängigsten Dachformen, Satteldach, Pultdach, Zeldach, Walmdach und versetztes Pultdach mit einer Dachneigung von mindestens 20 Grad bis maximal 45 Grad. Als Pultdach gelten auch Shed-Dachkonstruktionen.

Die Baugrenze im Osten wurde so festgesetzt, dass vom bestehenden Lagerplatz aus in Richtung Süden gefahren werden kann. Hier ist der bebauten Bestand insgesamt weiter westlich gelegen, als die festgesetzte Baugrenze im Bebauungsplan „Änderung und Erweiterung Südwest im OT Unterwiesenbach“. Der vorliegende Bebauungsplan orientiert sich daher am Bestand und der westlichen Grundstücksgrenze der Flur-Nr. 247/1, Gemarkung Unterwiesenbach.

## **7 Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Zufahrt über die im Osten bestehende Hauptstraße, Flur-Nr. 235, Gemarkung Unterwiesenbach die im weiteren Verlauf die Kreisstraße GZ 6 bildet.

Die geplante Zufahrt zur Kreisstraße befindet sich außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt. Die dafür erforderlichen Flächen im Bereich der Kreisstraße GZ 6 (Geh- und Radweg) sind entsprechend des gewerblichen Fahrverkehrs zu verstärken. Eine Versetzung der Ortstafel kann erst nach Abschluss durch die im Bebauungsplan zulässigen Ge-

bäude im Plangebiet erfolgen. Da der Bereich der Ausfahrt dann künftig im Ortsbereich von Unterwiesenbach liegen wird. Aufgrund der geringen Frequentierung, erscheint eine Linksabbiegespur nicht erforderlich. Der anbaufreie Streifen entlang der Kreisstraße GZ 6 ist im Bebauungsplan nachrichtlich in einer Breite von 10 m eingetragen.

Für die geplante Zufahrt ist eine Ausführungsplanung zu erstellen und mit dem Staatlichen Bauamt Krumbach abzustimmen.

Die geplante Zufahrt muss verkehrsgerecht gestaltet sein. Die Ausrundungen müssen so bemessen werden, dass größtmögliche Bemessungsfahrzeuge beim Abbiegen nicht in den Gegenverkehr fahren.

## **8 Boden/Niederschlagswasser**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Baugrundgutachten, Kling Consult vom 22. Juni 2016 (Anlage 1) erstellt und kommt zu den folgenden Ergebnissen.

Das Planungsgebiet befindet sich im Übergangsbereich zwischen anstehenden quartären Kiesen (mittelpleistozäne Hochterrassenschotter) und den jungtertiären Ablagerungen der Oberen Süßwassermolasse (OSM), die im Allgemeinen von natürlichen Deckschichten unterschiedlicher Mächtigkeit überlagert werden.

Die anstehenden natürlichen Deckschichten und die sehr stark verwitterten quartären Kiese sind aufgrund einer überwiegend zu geringen Durchlässigkeit ( $k_f < 1 \times 10^{-6}$  m/s) zur Versickerung von Niederschlagswasser generell nicht geeignet. Da die überwiegende Anzahl der Einzelwerte unter dem nach DWA-A 138 geforderten Grenzwert ( $k_f < 1 \times 10^{-6}$  m/s) liegt, sollte im Planungsgebiet von einer Versickerung von Niederschlagswasser abgesehen werden.

Darüber hinaus können – wie mit den Ergebnissen der Felduntersuchungen verdeutlicht – die nach DWA A 138 geforderten Sohlabstände einer Versickerungsanlage zum mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) zumindest im östlichen Bereich des Planungsgebietes in keinem Fall eingehalten werden.

Da die  $k_f$ -Werte noch im Grenzbereich liegen, kann zumindest an eine teilweise Versickerung gedacht werden, z.B. in Mulden-Rigolen-Systemen mit einem Überlauf in den Schwarzbach. Eine Pufferung vor Einleitung in den Schwarzbach ist auch bei oberflächiger oder verrohrter Ableitung vorzusehen soweit zur Kompensation der Flächenversiegelung erforderlich. Ggf. schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser kann auch in den am Plangebiet liegenden öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden. Der Sachverhalt ist im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren zu klären.

## **9 Hochwasser/Grundwasser**

Das Plangebiet liegt in der Nähe des Schwarzbachs, jedoch außerhalb des HQ-100-Überschwemmungsgebietes.

Während der Feldarbeiten der Baugrunduntersuchung im Mai/Juni 2016 wurde der geschlossene, teilweise leicht gespannte Grundwasserspiegel des 1. Grundwasserstockwerks in den Bohr- und Sondierlöchern in einer Tiefe zwischen 0,7 m und 2,9 m (entsprechend einer Höhe zwischen rund 495,0 m ü. NN und 497,5 m ü. NN) und damit innerhalb der sehr stark verwitterten quartären Kiese oder den tertiären Flinzsanden eingemessen.

In der Kleinrammbohrung RKS 1 wurde bis zur Endteufe auf rund 496,3 m ü. NN kein Grundwasser angetroffen. Anhand der Ergebnisse der Baugrunduntersuchungen kann von einem vermutlich stärkeren Grundwassergefälle von Südwesten nach Nordosten ausgegangen werden.

Langjährige Beobachtungsmessungen der Grundwasserstände zur Bestimmung des höchsten möglichen Grundwasserstandes liegen nicht vor. Die Baugrunduntersuchungen wurden zu einem Zeitpunkt allgemein leicht erhöhter Grundwasserstände ausgeführt. Je nach Jahreszeit und Witterung kann deshalb in Zeiten höherer und höchster Wasserstände von einem weiteren, deutlichen Spiegelanstieg ausgegangen werden. Dieser Anstieg wird im vorliegenden Fall zumindest im östlichen Bereich des Planungsgebiets bis nahe an die derzeitige GOK geschätzt. Im westlichen, höher gelegenen Bereich des Planungsgebiets ist dies nicht der Fall. Hier kann davon ausgegangen werden, dass selbst bei höchsten Wasserständen ein Anstieg bis zur derzeitigen GOK nicht möglich ist. Ob im Allgemeinen bei Hochwassersituationen Geländeüberflutungen möglich sind, ist mit den zuständigen Fachbehörden (WWA/LRA) abzustimmen.

## 10 Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) sollen die Gemeinden verstärkt auf die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden Flächen bzw. Baulandreserven hinwirken. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die Fläche dient der Sicherung der weiteren Entwicklung eines bestehenden Betriebs. Planungsalternativen im bestehenden inneren Siedlungsbereich von Unterwiesenbach sind aus Gründen des Flächenbedarfs der Betriebserweiterung und aus immissionsschutzfachlichen Gründen nicht vorhanden.

## 11 Immissionsschutz

Die Schalltechnische Begutachtung der Planungs- und Ingenieurgesellschaft Kling Consult mbH Krumbach vom 6. Juli 2016 inkl. der Berechnungslisten Anhang 2 – Nachtrag und Anhang 3 – Nachtrag vom 25. Januar 2018 ist Bestandteil der Begründung des vorliegenden Bebauungsplans. Zum Schutz der benachbarten schützenswerten Nutzungen werden die gewerblichen Tätigkeiten innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen beschränkt. Die Kontingentierung ist derart konzipiert, dass durch die für das geplante Gewerbegebiet festgesetzten Emissionskontingente inkl. Zusatz-Emissionskontingente mit Richtungsbezug an den schalltechnisch relevanten Immissionsorten die Orientierungswerte der DIN 18005-1 unter Berücksichtigung der Vorbelastung unterschritten werden und ein ausreichender Schutz vor schädlichen Gewerbelärmimmissionen gewährleistet werden kann. Es werden gemäß DIN 45691 Emissionskontingente  $L_{EK}$  für die Tag- und Nachtzeit von 60 dB/45 dB pro m<sup>2</sup> Bezugsfläche (GEb) festgesetzt. Zusätzlich sind für einen Richtungssektor B Zusatz-Emissionskontingente mit Richtungsbezug  $L_{EK, zus}$  von 5 dB pro m<sup>2</sup> Bezugsfläche zur Tag-/Nachtzeit zulässig. Die Festsetzung der Emissionskontingente im Gewerbegebiet erfolgt auf Grundlage des § 1 Abs. 4 BauNVO zur Konkretisierung besonderer Eigenschaften von Betrieben und Anlagen. Die Prüfung der Einhaltung der sich aus den Emissionen (Emissionskontingente) pro Quadratmeter Bezugsfläche oder Teilflächen davon ergebenden Immissionsbelastungen erfolgt für schutzbedürftige Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1:2016-07 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ außerhalb des B-

Plangebietes nach den Bedingungen der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Als Bezugsfläche einzelner Vorhaben (einzelne Betriebe und einzelne Anlagen) ist die zugeordnete Gewerbegebiets- bzw. Sondergebietsfläche heranzuziehen. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist zu berechnen, welcher Immissionsrichtwert-Anteil ( $L_{IK;ij}$ ) sich für die jeweilige Teilfläche ergibt. Es ist aufzuzeigen, ob die zu erwartenden Lärmemissionen des sich ansiedelnden Betriebes Beurteilungspegel verursachen, die unterhalb der zulässigen Immissionsrichtwert-Anteile liegen. Im Zuge des Planungsprozesses wurde die Fläche des GEb um 3 m nach Süden erweitert, so dass die Flächengröße 5.899 m<sup>2</sup> umfasst. Diesbezüglich wurde eine nachträgliche Berechnung durchgeführt (vgl. Anhang 2 – Nachtrag und Anhang 3 – Nachtrag des Lärmgutachtens). Im Ergebnis wird festgestellt, dass durch die geringfügige Flächenvergrößerung keine signifikante Erhöhung der Immissionsrichtwertanteile zu verzeichnen ist (max. 0,1 dB(A)). Eine Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 ist auch bei dem geänderten Flächenbezug weiterhin gewährleistet.

Die Emissionsvorbelastung hinsichtlich des GEb „Südwest“ (rechtskräftiger B-Plan „Änderung und Erweiterung Südwest“) wurde entsprechend der festgesetzten Emissionskontingente angesetzt. Seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde wurde angemerkt, dass die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Änderung und Erweiterung Südwest“, Gemeinde Wiesenbach enthaltenden schalltechnischen Festlegungen im Sinne von Immissionsrichtwerten zu interpretieren sind und keinen flächenbezogenen Bezug besitzen. Unter diesem Aspekt wurde die schalltechnische Berechnung aktuell dahingehend überprüft, bei welchem Emissionskontingent für die planungsrechtlich gesicherte Gewerbegebietsfläche ein Zaunwert von 60/45 dB(A) gemäß Angabe des o. g. rechtskräftigen Bebauungsplans erreicht wird. Es zeigt sich, dass bei einem Emissionskontingent von 63/48 dB(A) pro m<sup>2</sup> an einem Immissionsort im Nahbereich der gewerblichen Baufläche der Immissionsrichtwert von 60/45 dB(A) eingehalten wird und zugleich auch die Immissionsrichtwerte für die sich nördlich direkt anschließenden allgemeinen Wohnbauflächen von 55/40 dB(A) ebenfalls eingehalten werden. Unter Berücksichtigung dieser erhöhten Emissionskontingente für die bereits planungsrechtlich gesicherte Gewerbegebietsfläche mit Emissionsbeschränkungen als Vorbelastung wird an den betrachteten Immissionsorten im Zuge einer Neuberechnung der Vorbelastung (bestehendes MI 57/42 dB(A) pro m<sup>2</sup> und bestehendes GEb 63/48 dB(A) pro m<sup>2</sup>) und zusätzlichen Emissionskontingente (geplantes MI 57/42 dB(A) pro m<sup>2</sup> und geplantes GEb 60/45 dB(A) pro m<sup>2</sup>) jeweils der Orientierungswert der DIN 18005-1 von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts eingehalten (vgl. Anhang 2 – Nachtrag und Anhang 3 – Nachtrag zum Schallgutachten). Für die Mischgebietsfläche „Südwest“ gemäß rechtskräftigem B-Plan „Südwest“ sowie „Änderung und Erweiterung Südwest“ wurde eine Vorbelastung in der Höhe angenommen, so dass zum einen für nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, wie sie ausschließlich in einem Mischgebiet zulässig sind, ein ausreichendes Kontingent besteht und zugleich der einzuhaltende Orientierungswert für Dorf- und Mischgebiete gemäß DIN 18005-1 eingehalten werden kann. Gem. § 6 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Eine Verträglichkeit dieser beiden Nutzungen innerhalb des Gebietes wird impliziert. Das der Planung zugrunde gelegte Emissionskontingent für das Mischgebiet wird als ausreichend erachtet und ist zugleich dem Emissionskontingent der berücksichtigten Vorbelastung des planungsrechtlich bereits gesicherten Gewerbegebietes untergeordnet.

Mit Verweis auf Nr. 3.2.1 TA Lärm sind die von dem geplanten Gewerbegebiet verursachten Immissionsbeiträge als nicht relevant an den maßgeblichen Immissionsorten anzusehen, so dass vorliegend keine weitere Einschränkung der Emissionskontingente des ge-

planten GEb vorgenommen wird. Die durch das geplante GEb verursachten Immissionsbeiträge liegen um ca. 8 dB(A) unter den Orientierungswerten der DIN 18005-1 an den maßgeblichen Immissionsorten.

## 12 Werbeanlagen

Mit den Festsetzungen zu Werbeanlagen soll eine angemessene Gestaltung des Ortsbildes sichergestellt werden. Aufgrund der Ortsrandlage werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zu den Werbeanlagen getroffen. Geregelt werden die max. zulässigen Einzelgröße und die Lage auf dem Grundstück bzw. an der Fassade.

## 13 Artenschutz

Die vorläufige Bewertung der vorhandenen Bestandsituationen (ausschließlich landwirtschaftliche Acker nutzfläche) lässt nicht erkennen, dass die durch den Bebauungsplan zulässig werdende Bebauung einen Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. Abs. 5 BNatSchG auslösten oder Vorgaben des europäischen und nationalen Artenschutzes sich nicht einhalten lassen.

## 14 Grünordnung/ Naturschutz/ Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich zu erwartender Eingriffe in Natur und Landschaft durch Baugebiete bei der bauleitplanerischen Abwägung besonders zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan. Bei der Ausgleichsbewertung wird nur die südliche Erweiterungsfläche betrachtet, da für die nördliche Fläche (MI) der Eingriff bereits zulässig war, vgl. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB.

Die Eingriffsregelung wird gemäß dem „Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, Fassung 2003 durchgeführt.

### 14.1 Mögliche Auswirkungen des Vorhabens

- Lärm und Abgase (Bau/Betrieb)
- Luftverunreinigungen durch Staubemissionen/Verkehr (Bau/Betrieb)
- Einwirkung Lärmimmissionen von Verkehr auf Gebiet (Bau/Betrieb)
- Beeinträchtigung vorhandener floristischer und faunistischer Lebensräume (Bau/Betrieb)
- Bodenaufschüttungen und -verdichtungen (Bau)
- Flächenversiegelung durch Überbauung (Bau)
- Zerschneidung/Barrierewirkung für Mensch und Tier, visuelle Störung des Landschaftsbildes (Bau/Betrieb)
- Beeinträchtigung Kleinklima durch Versiegelung (Bau/Betrieb)
- Lichtabstrahlung, visuelle Störung (Bau/Betrieb)

## 14.2 Bewertung und Eingriffsbilanzierung

Die Ermittlung des Kompensationsflächenumfanges erfolgt für die einzelnen Schutzgüter: Arten und Lebensräume, Boden, Wasser sowie Klima und Luft nach der „**Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden**“, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU), Januar 2003, im folgenden kurz „**Leitfaden**“ genannt, durchgeführt.

### Arbeitsschritte Regelverfahren:

- Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)
- Erfassen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung
- Ermitteln des Umfangs erforderlicher Kompensationsflächen
- Auswahl geeigneter Flächen und Festsetzung naturschutzfachlicher Kompensationsmaßnahmen

### 14.2.1 Bestandsaufnahme und -bewertung von Natur und Landschaft

Die Bewertung aller relevanten Schutzgüter des Naturhaushaltes im Plangebiet kommt zu folgendem Ergebnis:

Die Erweiterungsfläche wird ausschließlich als Ackerfläche genutzt und liegt am südwestlichen Rand von Unterwiesenbach. Jenseits der östlich gelegenen Hauptstraße fließt der Schwarzbach.

**Tab.: Bewertung einzelner Schutzgüter zum Biotoptyp Ackerfläche**

Schutzgut	Nutzung/Eigenart	Kategorie	Fläche in m <sup>2</sup>
Arten und Lebensräume	Ackerfläche	I oberer Wert	
Boden	anthropogen überprägter Boden (Acker, ohne Dauerbewuchs)	I oberer Wert	
Wasser	intensiv genutzte Ackerfläche ohne Dauerbewuchs	II oberer Wert	
Klima/Luft	Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	II oberer Wert	
Landschaftsbild	Ortsrand mit bestehender (nach Süden zu verschiebenden) eingewachsener Eingrünung, strukturarme Agrarlandschaft neben bestehendem Gewerbegebiet	II unterer Wert	

### 14.2.2 Ermitteln der Eingriffsschwere

**Tab.: Wertstufenzuordnung der Eingriffsfläche (bei geplantem, hohem Versiegelungsgrad, Typ A)**

Wertstufe Leit-faden	I un-ten	I oben	II unten	II oben	III unten	III oben
<b>Stufe</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>
<b>Ausgleichsfaktor (Typ A)</b>	0,6 -	0,8	0,5 -	0,8	1,0 -	3,0
<b>Kompensations-faktor (Typ A)</b>	0,6 -	0,8	0,5 -	0,8	1,0 -	3,0
<b>Schutzgut</b>	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Arten und Lebensräume</li> <li>• Boden</li> <li>• Wasser</li> <li>• Klima/Luft</li> <li>• Landschaftsbild</li> </ul>	-	-	-	-

**Ergebnis (Durchschnitt Stufe je Schutzgut):**

5 x Stufe 2 (Faktor 0,8) = 4,0

0 x Stufe 3 (Faktor 0,6) = 0,0

4,0 bei 5 Schutzgütern = 0,8 im Durchschnitt (⇒ Zuordnung zu Wertstufe I oben)

Die Gesamteinstufung des Geländes befindet sich in **Wertstufe I oben** gemäß Leitfaden.

Die Grundflächenzahl des Baugebietes liegt bei 0,8, es handelt sich somit um einen **hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ A)**.

Als Eingriffsfläche werden alle als Baugebiete im Sinne der BauNVO überplanten Flächen und unversiegelten Verkehrsflächen berücksichtigt. Die Eingriffsfläche beträgt ca. 5.970 m<sup>2</sup>.

### 14.2.3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen werden zum Schutz der Schutzgüter im Bebauungsplan umgesetzt:

- Pflanzung einer wirksamen Ortsrandeingrünung im Westen
- Anlage einer privaten Grünfläche mit Anpflanzung von Obstbäumen, Fläche umbrechen/Wieseneinsaat z.B. Rieger-Hofmann Mischung 06 und 07 o.ä.

- Mahd der südlichen Obstwiesenfläche max. zweimal pro Jahr unter vollständiger Abfuhr des Mähgutes
- Keine mineralische oder organische Düngung der Obstbaumwiese

Vorzusehen sind Obstbäume, altbewährte Sorten (Hochstamm 12/14)

Apfelbäume:

Bohnapfel, Coulons Renette, Danziger Kantapfel, Geflammter Kardinal, Gravensteiner, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Nordhausen, Schöner aus Boskoop

Birnen:

Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Neue Pioteau, Österreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne

#### 14.2.4 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Der Bayerische Leitfaden sieht im vorliegenden Fall (Typ A) für Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) einen Kompensationsfaktor (K-Faktor) von 0,3 bis 0,6 vor.

Es wird der **K-Faktor von 0,6** gewählt.

Der rechnerische **Ausgleichsflächenbedarf** beträgt somit:  $5.970 \text{ m}^2 \times 0,6 = \text{ca. } 3.582 \text{ m}^2$ .

#### 14.3 Kompensationsflächen

Der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf von ca. 3.582 m<sup>2</sup> wird auf einer externen Ausgleichsfläche auf Grundstück Flur-Nr. 337 (Teilfläche, Gemarkung Unterwiesenbach) festgesetzt. Nachdem es sich bei dem Grundstück um eine wiederverfüllte Wiese handelt, wird ein Zuschlag von 15 % auf den errechneten Ausgleichsbedarf gemacht, sodass die Ausgleichsflächengröße 4.120 m<sup>2</sup> beträgt. Es handelt sich dabei um eine intensiv genutzte Grünlandfläche mit einer Gesamtgröße von ca. 1,7 ha. Im westlichen Bereich befindet sich ein Feldgehölz mit ca. 900 m<sup>2</sup> Fläche. Es handelt sich um eine wiederverfüllte Wiese, die im Eigentum der Firma Biberacher steht. Der für den vorliegenden Eingriff erforderliche Ausgleich wird im westlichen Teil dieser Fläche bereitgestellt. Als Entwicklungsmaßnahmen sind vorgesehen, dass bestehende Feldgehölz mit einem 6 m breiten Strauchgürtel im Sinne eines natürlich gestuften Randes zu umpflanzen. Zum Einsatz kommen sollen dabei hauptsächlich dornenbewehrte Sträucher. Am östlichen Rand soll ein 10 m breiter Streifen als Schwarzbrache die Grenze zur verbleibenden intensiven Wiesenfläche bilden. Der Streifen soll entsprechend mit Pflöcken Vor-Ort gekennzeichnet werden. Die verbleibenden Wiesenflächen sollen umgebrochen werden und eine Wieseneinsaat mit autochthonem Saatgut, z. B. Rieger-Hoffmann-Mischung 06 und 07 oder gleichwertig erfolgen. Die Flächen sind extensiv zu unterhalten und jährlich max. 2-mal unter vollständiger Abfuhr des Mähgutes zu mähen. Auf mineralische und organische Düngung ist zu verzichten, Geländeänderungen sind unzulässig.

#### 14.4 Sonstige grünordnerische und naturschutzfachliche Maßnahmen

Entsprechend der Ortsrandlage werden die privaten Grundstücksflächen zum Ortsrand hin begrünt. Grundsätzlich sind bei allen Pflanzmaßnahmen standortheimische Arten zu verwenden, auf Nadelgehölze ist zu verzichten (vgl. Artenliste in der Planzeichnung).

Der Bebauungsplan sieht hier folgende Maßnahmen vor:

- Auf der „Privaten Grundstücksfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern – Eingrünung von Baugebieten sind Arten der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei ist eine Pflanzdichte von je 1,5 m<sup>2</sup>/1 Gehölz und ein Strauch/Baumheisterverhältnis von 20:1 einzuhalten.

Die vormals gewählte interne Ausgleichsfläche im Süden des Plangebietes wird nicht mehr aufrechterhalten, nachdem die bestehende Eingrünung der bestehenden Lagerfläche im Zuge der Realisierung der vorliegenden Planung entfernt und stattdessen im Süden gepflanzt wird. Es handelt sich dabei um die Neuschaffung einer Ortsrandeingrünung, die jedoch nicht über das übliche Maß einer Ortsrandeingrünung hinaus geht und somit nicht mehr als Ausgleichsfläche herangezogen wird. Nachdem die bestehende Hecke im Süden der bestehenden Lagerfläche gerodet wird und nach Süden am Rande des Plangebietes verschoben wird, werden hierzu artenschutzrechtliche Festsetzungen bzw. Hinweise zur Rodung in den Sommermonaten in den Bebauungsplan aufgenommen. Es sollte die bestehende Eingrünung als ökologischer Lebensraum und gestalterische Gliederung möglichst lange erhalten werden.

Die bestehende Birkenreihe entlang der Straße nach Oberwiesenbach, die sich außerhalb des Plangebietes befindet, sollte aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde bis zum bestehenden Firmengelände verlängert werden. Bei einem Ortstermin mit dem Fachbereich Verkehrsrecht im Landratsamt Günzburg, mit dem Staatlichen Bauamt in Krumbach und der PI Krumbach bzgl. der neuen Ausfahrt auf die Kreisstraße GZ 6 stellte sich heraus, dass die bestehende Birkenreihe bereits die Sichtverhältnisse beeinträchtigt, so dass aus Gründen der Verkehrssicherheit auf weitere Pflanzungen entlang der Straße im bezeichneten Bereich verzichtet wird. Die eingetragenen Sichtdreiecke sind vor Ort durch einzelne Birken gestört, sodass bei Realisierung der projektierten Zufahrt einzelne Bäume zur Gewährleistung der Anfahrtsicht entfernt werden müssen. Die Maßnahme ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Eine Ergänzung der Birkenreihe Richtung Ort ist aufgrund des nur 2 m breiten Grünstreifens entlang der Straße nicht möglich.

Durch die Eingrünungsmaßnahmen sowie die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes kann gemäß § 13, 14, 15 BNatSchG und § 1a Abs. 2 und 3 BauGB konstatiert werden, dass der Eingriff in angemessener Frist ausgleichbar ist.

Bei Errichtung der Eingrünung ist auf die gesetzlichen Abstände zu landwirtschaftlichen Flächen gem. Art. 48 Abs. 1 AGBGB zu achten. Bäume von mehr als 2,0 m Höhe haben einen Abstand von 4,0 m einzuhalten.

Die Umsetzung der Maßnahmen ist im Rahmen des Monitorings der Gemeinde Wiesenbach zu überwachen. Die Ausgleichsflächen müssen dauerhaft für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege gesichert werden. Die Pflege und Entwicklung ist bspw. über eine Reallast zu gewährleisten. Die Flächen sind spätestens mit Rechtskraft des Bebauungsplanes an das Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umwelt zu melden.

## 15 Brandschutz

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Sofern

Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten.

## **16 Denkmalschutz**

Bei Bauarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege und die Untere Denkmalschutzbehörde.

Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz:

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 Grundstückes 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.

Art. 8 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz:

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

## **17 Ver- und Entsorgung**

Infrastruktureinrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes sind im nördlich gelegenen Baugebiet bzw. der östlich gelegenen Hauptstraße vorhanden und der Anschluss des Plangebietes hieran ist möglich.

## **18 Umweltbericht**

### **18.1 Einleitung**

#### **18.1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans**

Im Erweiterungsgebiet befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Diese werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan planungsrechtlich in Gewerbegebiet geändert.

Der Geltungsbereich umfasst die (Teil-)Flurstücke Nrn. 247 und 247/1 der Gemarkung Unterwiesenbach in einer Größenordnung von ca. 0,6 ha.

#### **18.1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung**

Als relevantes Ziel der Landes- und Regionalplanung ist die Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten zu nennen.

Es gelten die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, das Naturschutzgesetz und die Immissionsschutz-Gesetzgebung.

## **18.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

### *Schutzgut Mensch:*

Durch die gewerblichen Nutzungen entstehen Schallemissionen. Es wurde ein Schallgutachten erstellt, das die von der Planung ausgehenden, zu erwartenden Immissionen auf die umgebenden schützenswerten Nutzungen behandelt. Aufgrund der Wohnnutzungen im Umfeld und um Schallimmissionskonflikte zu vermeiden, werden die gewerblichen Bauflächen im Plangebiet entsprechend den Empfehlungen des Schallgutachtens emissionsbeschränkt. Damit sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf den Schallimmissionsschutz sichergestellt.

### *Schutzgut Tiere und Pflanzen:*

Das Plangebiet wird aktuell als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Auf der gesamten Fläche ist eine intensive Ackernutzung vorhanden. Das Plangebiet ist vollkommen baum- und strauchfrei. Gehölzbestände befinden sich nördlich des Erweiterungsgebietes um die bestehenden Lagerflächen.

Gegenüber der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung führen die Änderungen als Gewerbegebiet zu einem Verlust des Lebensraumes von Pflanzen und Tieren. Dies ist in der Eingriffsbilanzierung und im Hinblick auf den Artenschutz zu berücksichtigen. Natura 2000-Flächen sind von der Planung nicht betroffen. Die vorhandenen Nutzungen lassen geringe Auswirkungen der Planung erwarten. In der Eingriffsbilanzierung nach dem Bayerischen Leitfaden wurde ein Ausgleichsflächenbedarf der Planung von ca. 3.000 m<sup>2</sup> ermittelt. Aufgrund der Lage des Plangebietes am südlichen Siedlungsrand von Unterwiesenbach ist davon auszugehen, dass geeignete Ausgleichsflächen im räumlichen Umfeld zum Plangebiet zur Verfügung stehen.

### *Schutzgut Boden:*

Das Planungsgebiet befindet sich im Übergangsbereich zwischen anstehenden quartären Kiesen (mittelpleistozäne Hochterrassenschotter) und den jungtertiären Ablagerungen der Oberen Süßwassermolasse (OSM), die im Allgemeinen von natürlichen Deckschichten unterschiedlicher Mächtigkeit überlagert werden.

Durch die neuen Bauflächen kommt es gegenüber der bisherigen Nutzung als landwirtschaftliche Flächen künftig zu einer Flächenversiegelung. Es können mittlere Auswirkungen entstehen. Aufgrund der erforderlichen Nähe zum bestehenden Betrieb des Bauunternehmens Biberacher sind Planungsalternativen nicht vorhanden.

### *Schutzgut Wasser:*

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Es wurde ein Baugrundgutachten erstellt, das von einer eingeschränkten Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ausgeht und daher eine Versickerung im Erweiterungsgebiet nicht empfohlen wird.

Die Planung hat wegen der Versiegelung als Gewerbegebiet voraussichtlich mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

*Schutzgut Klima/Luft:*

Die Hauptwindrichtung im Geltungsbereich liegt bei Südwest und West mit einer Häufigkeit von > 50 %. Der Geltungsbereich liegt östlich angrenzend an großflächige landwirtschaftliche Nutzungen, im Norden sind bereits gewerbliche Nutzungen (Lagerflächen) vorhanden.

Durch die Nutzungsänderungen ergeben sich geringe Veränderungen aus geländeklimatologischer Sicht durch die künftig mögliche Errichtung von gewerblichen Gebäuden.

*Schutzgut Landschaft*

Das Landschaftsbild im Geltungsbereich ist geprägt durch die aktuelle landwirtschaftliche Nutzung als Ackerland. Vorbelastungen sind vorhanden durch gewerbliche Gebäude im unmittelbaren und weiteren Umfeld (bestehender Betrieb Bauunternehmen Biberacher).

Die Planung führt zu Veränderungen des Landschaftsbildes. Grüne Freiflächen entfallen und werden künftig mit gewerblichen Gebäuden bebaut. Durch eine Beschränkung der Gebäudehöhe ist sichergestellt, dass mit der künftigen Bebauung einen ortsbildverträglichen Siedlungsrand entsteht. Durch eine Eingrünung nach Süden und Westen entlang der Erweiterung der bestehenden Lagerflächen wird das Erweiterungsgebiet zusätzlich zur freien Landschaft abgegrenzt und in einen Siedlungszusammenhang mit den nördlich gelegenen Wohnbauflächen bzw. Mischgebietsflächen einbezogen. Insgesamt können geringe Auswirkungen entstehen.

*Schutzgut Kultur- und Sachgüter:*

Über das Vorhandensein von Sach- und Kulturgütern liegen keine Erkenntnisse vor.

*Wechselwirkungen:*

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Geltungsbereiches.

### **18.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans würde das Plangebiet großflächig als landwirtschaftliche Fläche erhalten bleiben.

## **18.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

### **18.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Die randliche Eingrünung stellt einen Beitrag zur Einbindung des Plangebietes in die Landschaft und zur Definition des Siedlungsrandes nach Süden und Westen dar. Mit der Emissionsbeschränkung des Gewerbegebiets ist der Schutz benachbarter Wohn- bzw. Mischgebiete von Schallimmissionen gewährleistet.

### **18.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich**

Ein Ausgleich des Eingriffs ist erforderlich. Die Eingriffs- und Ausgleichsregelung ist detailliert im Kapitel Grünordnung/Naturschutz/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen enthalten.

## **18.5 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Auf Ebene der Bebauungsplanung sind auch alternative Planungsmöglichkeiten zu überprüfen.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist das Plangebiet ohne Konkurrenz. Der vorgesehene Standort erfüllt folgende Eignungskriterien:

- Standortnahe Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebs Bauunternehmen Biberacher.
- Das Plangebiet liegt erschließungstechnisch günstig an der Hauptstraße.

## **18.6 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten**

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Technische Schwierigkeiten traten aufgrund des Charakters der Planung als vorbereitende Bauleitplanung nicht auf.

## **18.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Die folgenden Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) der Durchführung der o.g. noch zu konkretisierenden und festzusetzenden Maßnahmen sind vorzunehmen:

- Überprüfung der Durchführung der Anpflanzungen im Zusammenhang mit der Eingrünung der gewerblichen Bauflächen spätestens 1 Jahr nach deren Bebauung
- Überprüfung der Durchführung der noch näher zu bestimmenden Ausgleichsmaßnahmen auf den noch festzulegenden Ausgleichsflächen spätestens 1 Jahr nach Errichtung der Betriebserweiterung.

## **18.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Mit der vorgesehenen Aufstellung eines Gewerbegebiets wird die Intensität der Nutzung verändert. Die nachstehende Abbildung gibt eine Übersicht zu den wichtigsten Ergebnissen der Umweltprüfung. Erhebliche Auswirkungen der mit dieser Bebauungsplanung verbun-

denen Maßnahmen sind nicht zu erwarten bzw. können durch im weiteren Verfahren zu konkretisierende, geeignete Maßnahmen minimiert werden.

Schutzgut	Erheblichkeit
Mensch	gering
Tiere und Pflanzen	gering
Boden	mittel
Wasser	mittel
Klima/Luft	gering
Landschaft	gering
Kultur- und Sachgüter	ohne Relevanz

## 19 Planungsstatistik

Gesamtfläche	9.638	m <sup>2</sup>	100 %
davon öffentliche Verkehrsfläche	71	m <sup>2</sup>	0,7 %
davon Sichtdreieck	2.099	m <sup>2</sup>	21,8 %
davon private Grünfläche	315	m <sup>2</sup>	3,3 %
davon Mischgebiet	1.254	m <sup>2</sup>	13,0 %
davon Gewerbegebiet	5.899	m <sup>2</sup>	61,2 %
max. überbaubare Grundstücksfläche im GE (GRZ 0,8)	4.383	m <sup>2</sup>	45,5 %

## 20 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 21 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- 2 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft, Krumbach
- 3 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten, Krumbach
- 4 Amt für Ländliche Entwicklung, Krumbach
- 5 Bayerischer Bauernverband, Günzburg
- 6 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ, München
- 7 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Nürnberg
- 8 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn
- 9 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Süd, PTI 23, Gersthofen

- 10 Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Schwaben
- 11 Industrie- und Handelskammer, Augsburg
- 12 Kreishandwerkerschaft Günzburg/Neu-Ulm
- 13 Kreisheimatpfleger Landkreis Günzburg
- 14 Landratsamt Günzburg – Sachgebiet 403 (Bauabteilung)
- 15 Lechwerke AG Augsburg
- 16 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde
- 17 Regionalverband Donau-Iller
- 18 schwaben netz gmbh, Günzburg
- 19 Staatliches Bauamt, Fachbereich Straßenbau, Krumbach
- 20 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Servicestelle Krumbach

## 22 Bestandteile des Bebauungsplanes

Bebauungsplan vom 1. August 2017 mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen vom 25. Januar 2018

Begründung vom 1. August 2017 mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen vom 25. Januar 2018

## 23 Anlagen

- 1) Baugrundgutachten, KC vom 22. Juni 2016
- 2) Schallgutachten, KC vom 6. Juli 2016
- 3) Schallgutachten – Ergänzung, KC vom 6. Juli 2016 mit Ergänzungen vom 25. Januar 2018

## 24 Verfasser

Team Regional-/Bauleitplanung

Krumbach, 1. August 2017 mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen vom 25. Januar 2018



Dipl.-Geogr. Dr. Hase

Bearbeiter:



Dipl.-Ing. (FH) Kaiser

Wiesenbach, den .....

.....  
Unterschrift Erste Bürgermeisterin