KLING CONSULT

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

BEBAUUNGSPLAN

„GEWERBEGEBIET – 2. ÄNDERUNG“

GEMEINDE
BREITENTHAL

BEGRÜNDUNG

PROJEKT-NR. 10330 05

Inhaltsverzeichnis

1	**Aufstellungsverfahren**	**4**
1.1	Aufstellungsbeschluss	4
1.2	Bebauungsplanvorentwurf	4
1.3	Bebauungsplanentwurf	4
1.4	Satzungsbeschluss	4
2	**Ursprünglicher Bebauungsplan**	**4**
3	**Einfügung in die Bauleitplanung**	**5**
3.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
3.2	Bebauungsplanänderung/-erweiterung	5
3.2.1	Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
3.2.2	Planungsalternativen	5
3.2.3	Lage und Größe	5
4	**Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches**	**5**
4.1	Geländebeschaffenheit	5
4.2	Bestand innerhalb	5
4.3	Bestand außerhalb	6
5	**Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte**	**6**
6	**Verkehrserschließung**	**6**
7	**Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden**	**6**
8	**Immissionsschutz**	**6**
9	**Grünordnung/ Naturschutz/ Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**	**7**
9.1	Mögliche Auswirkungen des Vorhabens	7
9.2	Bewertung und Eingriffsbilanzierung	7
9.2.1	Bestandsaufnahme und -bewertung von Natur und Landschaft	8
9.2.2	Ermitteln der Eingriffsschwere	8
9.2.3	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	9
9.2.4	Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen	9
9.3	Kompensationsflächen außerhalb des Plangebietes	9
9.4	Sonstige grünordnerische und naturschutzfachliche Maßnahmen	9
10	**Ver- und Entsorgung / Wasser / Brandschutz**	**11**
11	**Umweltbericht**	**11**
11.1	Einleitung	11

11.1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans 11
11.1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung 11
11.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung 11
11.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung 13
11.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich 13
11.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung 13
11.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich 13
11.5 Alternative Planungsmöglichkeiten 13
11.6 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten 13
11.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 13
11.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 14

12 Planungsstatistik 14

13 Bodenordnung 14

14 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange 14

15 Bestandteile des Bebauungsplanes 15

16 Anlage 15

17 Verfasser 15

1 Aufstellungsverfahren

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Breitenthal hat in seiner Sitzung vom 18. April 2016 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Gewebegebiet" in Breitenthal beschlossen und am 6. Mai 2016 ortsüblich bekannt gemacht.

1.2 Bebauungsplanvorentwurf

In der Sitzung vom 18. April 2016 beschloss der Gemeinderat dem Vorentwurf des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet – 2. Änderung" zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfes in der Zeit vom 17. Mai 2016 bis 17. Juni 2016 in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Krumbach statt.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 17. Mai 2016 bis 17. Juni 2016 Gelegenheit gegeben, zum Vorentwurf Stellung zu nehmen.

1.3 Bebauungsplanentwurf

In der Sitzung vom 18. Juli 2016 beschloss der Gemeinderat, dem Entwurf des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet – 2. Änderung" zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am 29. Juli 2016 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag vom 8. August 2016 bis 9. September 2016 in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Krumbach öffentlich aus.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 8. August 2016 bis 9. September 2016 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

1.4 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Breitenthal hat am 10. Oktober 2016 den Bebauungsplan „Gewerbegebiet – 2. Änderung" als Satzung beschlossen.

2 Ursprünglicher Bebauungsplan

Für das Gebiet besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Gewerbegebiet" vom 8. August 2000 und die 1. Änderung vom 14. November 2014. Gegenstand dieses Bebauungsplanes war im Wesentlichen die Schaffung von Baurecht für gewerbliche Nutzungen in einem Gewerbegebiet mit beschränkten Emissionen.

3 Einfügung in die Bauleitplanung

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das gesamte Plangebiet ist im Wesentlichen als gewerbliche Bauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt und der Bebauungsplan somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Bebauungsplanänderung/-erweiterung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und -erweiterung „Gewerbegebiet – 2. Änderung" umfasst das Grundstück Flur-Nr. 689 und eine Teilfläche des Grundstücks Flur-Nr. 686/9 der Gemarkung Breitenthal nördlich des bestehenden „Gewerbegebiets".

3.2.1 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Gemeinde trägt mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung den Erfordernissen einer Betriebserweiterung der im Gewerbegebiet ansässigen Schlosserei Finger (Grundstücke Flur-Nr. 686/2 und 689/1 jeweils Gemarkung Breitenthal) Rechnung.

Das Baugebiet „Gewerbegebiet" in Breitenthal ist bereits überwiegend bebaut. Eine Betriebserweiterung auf den noch unbebauten Flächen (Flur-Nr. 686/4 und 687/1) ist aufgrund der mangelnden Grundstücksverfügbarkeit nicht möglich. Für die Baugrundstücke im Plangebiet ist die Erschließung über eine Stichstraße mit Wendehammer des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet – 1. Änderung" ausreichend. Eine künftige Erschließung der nach dem Flächennutzungsplan vorgesehenen, weiter westlich liegenden gewerblichen Bauflächen, ist über die Verkehrsflächen (Flur-Nr. 686/9) im ursprünglichen und gegenständlichen Bebauungsplan gesichert.

3.2.2 Planungsalternativen

Der Standort ist aufgrund der erforderlichen Zuordnung zum bestehenden Betrieb vorgegeben.

3.2.3 Lage und Größe

Das Plangebiet „Gewerbegebiet – 2. Änderung" liegt im Nordwesten von Breitenthal, westlich der Ingstetter Straße und umfasst eine Größe von ca. 0,5 ha.

4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

4.1 Geländebeschaffenheit

Das Plangebiet ist weitgehend eben.

4.2 Bestand innerhalb

Das Plangebiet ist überwiegend durch Ackerflächen geprägt. Über den Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans verläuft eine 110 kV-Freileitung, für die der Be-

bauungsplan verschiedene max. Unterbauungshöhen, wie im ursprünglichen Bebauungsplan vorsieht.

4.3 Bestand außerhalb

Im Westen besteht ein landwirtschaftliches Gebäude auf überwiegenden Ackerflächen, im Osten befindet sich ein Fahrsilo auf landwirtschaftlichen Flächen. Im Norden grenzen weitere Ackerflächen an. Im Süden/Südosten bestehen gewerbliche Nutzungen. Jenseits der Ingstetter Straße und weiter südlich bestehen überwiegend Wohnnutzungen (Einfamilienhäuser) mit großzügigen Gärten und vereinzelten gewerblichen Nutzungen.

5 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte

Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise werden vorwiegend vom Bebauungsplan „Gewerbegebiet" aus dem Jahr 2000 übernommen. Die max. zulässige Wandhöhe wird im Plangebiet auf 12,0 m festgesetzt. Diese Wandhöhe entspricht den im Bestand befindlichen gewerblichen Hallen und stellt eine ortsrandverträgliche Höhenentwicklung dar.

6 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Stichstraße über die Ingstetter Straße. Die Erschließungsstraße ermöglicht eine künftige Entwicklung des Gewerbegebietes Richtung Westen. Eine Wendemöglichkeit am Ende der Stichstraße ist nicht vorgesehen, da die Erschließungsstraße vorwiegend eine künftige Entwicklungsmöglichkeit des Gewerbegebietes in Richtung Westen sichern soll und für die vorgesehene Betriebserweiterung der Schlosserei Finger ein Überfahrtsrecht von Flur-Nr. 689/1 über Flur-Nr. 686/9 auf die Flur-Nr. 689 vorerst zur Erschließung des Plangebiets ausreichend ist.

7 Bodenschutz/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. Die vorliegende Bebauungsplanänderung entspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die Fläche dient der Sicherung der weiteren Entwicklung eines bestehenden Betriebs.

8 Immissionsschutz

Für den Vorgängerbebauungsplan „Gewerbegebiet" aus dem Jahre 1999 wurde eine Schalltechnische Begutachtung gemäß DIN 18005 als Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Breitethal", vom 2. August 1999/13.Oktober 1999 (Anlage) erstellt, die auch für den vorliegenden Bebauungsplan die Beurteilungsgrundlage darstellt und deshalb als Anlage beiliegt. In diesem Schallgutachten wurden folgende Emissionsquellen untersucht:

- Gewerbelärm des Gewerbegebietes auf die südlich und östlich des Plangebiets gelegenen Immissionsorte.

Die in o.g. Schallgutachten empfohlenen und im Bebauungsplan „Gewerbegebiet" festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) für das dorti-

ge GEb 2 von 60 db(A) tags und 45 db(A) nachts werden auch im vorliegenden Bebauungsplan entsprechend übernommen und sind für einen ausreichenden Schutz der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse aufgrund des höheren Abstands des vorliegenden Plangebiets zu den Immissionsorten jedenfalls ausreichend.

9 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.

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

9.1 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)

9.2 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

9.2.1 Bestandsaufnahme und -bewertung von Natur und Landschaft

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

Tab.: Bewertung einzelner Schutzgüter zum Biotoptyp Ackerfläche

Schutzgut	Nutzung/Eigenart	Kategorie	Fläche in m²
Arten und Lebensräume	Ackerfläche	I oberer Wert	
Boden	anthropogen überprägter Boden unter Acker (ohne Dauerbewuchs)	I oberer Wert	
Wasser	Ackerfläche	I oberer Wert	
Klima/Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	I oberer Wert	
Landschaftsbild	Ortsrand/strukturarme Agrarlandschaft neben bestehendem Gewerbegebiet	I unterer Wert	

9.2.2 Ermitteln der Eingriffsschwere

Tab.: Wertstufenzuordnung der Eingriffsfläche

Wertstufe Leitfaden	I unten	I oben	II unten	II oben	III unten	III oben
Stufe	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**
Ausgleichsfaktor (Typ A)	0,3 -	0,6	0,8 -	1,0	1,0 -	3,0
Schutzgut	• Landschaftsbild	• Arten und Lebensräume • Boden • Wasser • Klima/Luft	-	-	-	-

Ergebnis (Durchschnitt Stufe je Schutzgut):

1 x Nr. 1 = 0,3

4 x Nr. 2 = 2,4

2,7 : 5 = **0,54** (⇨ Zuordnung zwischen Wertstufe I unten und I oben)

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

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

Als Eingriffsfläche werden alle als Baugebiete im Sinne der BauNVO überplanten Flächen und Verkehrsflächen berücksichtigt. Die Eingriffsfläche beträgt 5.602 m².

9.2.3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

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

- Pflanzung einer Ortsrandeingrünung im Westen und Norden (5 m Breite, da das Gewerbegebiet wegen der max. Unterbauhöhen im Bereich der bestehenden Stromtrasse bereits sehr eingeschränkt nutzbar ist)
- Pflanzung von zwei Bäumen als Ortsabrundung in der nordöstlichen Ecke

9.2.4 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

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

Innerhalb der Spanne wird der K-Faktor von 0,4 gewählt, weil es sich vorwiegend um eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche handelt, die durch eine breite Ortsrandeingrünung und durch die Pflanzung von zwei Laubbäumen in der nordöstlichen Ecke aufgewertet wird.

Der rechnerische **Ausgleichsflächenbedarf** beträgt somit: 5.602 m² x 0,4 = 2.240,8 m², gerundet **2.241 m²** Kompensationsbedarf.

Der Ausgleichsbedarf für die öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet wurde bei Aufstellung des B-Plans „Gewerbegebiet" bereits erbracht.

9.3 Kompensationsflächen außerhalb des Plangebietes

Der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf von 2.241 m² außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erfolgt durch Festsetzung einer Ausgleichsfläche auf den Flächen Grundstück Flur-Nr. 988 Gemarkung Nattenhausen mit folgenden Maßnahmen:

- Herstellung einer extensiv genutzten Wiesenfläche (Einsaat: Mischung Nr. 06 Rieger-Hoffmann o.ä.) im Günztal als Storchennahrungsfläche, Mahd max. zweimal pro Jahr unter vollständiger Abfuhr des Mähgutes
- Keine mineralische oder organische Düngung
- Veränderungen des natürlichen Geländes sind innerhalb der gekennzeichneten Flächen unzulässig

9.4 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. Zudem sind unterschiedliche Entwicklungsmaßnahmen auf den privaten Grünflächen durchzuführen.

Der Bebauungsplan trifft hierzu folgende Festsetzungen:

- Auf der „Privaten Grundstücksfläche mit Bindung zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern" sind standortheimische Bäume und Sträucher der nachfolgenden Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei ist eine Pflanzdichte von je 2 m²/1 Gehölz und ein Baum-/Strauchverhältnis von 1:25 einzuhalten.
- Anpflanzen von standortheimischen, hochstämmigen Laubbäumen – Bäume 1. Ordnung gemäß folgender Artenliste mit einer Pflanzqualität H, 4x verpflanzt, Stammumfang 20 – 25 cm

Artenauswahl „Eingrünung von Baugebieten"			
Bäume 2. Ordnung (3x verpflanzt, Stammumfang 12 -14 cm);		Sträucher (Höhe 60 -100 cm, 4 Triebe):	
Feld-Ahorn	Acer campestre	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Vogelbeere	Sobus aucuparia	Haselnuss	Corylus avellana
Hainbuche	Carpinus betulus	Europäisches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Wildkirsche	Prunus avium	Liguster	Ligustrum vulgare
Wildapfel	Malus sylvestris	Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
		Schlehe	Prunus spinosa
Obstbäume als Hochstämme (altbewährte Lokalsorten)		Hundsrose	Rosa canina
		Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
		Wasserschneeball	Viburnum opulus
Artenauswahl „Fassadenbegrünung"			
Echte Kletterer (ohne Kletterhilfe):		Gerüstkletterer (mit Kletterhilfe):	
Efeu	Hedora Helix	Waldrebe	Clematis Hybriden
Wilder Wein	Parthenocissus-Arten	Knöterich	Polygonum Aubertii
		Brombeere	Rubus-Arten
Kletterhortensie	Hydrangea Petiolaris	Pfeifenwinde	Aristolochia Durior
		Kletterrose	Rosa-Arten

Im Bereich der 220 kV/110 kV-Leitung ist bei einer Bepflanzung die spezielle Pflanzliste (s. Hinweise in der Planzeichnung) heranzuziehen.

Durch die Eingrünungsmaßnahmen sowie die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes kann gemäß § 13, 14 ,15 BNatSchG und § 1a (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 von der Gemeinde Breitenthal zu überwachen. Die Ausgleichsfläche ist mit spätestens mit Rechtskraft des Bebauungsplanes an das Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umwelt zu melden und für diese Zwecke dauerhaft dinglich zu sichern (z.B. durch Eintragung einer Reallast).

10 Ver- und Entsorgung / Wasser / Brandschutz

Infrastruktureinrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes sind vorhanden und der Anschluss des Plangebietes hieran ist möglich.

Über das Plangebiet verläuft eine 220/110 kV-Freileitung, für deren Schutzbereich eine max. Unterbauungshöhe im Bebauungsplan festgesetzt ist um eine Beeinträchtigung durch künftig zu errichtende Gebäude auszuschließen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern, sofern die Sickerfähigkeit des Untergrundes gegeben ist und keine schädlichen Emissions- bzw. Immissionsstoffe enthalten sind.

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des ehemaligen 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.

11 Umweltbericht

11.1 Einleitung

11.1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Im Plangebiet befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Diese werden mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung planungsrechtlich in ein Gewerbegebiet geändert.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 689 der Gemarkung Breitenthal in einer Größenordnung von ca. 0,5 ha.

11.1.2 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.

11.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch:

Es können zukünftig Schallemissionen durch die gewerblichen Nutzungen entstehen. Aufgrund der Wohnnutzungen im Umfeld und um Schallimmissionskonflikte zu vermeiden, wird das Gewerbegebiet emissionsbeschränkt. Das festgesetzte Emissionskontingent stellt gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Umgebung sicher.

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.

Gegenüber der bisherigen Nutzung führen die Änderungen als gewerblich genutzte Bereiche 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.

Schutzgut Boden:

Durch die neuen Bauflächen kommt es gegenüber der rechtswirksamen Darstellung des Flächennutzungsplanes künftig zu einer Flächenversiegelung. Es können mittlere Auswirkungen entstehen.

Schutzgut Wasser:

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

Unverschmutztes Niederschlagswasser soll soweit wie möglich im Plangebiet versickert werden.

Die Planung hat voraussichtlich nur geringfügige 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 westlich und nördlich angrenzend an großflächige landwirtschaftliche Nutzungen, im Südosten sind bereits gewerbliche Nutzungen 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 und bereits bestehenden gewerblichen Gebäuden im Südosten. Vorbelastungen sind vorhanden durch gewerbliche Gebäude im unmittelbaren und weiteren Umfeld.

Die Planungsänderung führt zu Veränderungen des Landschaftsbildes. Grüne Freiflächen entfallen und werden künftig mit gewerblichen Gebäuden bebaut. Durch eine Eingrünung nach Norden und Westen wird das Plangebiet abgegrenzt und in einen Siedlungszusammenhang mit den südlich gelegenen Gewerbebauflächen einbezogen. Es können geringe Auswirkungen entstehen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Über das Plangebiet verläuft eine 220/110 kV-Freileitung, für deren Schutzbereich eine max. Unterbauungshöhe im Bebauungsplan festgesetzt ist um eine Beeinträchtigung durch künftig zu errichtende Gebäude auszuschließen.

Wechselwirkungen:

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

11.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die vorliegende Änderung würde das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche erhalten bleiben.

11.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

11.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Die Darstellung einer Eingrünung stellt einen Beitrag zur Einbindung des Plangebietes in die Landschaft und zur Definition des Siedlungsrandes nach Westen und Norden dar. Mit der Emissionsbeschränkung des Gewerbegebiets ist der Schutz benachbarter Wohngebiete von Schallimmissionen gewährleistet.

11.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Ein Ausgleich des Eingriffs ist erforderlich. Die Eingriffs- und Ausgleichsregelung wird detailliert im Grünordnerischen Konzept/Eingriffsregelung im Rahmen des Grünordnerischen Fachbeitrags (s.o.) behandelt.

11.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der erforderlichen Nähe zum bestehenden Betrieb der Schlosserei im Süden des Plangebietes bestehen keine alternativen Planungsmöglichkeiten. Die Planung ist aus der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung) entwickelt.

11.6 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Technische Schwierigkeiten traten nicht auf.

11.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Folgende Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) der Durchführung der o.g. festgesetzten 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 Ausgleichsmaßnahmen auf der festgesetzten Ausgleichsfläche spätestens 1 Jahr nach Errichtung der Betriebserweiterung.

11.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist im aktuellen rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Mit der vorgesehenen Bebauungsplanänderung (Erweiterung Gewerbegebiet) wird die Intensität der Nutzung verändert. Die nachstehende Abbildung gibt eine Übersicht zu den wichtigsten Ergebnissen der Umweltprüfung. Erhebliche Auswirkungen der mit dieser Bebauungsplanänderung verbundenen Maßnahmen sind nicht zu erwarten bzw. können durch geeignete Maßnahmen minimiert werden.

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

12 Planungsstatistik

Gesamtfläche	6.459	m²	100 %
davon öffentliche Verkehrsfläche	857	m²	30 %
Nettobauland Gewerbegebiet	5.602	m²	70 %
davon max. überbaubare Grundstücksfläche, GRZ 0,8	4.482	m²	35 %
davon max. Geschossfläche, GFZ 1,2	6.722	m²	

13 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

14 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 Ländliche Entwicklung, Krumbach
4 Bayerischer Bauernverband, Günzburg
5 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bodendenkmalpflege, Thierhaupten
6 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Süd, PTI 23, Gersthofen

7 Industrie- und Handelskammer, Augsburg
8 Kreishandwerkerschaft Günzburg/Neu-Ulm
9 Kreisheimatpfleger Landkreis Günzburg
10 Landratsamt Günzburg – Sachgebiet 403 (Bauabteilung)
11 Lechwerke AG Augsburg
12 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde
13 Regionalverband Donau-Iller
14 schwaben netz gmbh, Günzburg
15 Staatliches Bauamt, Krumbach
16 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Servicestelle Krumbach

15 Bestandteile des Bebauungsplanes

Bebauungsplan vom 18. Juli 2016

Begründung vom 18. Juli 2016

16 Anlage

„Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Breitenthal", Schalltechnische Begutachtung gemäß DIN 18005", vom 2. August 1999/13. Oktober 1999

17 Verfasser

Team Städtebau/-recht

Krumbach, 18. Juli 2016

i. V. Dr. Hase

Bearbeiter:

Ass. jur. Beck

Breitenthal, den 01.12.2016

Wohlhüter

Unterschrift Erste Bürgermeisterin

Bayern Gemeinde Breitenthal