

GEMEINDE KLOSTERLECHFELD

BEBAUUNGSPLAN NR. 9
„GEWERBE KLOSTERLECHFELD
WESTLICH DER B17 – II“

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 8
„GEWERBE KLOSTERLECHFELD
WESTLICH DER B17“



BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

OPLA
Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten & Stadtplaner SRL
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg

Tel: 0821 / 15 98 750
Fax: 0821 / 15 98 752
Mail: info@opla-augsburg.de

Fassung vom 03.09.2012

1 ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

1.1 Anlass der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gewerbe Klosterlechfeld westlich der B17 – II“ und die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Gewerbe Klosterlechfeld westlich der B17“ ist die Erweiterung der Gewerbeflächen im Osten des Gemeindegebietes sowie der Bedarf an weiteren Flächen für den Gemeinbedarf, um die angrenzenden Sportflächen zu ergänzen. So wird zum einen das östlich geplante Gewerbegebiet, das mit dem Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbe Klosterlechfeld westlich der B17“ beschlossen wurde, komplementiert und zum anderen das bestehende Sportgelände von Klosterlechfeld um eine weitere Gemeinbedarfsfläche sowie Sport- und Spielanlage ergänzt.

Es ist erklärtes Ziel der Gemeinde, das Planvorhaben in Anerkennung der Belange der Wirtschaft sowie der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne von § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB zu sichern. Die Planung ist damit vorrangig unter dem Gesichtspunkt des Erhalts und der Verbesserung der Erwerbsstruktur für die einheimische Bevölkerung sowie dem Erhalt und Ausbau von Arbeitsplätzen zu sehen. Der Gemeinde liegen aktuell mehrere konkrete Anfragen von Gewerbebetrieben für das Plangebiet vor.

Die Gemeinde hat im Flächennutzungsplan aufgrund der gewerblichen Standortgunst die Flächen westlich der Bundesstraße B17 und südlich der Kreisstraße A19 bereits als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Nachdem auf dem Flächenareal südlich der Schwabstadler Straße (Kreisstraße A19) bereits ein Sportgelände vorhanden ist und östlich davon auch ausreichend Fläche für eine Erweiterung des Sportgeländes zur Verfügung steht, ist es aus städtebaulicher und infrastruktureller Sicht nur sinnvoll den zusätzlichen Bedarf nach Gemeinbedarfsflächen sowie Sport- und Spielanlagen an dieser Stelle zu konzentrieren.

Die Fläche zwischen dem bestehenden Sportgelände und der im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellten Fläche wird im Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf sowie Sport- und Spielanlagen dargestellt, somit ist die Erweiterung des Sportgeländes aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Klosterlechfeld entwickelt.

Die Gemeinde Klosterlechfeld beabsichtigt, die städtebauliche Ordnung durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu sichern und zudem Baurecht für zukünftige Entwicklungen zu erhalten.

Um die Berücksichtigung verkehrlicher, immissionsschutzrechtlicher und naturschutzrechtlicher Anforderungen und die Entwicklung einer nachhaltigen, städtebaulichen Struktur und Gestaltung gewährleisten zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

1.2 Erforderlichkeit zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8

Für die gewerblichen Flächen an der Schwabstadler Straße in Klosterlechfeld wurde im Vorfeld ein gesamtträumliches Rahmenkonzept erarbeitet. Die Gemeinde Klosterlechfeld entschied sich, dass gesamte Areal in zwei Bauabschnitten zu realisieren. Der Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbe Klosterlechfeld westlich der B17“ stellte den ersten Bauabschnitt dar und wurde im Oktober 2011 rechtskräftig. Zur Realisierung des zweiten Bauabschnittes ist nun beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 9 „Gewerbe Klosterlechfeld westlich der B17 – II“ aufzustellen.

Da die Gemeinde sich in der Zwischenzeit für eine flächensparende Erschließungsform für das Gewerbegebiet entschieden hat, wurde vom Ingenieurbüro Frisch und Dobrindt GbR, Bobingen eine neue Ausführungsplanung zur Erschließung des Gewerbegebietes an der B17 erarbeitet (Stand: 02.07.2012). Durch die Änderungen der Erschließungsform des gesamten

Gewerbegebietes muss im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 auch der Bebauungsplan Nr. 8 an die neue Ausführungsplanung angepasst und der Plan damit in Teilen geändert werden. Diese Änderungen werden in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 durchgeführt.

2 LAGE DES BEBAUUNGSPLANES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gewerbe Klosterlechfeld westlich der B17 – II“ und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Gewerbe Klosterlechfeld westlich der B17“ befindet sich im Osten des Gemeindegebietes von Klosterlechfeld. Im Norden verläuft angrenzend an das Planungsgebiet die Schwabstadler Straße (Kreisstraße A19) und nordwestlich grenzt im weiteren Umfeld Wohnbebauung an. Im Süden folgt eine Waldfläche. Die Fläche im Osten wird derzeit noch landwirtschaftlich genutzt, es besteht jedoch bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbe Klosterlechfeld westlich der B 17“, der eine gewerbliche Entwicklung für die angrenzende Fläche vorsieht. Im Westen grenzt das Sportgelände von Klosterlechfeld an. Auf dem Sportgelände befinden sich bereits mehrere Tennisplätze, zwei Sportplätze, zwei Eisstockbahnen und ein Basketballfeld sowie ein Vereinsgebäude und mehrere Parkplatzflächen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 umfasst ca. 53.124 m² und beinhaltet die Fl. Nr. 1322 (TF), 1322/4 (TF), 1322/9 (TF), 1325/5 (TF) und 1322/3 (TF).

Das Gelände ist relativ eben. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt im Norden über die Schwabstadler Straße (Kreisstraße A19), die direkt an die Staatsstraße St 2027 (Kreisverkehr) anschließt; die Staatsstraße St 2027 dient als B17-Zubringer. Die neue Erschließungsstraße mit dem Namen „Am Wäldchen“ stellt eine durchgängige Verbindung innerhalb des Gewerbegebietes dar.

Das zu bebauende Gelände dient bislang als intensive landwirtschaftliche Nutzfläche. Es enthält keine bedeutsamen, erhaltenswerten Grünstrukturen.

3 STANDORTWAHL

Für eine gewerbliche Entwicklung weist der Standort an der Schwabstadler Straße aufgrund der unmittelbaren Nähe zu dem Hauptort Klosterlechfelds und des verfügbaren infrastrukturellen Angebotes in der unmittelbaren Umgebung wichtige Standortvorteile auf.

Der gewerbliche Standort verfügt über eine gute infrastrukturelle Anbindung. So ist der gewerbliche Standort einerseits mit der B17 sehr gut an das überregionale Straßennetz sowie an das regionale und kommunale Straßennetz (Kommunale Ortsumgehung) angebunden, andererseits ist durch die räumliche Nähe des Bahnhofes auch der SPNV sehr gut angebunden. Bedingt durch die Lage ist ein guter Anschluss über den Bahnhof Klosterlechfeld an die Bahnlinie Augsburg – Klosterlechfeld und damit an das südbayerische Bahnnetz gewährleistet.

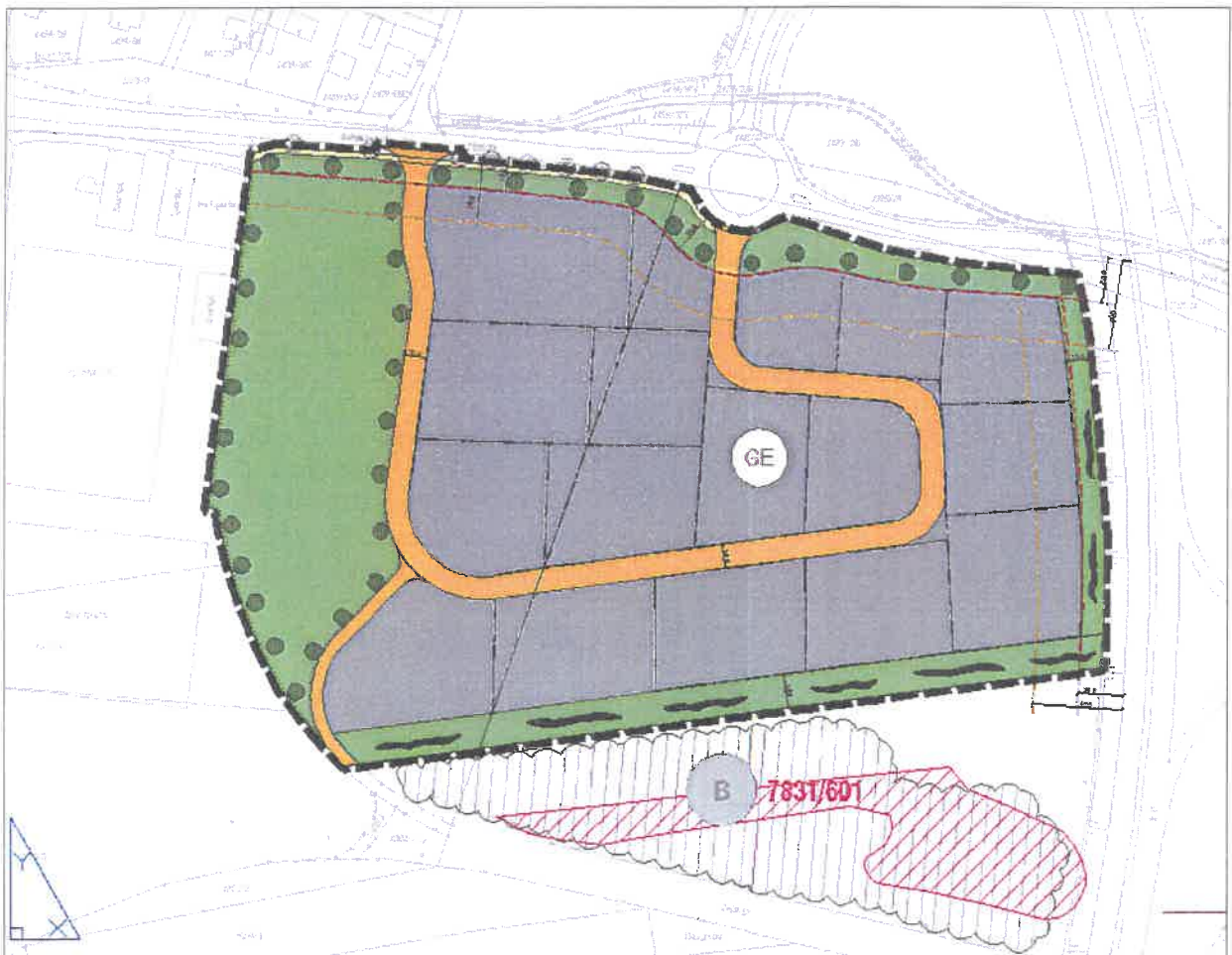
Dies waren bereits bei der Flächennutzungsplanaufstellung maßgebliche Kriterien zur Darstellung als gewerbliche Baufläche.

Zudem ist der Bebauungsplan Nr. 9 als Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 8 zu sehen, mit dessen Aufstellung die baulich unentwickelte Lücke zwischen der geplanten gewerblichen Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 8 und des Sportgeländes von Klosterlechfeld geschlossen wird.

Die Standortwahl für die Fläche für den Gemeinbedarf sowie Sport- und Spielanlagen ergibt sich daraus, dass westlich davon bereits das Sportgelände von Klosterlechfeld, das infrastrukturell gut angebunden ist, besteht. Die geplante Fläche für Gemeinbedarf sowie Sport- und Spielanlagen bildet eine Weiterführung des bestehenden Sportgeländes. Dies war bereits bei der Flächennutzungsplanaufstellung maßgebliches Kriterium zur Darstellung als Fläche für Sportanlagen.

3.1 Rahmenplan

Der Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbe Klosterlechfeld westlich der B 17“ wurde als erster Abschnitt aus einem Rahmenkonzept entwickelt. Dieser Rahmenplan stellt für den Raum östlich des Sportplatzes und westlich der B17 ein städtebaulich schlüssiges Gesamtkonzept der gewerblichen Entwicklung von Klosterlechfeld dar. Der Bebauungsplan Nr. 9 „Gewerbe Klosterlechfeld westlich der B 17 – II“ stellt den zweiten Abschnitt dieses Rahmenkonzeptes dar. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 und der damit verbundenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 werden die im Rahmenplan dargestellten Gewerbegebietsflächen und Fläche für den Gemeinbedarf sowie Sport- und Spielanlagen umgesetzt, so dass nun der zweite und letzte Abschnitt des Rahmenplanes entwickelt wird.



Rahmenplan „Gewerbe Klosterlechfeld an der B17“ vom 09.05.2011

1 ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

1.1 Anlass der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gewerbe Klosterlechfeld westlich der B17 – II“ und die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Gewerbe Klosterlechfeld westlich der B17“ ist die Erweiterung der Gewerbeflächen im Osten des Gemeindegebietes sowie der Bedarf an weiteren Flächen für den Gemeinbedarf, um die angrenzenden Sportflächen zu ergänzen. So wird zum einen das östlich geplante Gewerbegebiet, das mit dem Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbe Klosterlechfeld westlich der B17“ beschlossen wurde, komplementiert und zum anderen das bestehende Sportgelände von Klosterlechfeld um eine weitere Gemeinbedarfsfläche sowie Sport- und Spielanlage ergänzt.

Es ist erklärtes Ziel der Gemeinde, das Planvorhaben in Anerkennung der Belange der Wirtschaft sowie der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne von § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB zu sichern. Die Planung ist damit vorrangig unter dem Gesichtspunkt des Erhalts und der Verbesserung der Erwerbsstruktur für die einheimische Bevölkerung sowie dem Erhalt und Ausbau von Arbeitsplätzen zu sehen. Der Gemeinde liegen aktuell mehrere konkrete Anfragen von Gewerbebetrieben für das Plangebiet vor.

Die Gemeinde hat im Flächennutzungsplan aufgrund der gewerblichen Standortgunst die Flächen westlich der Bundesstraße B17 und südlich der Kreisstraße A19 bereits als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Nachdem auf dem Flächenareal südlich der Schwabstadler Straße (Kreisstraße A19) bereits ein Sportgelände vorhanden ist und östlich davon auch ausreichend Fläche für eine Erweiterung des Sportgeländes zur Verfügung steht, ist es aus städtebaulicher und infrastruktureller Sicht nur sinnvoll den zusätzlichen Bedarf nach Gemeinbedarfsflächen sowie Sport- und Spielanlagen an dieser Stelle zu konzentrieren.

Die Fläche zwischen dem bestehenden Sportgelände und der im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellten Fläche wird im Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf sowie Sport- und Spielanlagen dargestellt, somit ist die Erweiterung des Sportgeländes aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Klosterlechfeld entwickelt.

Die Gemeinde Klosterlechfeld beabsichtigt, die städtebauliche Ordnung durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu sichern und zudem Baurecht für zukünftige Entwicklungen zu erhalten.

Um die Berücksichtigung verkehrlicher, immissionsschutzrechtlicher und naturschutzrechtlicher Anforderungen und die Entwicklung einer nachhaltigen, städtebaulichen Struktur und Gestaltung gewährleisten zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

1.2 Erforderlichkeit zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8

Für die gewerblichen Flächen an der Schwabstadler Straße in Klosterlechfeld wurde im Vorfeld ein gesamtträumliches Rahmenkonzept erarbeitet. Die Gemeinde Klosterlechfeld entschied sich, dass gesamte Areal in zwei Bauabschnitten zu realisieren. Der Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbe Klosterlechfeld westlich der B17“ stellte den ersten Bauabschnitt dar und wurde im Oktober 2011 rechtskräftig. Zur Realisierung des zweiten Bauabschnittes ist nun beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 9 „Gewerbe Klosterlechfeld westlich der B17 – II“ aufzustellen.

Da die Gemeinde sich in der Zwischenzeit für eine flächensparendere Erschließungsform für das Gewerbegebiet entschieden hat, wurde vom Ingenieurbüro Frisch und Dobrindt GbR, Bobingen eine neue Ausführungsplanung zur Erschließung des Gewerbegebietes an der B17 erarbeitet (Stand: 02.07.2012). Durch die Änderungen der Erschließungsform des gesamten

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Die Gemeinde Klosterlechfeld gehört nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2006) zum ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg. Diese Teilräume sollen ihre Eigenständigkeit und ihre regionsspezifische Eigenart im Rahmen einer nachhaltigen Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung bewahren.

Die gewachsene Siedlungsstruktur wird erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiterentwickelt. Die Siedlungstätigkeit – hier gewerbliche Entwicklung – vollzieht sich in dem Hauptort Klosterlechfeld im Rahmen einer organischen Entwicklung.

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2006)

Zur Sicherung der Lebenschancen künftiger Generationen soll Bayern in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen dauerhaft umwelt-, wirtschafts- und sozialverträglich entwickelt werden. Gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen sollen geschaffen und erhalten werden. Dabei sollen auch die geschaffenen Eigentumswerte berücksichtigt werden (A I 1.1 (Z)).

Es ist anzustreben, Bayern als gesunden Lebensraum und Wirtschaftsstandort, insbesondere hinsichtlich seiner Konkurrenzfähigkeit und Attraktivität im räumlichen Wettbewerb, zu sichern und weiter zu entwickeln. Dabei sind neben den klassischen Standortfaktoren die ökologische Standortqualität und die soziokulturellen Standortvorteile als ökonomische Standortfaktoren möglichst zu sichern und in Wert zu setzen (A I 1.1 (G)).

In Teilräumen vorhandene lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Probleme sowie infrastrukturelle Engpässe sollen im Hinblick auf die Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen abgebaut werden. Dabei soll der ländliche Raum, insbesondere die ländlichen Teilräume, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, bevorzugt entwickelt werden (A I 1.1 (Z)).

Es ist anzustreben, dass sich Verdichtungsräume und ländlicher Raum unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Eigenheiten in ihren Funktionen ergänzen und gemeinsam unter Beachtung des Prinzips der teilräumlichen Ausgewogenheit von Nutzen und Lasten zur nachhaltigen Entwicklung des ganzen Landes beitragen (A I 1.4 (G)).

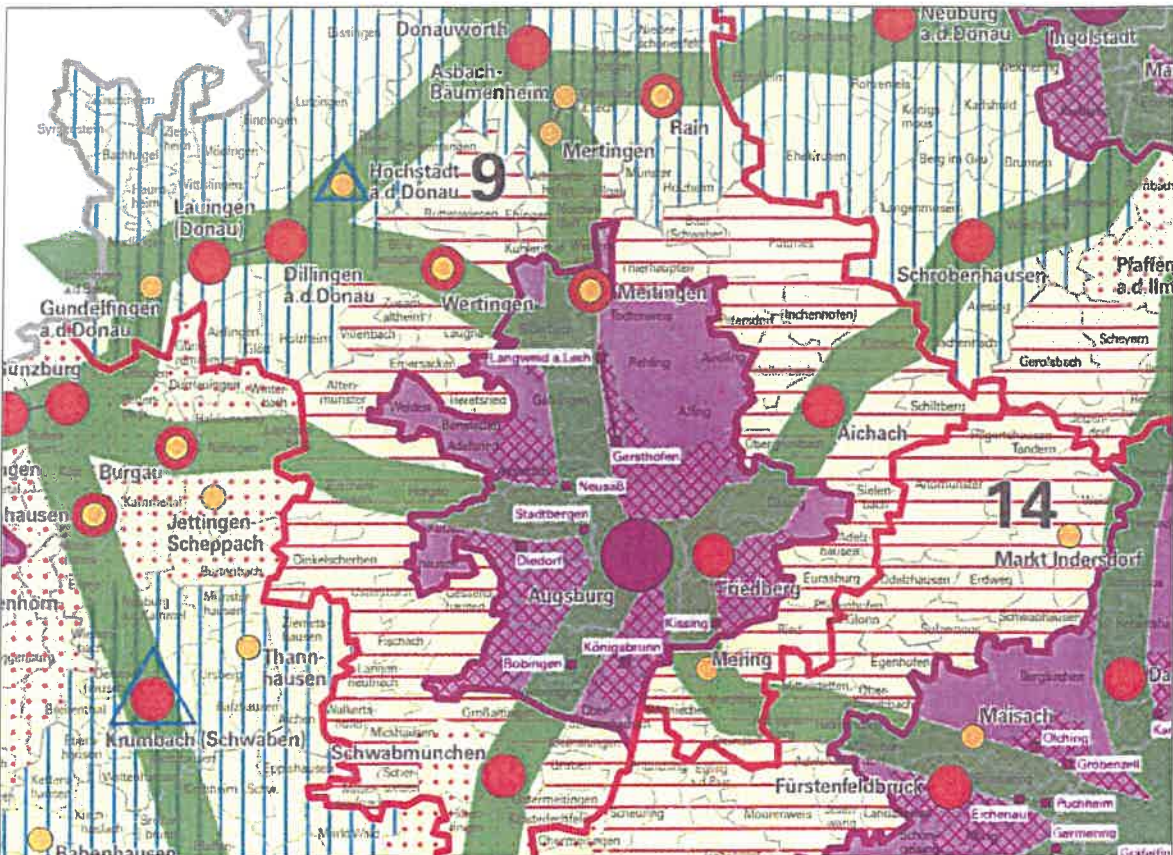
Die Belange der Ökologie, der Ökonomie sowie des Sozialwesens und der Kultur sollen miteinander vernetzt sowie bei Entscheidungen zur Raumnutzung gleichrangig eingestellt und ihre Wechselwirkungen beachtet werden (A I 2.1 (Z)).

Eine räumlich ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume ist anzustreben. Dabei kommt der Schaffung von Arbeitsplätzen in allen Landesteilen im Rahmen von Planungs- und Abwägungsentscheidungen besondere Bedeutung zu. Negative Folgen von altersstrukturellen Verschiebungen und Wanderungsbewegungen sind gering zu halten (A I 2.2 (G)).

Der Flächen- und Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen reduziert werden. Die Entwicklung des Landes und seiner Teilräume soll so flächen- und ressourcensparend wie möglich erfolgen (A I 2.4 (Z)).

Die Auflockerung einseitiger Wirtschaftsstrukturen und eine Differenzierung des Arbeitsplatzangebots sind anzustreben. Rationalisierungs-, Modernisierungs- und Umstellungsbemühungen in Wirtschaftszweigen mit Strukturproblemen, einschließlich der Land- und Forstwirtschaft, sind unter Beachtung sozialer und ökologischer Belange zu unterstützen (A I 4.4.2 (G)).

Einer Abwanderung sowie der Entwicklung einseitiger Sozial- und Altersstrukturen ist entgegenzuwirken. Bei Bedarf ist die Verbesserung der Voraussetzungen für Zuwanderungen anzustreben (A I 4.4.3 (G)).



Ausschnitt Landesentwicklungsprogramm Bayern Strukturkarte Anhang 3

4.2 Regionalplan der Region Augsburg (9)

Der nachhaltigen Weiterentwicklung als Lebens- und Wirtschaftsraum kommt in allen Teilräumen der Region besondere Bedeutung zu. Dabei sind vor allem die vorhandenen regionalen Potenziale für die Entwicklung der Region zu nutzen (A I 1 (G)).

Im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg sollen in verstärktem Maße die Infrastruktur und die Struktur der gewerblichen Wirtschaft unter Beachtung der ökologischen Ausgleichsfunktionen ausgebaut werden (A II 1.2 (Z)).

Auf die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur in allen Teilen der Region soll hingewirkt und möglichst günstige Rahmenbedingungen für die Unternehmen in den Bereichen Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe sollen geschaffen werden (B II 1.1 (Z)).

Einem vielfältigen, bedarfsgerechten Angebot an Freizeit-, Erholungs- und Sporteinrichtungen kommt in allen Teilräumen der Region besondere Bedeutung zu (B III 5.1 (G)).

5 PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

5.1 Flächennutzungsplan

Die im Flächennutzungsplan erfolgte Umnutzung der landwirtschaftlichen Fläche als Fläche für das Gewerbegebiet und die Erweiterung der Sportanlage ergibt sich aus folgenden Planungskriterien:

- Eine Umsetzung einer Grünfläche an dieser Stelle zwischen der B17 und der Bahnlinie Augsburg – Klosterlechfeld ergibt planerisch keinen Sinn, die Grünfläche kann in keinem Verbund mit anderen Grünflächen hergestellt werden.
- Die derzeitige Nutzung als landwirtschaftliche Restfläche ergibt seitens der Bewirtschaftung Probleme und ist mittelfristig nicht mehr tragbar.
- Der Änderungsraum ist massiven Emissionen unterworfen – Straßenverkehrslärm und Schienenlärm sowie in Randbereichen Erschütterungen.
- Der Planungsraum stellt eine für die Gemeinde Klosterlechfeld sinnvolle Umnutzung als Gewerbegebiete und Fläche für den Gemeinbedarf sowie Sport- und Spielanlagen dar.

Der Bebauungsplan Nr. 9 „Gewerbe Klosterlechfeld westlich der B 17 – II“ ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Klosterlechfeld entwickelt.

5.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gewerbe Klosterlechfeld westlich der B17 – II“ überschneidet sich an der östlichen Geltungsbereichsgrenze im Bereich des Flurstückes Nr. 1325/5 zu Teilen mit dem Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbe Klosterlechfeld westlich der B17“ in der Fassung vom 26.09.2011. Diese beiden Bebauungspläne sind als zwei Bauabschnitte aus einem rahmenplanerischen Gesamtkonzept entwickelt worden – der Bebauungsplan Nr. 9 bildet nun den zweiten Bauabschnitt. Der Bebauungsplan Nr. 8 ist bereits rechtskräftig.

In dem Überschneidungsbereich erfolgt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8, welche im Wesentlichen die neu geplante Erschließung umfasst. Denn durch die neue flächensparendere Erschließung ändert sich in der Planzeichnung die Darstellungen der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, der Fuß- und Radwege sowie der öffentlichen Grünflächen entlang der Erschließungsstraße „Am Wäldchen“. Ebenfalls wurden die Baugrenzen, die Grundstücksaufteilungen und die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen an die geänderte Verkehrserschließung angepasst.

So wird zum einen die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Erschließungsstraße „Am Wäldchen“ des Bebauungsplanes Nr. 8 an die neue Ausführungsplanung angepasst – die Straße wird verlegt und der im Bebauungsplan Nr. 8 festgesetzte Wendebereich im Süden entfällt. Dieser Wendebereich kann entfallen, da nun eine durchgehende Erschließung gesichert ist und daher eine Wendemöglichkeit an dieser Stelle nicht mehr notwendig ist. Daneben entsteht im Osten am Ende der Stichstraße eine neue Wendeanlage.

Zum anderen werden auch die Gewerbegebietsfläche und die Baugrenzen des Bebauungsplanes Nr. 8 an die neue Planung angepasst und mit den Flächen bzw. Baugrenzen des Bebauungsplanes Nr. 9 verbunden. Durch die einheitliche Betrachtung beider Bebauungsplanumgriffe und die Anpassung der Baugrenzen können Grundstücke entwickelt werden, die eine großflächige und an gewerbliche Betriebe angepasste Entwicklung eher zulassen.

Aufgrund der jetzt vorliegenden gesamträumlichen Betrachtung eines zusammenhängenden Gewerbegebietes wurde von der Firma BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH eine neue schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 9 „Gewerbegebiet Klosterlechfeld westlich der B 17 – II“ und zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Gewerbegebiet Klosterlechfeld westlich der B 17“ (Bezeichnung "LA11-038-G03" vom 17.07.2012) erstellt.

Daraus hat sich eine andere Einteilung der Bezugsflächen und der Zuordnung der zulässigen Emissionskontingente ergeben.

Für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Gewerbe Klosterlechfeld westlich der B17“ gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gewerbe Klosterlechfeld westlich der B17 – II“.

Die Festsetzungen unter Ziffer 9 IMMISSIONSSCHUTZ des Bebauungsplanes Nr. 9 gelten auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „Gewerbe Klosterlechfeld westlich der B17“ in der Fassung vom 26.09.2011, die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 bleiben jedoch unberührt und soweit voll inhaltlich bestehen.

5.3 Bauverbots- und Baubeschränkungszone nach BayStrWG

Das Bebauungsplangebiet grenzt im Norden an die Kreisstraße A 19 und an den Kreisverkehr der Staatsstraße 2027 an.

Entlang von Kreisstraßen gilt gemäß Art. 23 BayStrWG außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt für bauliche Anlagen ein Bauverbot bis zu einem Abstand von 15,0 m vom befestigten Fahrbahnrand aus, bis 30,0 m Abstand gemäß Art. 24 BayStrWG liegt eine Baubeschränkung vor. Entlang von Staatsstraßen gilt gemäß Art. 23 BayStrWG außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrten für bauliche Anlagen ein Bauverbot bis 20,0 m Abstand zum befestigten Fahrbahnrand und gemäß Art. 24 BayStrWG eine Baubeschränkung bis 40,0 m Abstand. Die Bauverbotszone (Abstand von 15,0 m bzw. 20,0 m) muss von baulichen Anlagen freigehalten werden.

Die Bauverbots- und Baubeschränkungszone wurden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen und dargestellt.

6 ZIELE DER PLANUNG

Mit der Realisierung des neuen Gewerbegebietes und der Erweiterung der bestehenden Sportanlage durch die Fläche für den Gemeinbedarf sowie Sport- und Spielanlagen wird dem landesplanerischen Ziel der Verbesserung der Erwerbsstruktur des Raumes und des Netzausbaus von Sportanlagen in unterversorgten Gebieten Rechnung getragen.

Neben einer langfristigen Sicherung der gewerblichen und sportlichen Entwicklung ist es das Ziel der Planung, den baulichen Eingriff des neuen Gewerbegebietes und der Sportanlagenerweiterung in die landwirtschaftlichen Flächen zwischen der B17 und der Bahnlinie so zu gestalten, dass die Belange des Orts- und Landschaftsbildes nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Eingehaltene Ziele der Planung sind:

- Erhaltung der gewachsenen Siedlungsstruktur von Klosterlechfeld und nachhaltige Weiterentwicklung unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft (LEP B VI 1.5 (G), S. 1).
- Bewahrung der bayerischen Kulturlandschaft und Förderung der Baukultur (LEP B VI 1.5 (G), S. 2).
- Auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild wurde geachtet (LEP B VI 1 (G), S. 3).
- Verhinderung der Zersiedlung der Landschaft (LEP B VI 1.1 (Z), 1. Absatz).
- Ausweisung der Neubauflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten, insbesondere an solche, die über die erforderlichen Einrichtungen der örtlichen Grundversorgung verfügen (LEP B VI 1.1 (Z), 2. Absatz).
- Schonende Anbindung der Siedlungsgebiete sowie schonende Einbindung sonstiger Vorhaben in die Landschaft (LEP B VI 1.5 (G)).
- Vermeidung einer ungegliederten, insbesondere bandartigen Siedlungsentwicklung (LEP B VI 1.5 (Z)).

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden soll bzw. sollen vorrangig

- auf die angemessene Nutzung leerstehender oder leerfallender Bausubstanz, insbesondere in den Stadt- und Dorfkernen hingewirkt werden,
- die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden ehemals baulich genutzten Flächen, insbesondere ehemals von Militär, Bahn, Post und Gewerbe genutzter Flächen im Siedlungsbereich verstärkt und die Baulandreserven mobilisiert werden,
- die Möglichkeiten der angemessenen Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete genutzt werden,
- auf die Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen hingewirkt werden,
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet und
- die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering gehalten werden (LEP B VI 1.1).

Die Gemeinde Klosterlechfeld verfügt über keine Militär-, Post- und Gewerbebrachen. Eine kleinere Bahnbrache im Umfeld des Bahnhofes besteht, ist jedoch aufgrund des Zuschnittes und der Lage im Ort nicht als gewerbliche Baufläche zu verwenden.

Die Möglichkeit der Nachverdichtung bestehender Siedlungsgebiete ist nur sehr begrenzt vorhanden.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf werden flächensparende Erschließungsformen angewandt und die Versiegelung von Freiflächen sehr gering gehalten.

7 PLANUNG

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die in der Planzeichnung mit **GE** gekennzeichneten Bereiche werden als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird dem gewerblichen Charakter der ansiedlungswilligen Betriebe Rechnung getragen. Ebenfalls wird dadurch die Erweiterung der bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8 festgesetzt Gewerbegebietsflächen ermöglicht.

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen.

Im **GE** wurden die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen, da die Gemeinde Klosterlechfeld mit der Erweiterung der Sportanlage über ausreichend Sportflächen im Ort verfügt und ein zusätzlicher Standort innerhalb der gewerblichen Flächen in Ergänzung zu dem bestehenden und geplanten Standort städtebaulich und ortsstrukturell nicht sinnvoll erscheint.

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) wurden im **GE** ausnahmsweise zugelassen, da insbesondere bei kleineren gewerblichen Betrieben die Anforderungen an Wohnen und Arbeiten auf einer Betriebsfläche gefordert sind.

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke wurden im **GE** ausgeschlossen, da die Gemeinde Klosterlechfeld über ausreichend Flächen und Nutzungen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke im Ort verfügt und ein neuer Standort in Ergänzung zu dem bereits festgesetzten Gewerbegebiet städtebaulich und ortsstrukturell keinen Sinn ergibt.

Auch die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten wurden im **GE** ausgeschlossen, da sie sowohl aufgrund der vorliegenden Ortsrandlage und der vorliegenden Entfernung zum Zentrum von Klosterlechfeld an dieser Stelle als nicht zweckmäßig erscheinen als auch aufgrund der von Vergnügungsstätten ausgehenden Effekte

auf einzelne Gebiete und deren Umgebung. Dazu wird im Folgenden unter „Städtebauliche Begründung des Ausschlusses von Vergnügungsstätten“ detailliert eingegangen.

Neben dem Gewerbegebiet wird der in der Planzeichnung als Fläche für den Gemeinbedarf sowie Sport- und Spielanlagen gekennzeichnete Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf sowie Sport- und Spielanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt, um eine städtebaulich und ortsstrukturell sinnvolle Weiterführung der bestehenden Sportanlage zu ermöglichen.

Städtebauliche Begründung des Ausschlusses von Vergnügungsstätten

Städtebaulicher Begriff „Vergnügungsstätte“

Der Begriff Vergnügungsstätten in seiner bauplanungsrechtlichen Bedeutung, wie er – losgelöst von gewerberechtlichen und steuerrechtlichen Regelungen – als eigenständiger, planungsrechtlicher Nutzungsbegriff in der BauNVO 1990 abschließend geregelt worden ist, steht in untrennbarem Zusammenhang mit der städtebaulichen Ordnung.

Die Regelungen zu den Vergnügungsstätten sind erforderlich, um ein gedeihliches Zusammenleben in der Gemeinde zu gewährleisten. Es steht die Frage im Vordergrund, in welcher Weise die unter dem Begriff Vergnügungsstätten zusammengefassten Nutzungsarten sich innerhalb der einzelnen Baugebiete auswirken können.

Unter dem städtebaulichen Begriffstypus „Vergnügungsstätte“ fallen trotz der Vielgestaltigkeit ihrer Erscheinungsform und Bezeichnungen im Wesentlichen fünf Gruppen von (ganz) unterschiedlicher Vergnügungsweise, die sich als Unterarten des Begriffes „Vergnügungsstätten“ bezeichnen lassen:

- Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, einschließlich Sex-Shops mit Videokabinen,
- Diskotheken,
- Spiel- und Automatenhallen,
- Wettbüros sowie
- Swinger-Clubs.

Lokale/Gaststätten mit gelegentlichen, unter Umständen auch regelmäßigen Tanzveranstaltungen, z.B. einmal monatlich, sind städtebaurechtlich nicht als Vergnügungsstätten (Diskotheken) einzustufen. Solche Lokale werden in der Literatur auch als „Tanz-Café“ bezeichnet.

Diskotheken unterscheiden sich nach der Zweckbestimmung, dem Umfang (Häufigkeit der Tanzveranstaltung) und der Größe von Tanz-Cafés. Moderne Diskotheken sind regelmäßig für über 1.000 Besucher ausgelegt, sie verfügen in der Regel über mehrere separate, unterschiedlich große Tanzflächen, auf denen verschiedene Musikrichtungen gespielt werden. Diskotheken besitzen einen überregionalen Kundenkreis, d.h. sie sind für ein größeres und allgemeineres Publikum erreichbar. Im Hauptraum sind sie mit einer großen Musikanlage (Mischpult mit mehreren CD, Verstärkern und entsprechenden Lautsprechern) ausgestattet, die mit einer Lichtorgel und/oder anderen aufwendigen Lichtanlagen („Lichtspots“) gekoppelt ist.

Der Ausschluss der genannten Nutzungsarten ist aus städtebaulichen bzw. besonderen städtebaulichen Gründen gerechtfertigt.

Diese Gründe sind im Wesentlichen:

- Gefahr der Verdrängung von gewerblichen Nutzungen in den verschiedenen Bereichen des Plangebietes durch zahlungskräftigere Unternehmen des Vergnügungs- und Sexgewerbes. Der Planbereich ist durch seine verkehrsgünstige Lage zur gewerblichen Nutzung gut geeignet. Durch die uneingeschränkte Zulassung von Vergnügungsstätten würde ein erheblicher Druck auf den Grundstücksmarkt entstehen, bei welchem Vermieter/Verkäufer erwartungsgemäß der zahlungskräftigen Vergnügungsstättenbranche den Vorzug geben werden. Damit wird dem klassischen Gewerbebetrieb die Grundlage einer betrieblichen Entwicklung entzogen. Das soll aus Sicht der Gemeinde Klosterlechfeld vermieden werden. Der Standort soll dem Gewerbe vorbehalten bleiben.
- Absinken des Niveaus (trading-down-Effekt) eines gesamten Gewerbegebietes durch Häufung von Spielhallen und dergleichen mit der Folge, dass in zunehmendem Maße durch Fortzug von Gewerbe und Dienstleistung dem „Gebietsverfall“ Vorschub geleistet wird. Typische Effekte sind im Zuge dessen die Ansiedlung von weiteren Folgenutzungen der Vergnügungsstätten, wie Gastronomie, Lagerverkäufe, „Gewerbehöfe“ (Ansammlung verschiedenster Kleingewerbebetriebe im ständigen Wechsel) etc. Dadurch wird die Ansiedlung dauerhafter gewerblicher und dienstleistungsorientierter Nutzungen negativ beeinflusst.
- Gefahr des Qualitätsverlustes des öffentlichen Raumes bei Zunahme an Vergnügungsstätten.

Die Erhöhung der Kapazität von Spielhallen wird Besucher von auswärts anziehen. Das bedingt wiederum, besonders auch in den Abendstunden und außerhalb der üblichen Geschäftszeiten, dass starker Zu- und Abgangsverkehr nicht ausgeschlossen werden kann. Gerade weil störende Verhaltensweisen von überwiegend jugendlichem Publikum durch das Baurecht nicht geregelt werden können, ist die Konsequenz daraus für die umgebene Nachbarschaft nicht zu übersehen.

Ausschluss von Vergnügungsstätten

Für das Gewerbegebiet im Planungsumgriff ist der Ausschluss von Vergnügungsstätten erforderlich, da der Charakter des betroffenen Gewerbegebietes, das städtebauliche Erscheinungsbild und auch die Funktionen der angrenzenden Gemeinbedarfsfläche ansonsten gefährdet wären.

Eine Ansiedlung derartiger Vergnügungsstätten würde zu einem Attraktivitätsverlust im Hinblick auf die Nutzungsvielfalt und die Qualität dieses Bereiches als Gewerbegebiet und der unmittelbar angrenzenden Sport- und Spielflächen führen.

Im Gewerbegebiet soll einer möglichen Verdrängung der für die örtliche Wirtschaftsstruktur wichtigen Gewerbebetriebe entgegengewirkt werden.

Die wertvollen Gewerbegrundstücke in verkehrlich günstiger Lage sollen einer anderweitigen gewerblichen Nutzung vorbehalten sein.

Der Ausschluss von Spielhallen in dem Gebiet ist städtebaulich erforderlich, da ansonsten die gewünschte städtebauliche Ordnung in diesem Bereich dauerhaft nicht erreicht werden kann und derartige Angebotstypen den Gebietscharakter mindern oder sogar umkehren können. Es ist zu befürchten, dass der Charakter des betroffenen Gewerbegebietes, das städtebauliche Erscheinungsbild und auch die Funktionen der angrenzenden Gemeinbedarfsfläche ansonsten gefährdet werden. Denn aus ordnungsrechtlicher Sicht gibt es keine Regulierungsmöglichkeit, dem trading-down-Effekt in diesem Bereich und der Verdrängung der für die örtliche Wirtschaftsstruktur wichtigen Gewerbebetriebe entgegenzuwirken.

Gleiches gilt für Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist. Sie sollen ebenfalls zur Wahrung der städtebaulichen Ziele und zum Schutz der angrenzenden Gemeinbedarfsfläche ausgeschlossen werden.

Insbesondere im vorliegenden Fall müssen Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe aus städtebaulichen Gründen vor der Ansiedlung von Spielhallen und Vergnügungsstätten geschützt werden.

Bei der unmittelbar an das Gewerbegebiet angrenzenden Fläche für den Gemeinbedarf sowie Sport- und Spielanlagen ist mit einem Kundenbesuch unterschiedlicher Altersklassen (Männer, Frauen, Familien mit Kindern, Senioren etc.) zu rechnen. Für diese Fläche und für zukünftige Betriebe, zu dessen Kundenkreis auch Kinder gehören, ist es zudem auch aus sozialer Verantwortung unerlässlich das gesamte Umfeld des Gewerbegebietes von Vergnügungsstätten frei zuhalten.

Ferner ist durch die beabsichtigten Nutzungen innerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 8 und Nr. 9 von einer sozialen Wertigkeit der Flächen auszugehen. Diese soziale Wertigkeit trägt hier den städtebaulichen Erfahrungssatz vom trading-down-Effekt und rechtfertigt den festgesetzten Ausschluss von Vergnügungsstätten jeglicher Art.

Ebenso führt die soziale Wertigkeit strukturell und funktional zu den städtebaulichen Zielen der Attraktivitätserhaltung und der Verbesserung des Gewerbegebietes, um den bereits mehrfach erwähnten trading-down-Effekt zu begrenzen bzw. durch Ausschluss von Initialnutzern, wie Vergnügungsstätten, erst überhaupt nicht zum Prozess kommen zu lassen.

Durch Vergnügungsstätten wäre eine Verdrängung bzw. zumindest ein Rückgang der traditionellen Nutzungsmischung des Gewerbegebietes zu befürchten. Dieser Effekt der Verdrängung und des Rückganges der traditionellen Nutzungen soll nicht erzielt werden. Deshalb ist der Ausschluss von Vergnügungsstätten jeglicher Art und Ausprägung städtebaulich geboten.

Abschließend ist noch einmal anzumerken, dass sich der Umgriff der Planung in unmittelbarer Nachbarschaft zum bereits bestehenden Sportplatz von Klosterlechfeld befindet. Aus diesen Gründen ist der Umgriff des Bebauungsplanes nicht nur aus städtebaulichen Gründen, sondern auch aus Gründen der sozialen Verantwortung von Vergnügungsstätten frei zu halten.

7.2 Mass der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Höhe baulicher Anlagen.

Die höchstzulässige Grundflächenzahl entspricht der in der BauNVO festgesetzten Obergrenze für Gewerbegebiete und wurde aus Gründen der Flexibilität daher auf GRZ max. 0,8 festgesetzt. Die maximale GFZ wurde auf 1,6 festgesetzt.

Zur Regulierung der Höhenentwicklung der Gebäude auf den gewerblichen Bauflächen wurden sowohl eine höchstzulässige Wandhöhe als eine höchstzulässige Gesamthöhe festgesetzt. Die maximal zulässige Wandhöhe von 12,0 m und die maximal zulässige Gesamthöhe von 18,0 m sind aufgrund der betrieblichen Anforderungen der voraussichtlich entstehenden Betriebe erforderlich. Durch die Festsetzung der Höhen ist jedoch ebenso gewährleistet, dass die Vorhaben sich durch die Maßstäblichkeit nicht von der umgebenden Bebauung abheben, sondern sich in diese einfügen. So entsprechen die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbe Klosterlechfeld westlich der B17“.

Die maximal zulässigen Werte für die Wandhöhe und die Gesamthöhe werden in Metern gemessen von der Straßenoberkante der neuen Erschließungsstraße – gemessen in der Mitte der angrenzenden Grundstücksseite.

Um eine eindeutige Höhenfestsetzung gewährleisten zu können, wurde die Gesamthöhe wie folgt definiert:

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

Bei Pultdächern gilt für die niedrigere Seite die Wandhöhe (WH) und für die höhere Seite die Gesamthöhe (GH).

Untergeordnete technische Bauteile der baulichen Anlagen, wie Kamine oder Antennen dürfen die festgesetzte, maximale Gesamthöhe von 18,0 m nicht überschreiten.

Mit der Festsetzung der Höhen und der Definition der Bezugspunkte der Höhen wird gewährleistet, dass eine einheitliche, städtebauliche Struktur und rechtsklare Bezugspunkte definiert werden.

7.3 Bauweise, Grenzabstände

Durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise gelten im Plangebiet die Grundsätze der offenen Bauweise, wobei einzelne Gebäude entsprechend den Bestandsgebäuden auch mit einer Länge von mehr als 50,0 m errichtet werden können, sofern die Baugrenzen und die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO dies zulassen. Mit der gewählten Bauweise kann eine, für die geplanten Nutzungen erforderliche, Bebauung auf einer Ebene sichergestellt werden.

Sollten große Gewerbebauten (über 50,0 m Länge) entstehen, so wird auf eine gegliederte Fassadengestaltung oder eine ausreichende Eingrünung besonderer Wert gelegt.

7.4 Gestaltungsfestsetzungen

Mit den Festsetzungen zur Gestaltung der Bebauung wird ein grober Gestaltrahmen definiert, der zum einen ausreichend Spielraum für die Gestaltung der Neubauten lässt und zum anderen gewährleistet, dass der öffentliche Raum und das Umfeld nicht gestört werden. Weiter wird eine vertragliche Integration der Vorhaben in das Umfeld gewährleistet.

Um dazu eine Homogenität der Baustruktur und um einen städtebaulich ansprechenden Ortsrand in Klosterlechfeld zu erhalten, wurden die Dachformen und -neigungen, Außenwände sowie die Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen definiert.

Dachformen und Dachneigungen, Außenwände

Innerhalb des GE sind geneigte Dächer sowie flache und flachgeneigte Dächer zulässig.

Die Dachneigung wird bei folgenden Dachformen wie folgt festgesetzt:

- geneigte Dächer, außer Pultdächer: zwischen 15° und 38°
- Pultdächer zwischen 5° und 20°
- flache und flachgeneigte Dächer zwischen 0° und 5°

Für Betriebsleiterwohnen dürfen ausnahmsweise auch steilere Satteldächer mit einer Dachneigung bis maximal 48° errichtet werden.

Dachgauben sind nur bei Satteldächern und bei Dachneigungen über 35° zulässig. Lichtbänder und Firstverglasungen sind dabei gestattet, Dacheinschnitte sind jedoch nicht zulässig.

Grelle und leuchtende Farben, wie z.B. die RAL-Farben RAL 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.

Mit der Festsetzung der Dachformen und dem Ausschluss von grellen und reflektierenden Farben wird städtebaulich gewährleistet, dass sich die anzusiedelnden Betriebe in das

Ortsgefüge und insbesondere in das Ortsbild einfügen. Aus denselben Gründen sind leuchtende oder grelle Materialien bzw. glänzende Ziegel, Farben und Materialien sowie Klinker- und Blockbohlenfassaden nicht zulässig.

Insbesondere muss das Eindecken der Gebäude mit metallverkleideten Dächern sowie das Verkleiden von Nordfassaden mit Metallflächen zum Schutz der Flugsicherungsanlagen des Flugplatzes Lechfeld im Einzelfall geprüft und genehmigt werden.

Um eine ansprechende Gestaltung der voraussichtlich entstehenden großen Gewerbegebäude zu realisieren, sind ungegliederte fensterlose Flächen ab 100 m² zu begrünen. Pro angefangene 5,0 m ist dazu mindestens eine Kletterpflanze aus der Pflanzenliste zu setzen. Für die Realisierung können auch architektonische Hilfsmittel, wie Spanndrähte oder -gitter verwendet werden.

Werbeanlagen

Zur Minderung der Auffälligkeit und aus städtebaulichen Gründen müssen sich Werbeanlagen in Farbgestaltung, Materialwahl und Proportion den Gebäuden unterordnen und dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild anpassen. Die Außenwerbung muss dem Bau angemessen sein und darf nicht oberhalb der Traufe liegen, wodurch die Größe der Außenwerbung beschränkt ist und übermäßige Werbung verhindert werden soll. Zur Einschränkung der Flächengröße dürfen die Werbeanlagen ebenfalls 10% der Fassadenfläche nicht überschreiten.

Blinkende Blitzeffekte bei Leuchtwerbbeanlagen, bewegte Schriftbänder oder ähnliche Lichteffekte wie Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung, grelle, blendende Lichter sowie Werbeschilder, die bis in den Straßenraum hinein auskragen, sind unzulässig.

Innerhalb der Bauverbotszone sind keine baulichen Anlagen zum Schutz der Straße vor heranrückender Bebauung und der Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zulässig. Dazu gehören ebenfalls Werbeanlagen. Diese sind innerhalb der Bauverbotszonen von 20,0 m zur Staatsstraße 2027 und 15,0 m zur Kreisstraße A19 nicht zulässig. Inwiefern Werbeanlagen in der Baubeschränkungszone (40,0 m bzw. 30,0 m) zulässig sind, wird im Einzelfall von der jeweiligen Behörde entschieden.

Oberflächenbefestigung

Für die Stellplätze, Zufahrten und Lagerflächen sind wasserdurchlässige Beläge, wie Kies, Schotterrassen, Rasengittersteine oder fugenreicher Pflasterbelag zu verwenden. Dies ist aus ökologischen Gründen zur Verbesserung der Versickerung und damit zur Verbesserung der Schutzgüter Wasser und Boden vorgesehen.

Mit der Ressource Boden wird sparsam umgegangen und der Zersiedelung der Landschaft vorgebeugt.

Flächen hingegen, auf die grundwasser- oder bodenverschmutzende Stoffe austreten können, sind entsprechend den einschlägigen Vorschriften zu befestigen, um eine Verschmutzung des Grundwassers und Bodens und damit eine Gefährdung der Gesundheit von Mensch und Tier zu verhindern.

Aufschüttung, Abgrabungen

Im Planungsgebiet sind Geländeänderungen durch Aufschüttungen und Abgrabungen nur zulässig, wenn es sich dabei um Anpassungen der Garagen und Einfahrten zur Straßenerschließung handelt. Dadurch kann die Erreichbarkeit der Grundstücke sichergestellt und eine verbesserte Befahrbarkeit der Fläche durch Anpassung an geringe Höhenunterschiede gegeben werden.

Die Aufschüttungen oder Abgrabungen dürfen jedoch maximal +/- 0,25 m zur Oberkante der jeweils zugeordneten Erschließungsstraße betragen.

Einfriedungen

Einfriedungen sind grundsätzlich zulässig, wenn sie nicht in massiver Bauweise errichtet werden. Unter massiver Bauweise sind Einfriedungen aus Beton, Ziegeln, Bruchstein oder ähnlichen Materialien zu verstehen, die eine Abschottung der dahinter liegenden Flächen erreichen. Die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen beträgt 2,0 m. Zusätzlich sind die Einfriedungen in jedem Fall zu hinterpflanzen, um eine naturnahe Gestaltung zu erreichen. Ferner werden die gewerblichen Bauflächen durch die Hinterpflanzung zu den Straßen hin eingegrünt.

Sockel sind über die natürliche Geländehöhe zum öffentlichen Straßenraum mit einer maximalen Höhe von 0,3 m in Bezug auf die jeweils zugeordnete OK Fahrbahn zugelassen, zu den sonstigen Grundstücksgrenzen sind Sockel nicht zugelassen.

Zum Schutz der Staatsstraße 2027 ist entlang dieses Straßenabschnittes das Gewerbegebiet zukünftig tür- und torlos einzufrieden.

8 VERKEHR

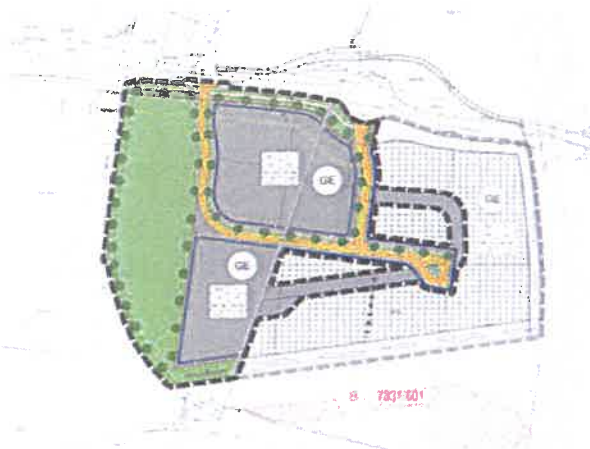
8.1 Verkehrserschließung

Das Gewerbegebiet und die Fläche für den Gemeinbedarf sowie Sport- und Spielanlagen werden im Norden über die Schwabstadler Straße (Kreisstraße A19) an das bestehende Straßennetz angeschlossen.

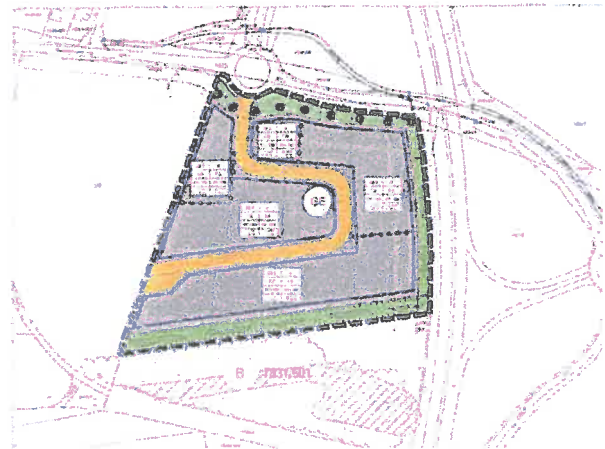
Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gewerbe Klosterlechfeld westlich der B17 – II“ wird ebenfalls die Erschließungsstraße des Bebauungsplanes Nr. 8 „Gewerbe Klosterlechfeld westlich der B17“ geändert. Die neue Planung stellt eine Ringerschließung dar, die im Norden des Bebauungsplanes Nr. 9 und im Norden der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 an die Schwabstadler Straße anschließt. Zusätzlich ist im Osten an die Ringerschließung ein Stich mit Wendeanlage angebunden. Mit der neuen Ausführungsplanung des Ingenieurbüros Frisch und Dobrindt GbR, Bobingen wird eine zusammenhängende Erschließung beider Bauabschnitte gewählt. So kann der zuvor festgesetzte Wendebereich am Ende der Erschließungsstraße entfallen, da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 nun eine durchgehende Erschließung gesichert ist und eine Wendemöglichkeit daher nicht mehr benötigt wird. Ziel bei dieser Durchgängigkeit ist der reibungslose Ablauf des gewerblichen Verkehrs.

Ebenfalls ändert sich innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 8 aufgrund der vorliegenden Planung für die Ausführung die zuvor geplante Schleife. Diese wird verlegt und um einen Stich im Osten ergänzt.

Die Wegeverbindung „Am Sportplatz“, die im Westen auf der Gemeinbedarfsfläche verläuft, wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes überplant und zukünftig der Gemeinbedarfsfläche zugerechnet. Die Gemeinde hat sich dazu entschlossen, da bei einer weiteren Entwicklung der Sportanlage auf dem Plangebiet die Straße „Am Sportplatz“ eine Zäsur für die Sportfläche darstellen würde. Damit jedoch die für die Erholungssuchende wichtige Wegeverbindung auch in Zukunft erhalten bleibt, wird bei Fertigstellung der Fläche für Gemeinbedarfsfläche sowie Sport- und Spielanlagen eine neue Wegeerschließung von der Straße „Am Wäldchen“ nach Süden hin kommen. Die genaue Lage ist jedoch noch nicht festgelegt.



Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 9 und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8



Erschließung des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 8

8.2 Fuß- und Radwegeerschließung

Die Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer wird durch die Neuanlage eines Geh- und Radweges südlich der Schwabstadler Straße (Kreisstraße A19) und nördlich des Gewerbegebietes bzw. der Fläche für den Gemeinbedarf sowie Sport- und Spielanlagen ermöglicht. Dieser folgt in Anbindung an den bereits ausgewiesenen Geh- und Radweg des Bebauungsplanes Nr. 8 und schafft eine gute Erreichbarkeit der Ortsmitte ohne größere Beeinträchtigungen durch den Individualverkehr.

Auch innerhalb der beiden Bebauungspläne (Nr. 8 und Nr. 9) wird ein begleitender Fuß- und Radweg mit aufgenommen.

8.3 Stellplätze und Garagen

Aus Gründen der höheren baulichen Flexibilität sind Garagenstandorte innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht festgesetzt. Garagen sind jedoch ausschließlich auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind dahingegen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Klosterlechfeld gilt im Bereich des Bebauungsplanes und ist für die Berechnung und die Gestaltung der Stellplätze heranzuziehen.

9 GRÜNORDNUNG

9.1 Bewertung von Natur und Landschaft

Die zur Überbauung vorgesehenen Flächen werden zurzeit intensiv als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt. Der bestehende Ortsrand und seine landschaftliche Einbindung sind, insbesondere durch die Zäsuren der Verkehrsinfrastruktur, wie Bundesstraße und Bahnlinie, wenig überzeugend.

Das Gebiet ist vegetationssoziologisch dem potentiellen natürlichen Vegetationsgebiet des Fingerkraut-Kiefern-Eichenwaldes zuzuordnen.

9.2 Konflikte der Grünordnung

Die vorgesehene Bebauung stellt aufgrund der nachfolgend genannten Auswirkungen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar:

- Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche,
- Zunahme von flächiger Versiegelung durch Bebauung und Befestigung,
- Verminderung von Versickerungs- und Pufferflächen und damit zusammenhängende Auswirkungen auf das Kleinklima und die Grundwasserneubildungsrate,
- Veränderung des Landschaftsbildes.

9.3 Ziele der Grünordnung

Die gewerbliche Fläche wird durch eine teils intensive Eingrünung entlang der Bundesstraße, der Schwabstadler Straße und durch das Wäldchen im Süden sowie durch den Grünbestand an der Bahnstrecke in den Landschaftsraum eingebunden.

Durch die Maßnahmen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Kreisstraße A19 und Staatsstraße St 2027 wird die Sicherung einer artenreichen Eingrünung gewährleistet. Dazu tragen ebenfalls die bestehenden Gehölzstrukturen entlang der Schwabstadler Straße sowie die Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen um die Fläche für den Gemeinbedarf und zur Begrünung entlang der Erschließungsstraße bei. Durch eine Hinterpflanzung der Einfriedungen wird die Begrünung des Straßenraumes zusätzlich unterstützt. Gleichzeitig wird die durch den Bebauungsplan Nr. 8 festgesetzte Eingrünung weitergeführt und ein geschlossener, eingegrünter Ortsrand geschaffen.

Zum Zwecke der Durchgrünung des Baugebietes werden festgesetzt:

- auf den Verkehrsgrünflächen entlang der Erschließungsstraße sollen Bäumen entsprechend den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten angepflanzt werden,
- die Einfriedungen sind zu hinterpflanzen,
- die Stellplätze und Parkplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten,
- ein Grünanteil bzw. wasserdurchlässiger Flächenanteil von mind. 20% innerhalb der privaten Grundstücksflächen des Gewerbegebietes sind zu realisieren,
- pro 600 m² Grundstücksfläche muss ein Laubbaum der I. oder II. Wuchsklasse gepflanzt werden.

Ökologie und Nachhaltigkeit

Schonender Umgang mit Grund und Boden sowie den Schutzgütern Wasser, Luft und Klima durch

- Reduzierung der versiegelten Flächen im öffentlichen und privaten Bereich auf ein Mindestmaß,
- Verwendung heimischer Arten,
- Verwendung und Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser im Baugebiet,
- Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft,
- Festlegung auf ein Mindestmaß der Gestaltung der privaten Flächen mit wasserdurchlässigen Materialien oder Grünflächen.

10 VER- UND ENTSORGUNG

10.1 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Der Anschluss des Bebauungsplangebietes erfolgt über das vor Ort bereits vorhandene Wasser- und Abwassernetz. Die Leitungen werden entsprechend der neuen Baufelder weiterverlegt.

Die Versorgung mit Wasser und die Entsorgung von Abwasser sind gesichert.

10.2 Niederschlagswasser

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV) zu beachten. Hierzu sollten entsprechende Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind 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 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Für die Versickerung von Niederschlagswasser sind im Gewerbegebiet innerhalb der bebaubaren Flächen geeignete Maßnahmen zur Versickerung zu ergreifen, um eine Versickerung des Niederschlagswassers zu gewährleisten.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden). Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus Flächen zu, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden sowie aus Dachflächen mit stärkerer Verschmutzung (z.B. bei starker Luftverschmutzung durch Industriebetriebe o.Ä.). Bei solchen Fällen wird eine Abstimmung mit der Abteilung Umweltschutz des Landratsamtes empfohlen.

10.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist grundsätzlich gesichert.

10.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird über die neue Erschließungsstraße abgewickelt. Grundsätzlich ist die Entsorgung gesichert.

11 IMMISSIONSSCHUTZ

Schutz vor Gewerbelärm

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Nach § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge, BImSchG, sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete, sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Um zu beurteilen, ob durch die zukünftige Nutzung des Bebauungsplangebietes als Gewerbegebiet diese Anforderungen für die schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind, können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Teil 1 herangezogen werden.

Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Definition im Beiblatt 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" und nach der TA-Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, Anhang A.1.3 "Maßgeblicher Immissionsort".

Zulässige Lärmimmissionen

Im Rahmen der Bauleitplanung sollen die im Beiblatt 1 zur DIN 18005, Ausgabe: Mai 1987 vorgegebenen Orientierungswerte möglichst nicht überschritten werden. Die Kommune als Planungsträgerin gibt durch die Festsetzung von zulässigen Lärmemissionskontingenten vor, welche Lärmemissionen zukünftig aus dem Bebauungsplangebiet emittiert (abgestrahlt) werden dürfen. Auf Basis von normierten Rechenmethoden ergeben sich dann zulässige Lärmimmissionen (auch als Immissionsrichtwert-Anteile bezeichnet) an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Wohngebäuden, Schulen usw.) die sich an dem Immissionsniveau orientieren. Unter Immissionsniveau sind die Lärmimmissionen zu verstehen, welche zukünftig zulässig sein sollen. Aus Sicht des Immissionsschutzes kann dabei auch ein Immissionsniveau unterhalb der Orientierungswerte durch die Kommune angestrebt werden. Dies ist z. B. dann angezeigt, wenn "auf der grünen Wiese" ein neues Gewerbegebiet ausgewiesen wird und weitere Gewerbegebiete geplant sind oder ein vorhandenes Wohngebiet als besonders schutzbedürftig eingestuft wird. Um wie viel dB(A) die Orientierungswerte unterschritten werden, legt die Kommune fest und richtet sich nach den jeweils vorliegenden Gegebenheiten.

Ebenso kann durch die Kommune ein Immissionsniveau oberhalb der Orientierungswerte im Rahmen sachgerechter Abwägung zugelassen werden. Dies ist z.B. dann möglich, wenn bereits Lärmimmissionen als Vorbelastung an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen einwirken. Für die maximale Höhe des vorgesehenen Immissionsniveaus gibt es keine gesetzlichen Vorgaben. Als "Orientierung" kann auf die TA-Lärm vom 26.08.1998 und die Verkehrslärmschutzverordnung (Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, 16. BImSchV, 12. Juni 1990) zurückgegriffen werden. In der TA-Lärm wird für besondere Situationen unter "Gemengelage Punkt 6.7" eine "Obergrenze" für zum Wohnen dienende Gebiete von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts angegeben. In der Verkehrslärmschutzverordnung werden für reine Wohngebiete und für allgemeine Wohngebiete Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) nachts angegeben. Die sich an der "Enteignungsschwelle" orientierenden Werte für das Immissionsniveau von 70 dB(A) tagsüber und 60 dB(A) nachts sollen in der Bauleitplanung nicht herangezogen werden, da hier die Einhaltung der Anforderung an gesunde Wohnverhältnisse nicht mehr sichergestellt ist.

Für Wohngebiete in Bereichen ohne rechtsverbindlichen Bebauungsplan wurde von der Schwachwertigkeit eines allgemeinen Wohngebietes ausgegangen. Falls sich für einzelne Bereiche die bauliche Nutzung eines reines Wohngebietes darstellen sollte, wird hier aufgrund der allgemeinen Vorbelastung von der tatsächlichen Schwachwertigkeit eines allgemeinen Wohngebietes ausgegangen.

Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12

Um eine Überschreitung der zu Grunde zu legenden Gewerbelärmimmissionen an der schützenswerten Bebauung zu verhindern, wurden Emissionskontingente für das Bebauungsplangebiet festgesetzt. Die Festsetzung erfolgte nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung". Um der hier erforderlichen hohen Genauigkeit gerecht zu werden, sind die Berechnungen (in Abweichung zur DIN 45691) mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen. Somit ist festgelegt, dass z.B. die Eigenabschirmung einer Gebäudefassade eines betrachteten Wohngebäudes nicht herangezogen wird.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den einzelnen Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Es werden somit alle Immissionskontingente $L_{IK,ij}$ aus den Teilflächen (i) den relevanten Immissionspunkten (j) ermittelt und logarithmisch aufsummiert. Diese Summe stellt den Wert dar, der von dem zukünftigen tatsächlichen Anlagengeräusch nicht überschritten werden darf.

Die Festsetzung von Emissionskontingenten (bisher war die Festsetzung von "immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln" üblich) in Gewerbegebieten ist nach § 1 Abs. 4 BauNVO zur Konkretisierung der besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen im Bebauungsplangebiet möglich.

Somit werden die umliegenden schützenswerten Bebauungen vor unzumutbaren Lärmeinwirkungen geschützt. Ferner kann eine gerechte Verteilung der zulässigen Lärmemissionen auf das gesamte Bebauungsplangebiet sichergestellt werden.

Durch die Gliederung hinsichtlich der Emissionseigenschaften (§1, Abs. 4 BauNVO) wird somit geregelt, welche Schallemissionen die Betriebe und Anlagen aufweisen dürfen. Mit dem festgesetzten Rechenverfahren ergibt sich dann auf dem Ausbreitungsweg für die umliegenden schützenswerten Nutzungen der jeweilige Immissionsrichtwert-Anteil in Form der Immissionskontingente. Rechtlich umstrittene Bezüge zu Gegebenheiten außerhalb des Plangebietes (Dämpfungen, Immissionsorte usw.) sind somit in diesem Bebauungsplan nicht erforderlich.

Es ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu berechnen, welcher Immissionskontingente ($L_{IK,ij}$) sich für die jeweilige Teilfläche ergibt. Ferner ist zu berechnen, ob die zu erwartenden Lärmemissionen des sich ansiedelnden Betriebes Beurteilungspegel verursachen, die unterhalb der Immissionsrichtwert-Anteile liegen. Dies gilt für Vorhaben, deren Beurteilungspegel um weniger als 20 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert liegt.

Die sich so ergebenden zulässigen Emissionen und darauf aufbauenden Immissionskontingente (bzw. Immissionsrichtwert-Anteile im Sinne der TA-Lärm) stellen das Lärmkontingent dar, das von dem Nutzer des Grundstückes in Anspruch genommen werden darf.

Im Rahmen eines nachfolgenden Genehmigungsverfahrens (nach BImSchG, Baurecht usw.) muss der Antragsteller die jeweiligen schalltechnischen Anforderungen, entsprechend dem in dem Genehmigungsverfahren einschlägigen Regelwerk (z.B. TA-Lärm), nachweisen. Somit ist beispielsweise die Einhaltung der Anforderungen der TA-Lärm hinsichtlich tieffrequenter Geräusche im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Darüber hinaus ist **zusätzlich** nachzuweisen, dass die sich aufgrund der Satzung ergebenden Lärm-Immissionskontingente nicht überschritten werden. Der Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen der Satzung hinsichtlich Lärmemissionen ersetzt somit keinerlei Genehmigungsverfahren. Die Kommune legt viel mehr fest, welche Lärmemissionen dem Antragsteller zustehen.

Dabei sind alle Lärmemissionen maßgeblich, die entsprechend dem jeweiligen Regelwerk im Genehmigungsverfahren einzustellen sind. Dies sind z.B. bei einem Genehmigungsverfahren nach BImSchG alle Lärmemissionen von ortsfesten und beweglichen Anlagen auf dem Betriebsgelände (z.B. Lärmemissionen von PKW- und LKW-Fahrvorgängen auf dem

Betriebsgelände, Lärmemissionen von Fahrvorgängen auf Schienenanlagen, Lärmemissionen von Be- und Entladevorgängen von LKW auf dem Betriebsgelände, Lärmemissionen von Beschallungsanlagen, menschliche Stimmen usw.).

Dabei besteht keinerlei Zusammenhang zwischen der genauen Lage der Schallquelle und den flächenhaft verteilten Emissionskontingenten. Der Eigentümer der Fläche (und somit der Emissionskontingente) kann diese frei verteilen. Einzig wichtig dabei ist, dass er sein Gesamtemissionskontingent nicht überschreitet. Somit ist sichergestellt, dass an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen nur die Lärmimmissionen entstehen, die die Kommune als Abwägungsgrundlage, zugrunde gelegt hat.

Zur Berechnung der zulässigen Immissionskontingente sind nur die schutzbedürftigen Räume in Gebäuden (bzw. bei unbebauten Flächen oder bebauten Flächen, die keine Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen enthalten, an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen) außerhalb des Bebauungsplangebietes heranzuziehen. Die Definition der schutzbedürftigen Räume richtet sich nach der Definition der TA-Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, Anhang A.1.3 "Maßgeblicher Immissionsort". Ein Nachweis der Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwert-Anteile innerhalb des Plangebietes (z.B. an Bürogebäuden) ist nicht erforderlich. Der Schutzanspruch innerhalb des Plangebietes an benachbarte Grundstücke richtet sich ausschließlich nach der TA-Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998.

Hinweis: Bei der Berechnung der tatsächlichen Immissionen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens können auch Dämpfungen und Abschirmungen entsprechend der DIN ISO 9613-2 Akustik, Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien; Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren" berücksichtigt werden.

Die Beurteilungszeiträume tagsüber und nachts beziehen sich jeweils auf die Definition dieser Zeiträume in der TA-Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998.

Lärmschutzgutachten im Genehmigungsverfahren

In der Satzung wurde der Hinweis aufgenommen, dass bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen ist, ob ein gutachterlicher Nachweis der Einhaltung der sich aus der Satzung ergebenden Lärmimmissionen erforderlich ist. Dieser Hinweis ist keine Grundlage der Abwägung, sondern soll sicherstellen, dass die Bauwerber sich frühzeitig mit der Genehmigungsbehörde in Verbindung setzen, um die Erforderlichkeit der Begutachtung abzuklären. Somit kann eine zeitliche Verzögerung im Genehmigungsverfahren im Sinne des Bauwerbers vermieden werden.

Bewertung der Vorbelastung durch vorhandenen und zulässigen Gewerbelärm

Südlich des Plangebietes befinden sich im Gebiet der Gemeinde Obermeitingen Gewerbebetriebe und ein Gewerbegebiet. Diese müssen die zulässigen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", am südlichen Rand der an der vorhandenen Wohnbebauung einhalten. Daher können diese hier vernachlässigt werden.

Bewertung der Lärmimmissionen

Wie der Untersuchungsbericht der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung LA11-038-G03 vom 17.07.2012 aufzeigt, werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren" an der vorhandenen Wohnbebauung unterschritten. Dies gilt auch unter Beachtung der Vorbelastung aus anderen Gewerbegebietsflächen.

Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für Gewerbelärm stimmen mit den Immissionsrichtwerten der TA-Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998 überein.

Da sich erst ab einer Entfernung von 1000 m südlich des Plangebietes weitere Gewerbelärmemittenten befinden und diese in einem Abstand von etwa 250 m bis 400 m (ausgehend von der Lage dieser Gewerbegebiete nach Norden) die zulässigen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", einhalten müssen, ist mit keinen relevanten Lärmimmissionen an den Wohngebieten im Umfeld des Plangebietes zu rechnen. Die von diesen Gewerbelärmemittenten verursachten Lärmimmissionen liegen an den hier relevanten Wohngebieten um etwa 10 dB(A) unter den Orientierungswerten.

Die Lärmkontingente wurden so festgelegt, dass im Umfeld um das Plangebiet weitere Gewerbeentwicklungen möglich sind, bzw. dass in einem späteren Planungsprozess die Lärmkontingente der bestehenden bzw. hier geplanten Teilflächen gegebenenfalls noch etwas angehoben werden können.

Baulicher Mindest-Schallschutz für neue Gebäude im Plangebiet hinsichtlich des Fluglärms

Es wurden die sich aus den im Regionalplan (Regierung von Schwaben, in Kraft getreten am 20.11.2007, RABl Nr. 18 vom 19. November 2007) festgelegten Lärmschutzbereiche ergebenden Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz festgesetzt.

Das Plangebiet befindet sich im Lärmschutzbereich B. Hier ist ein äquivalenter Dauerschallpegel von 67 dB(A) bis 75 dB(A) zu erwarten.

Entsprechend der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 12.03.2003 sind hier gewerbliche und industrielle Nutzungen uneingeschränkt zulässig.

Entsprechend dem Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren vom 13.10.1983 ergeben sich folgende Anforderungen an den baulichen Schallschutz:

Innerhalb der Zone B müssen die Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, ein bewertetes Gesamtschalldämm-Maß von mindestens 45 dB aufweisen. Fenster müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 5 entsprechen.

Die Einhaltung der sich aus den Fluglärmszonen ergebenden Anforderungen an die Außenbauteile ist somit sichergestellt.

Das Fluglärmgesetz und die darauf aufbauenden Lärmschutzbereiche haben sich im Jahre 2007 geändert. Daher ist eine Anpassung des Regionalplanes erforderlich. Wenn diese Anpassung an die aktuelle Rechtslage erfolgt ist, ist gegebenenfalls der Bebauungsplan anzupassen, da die Systematik der Schutzzonen entsprechend dem aktuellen Gesetz nicht mit dem Regionalplan entsprechend der bisherigen Rechtslage vorgenommen Festlegung der Lärmschutzbereiche übereinstimmt.

Schutz vor Verkehrslärm für neue Gebäude im Plangebiet

Östlich des Plangebietes verläuft die stark befahrene Bundesstraße B17 Augsburg - Landsberg, nördlich die St 2027 und westlich die Bahnlinie Augsburg - Kaufering. Von diesen Verkehrswegen werden erheblich Lärmimmissionen im Plangebiet verursacht.

Da aufgrund der Fluglärmeinwirkungen bereits strengere Anforderungen an den baulichen Schallschutz festgesetzt wurden, als sie für den Verkehrslärm erforderlich wären, sind keine Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm erforderlich.

Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Die Erschließung ist über die B17 geplant. Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften

Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

Die genannten Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können beim Landratsamt Augsburg nach Voranmeldung (Prinzregentenplatz 4, 86150 Augsburg, Telefon 0821-3102-2368 Immissionsschutz) kostenlos eingesehen werden.

Die genannten Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Schaezlerstr. 9, 86150 Augsburg, Tel. 0821-34779-0 oder Feringastr. 9, 85774 Unterföhring / München, Tel. 089-9077959-51) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

12 ALTLASTEN

Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen liegen im Bereich und Umfeld des Bebauungsplanes nicht vor.

13 FLÄCHENSTATISTIK

Die Flächenstatistik führt ausschließlich die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gewerbegebiet Klosterlechfeld westlich der B17 - II“ auf. Davon ausgeschlossen sind die Flächen, die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 8 liegen und demnach die 1. Änderung betreffen.

Tabelle 1: Flächenstatistik

Fläche	Größe in m ²	Flächenanteil in %
Geltungsbereich gesamt (einschl. der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.8)	53.124	
Geltungsbereich Bebauungsplan Nr.9	39.598	100 %
Gewerbegebiet	18.182	45,9 %
Grünfläche (inkl. Ausgleichsfläche im Geltungsbereich)	3.090	7,8 %
Verkehrsfläche	2.170	5,5 %
Fläche für Gemeinbedarf sowie Sport- und Spielanlagen	16.156	40,8 %
Fläche für Ausgleichsmaßnahmen	8.141	
- davon im Geltungsbereich	1.042	
- davon außerhalb des Geltungsbereiches	7.099	

14 UMWELTBERICHT

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Der Umweltbericht wurde methodisch folgendermaßen aufgebaut:

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes, der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes entstanden sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, wie LEP und RP.

14.1 Einleitung

Die Gemeinde hat im Flächennutzungsplan aufgrund der Standortgunst den östlichen Teilbereich der Flächen westlich der Bundesstraße B17 und südlich der Kreisstraße A19 und der Staatstraße 2027 als gewerbliche Bauflächen und den westlichen Teilbereich der Fläche als Erweiterungsfläche der bestehenden Sportanlage dargestellt.

Durch die unmittelbare Nähe zu dem Hauptort Klosterlechfeld verfügt der gewerbliche Standort über eine gute infrastrukturelle Anbindung.

Einerseits ist der Standort sehr gut an das überregionale Straßennetz (B17) sowie an das regionale und kommunale Straßennetz (Kommunale Ortsumgehung) angebunden, andererseits ist durch die räumliche Nähe des Bahnhofes auch der SPNV sehr gut angebunden.

Bedingt durch die Lage ist ein guter Anschluss über den Bahnhof Klosterlechfeld an die Bahnlinie Augsburg – Klosterlechfeld und damit an das südbayerische Bahnnetz gewährleistet.

Für die Darstellung des westlichen Teilbereiches als Fläche für Sportanlagen war bei der Flächennutzungsplanaufstellung das maßgebliche Kriterium die bereits bestehende Sportanlage, da eine Erweiterung an dieser Stelle städtebaulich sinnvoll und zudem die infrastrukturelle Anbindung bereits vorhanden ist.

Neben der Erweiterung des Sportgeländes mit der Festsetzung der Fläche für den Gemeinbedarf sowie Sport- und Spielanlagen ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes direkt im Anschluss an die Gewerbegebietsflächen des Bebauungsplanes Nr. 8 geplant.

14.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Landesentwicklungsprogramm

Die Gemeinde Klosterlechfeld gehört nach dem LEP zum ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg. Diese Teilräume sollen ihre Eigenständigkeit und ihre regionsspezifische Eigenart im Rahmen einer nachhaltigen Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung bewahren.

Es ist anzustreben, die Verdichtungsräume im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung so zu ordnen und zu entwickeln, dass sie

- als leistungsfähige Wirtschaftsstandorte ihre Schrittmacherfunktion für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,
- als Zentren des Bildungs- und Sozialwesens sowie der Kultur ein umfassendes Angebot für alle Bevölkerungsschichten vorhalten,
- über ein dauerhaft tragfähiges System von Grün- und Freiflächen sowie Biotopen und natürlichen Ressourcen verfügen und
- bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten (A I 3.1.1 (G)).

Verluste an Substanz und Funktionsfähigkeit des Bodens, insbesondere durch Versiegelung, Erosion, Verdichtung, Auswaschung und Schadstoffanreicherung, sollen bei allen Maßnahmen und Nutzungen minimiert werden. Soweit möglich und zumutbar soll der Boden entsiegelt und regeneriert werden (B I 1.2.2 (Z)).

Es ist anzustreben, Altlastverdacht zu klären sowie Altlasten entsprechend ihrer Dringlichkeit zu sanieren und damit wieder nutzbar zu machen. Der Reinigung kontaminierter Böden und der Wiederverwendung des gereinigten Materials vorrangig vor der Ablagerung auf Deponien kommt besondere Bedeutung zu (B I 1.2.3 (G)).

Es ist von besonderer Bedeutung, die Lebens- bzw. Teillebensräume der wild lebenden Arten sowie deren Lebensgemeinschaften so zu sichern, dass das genetische Potenzial der Arten erhalten wird. Der vorrangigen Sicherung und Weiterentwicklung der Lebensräume für gefährdete Arten kommt besondere Bedeutung zu (B I 1.3.1 (G)).

Es ist von besonderer Bedeutung, die Landschaften Bayerns in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit zu erhalten. Der Erhaltung und/oder Fortentwicklung der charakteristischen Gestalt, der typischen Landschaftsgliederung, der landschaftsprägenden Gewässer, der standort- und nutzungsbedingten Vegetations- und Bewirtschaftungsformen sowie den landschaftstypischen Bauweisen kommt besondere Bedeutung zu (B I 2.2.3 (G)).

Regionalplan

Der Regionalplan macht hinsichtlich der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes über das Planungsgebiet keine Aussagen.

Die allgemeinen Ziele und Grundsätze, die für das Planungsvorhaben relevant sind, sind im Kap. 4.2 dargestellt.

In unmittelbarer Nähe östlich des Planungsgebietes befindet sich die Bundesstraße 17 und östlich davon die Lechauen, die sowohl als landschaftliches Vorbehaltsgebiet als auch als regionaler Grünzug dargestellt sind. Die B17 bildet hier jedoch bereits eine Zäsur, so dass die Planung keine Auswirkungen auf diese Darstellung entfaltet.

Auf die Entwicklung eines Biotopverbundsystems soll, insbesondere im Lech-, Wertach- und Donautal, im Donau-Isar-Hügelland (hier vor allem im Paartal mit Nebentälern), auf der Aindlinger Terrassentreppe, in den Iller-Lech-Schotterplatten sowie der Südlichen Frankenalb, der Schwäbischen Alb und im Ries, durch Verknüpfung bestehender Feucht- und Trockenbiotope und deren Neuschaffung sowie durch die Neuanlage standortgerechter Mischwaldparzellen hingewirkt werden (B I 2.3.2).

Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiter zu entwickeln. Die Wohnnutzung und die gewerbliche Nutzung sind möglichst einander so zuzuordnen, dass das Verkehrsaufkommen aus den gegenseitigen Beziehungen gering gehalten wird. Eine den Lärmschutz der Wohnbereiche mindernde Mischnutzung ist dabei möglichst zu vermeiden (B V 1.1. (G)).

Terrassenränder, Leiten, exponierte Hanglagen, Waldränder, landschaftlich bedeutsame Talauen, ökologisch wertvolle Uferbereiche von Bächen und Stillgewässern und sonstige - das Landschaftsbild bestimmende - Freiflächen, insbesondere im Donau- und Lechtal, auf der Schwäbischen Alb, im Ries, in den Iller-Lech-Schotterplatten und im Donau-Isar-Hügelland sowie auf der Aindlinger Terrassentreppe, sollen von einer Siedlungstätigkeit freigehalten werden (B V 1.3 (G)).

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet bereits zum Teil als gewerbliche Bauflächen dar. Der andere Teilbereich wird als Fläche für Sportanlagen dargestellt.

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan listet unter dem Leitbild für die Entwicklung von Siedlung und Landschaft unter anderem auf:

- weitere bauliche Entwicklung im nördlichen Bereich zwischen alter und neuer B17 unter vorheriger Nutzung der natürlichen Ressourcen Kies und Sand,
- Einbindung in das Landschaftsbild durch breite randliche Grünflächen,
- Aufbau einer Biotopachse zur Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Biotope und naturnaher Strukturen als Lebensraum für die Arten der Lechheideflora zwischen Bahnlinie, Naturdenkmal, vorhandener Kiesgrube, Imhofwäldchen und extensiven Wiesenflächen im östlichen Gemeindebereich,
- Vernetzung isolierter Biotopstrukturen durch Neuanlage von Ausgleichsflächen,
- Erhaltung und ggf. Ausweitung der extensiven Landwirtschaft und Biotopflächen östlich der neuen B17.

Weitere Ziele unter anderem:

- Erhaltung und langfristige Sicherung der dargestellten gesetzlich geschützten Biotope gem. Art. 13d BayNatSchG und neu entstehender naturnaher Flächen und Strukturen durch geeignete Schutz- und Pflegemaßnahmen,
- Sicherung von isolierten Restbiotopen durch Zusammenfassung mit bereits festgesetzten und künftig auszuweisenden Ausgleichsflächen zu größeren naturnahen Komplexen. ... u.a. Kiefernwaldreste östlich der neuen B17.

Städtebauliche Oberziele unter anderem:

- Ein- und Durchgrünung von bestehenden und neuen Ortsrändern.
- Vorhandenen Waldbestand erhalten und weiterentwickeln.
- Ausweisung von gewerblichen Bauflächen zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie zur Deckung des weiteren Bevölkerungswachstums.
- Grünvernetzung der geplanten Baugebiete.
- Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden.
- Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sind schonend in die Landschaft einzubinden.
- Neubaugebiete sollen in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten, insbesondere an solche, die über die erforderlichen Einrichtungen der örtlichen Grundversorgung verfügen, ausgewiesen werden.
- Besonders schützenswerte Landschaftsteile sowie der Zugang zu diesen sind grundsätzlich von einer Bebauung freizuhalten. Dies gilt insbesondere für bedeutende, ökologisch wertvolle Bereiche; diese sind von einer Bebauung grundsätzlich freigehalten worden.

Biotopkartierung

Im Planungsgebiet selbst gelten keine Schutzgebietsverordnungen. Südlich des Planungsumgriffes und westlich der Bundesstraße 17 befindet sich eine Teilfläche des kartierten Biotops 7831-0006-001 „Kiefernwaldreste, Extensivwiesen und Einzelhecke östlich Klosterlechfeld“, welches teilweise als 6 d1 Fläche geschützt ist.

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

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

14.3.1 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Beschreibung

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Hauptortes Klosterlechfeld zwischen der bestehenden Sportanlage und einer landwirtschaftlich genutzten Flächen an der B17. Die Flächen sind landwirtschaftliche Nutzflächen und tragen prinzipiell zur Kaltluftentstehung bei. Die landwirtschaftlich genutzten Offenlandbereiche des Planungsgebietes stellen infolge der nächtlichen schnellen Abkühlung Kaltluftentstehungsgebiete dar. Das Lechtal östlich der Bundesstraße dient als übergeordnete Kaltluftabflussbahn.

Der Eingriffsbereich ist jedoch kein klassischer Kaltluftproduktionsstandort, zudem befinden sich im Gebiet keine Kaltluftsammelbereiche.

Die B17 ist wesentlicher Produzent der Luftverunreinigung. Die Lufthygiene des Aufstellungs- und Änderungsbereiches ist durch Abgase (Ruß- und Feinstaubbelastung) der stark befahrenen Bundesstraße (B17) vorbelastet. Durch die westlich vorhandenen Siedlungsbereiche besteht zum Teil eine Gefahr der Schadstoffakkumulation. Diese Schadstoffakkumulationen sind jedoch aufgrund der im Umfeld bestehenden Korridore zwischen den Siedlungsbereichen und den im Westen der Gemeinde liegenden Flächen, welche frei von Siedlungen sind, vermutlich selten anzutreffen.

Dagegen dient das südlich des Eingriffsbereiches befindliche Wäldchen dem Temperatenausgleich.

Das Plangebiet befindet sich in keiner Kaltluftentstehungs- oder Luftaustauschzone. Das Plangebiet beeinträchtigt durch die bedeutende Versiegelung das Mikroklima, da die Bebauung eine Erhöhung der Aufheizung der Flächen bewirken kann.

Auswirkungen

Durch die Bebauung der östlichen Fläche mit gewerblichen Einheiten können die Kalt- und Frischluftströme unterbrochen werden. Jedoch besteht bereits aufgrund der Lage im Osten von Klosterlechfeld und damit auf der windabgewandten Seite des Ortes sowie des beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 8 „Gewerbe Klosterlechfeld westlich der B 17“ eine Vorbelastung.

Durch die Anlage von Gebäuden und durch die neue Erschließungsstraße „Am Wäldchen“ werden große Flächenanteile des Bebauungsplanes dauerhaft versiegelt.

Ergebnis

Es ist aufgrund der Lage im Anschluss an den Siedlungskörper und unter Berücksichtigung der Vorbelastung von einer mittleren Erheblichkeit für das Schutzgut Klima und Lufthygiene auszugehen.

14.3.2 Schutzgut Boden

Beschreibung

Die standortkundliche Bodenkarte von Bayern gibt für den Geltungsbereich alt- bis mittelholozäne, würmzeitliche Schotter der Niederterrasse bzw. der Spätglazialterrasse an. Der Boden besteht aus Kies mit sandigen Anteilen, zum Teil konglomeriert. Die Böden sind grundwasserfern. Im Plangebiet befinden sich fast ausschließlich Parabraunerden und Braunerden aus flacher bis mittlerer Hochflutlehmdecke über carbonatreichem, würmzeitlichem Schotter. Die fluvioglazialen Ablagerungen (Schmelzwasserschotter) des Quartärs sind Porengrundwasserleiter mit hohen bis sehr hohen Durchlässigkeiten. Das Filtervermögen des Bodens und seine Wasserdurchlässigkeit sind eher gering. Die Böden werden hier als Äcker intensiv genutzt und regelmäßig gedüngt.

Altlasten sind derzeit auf dem Standort nicht bekannt.

Auswirkungen

Durch das geplante Gewerbegebiet und die Fläche für den Gemeinbedarf sowie Sport- und Spielanlagen wird landwirtschaftlicher Boden mittlerer Güte aus der Nutzung genommen. Der Boden ist im Agrarleitplan als Ackerstandort mit günstigen Erzeugungsbedingungen aufgeführt. Diese Flächen gehen der Landwirtschaft verloren.

Die östliche Teilfläche wird zu einem hohen Prozentsatz durch Gebäude und Erschließung versiegelt. Die belebte Oberbodenschicht geht an dieser Stelle verloren.

Andererseits sind die öffentlichen Grünflächen als Magerwiesenflächen anzulegen und bleiben unversiegelt. Hinzu kommt, dass die landwirtschaftlich genutzten Flächen bis zur Realisierung der Fläche für Gemeinbedarf sowie Sport- und Spielanlagen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Bis dahin wird die Fläche auch weiterhin als intensive Grünfläche genutzt und nicht als Magerrasen, wie die öffentlichen Grünflächen entlang der Schwabstadler Straße bzw. der neuen Erschließungsstraße „Am Wäldchen“ (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Verkehrsbegleitgrün), entwickelt werden.

Ergebnis

Da wesentliche Eingriffe in das Schutzgut Boden stattfinden, eine nennenswerte Versiegelung zu erwarten ist und die Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung dauerhaft verloren gehen, gleichzeitig jedoch Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung (Verwendung wasserdurchlässiger Bodenmaterialien, Mindestanteil an Grünflächen auf privaten Grundstücken, Verbot der Überbauung von öffentlichen Grünflächen) getroffen werden, ist von einer mittleren Erheblichkeit für das Schutzgut Boden auszugehen.

14.3.3 Schutzgut Wasser (Grundwasser, Oberflächenwasser)

Beschreibung

Innerhalb des Planungsumgriffes befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Planungsumgriff ist weder als Überschwemmungsgebiet noch als wassersensibler Bereich gekennzeichnet. Innerhalb des Geltungsbereiches besteht kein Wasserschutzgebiet.

Die fluvioglazialen Ablagerungen (Schmelzwasserschotter) des Quartärs sind Porengrundwasserleiter mit hohen bis sehr hohen Durchlässigkeiten.

Die Tertiäroberfläche weist ein von Süd nach Nord gerichtetes Gefälle von ca. 4% bis 5% auf, die Fließrichtung des quartären Grundwassers ist ebenfalls grob von Süd nach Nord gerichtet. Der freie Grundwasserspiegel liegt dabei weit unter Gelände, die Böden sind grundwasserfern. Durch die hohe Durchlässigkeit der Schichten besteht ein gewisses Eintragsrisiko, wobei der Grundwasserflurabstand sehr hoch ist.

Auswirkungen

Die Fläche, insbesondere die östliche Teilfläche, wird eine Versiegelung aufweisen. Die Zufahrtswege werden versiegelt ausgeführt. Der westliche Teilbereich wird jedoch, ausgenommen von der Sportplatzfläche, als Grünfläche einer Versickerung weiterhin zur Verfügung stehen. Die Grundwasserneubildungsrate wird dadurch ebenfalls beeinflusst, da das Oberflächenwasser Großteils abgeführt wird.

Ergebnis

Da die Grundwasserneubildungsrate und die Versickerung beeinträchtigt werden, kann von keinen erheblichen Auswirkungen und somit von einer mittleren Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser ausgegangen werden.

14.3.4 Schutzgut Flora

Beschreibung

Die Gemeinde liegt innerhalb der naturräumlichen Einheit „Lech-Wertach-Ebene“, Untereinheit mittleres Lechtal. Die potentielle natürliche Vegetation des Fingerkraut-Kiefern-Eichenwaldes deutet schon auf teils trockene Standorte hin. Als Sekundärvegetation treten Heide und Trockenrasen auf.

Grundsätzlich bestehen im Gemeindegebiet durchaus mehrere trockene Standorte, wie z.B. die Kalkmagerrasenflächen im Ortsbereich (Nr. 7831-4.02), Flächen östlich der Bahnlinie an der B17 mit am Südrand anschließendem Sport- und Freizeitplatz mit magerem Rasen als typische Elemente der Lechheiden und Rückzugshabitat für Insekten, Schmetterlinge, Raupen, Haupt/Gradflügler (Nr. 7831-5) oder die Lechheidegrube, bei Klosterlechfeld mit einer 2,0 bis 3,0 m Senke eines ehemaligen Kiesabbaus mit Trocken- bzw. Halbtrockenrasen und einzelnen Gehölzen als 13 d Fläche und flächiges Naturdenkmal (Nr. 7831-6).

An den Geltungsbereich anschließend befindet sich das Imhofwäldchen (Nr. 7831-6-01) als lichter, alter Kiefernbestand und degradiertes Schneeheide-Kiefernwaldrest, Teilfläche 13d als Inselbiotop.

Im Gegensatz zum westlichen Gemeindeteil war der östliche Abschnitt aufgrund erforderlicher Abstandsflächen und Nutzungseinschränkungen besonders im nördlichen Teil durch ökologisch besonders bedeutsame Strukturen der Lechheideflora ausgezeichnet. Auch der landwirtschaftlich intensiver genutzte Südostbereich mit einem integrierten Wiesenband von West nach Ost hatte aufgrund der nahegelegenen, extensiv genutzten Militärfelder eine außergewöhnliche Bedeutung als Nahrungs- und Brutraum für seltene Arten, auch der Roten Liste.

Durch ehemalige und aktuelle Abbaufelder entstanden wirksame Rohbodenstandorte für die Wiederansiedelung bzw. für das Überleben seltener Tier- und Pflanzenarten der Lechheideflora. Die räumliche Nähe dieser Abbauebenen fördert dabei den Artenaustausch und die Vernetzungsmöglichkeiten, die allerdings zur Optimierung noch gezielt gefördert werden sollten.

Es sind im Umgriffsbereich selbst jedoch keine gesetzlich geschützten Vegetationen vorhanden. Es sind auch keine Gehölzstrukturen und keine Biotope vorhanden. Der Landschaftsraum stellt sich als Offenlandbereich der Lechtterrassen dar.

Der Umgriff ist von diversen Nutzungen umgeben. Nördlich befindet sich die Schwabstadler Straße, die u.a. als Zubringer zur B17 dient. Im Osten folgen ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen, wonach die B17 als autobahnähnlich ausgebaute Straße verläuft. Sie stellt eine deutliche Zäsur zwischen dem Bereich um die Ortschaft und dem Lechtal dar. Im Westen befinden sich neben einer Feldflur gleich anschließend Flächen des Ortsbereiches von Klosterlechfeld. Südlich an den Planungsumgriff angrenzend befindet sich die als Biotop kartierte Teilfläche eines kleinen Wäldchens mit Kiefernbestand und sehr dichter Strauchschicht. Weiter südlich befindet sich eine noch genutzte Kiesgrube.

Der Planungsumgriff umfasst im Wesentlichen landwirtschaftliche Ackerflächen. Diese bestehenden Ackerflächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es befinden sich keine wertvollen Gliederungselemente in der Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches. Eine biologische Vielfalt ist nicht gegeben.

Auswirkungen

Zwar fallen unbebaute Flächen durch die Festsetzung als Gewerbegebiet und Fläche für den Gemeinbedarf sowie Sport- und Spielanlagen weg, es sind aber aufgrund der Strukturarmut nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Flora zu erwarten. Durch die Festsetzungen zur

Anpflanzung von Bäumen wird die Strukturvielfalt im Geltungsbereich erhöht und durch die Verringerung der Versiegelung auch der Eingriff in das Schutzgut Flora verringert.

Ergebnis

Unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Flora auszugehen.

14.3.5 Schutzgut Fauna

Beschreibung

Der Planungsumgriff hat nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum, da keine Strukturen vorhanden sind, die als Lebensraum genutzt werden könnten. Vereinzelt sind entlang der Schwabstadler Straße, im Norden und außerhalb des Geltungsbereiches, Bäume zu finden.

Der im Süden angrenzende Kiefernwald hat dabei ggf. eine Bedeutung als Wildlebensraum. Die östlich liegende B17 bildet jedoch auch dafür eine Barriere. Zudem bestehen im Westen größere Siedlungsgebiete. Der Umgriffsbereich ist durch die umgebenden Nutzungen relativ stark eingeschränkt. Die Struktur bildet eine Insellage. Auch der nur wenige 100 m entfernte Bahndamm spielt als Ausbreitungslinie generell eine größere Rolle für die Verbreitung diverser Arten. Es liegen zudem keine Hinweise auf Artenvorkommen vor.

Auswirkungen

Durch die geplante Nutzungsänderung werden Habitate der Vogelarten der Feldflur dort am ehesten keinen Lebensraum mehr finden. Die überplanten, intensiv genutzten Ackerflächen haben aber ansonsten keine nennenswerte Bedeutung für die meisten Arten. Durch die Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen im Planungsumgriff wird der Strukturreichtum und damit die Quantität und Qualität der Flächen als Lebensraum deutlich verbessert.

Ergebnis

Unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen (Schaffung einer Eingrünung, Verringerung der Versiegelung) ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Fauna auszugehen. Eine besondere biologische Vielfalt ist im Plangebiet nicht gegeben.

14.3.6 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung

Die Landschaft östlich von Klosterlechfeld stellt sich teils als stark anthropogen überformt, teils aber auch als inselhafte, kleinstrukturierte Landschaft mit Trockenrasen und Kiesgruben mit Hecken- und Gebüschgruppen, Einzelbäumen und Wäldchen dar.

Prägend sind die Trockenstandorte, die sich im Osten des Ortes Klosterlechfeld verteilen, prägend sind aber auch die einschneidenden Bauwerke der Bundesstraße 17.

Im Planungsumgriff befinden sich keinerlei für das Landschaftsbild prägende Heckenstrukturen. Grünstrukturen bestehen nur am nördlichen Rand der Fläche als Baumreihen (Schwabstadler Straße), diese liegen jedoch außerhalb des Geltungsbereiches. Im Süden, auch außerhalb des Geltungsbereiches, liegt ein Wäldchen, welches ein kartiertes Biotop (7831 - 0006- 01) darstellt. Damit sind die als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen von Norden und Süden her eingebunden.

Das Landschaftsbild ist durch die östlich verlaufende Bundesstraße vorbelastet. Ebenfalls wird die Umgebung durch die Bebauung des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8 „Gewerbe Klosterlechfeld westlich der B17“ in Zukunft geprägt werden.

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 9 mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 ist vom Ort Klosterlechfelds einsehbar. Zudem ist das Vorhabengelände auch von den vorhandenen Straßen, welche u.a. auch für die Naherholung genutzt werden, sowie von der westlich gelegenen Sportanlage aus einsehbar.

Durch die Fläche für den Gemeinbedarf sowie Sport- und Spielanlagen und das Anpflanzen von Bäumen wird der Blick von Westen aus auf das Gewerbegebiet jedoch deutlich abgeschirmt. Die im Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbe Klosterlechfeld westlich der B17“ bereits festgesetzte Eingrünung entlang der Schwabstadler Straße wird auch im Norden des Bebauungsplanes Nr. 9 weitergeführt. So entsteht eine städtebauliche, grünplanerische Verknüpfung zwischen den neuen Planungsgebieten und der Bebauung von Klosterlechfeld.

Auswirkungen

Durch das Planungsvorhaben werden keine wertvollen Flächen überbaut. Das Landschaftsbild wird von Westen und teilweise Norden beeinträchtigt. Von Süden und von Osten bestehen Abschirmungen durch die vorhandenen Grünstrukturen (Imhofwäldchen und Bepflanzung der B17).

Die Beeinträchtigungen können jedoch durch die Eingrünung ganz im Westen (Sportplatz und Grünflächen mit festgesetzten Baumpflanzungen) sowie im Norden (festgesetzte Pflanzungen entlang der Schwabstadler Straße und Hinterpflanzung der Einfriedungen) deutlich verringert werden.

Ergebnis

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen sind die Beeinträchtigungen als nicht erheblich zu beurteilen.

14.3.7 Schutzgut Mensch (Erholung/Freizeit, Immissionen)

Erholung/Freizeit

Beschreibung

Innerhalb des Planungsbereiches liegen aufgrund der fehlenden Wegeerschließung und der B17 mit Barrierewirkung keine bedeutenden Strukturen als Erholungslandschaft vor. Der Umgriff des Bebauungsplanes selbst wird nicht durch die Naherholung beansprucht.

Allein die vorhandene Verbindung „Am Sportplatz“ westlich und südlich des Planungsumgriffes stellt eine Erschließung mit unter anderem Erholungsfunktion dar. Die Verbindung „Am Sportplatz“ von der Schwabstadler Straße nach Süden wird von Erholungssuchenden genutzt und hat daher für Klosterlechfeld für die wohnungsbezogene Naherholung eine Bedeutung. Die Straße ist bis zur B17 hin asphaltiert und bindet die Kiesgrube und die dort liegende Grüngutaufnahme an die Kreisstraße an. Die Straße mündet an der B17 in einen Fußweg, der dann eine weitere fußläufige Verbindung nach Süden hin ermöglicht. Eine Überquerung der B17 ist nicht möglich. Eine Überquerung ist im Umfeld des Bebauungsplanes nur über die Schwabstadler Straße möglich.

Die Bahnlinie im Westen und die Bundesstraße im Osten haben für die Bebauungspläne Nr. 8 und Nr. 9 zudem eine, für die dazwischenliegenden Flächen, stark abriegelnde Wirkung, die auch mit erheblicher Lärmbelastung einhergeht. Somit ist eine besondere Bedeutung als Erholungslandschaft deutlich eingeschränkt.

Auswirkungen

Die Festsetzung als Gewerbegebiet und Fläche für den Gemeinbedarf sowie Sport- und Spielanlagen führt zur Überplanung der Straße „Am Sportplatz“. Diese Verbindung hat eine gewisse Erholungsfunktion für die Naherholung, würde jedoch bei Fertigstellung der Sportanlage eine Zäsur zwischen den alten und neuen Sportflächen bedeuten. Daher wird diese Verbindung an der derzeitigen Stelle überplant. Es ist jedoch bei Fertigstellung der Bebauung von der Gemeinde beabsichtigt, diese bedeutende Verbindung nicht völlig aufzulösen, sondern eine neue Anbindung von der neuen Erschließungsstraße „Am Wäldchen“ nach Süden in Richtung Kiesgrube zu schaffen. Diese ist jedoch noch nicht im Bebauungsplan dargestellt, da die tatsächliche Lage und der Verlauf derzeit noch nicht feststehen. Zudem ist die Lage der

Verbindungsstrasse abhängig von der Ausgestaltung und Nutzung der jeweiligen Gewerbegrundstücke. So wird auch in Zukunft diese Verbindung bestehen bleiben und nur geringfügig verlegt werden, so dass es nicht zu einer Zerschneidung von bestehenden Verbindungen/Feldwegen kommen wird. Die Erholungsfunktion des Planungsbereiches und der Umgebung wird durch die Festsetzungen somit nicht beeinträchtigt.

Durch die Ausweisung als Fläche für den Gemeinbedarf sowie Sport- und Spielanlagen wird zudem der Freizeitwert der Fläche deutlich erhöht werden.

Ergebnis

Die Flächen im Geltungsbereich haben mit ihrer landwirtschaftlichen Nutzung und aufgrund der B17 mit Barrierewirkung keine Bedeutung als Erholungslandschaft. Die Straße „Am Sportplatz“ wird jedoch von Erholungssuchenden genutzt. Das Umfeld besitzt eine geringe Erholungsneigung für die wohnortnahe Erholung. Der Freizeitwert wird durch die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche erhöht.

Da die Fläche beider Bebauungspläne keine besondere Naherholungsfunktion aufweist und die Verbindung „Am Sportplatz“ langfristig verlegt, aber erhalten bleibt, sind auch keine Beeinträchtigungen auf die ortsnahe Erholung bzw. den Freizeitwert gegeben.

Immissionen

Beschreibung

Der Bestand im Geltungsbereich sowie die benachbarten Wohngebiete von Klosterlechfeld sind bereits durch die bestehenden Nutzungen stark durch Immissionen (Lärmeinwirkungen durch Straßen – insb. durch die B 17 – und durch den militärischen Luftverkehr) beeinträchtigt. Es bestehen also Vorbelastungen. Durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes kann es auch zu Immissionen auf die benachbarten Nutzungen kommen (Lärm, Staub etc.).

Auswirkungen

Durch die Entwicklung des Gewerbegebiets und der Fläche für den Gemeinbedarf sowie Sport- und Spielanlagen entstehen Emissionen. Diese können Auswirkungen auf die benachbarten Nutzungen, wie die bestehenden Wohngebiete im Westen oder auf die Biotopflächen im Süden, haben.

Im Rahmen der Bebauungsaufstellung bzw. der Bebauungsplanänderung werden Emissionskontingente festgesetzt. Dadurch werden die umliegenden schützenswerten Bebauungen vor unzumutbaren Lärmeinwirkungen geschützt. Die schalltechnische Untersuchung zeigt zur Bewertung der zu erwartenden Lärmimmissionen auf, dass die Orientierungswerte an der vorhandenen Wohnbebauung unterschritten werden. Auch bei der Betrachtung des planbedingten Fahrverkehrs auf den öffentlichen Verkehrswegen ist dargestellt worden, dass keine Wohngebiete oder Wohngebäude beeinträchtigt werden. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

Ergebnis

Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den umliegenden Bebauungen unterschritten werden und die Beeinträchtigungen durch den planbedingten Fahrverkehr als zumutbar anzusehen sind und nicht über das übliche Maß hinausgehen, zudem werden in der Satzung Emissionskontingente festgesetzt. Aus diesen Gründen ist mit keinen Beeinträchtigungen zu rechnen, die über das übliche Maß hinausgehen, so dass von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Mensch im Bereich Immissionen auszugehen ist.

14.3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Es sind weder im Planungsgebiet, noch in unmittelbarer Nähe Bau- und Bodendenkmäler bekannt (BayernViewer Denkmal).

In Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 wurde bereits eine Sondage von der Gemeinde veranlasst. Dabei wurden sowohl der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 als auch der Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 9 untersucht. Es wurden dabei keine Bodendenkmäler gefunden. Ein Abschlussbericht sowie ein endgültiger Bescheid des Landesamtes für Denkmalpflege bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde liegen konkret nicht vor, jedoch liegt die Stellungnahme des Bayerisches Landesamtes für Denkmalpflege – Thierhaupten vom 09.08.2012 vor, in der geschrieben wird, dass eine Voruntersuchung mit negativem Ergebnis besteht, so dass gegen die Planung von Seiten der Bodendenkmalpflege keine Einwände bestehen.

Ergebnis

Da keine Bodendenkmäler gefunden wurden, kann eine Beeinträchtigung und Erheblichkeit für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter weitgehend ausgeschlossen werden.

14.3.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den Schutzgütern Fauna und Flora sowie zwischen Boden und Wasser. Durch das Planungsvorhaben entstehen jedoch keine zusätzlichen Belastungen für die schutzgutbezogenen Wechselwirkungen.

14.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die intensive landwirtschaftliche Nutzung mit den negativen Auswirkungen durch Düngemiteleinträge in den Boden beibehalten würde.

Bei der Realisierung der Bebauung des Bebauungsplanes Nr. 8 würde jedoch eine städtebauliche Lücke zwischen dem Ortsrand von Klosterlechfeld und der neuen Bebauung entstehen, dieses könnte negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild haben.

14.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

14.5.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Klima und Lufthygiene

Die mit der Gewerbefläche entstehende Bebauung bildet aufgrund der Vorbelastung keine wesentlich zusätzliche Barriere für den Kaltluftabfluss. Die Flächen erhalten im Norden, Süden und Westen eine Eingrünung mit Pflanzungen. Dies verringert die Versiegelung und die Erwärmung durch Aufheizung der Flächen. Zudem sollen nicht überbaute Flächen nur soweit notwendig versiegelt werden.

Schutzgut Boden und Wasser

Durch die Entwicklung einer Fläche für den Gemeinbedarf sowie Sport- und Spielanlagen und die Eingrünung mit Pflanzungen wird offene Bodenfläche gesichert. Zudem wird eine Düngung – wie in der Landwirtschaft – unterbleiben.

Durch die festgesetzten, öffentlichen Grünflächen mit den Anpflanzungen sowie die Vermeidungsmaßnahme, dass nur notwendige Flächen zu versiegeln sind, wird dem Grundwasser weiterhin Niederschlagswasser zugeführt. Dies verringert die Versiegelung und

die damit verbundene Aufheizung der Flächen. Da auch landwirtschaftliche Einträge entfallen, entfällt auch die, bedingt durch die Landwirtschaft, vorhandene Belastung des Grundwassers.

Schutzgut Flora und Fauna

Nördlich und südlich des Gewerbegebietes und der Fläche für den Gemeinbedarf sowie Sport- und Spielanlagen entsteht eine Eingrünung als öffentliche Grünfläche. Darin und entlang der Erschließungsstraße werden Bäume angepflanzt. Der Grünstreifen im Süden bildet auch einen Puffer zum Imhofwäldchen, dient zudem auch der Vernetzung und wird als Ausgleichsfläche festgesetzt.

Schutzgut Landschaftsbild, Mensch (Erholung/Freizeit)

Das Gewerbegebiet und die Fläche für den Gemeinbedarf sowie Sport- und Spielanlagen werden eingegrünt und somit der Eingriff in das Landschaftsbild weitgehend minimiert und ausgeglichen. Der im Westen und Süden verlaufende Weg, der der Erholung dient, wird verlegt, wodurch keine Auswirkungen auf die Nutzung der Verbindung entstehen werden. Die Freizeitfunktion wird durch die Erweiterung der Sport- und Spielanlagen in Klosterlechfeld deutlich erhöht.

Schutzgut Mensch (Immissionen)

Um eine Überschreitung der zu Grunde zu legenden Gewerbelärmimmissionen an der schützenswerten Bebauung zu verhindern, wurden Emissionskontingente für das Bebauungsplangebiet festgesetzt. Die Festsetzung erfolgte nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung". Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den einzelnen Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente.

Die Festsetzung von Emissionskontingenten (bisher war die Festsetzung von "immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln" üblich) in Gewerbegebieten ist nach § 1 Abs. 4 BauNVO zur Konkretisierung der besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen im Bebauungsplangebiet möglich. Somit werden die umliegenden schützenswerten Bauungen vor unzumutbaren Lärmeinwirkungen geschützt. Ferner kann eine gerechte Verteilung der zulässigen Lärmemissionen auf das gesamte Bebauungsplangebiet sichergestellt werden.

Durch die Gliederung hinsichtlich der Emissionseigenschaften (§1, Abs. 4 BauNVO) wird somit geregelt, welche Schallemissionen die Betriebe und Anlagen aufweisen dürfen. Mit dem festgesetzten Rechenverfahren ergibt sich dann auf dem Ausbreitungsweg für die umliegenden schützenswerten Nutzungen der jeweilige Immissionsrichtwert-Anteil in Form der Immissionskontingente. Rechtlich umstrittene Bezüge zu Gegebenheiten außerhalb des Plangebietes (Dämpfungen, Immissionsorte usw.) sind somit in diesem Bebauungsplan nicht erforderlich. Als Bezugsfläche ist die Fläche innerhalb der Baugrenze heranzuziehen.

Es wird gesondert in der Satzung daraufhin gewiesen, dass bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen ist.

14.5.2 Maßnahmen zum Ausgleich, Bewertung des Ausgangszustandes und der Eingriffsschwere

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfes wird der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU), ergänzte Fassung) herangezogen.

Die notwendige Überbauung und der Nutzungsgrad des Grundstückes stellt nach §18 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaftsbild dar. Trotz der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt wegen der Überbauung verbunden mit der Versiegelung durch Gebäude ein Ausgleichsbedarf. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen können jedoch durch Vermeidungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie auf Flächen der Gemeinde gesichert werden.

Bei der Berechnung des Ausgleichsbedarfes wird nur die Gewerbegebietsfläche hinzugezogen, die durch den Bebauungsplan Nr. 9 „Gewerbe Klosterlechfeld westlich der B17 – II“ neu entwickelt wird. Die Fläche, die aufgrund der Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 8 „Gewerbe Klosterlechfeld westlich der B17“ hinzugezogen wird, wird bei der Eingriffs- und Ausgleichflächenbilanzierung nicht berücksichtigt, da diese bereits bei der Ermittlung zum Bebauungsplan Nr. 8 einbezogen wurde.

Eine Versiegelung des Bodens findet statt. Für das Schutzgut Fauna kommt es zu einem Lebensraumverlust. Die Festsetzung des Gewerbegebietes stellt durch die Bebauung und durch die Nutzungsintensität einen Eingriff in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild dar, der ausgeglichen werden muss.

Das Planungsgebiet wird aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der geringen Ausstattung an ökologisch wertvollen Vegetationsstrukturen der Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) zugeordnet. Nach dem Leitfaden kann die Maßnahme dem Typ A, mittlerer bis hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad zugeordnet werden.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfes gemäß Leitfaden des Bay. StMLU:

Für den Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8 „Gewerbe Klosterlechfeld westlich der B17“ ist die Ausgleichsflächenermittlung bereits erfolgt, sodass an dieser Stelle ausschließlich der Ausgleichsflächenbedarf für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gewerbe Klosterlechfeld westlich der B17 – II“ berechnet wird.

Fläche mit Bewertung des Eingriffs

Gesamtfläche des Bebauungsplanes Nr. 9:	39.598 m ²
Bestand:	Ackerflächen
Eingriffsfläche:	Gewerbegebiet 18.182 m ²
	Verkehrsflächen 2.170 m ²

Bewertung:

Kategorie I, Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Maß der baulichen Nutzung, Eingriffsschwere

Das GE wird mit einer GRZ von $\geq 0,35$ ausgewiesen und entspricht damit Typ A: Gebiet mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad.

Bewertung der Eingriffsschwere:

siehe Matrix des Leitfadens Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; **Typ A I**

Kompensationsfaktor 0,3 – 0,6

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

Für die Minimierung des Eingriffes können folgende Maßnahmen getroffen und angerechnet werden (in Klammern der Anteil, der für die Minimierungsmaßnahmen abgezogen wird):

- wasserdurchlässige Gestaltung der nicht überbauten Oberflächen (- 0,05),
- keine Versiegelung der Stellplatzflächen und der öffentlichen Grünflächen (Verkehrsbegleitgrün) (- 0,05),
- intensive Durchgrünung entlang der Schwabstadler Straße und der neuen Erschließungsstraße (- 0,05),
- Pflanzung mindestens eines Laubbaums pro 600 m² Grundstücksfläche (- 0,05).

Die Maßnahmen zur Minimierung erlauben von der zulässigen Kompensationsfaktorspanne eine Reduzierung des Faktors um 0,2, so dass der verbleibende Ausgleichsfaktor mit 0,4 anzusetzen ist.

Ermittlung des Umfanges erforderlicher Ausgleichsflächen

Tabelle 2: Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

Flächendifferenzierung Planungsgebiet	Kompensationsfaktor/ Eingriffsschwere	Notwendiger Ausgleichsbedarf
3 - 15 m breiter Puffer-/Grünstreifen, Magerwiese, 3.090 m ² davon 1.042 m ² Ausgleichsflächen	Kein Eingriff	0 m ²
Fläche für Gemeinbedarf sowie Sport- und Spielanlagen, 16.156 m ²	Kein Eingriff	0 m ²
Baufläche GE, Erschließung 18.182 m ² + 2.170 m ² als Ackerbrache und intensiv genutzte Grünlandfläche genutzt Gebiet mit geringer Bedeutung	A I Kompensationsfaktor 0,3 – 0,6 Verwendeter Faktor: 0,4	8.141 m ²
Ausgleichsflächen gesamt		8.141 m ²

Für die Fläche für Gemeinbedarf sowie Sport- und Spielanlagen wird kein Eingriff in die Bilanzierung aufgenommen, da die derzeitige Nutzung als landwirtschaftliche Fläche auch erst einmal beibehalten. So liegt derzeit kein Eingriff vor und somit auch kein Ausgleichsbedarf.

Der erforderliche Ausgleich von 8.141 m² wird von dem Ausgleichsflächenangebot der Gemeinde gedeckt. Davon werden 7.099 m² auf Flur der Gemeinde Klosterlechfeld, Gemkg. Untermeitingen Fl. Nr. 2255/42 (TF) geschaffen. Diese Fläche ist noch nicht in das Ökokonto der Gemeinde eingebucht. Dort werden extensive Magerrasenflächen mit Anpflanzungen von Gehölzstrukturen an der Südseite angelegt.

Die restlichen 1.042 m² werden im Geltungsbereich auf der Teilfläche der Fl. Nr. 1322 (TF) geschaffen. Ziel ist die Herstellung einer Magerwiese.

- Das Mähgut vom Naturdenkmal „Alte Schachtel“ ist auf der Fläche einzubringen.
- Umwandlung der intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche in eine Magerwiese.
- Anlage von mehreren Flachmulden mit Oberbodenabtrag zur Regenwasserversickerung. Dabei ist das Gelände so zu gestalten, dass nur das hier anfallende Regenwasser versickern kann. Der abgetragene Oberboden ist von der Ausgleichsfläche zu entfernen.

Hinweis: Für die Niederschlagswasserversickerung des Gewerbegebietes sind innerhalb der bebaubaren Flächen geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

- Die Flachmulden sind in Anlehnung an die Planzeichnung mit einer Tiefe von ca. 20 cm herzustellen. Die wechselfeuchten Mulden sollen mit unterschiedlichen Abflachungen (ca. 1:10 bis 1:4) erstellt werden.
- Es dürfen generell keine Dünger und Pestizide verwendet werden.
- In den ersten 5 Jahren: drei- bis viermalige Mahd der Fläche unter Abfuhr des Mähgutes. Die erste Mahd der Wiesenfläche hat nicht vor dem 15.06. des Jahres zu erfolgen.
- In den Folgejahren ein- bis zweimalige Mahd der Fläche unter Abfuhr des Mähgutes. Die erste Mahd der Wiesenfläche hat nicht vor dem 15.06. des Jahres zu erfolgen.

Die Ausgleichsmaßnahmen der Fl. Nr. 1322 (TF) sind spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung des Planvorhabens umzusetzen.

14.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der Darstellung der Flächen im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Klosterlechfeld als gewerbliche Bauflächen und Fläche für Sportanlagen wurden keine Flächenalternativen geprüft. Zudem sind die Flächen aufgrund der Anbindung an die Verkehrsinfrastruktur und die Lage im Osten des Ortes Klosterlechfeld sowie in die unmittelbare Lage am bestehenden Sportgelände von Klosterlechfeld als günstig anzusehen.

Des Weiteren ist die Bebauungsplangebietsfläche als Erweiterung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8 zu sehen und stellt den zweiten Bauabschnitt und somit den Abschluss eines schlüssigen Rahmenkonzeptes dar.

Die Überprüfung von alternativen Planungsmöglichkeiten fand bei der Ermittlung der Flächen im Rahmen der Flächennutzungsplanaufstellung und der Erarbeitung des Rahmenkonzeptes für gewerbliche Flächen in Klosterlechfeld statt.

14.7 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet (s.o.). Als Grundlage für die Darstellung und die Bewertung wurden Angaben von Fachbüros (z.B. Immissionsschutz) und eigene Erhebungen und Ortsbegehungen herangezogen. Weitere Gutachten wurden bislang nicht vergeben.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Die Bewertung gibt den aktuellen Stand des Wissens wieder. Mögliche andere Vorgehensweisen haben keinen Einfluss auf das Abwägungsergebnis.

14.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nach mehreren Jahren muss überprüft werden, ob die Eingrünung am Rande des Gewerbegebietes und der Fläche für den Gemeinbedarf wirksam wird. Andernfalls sind dahingehende Anordnungen zu treffen, wie das Ziel der Sicherung des Landschaftsbildes erreicht werden kann.

14.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bereich wird derzeit als intensiv-landwirtschaftliche Fläche genutzt. Bei der vorgesehenen Änderung der Nutzungsart in ein Gewerbegebiet und eine Fläche für den Gemeinbedarf sowie Sport- und Spielanlagen kommt es, im Wesentlichen ausschließlich durch die Gewerbeflächen, zu nennenswerten Versiegelungen und Nutzungsintensivierungen über den Bestand hinaus. Aufgrund der Größe des geplanten Gewerbegebietes ergeben sich vor allem Zielkonflikte zwischen den Belangen einer Sicherung von Arbeitsplätzen einerseits und Belangen der Flächeninanspruchnahme, des Eingriffes in die Schutzgüter Boden und Wasser und des Landschaftsbildes andererseits. Dabei ist die Vorbelastung durch die Bundesstraße 17 erheblich und fließt in die Beurteilung ein. Ebenso ist der bereits rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 8 in Verbindung damit zu sehen, da dieser bereits eine Bebauung zulässt und somit eine weitere Vorbelastung der Umgebung besteht.

Das Verfahren kommt zu dem Ergebnis, dass die Flächeninanspruchnahme hinnehmbar ist, weil die Bedeutung des Gebietes für Naturschutz und Landschaftsbild aufgrund der Vorbelastung gering ist und die Auswirkungen auf die Schutzgüter ebenfalls nur von geringer bis mittlerer Erheblichkeit sind. Die Vermeidungsmaßnahmen binden den Bereich in das Landschaftsbild ein und vermindern die Auswirkungen auf den Boden und das Wasser, da Eingrünungs- und Minimierungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Tabelle 3: Zusammenfassung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Schutzgüter unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen

Schutzgut	Zustandsbewertung	Eingriff/ Veränderung	Eingriffs-bewertung
Klima und Lufthygiene	Vorbelastung durch die B 17, Erwärmungstendenzen durch Flächenversiegelung	Geringe Auswirkungen auf klimatische Funktion	mittel
Boden	Durch landwirtschaftliche Einträge belastet, Bodengüte mittel, landwirtschaftliche Fläche geht verloren; geringe Bedeutung	Durch Wegfall der Dünge- und Spritzmitteleinträge Verringerung der Schadstoffbelastung. Hohe Versiegelung durch Bebauung	mittel
Wasser	Durch landwirtschaftliche Einträge Grundwasserbelastung möglich; geringe Bedeutung	Wegfall landwirtschaftlicher Einträge; Durch hohe Versiegelungen wird Wasserhaushalt verändert, Auswirkungen auf Neubildungsrate des Grundwassers; Minimierung durch Grünstreifen am Rande, Versiegelung von Flächen nur dort, wo unbedingt notwendig	mittel
Flora und Fauna	Flächen ohne größere Bedeutung für Flora und Fauna	Nutzung von Ackerflächen; keine erheblichen Auswirkungen	gering
Landschaftsbild	angrenzende Bereiche wie Wäldchen haben Bedeutung als Blickpunkt	Durch die geringe Einsehbarkeit von Osten und Süden geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Strauchpflanzungen dienen der Aufwertung des Landschaftsbildes	gering
Mensch (Erholung/ Freizeit)	Keine Bedeutung als Naherholungsgebiet, B 17 als Barriere Verbindung „Am Sportplatz“ hat Bedeutung für die wohnungsbezogene Naherholung	Keine Auswirkungen auf Erholungsfunktion; Verbindung nach Süden bleibt bestehen	keine Beeinträchtigung
Mensch (Immissionen)	Wohnflächen sind in der Nähe, Bundesstraße angrenzend, Vorbelastung vorhanden	Immissionen sind nur in zumutbaren Umfang zu erwarten. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen zur Minimierung	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht bekannt	keine Auswirkungen	keine Betroffenheit

Anlage 1:
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft –
Ausgleichsflächen außerhalb des Bebauungsplanes

Flurnummer 2255/42
Gemkg. Untermeitingen

