GEMEINDE KLOSTERLECHFELD

BEBAUUNGSPLAN „GEWERBE KLOSTERLECHFELD WESTLICH DER B 17“

TEIL 1 BEGRÜNDUNG
TEIL 2 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 26.09.2011

TEIL 1 BEGRÜNDUNG

1 LAGE DES BEBAUUNGSPLANS

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet westlich der B 17 erstreckt sich im Osten des Gemeindegebietes von Klosterlechfeld, zwischen der Bundesstraße B 17 im Osten und der Kreisstraße A 19 im Norden. Im Süden grenzt eine Waldfläche an, im Westen grenzt nach einer landwirtschaftlichen Fläche das Sportgelände von Klosterlechfeld an. Nordwestlich grenzt im weiteren Umfeld Wohnbebauung an.

Der Geltungsbereich umfasst einschließlich der Eingrünungsflächen im Geltungsbereich ca. 47.000 m^2.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Fl.Nr. 1325/5 als Teilfläche.

Das Gelände fällt leicht von Nordwesten nach Südosten ab. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über den vorhandenen Kreisverkehr von Norden über die Kreisstraße A 19 die als B 17 Zubringer dient.
Das zu bebauende Gelände dient bislang als intensive landwirtschaftliche Nutzfläche. Es enthält keine bedeutsamen, erhaltenswerten Grünstrukturen.

2 ANLASS DER PLANUNG

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

Die Gemeinde hat im Flächennutzungsplan aufgrund der gewerblichen Standortgunst die Flächen westlich der Bundesstraße B 17 und südlich der Kreisstraße A 19 als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

3 STANDORTWAHL

Durch die unmittelbare Nähe zu dem Hauptort Klosterlechfeld verfügt der gewerbliche Standort über eine gute infrastrukturelle Anbindung.
Einerseits ist der gewerbliche Standort sehr gut an das überregionale Straßennetz (B 17) 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.

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 B 17 ein städtebaulich schlüssiges Gesamtkonzept der gewerblichen Entwicklung dar.

4 REGIONALPLAN / 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.

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.

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 (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 (Z).

Die ländlichen Teilräume, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, sollen unbeschadet der spezifischen Impulsgeberfunktion der Verdichtungsräume und der Entwicklung des sonstigen ländlichen Raums bei einschlägigen staatlichen Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen Vorrang haben (Vorrangprinzip). Dies gilt insbesondere für ... – die Verteilung der Finanzmittel (Z).

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 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 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 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 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 4.4.3 (G).

5 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / LANDSCHAFTSPLAN

Die im Flächennutzungsplan erfolgte Umnutzung der landwirtschaftlichen Fläche als Fläche für das Gewerbegebiet Klosterlechfeld Westlich der B 17 ergibt sich aus folgenden Planungskriterien:

- Eine Umsetzung einer Grünfläche an dieser Stelle zwischen der B 17 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 dar.

Der Bebauungsplan Gewerbegebiet Westlich der B 17 ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Klosterlechfeld entwickelt.

6 ZIELE DER PLANUNG

Mit der Realisierung des neuen Gewerbegebietes wird dem landesplanerischen Ziel der Verbesserung der Erwerbsstruktur des Raumes Rechnung getragen.

Neben einer langfristigen Sicherung der gewerblichen Entwicklung ist es das Ziel der Planung, den baulichen Eingriff des neuen Gewerbegebietes in die landwirtschaftlichen Flächen zwischen der B 17 und der Bahnlinie so zu gestalten, dass 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
- Bewahrung der bayerischen Kulturlandschaft und Förderung der Baukultur.
- Auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild wurde geachtet.
- Verhindern der Zersiedlung der Landschaft (LEP B VI 1).
- schonende Anbindung der Siedlungsgebiete sowie schonende Einbindung sonstiger Vorhaben in die Landschaft.
- Vermeidung einer ungegliederten, insbesondere bandartigen Siedlungsentwicklung (LEP B VI 1.6).
- 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, 2. Absatz).

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,
- 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,
- die Möglichkeiten der angemessenen Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete genutzt,
- auf die Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen hingewirkt,
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet und

- die Versieglung von Freiflächen möglichst gering gehalten werden (LEP B VI 1.1, 1. Absatz).

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.
Leerstehende oder leerfallende Bausubstanz im Ortskern von Bankenburg ist nicht verfügbar.
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

Der in der Planzeichnung mit GE gekennzeichnete Bereich wird als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.
Mit dieser Festsetzung wird dem gewerblichen Charakter der ansiedlungswilligen Betriebe Rechnung getragen.

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

Im GE sind die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zulässigen Nutzungen (Anlagen für sportliche Zwecke) nicht zulässig.
Anlagen für sportliche Zwecke wurden ausgeschlossen, da die Gemeinde Klosterlechfeld über ausreichend Sportflächen im Ort verfügt und ein neuer Standort in Ergänzung zu dem bestehenden Standort städtebaulich, ortsstrukturell keinen Sinn ergibt.

Im GE sind die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 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) zulässig.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke wurden 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 bestehenden Standort städtebaulich, ortsstrukturell keinen Sinn ergibt.
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, wurden zugelassen, da insbesondere bei kleineren gewerblichen Betrieben die Anforderungen an Wohnen und Arbeiten auf einer Betriebsfläche gefordert sind.

7.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht der BauNVO für Gewerbegebiete und wurde aus Gründen der Flexibilität auf GRZ max. 0,8 festgesetzt.

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 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 m Länge) entstehen, so wird auf eine gegliederte Fassadengestaltung oder eine ausreichende Eingrünung besonderer Wert gelegt.

7.4 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Das geplante Gewerbegebiet ist und wird über das bestehende Straßennetz – hier an den Kreisverkehr B 17 über die Kreisstraße A 19 erschlossen.
Die Kreisstraße A 19 ist direkt an die B 17 angebunden, damit ist gewährleistet, dass der PKW- und LKW-Verkehr zum einen sehr gut angebunden ist und zum anderen den Innenort nicht unnötig belastet.

Ziel bei dieser Anknüpfung ist es, eine optimale Erschließung an das bestehende Straßennetz zu gewährleisten.

7.5 FUSS- UND RADWEGEERSCHLIESSUNG

Die Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer wird durch die Neuanlage eines Geh- und Radweges südlich der Kreisstraße A 19 und nördlich des Gewerbegebietes ermöglicht und schafft auch eine gute Erreichbarkeit der Ortsmitte ohne größere Beeinträchtigungen durch den Individualverkehr.

8 BEBAUUNG UND GESTALTUNG

Um eine Homogenität der Baustruktur und um einen städtebaulich ansprechenden Ortsrand zu erhalten wurden die Höhen, Dachformen und Werbeanlagen der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen definiert:

Unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) ist die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses. Diese darf maximal 30 cm über der Oberkante des bestehenden Geländes liegen. Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Wand mit dem aufliegenden Dachaufbau. Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

Es sind folgende Dachformen zulässig: Geneigte Dächer, sowie Flache und flachgeneigte Dächer

Die Dachneigung wird bei folgenden Dachformen wie folgt festgesetzt:

- Geneigte Dächer außer Pultdächer: zwischen 15 und 38 Grad
- Pultdächer zwischen 5 und 20 Grad
- Flache und flachgeneigte Dächer zwischen 0 und 5 Grad

Für Betriebsleiterwohnen dürfen ausnahmsweise auch steilere Satteldächer bis max. 48 Grad errichtet werden.
Dachgauben sind nur bei Satteldächern und bei Dachneigungen über 35° zulässig.
Lichtbänder und Firstverglasungen sind gestattet, Dacheinschnitte sind 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.

Werbeanlagen
Die Außenwerbung muss dem Bau angemessen sein und darf die Höhe der Traufe nicht überschreiten.

Nicht zulässig sind:
- blinkende Blitzeffekte bei Leuchtwerbeanlagen
- bewegte Schriftbänder oder ähnliche Lichteffekte
- grelle, blendende Lichter
- Werbeschilder, die bis in den Straßenraum hinein auskragen

Ebenso wird mit der Gestaltungsdefinition von Werbeanlagen städtebaulich sichergestellt, dass durch die Festsetzungen eine Einfügung der gewerblichen Baukörper in das Siedlungsgefüge gelingt.

Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes sowie aus gestalterischen und städtebaulichen Gründen sind leuchtende oder grelle Materialien bzw. glänzende Ziegel und Farben und Materialien sowie Klinker- und Blockbohlenfassaden nicht zulässig.

Aus Gründen der höheren baulichen Flexibilität sind Garagenstandorte innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht festgesetzt.
Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Aus wasserwirtschaftlichen und ökologischen Gründen sind Stellflächen für Pkw mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster o. ä.) zu befestigen und Flächen, auf die grundwasser- oder bodenverschmutzende Stoffe austreten können, entsprechend den einschlägigen Vorschriften zu befestigen.

Einfriedungen der Grundstücke sind im Hinblick auf das gewünschte Orts- und Landschaftsbild soweit möglich in die geplanten Pflanzungen zu integrieren.

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 Baufläche befindet sich am Rand des besiedelten Gebietes hin zu den großen landwirtschaftlich genutzten Flächen der Iller-Lech-Schotterplatte.
Die Lechaue befindet sich deutlich abgesetzt, weit östlich des Ortskörpers von Klosterlechfeld.

Die landwirtschaftliche Fläche ist 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 Schwabstadler Straße, der Bundesstraße sowie durch die im Plan dargestellte bestehende Gehölzstruktur entlang der Ortsstraße wird die Sicherung einer artenreichen Ortseingrünung gewährleistet und weitergeführt.

Zum Zwecke der Durchgrünung des Baugebietes werden festgesetzt:

- Die Ortsränder eingegrünt
- Die Stellplätze und Parkplätze wasserdurchlässig gestaltet
- Ein Grünanteil von mind. 20 % innerhalb der privaten Flächen des Gewerbegebietes.

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
- Beschränkung der Versiegelung von Stell- und sonstigen Flächen.

9.4 AUSGLEICHSFLÄCHEN

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs gemäß Leitfaden des Bay StMLU:

Eingriff auf Fl. Nr. 446 der Gemeinde Klosterlechfeld, Gemarkung Klosterlechfeld.

Fläche mit Bewertung des Eingriffs

Gesamtfläche: 47.354 m²
Bestand Ackerflächen
Eingriffsfläche: Gewerbegebiet: 35.125 m²
Verkehrsflächen 4.725 m²

Bewertung Kategorie I, Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild laut Leitfaden

Maß der baulichen Nutzung, Eingriffsschwere

Das GI wird mit einer GRZ von > 0,35 ausgewiesen und entspricht damit Typ A: Gebiet mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad.

Daraus ergibt sich die 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 Eingriffs 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 (- 0,05).
- intensive Durchgrünung des endgültigen gewerblichen Randes zur Wohnbebauung (- 0,05).
- Grünstreifen mit Entwäserungsmulden und Strauchpflanzungen im Bereich zwischen GE und der B17 (- 0,05).

Die Maßnahmen zur Minimierung erlauben von den zulässigen Kompensationsfaktorspannen einen mittleren Wert von 0,4 anzusetzen.

Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Flächen -Ackerflächen Gewerbegebiet	35.125 m²
Flächen – Ackerflächen Verkehrsflächen	4.725 m²
Eingriffssumme:	39.850 m²

39.850 m² x 0,40 = **15.940 m²**

Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet westlich der B 17 sind bei Anwendung des Kompensationsfaktors von 0,50 (GE) des Bebauungsplanes 15.940 m² als Flächen für Ausgleich und Ersatz bereitzustellen.

Nachweis der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen:
Innerhalb des Geltungsbereichs werden Ausgleichsflächen im östlichen Teil des Bebauungsplanes auf der Flurnummer 1325/5 (TF) nachgewiesen.

Außerhalb des Geltungsbereichs können Ausgleichsflächen nachgewiesen werden.
Als Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft können folgende Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen werden:

Nachgewiesene Ausgleichsflächen:

Benennung der Fläche	**Flurnummer**	**Gemarkung**	**Flächenzuordnung, Größe, m²**
Ökokonto der Gmde. Klosterlechfeld, auf Flur der Gemeinde Obermeitingen	1050/53	Obermeitingen	**11.160** von 11.160
Innerhalb des Geltungsbereiches GE westlich der B 17	1325/5 (TF)	Klosterlechfeld Untermeitingen	**4.024**
Ökokonto der Gmde. Klosterlechfeld, auf Flur der Gemeinde Klosterlechfeld, Gemkg. Untermeitingen	1386/9	Klosterlechfeld Untermeitingen	**756** von **2382**
Ausgleichsverpflichtung			**15.940**

Der erforderliche Ausgleich von **15.940** m² wird von dem Ausgleichsflächenangebot der Gemeinde gedeckt. Davon werden 11.160 m² vom Ökokonto auf der Flur in Obermeitingen (Fl. Nr. 1050/53) abgebucht. Die Ökokontoflächen sind bereits erstellt.

Zusätzliche **756** m² werden auf weiteren Flächen des Ökokontos der Gde. Klosterlechfeld auf Flur der Gemeinde Klosterlechfeld, Gemkg. Untermeitingen Fl. Nr. 1386/9 abgebucht. Diese Fläche ist bereits in das Ökokonto der Gemeinde eingebucht..

Weitere 4.024 m² werden im Geltungsbereich auf der Teilfläche der Flurnummer 1325/5 geschaffen.

Ziel ist die Herstellung einer extensiven Wiese

- durch die Ansaat einer artenreichen Fettwiese mit mind. 30% Kräuteranteil und Saatgut aus gebietsheimischer Herkunft (Fabrikat Rieger-Hofmann, Herkunftsgebeit 8) oder gleichwertig.

- Umwandlung der intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche in eine extensive Wiesenfläche, die im weiteren Pflegeverlauf sukzessive abgenmagert wird.
- Anlage von mehreren Flachmulden mit Oberbodenabtrag zur Regenwasserversickerung. Dabei ist das Gelände so zu gestalten, dass nur das anfallende Regenwasser versickern kann.

- Die Flachmulden sind in Anlehnung an die Planzeichnung mit eine Tiefe von ca. 20 cm hergestellt werden. 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- zweimalige Mahd der Fläche unter Abfuhr des Mähgutes. Die erste Mahd der Wiesenfläche hat nicht vor dem 15.06. des Jahres zu erfolgen.

Der erforderliche Ausgleich von 15.940 m² wird von dem Ausgleichsflächenangebot der Gemeinde gedeckt. Dabei werden 11.916 m² (11.160 m² + 756 m²) vom Ökokonto auf der Flur in Obermeitingen sowie vom Ökokonto mit der Flurnummer 2255/42 auf Flur der Gemeinde Klosterlechfeld, Gemkg. Untermeitingen abgebucht.
Weitere 4.024 m² werden (siehe oben) im Geltungsbereich auf der Teilfläche der Flurnummer 1325/5 geschaffen.

Die Ökokontofläche Fl. Nr. 1050/53, Gemkg. Obermeitingen ist bereits erstellt. Die Ausgleichsmaßnahmen der Flurnummer 1325/5 sind spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung des Planvorhabens umzusetzen. Die Flurnummer 1386/9 des Ökokontos der Gmde. Klosterlechfeld auf Flur der Gemeinde Klosterlechfeld, Gemkg. Untermeitingen ist bereits eingebucht.

Die Ausgleichsmaßnahmen der Flurnummer 1325/5 sind spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung des Planvorhabens umzusetzen.

10 VER- UND ENTSORGUNG

10.1 WASSER, ABWASSER, STROM

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

11. WASSERWIRTSCHAFT

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 ATV-DVWK-M 153, „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser".

Auf das Arbeitsblatt A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) wird hingewiesen (A 13 8 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich

verunreinigtem Niederschlagswasser").

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

Verschmutztes Niederschlagswasser 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).

12 IMMISSIONSSCHUTZ

Schutz vor Gewerbelärm
Nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch 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 Schutzwürdigkeit eines allgemeinen Wohngebietes ausgegangen. Falls sich für einzelne Bereiche die bauliche Nutzung eines reinen Wohngebietes darstellen sollte, wird hier aufgrund der allgemeinen Vorbelastung von der tatsächlichen Schutzwürdigkeit 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 LIK,i,j 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 Schallleistungspegeln" üblich) in Misch-, Gewerbegebieten ist nach § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung 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. 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 Immissionsrichtwert-Anteil (LIK;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 liegen.
Die sich so ergebenden zulässigen Emissionen und darauf aufbauende 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-Emissionskontingente 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 Immissionsrichtwert-Anteile 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", an der vorhandenen am südlichen Rand der Wohnbebauung einhalten.

Bewertung der Lärmimmissionen
Wie der Untersuchungsbericht der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung LA11-038-G01.doc vom 09.05.2011 aufzeigt, werden Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", an der vorhandenen Wohnbebauung um mindestens 3 dB(A) unterschritten.
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 in dem Umfeld um das Plangebiet weitere Gewerbeentwicklungen möglich sind.

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 Fluglärmzonen 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
Alle Normen und Richtlinien können bei der Verwaltungsgemeinschaft Lechfeld während der Öffnungszeiten (Von-Imhof-Straße 6, 86836 Untermeitingen) eingesehen werden.
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 auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Schaezlerstr. 9, 86150 Augsburg, Tel. 0821-34779-0 oder Feringastraße 9, 85774 Unterföhring / München, Tel. 089-9077959-51) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

Landwirtschaftliche Immissionen
Die Erwerber, Besitzer und Bauherr der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.
Die Belastungen bewegen sich bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung im Rahmen des „landläufig Ortsüblichen" und sind unter dieser Voraussetzung mit „Wohnen im ländlichen Raum" vereinbar.

Eine zeitweise Lärmbelästigung – Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr – auch vor 6.00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, ist hinzunehmen.
Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte), auch nach 22.00 Uhr zu dulden.

13 ALTLASTEN

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

14 FLÄCHENSTATISTIK

Fläche	Größe in m ²	Flächenanteil in %
Geltungsbereich	47.354	100 %
Bruttobauland	ca. 35.000	ca. 74%
Nettobauland GE	ca. 30.000	ca. 64 %
Grünfläche	ca. 7.500	ca. 16 %
Verkehrsfläche	ca. 4.500	ca. 10%
Fläche für Ausgleichsmaßnahmen	16.366,5 davon 5770,5 im Geltungsbereich	50 % des Eingriffs

TEIL 2 UMWELTBERICHT

15. UMWELTBERICHT ALS TEIL 2 DER BEGRÜNDUNG Z. BEBAUUNGSPLAN

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Ein Scoping-Termin fand nicht statt und wird im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung durchgeführt.

15.1 Einleitung

Die Gemeinde hat im Flächennutzungsplan aufgrund des geeigneten Standortes die Flächen westlich der Bundesstraße B 17 und südlich der Staatsstraße St 2027 als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Durch die unmittelbare Nähe zu dem Hauptort Klosterlechfeld verfügt der gewerbliche Standort über eine gute infrastrukturelle Anbindung.
Einerseits ist der gewerbliche Standort sehr gut an das überregionale Straßennetz (B 17) 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.

Geplant ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes direkt am Anschluss an die Bundesstraße 17. 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 beabsichtigt deshalb, die städtebauliche Ordnung durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu sichern und zudem Baurecht für zukünftige Entwicklungen zu erhalten.

15.2 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 der landschaftstypischen Bauweisen kommt besondere Bedeutung zu (B I 2.2.3 (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.

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 dargestellt.

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 B 17 bildet hier jedoch eine Zäsur, sodass 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 rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet bereits als gewerbliche Bauflächen dar.

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

- weitere bauliche Entwicklung im nördlichen Bereich zwischen alter und neuer B17 unter Vor-Nutzung der natürlichen Ressourcen Kies und San
- 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 Landbewirtschaftung und Biotopflächen östlich der neuen B17.

Weitere Ziele .. u.a. :

- 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

Der Landschaftsplan wurde in den Flächennutzungsplan eingearbeitet und die wesentlichen Inhalte übernommen. Aufgrund der Lage der Eingriffsflächen in unmittelbarem Anschluss an die bestehenden Siedlungsbereiche

Städtebauliche Oberziele u. a.:

- 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 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.

15.3 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.

Schutzgut Klima und Lufthygiene

Beschreibung

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Hauptortes Klosterlechfeld zwischen der Sportanlage und der Bundesstraße 17 direkt an der Anschlussstelle. 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 bestehen im Gebiet keine Kaltluftsammelbereiche.

Die Bundesstraße 17 ist wesentlicher Produzent der Luftverunreinigung. Die Lufthygiene des Änderungsbereichs ist durch Abgase (Ruß- und Feinstaubbelastung) durch die stark befahrene Bundesstraße (B 17) vorbelastet. Durch die westlich vorhandenen Siedlungsbereiche besteht z. T. eine Gefahr der Schadstoffakumulation. Aufgrund der im Umfeld bestehenden Korridore zwischen den Siedlungsbereichen und den im Westen der Gemeinde liegenden Flächen, welche frei von Siedlungen sind, sind Schadstoff-Akkumulationen aber vermutlich selten anzutreffen.

Dagegen dient das sich in der Nähe im Süden des Eingriffsbereiches befindliche Wäldchen dem Temperaturausgleich.

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 Fläche mit gewerblichen Einheiten und 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 eine Vorbelastung.

Durch die Anlage von Gebäuden und durch die Erschließungsstraßen werden große Flächenanteile des Bebauungsplanes dauerhaft mehr versiegelt.

Ergebnis

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

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, z.T. 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 wird landwirtschaftlicher Boden mittlerer Güte für immer aus der Nutzung genommen. Der Boden ist im Agrarleitplan als Ackerstandort mit günstigen Erzeugungsbedingungen aufgeführt. Diese Flächen gehen der Landwirtschaft verloren.

Die Flächen werden zu einem hohen Prozentsatz durch Gebäude und Erschließung versiegelt .Die belebte Oberbodenschicht geht an dieser Stelle verloren.

Ergebnis

Da wesentliche Eingriffe in das Schutzgut Boden stattfinden, eine nennenswerte Versiegelung zu erwarten ist und die Flächen dauerhaft verloren gehen, ist von einer mittleren Erheblichkeit für das Schutzgut Boden auszugehen.

Schutzgut Wasser (Grundwasser, Oberflächenwasser)

Beschreibung

Innerhalb des Änderungsbereichs 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 wird eine hohe Versiegelung aufweisen. Die Zufahrtswege werden versiegelt ausgeführt. Die Grundwasserneubildungsrate wird dadurch beeinflusst, da das Oberflächenwasser großteils abgeführt wird.

Ergebnis

Es wird von keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser ausgegangen.

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 als Rückzugshabitat für Insekten Schmetterlinge, Raupen, Haupt/Gradflügler (Nr. 7831-5) oder die Lechheidegrube, bei Klosterlechfeld mit einer 2-3 m Senke eines ehemaligen Kiesabbaus mit Trocken- bzw. Halbtrockenrasen und einzelnen Gehölzen als 13d Fläche und flächiges Naturdenkmal (Nr. 7831-6).

An den Geltungsbereich anschließend befindet sich das Imhofwäldchen (Nr. 7831–6-01) als lichter alter Kiefernbestand und degradierter 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 Militärflächen eine außergewöhnliche Bedeutung als Nahrungs- und Brutraum für seltene Arten, auch der Roten Liste.

Durch ehemalige und aktuelle Abbauflächen entstanden wirksame Rohbodenstandorte für die Wiederansiedelung bzw. für das Überleben seltener Tier- und Pflanzenarten der

Lechheideflora. Die räumliche Nähe dieser Abbaugebiete 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 Lechterrassen dar.
Der Umgriff ist von Nutzungen umgeben. Nördlich befindet sich die Schwabstadler Straße, die u. a. als Zubringer zur B17 dient. Im Osten verläuft die Bundesstraße 17 als autobahnähnlich ausgebaute Straße. 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 ein kleines Wäldchen mit Kiefernbestand mit sehr dichter Strauchschicht. Weiter südlich befindet sich eine noch genutzte Kiesgrube. Der Planungsumgriff umfasst im Wesentlichen landwirtschaftliche Ackerflächen. Südlich davon ist das Wäldchen als Biotop kartiert.
Für den Geltungsbereich weist der Landschaftsplan neben den „gewerblichen Bauflächen" im Südteil auch noch „Flächen für die Landwirtschaft" aus.

Im Planungsumgriff werden die bestehenden Ackerflächen intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es befinden sich mit Ausnahme der entlang der Bundesstraße erstellten Pflanzung keine wertvollen Gliederungselemente in der Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches. Die biologische Vielfalt ist gering.

Auswirkungen
Zwar fallen unbebaute Flächen durch die Festsetzung als Gewerbegebiet weg, es sind aber aufgrund der Strukturarmut nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Flora zu erwarten.

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

Schutzgut Fauna

Beschreibung
Der Planungsumgriff hat nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum.
Der im Süden angrenzende Kiefernwald hat dabei ggf. eine Bedeutung als Wildlebensraum. Die östlich angrenzende Bundesstraße 17 bildet jedoch dafür auch 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.

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

Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung
Die Landschaft östlich von Klosterlechfeld stellt sich teils als stark anthropogen überformt, teils aber auch als inselhaft 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 Änderungsbereich befinden keinerlei für das Landschaftsbild prägende Heckenstrukturen). Derartige Strukturen bestehen am Rande der Fläche als Hecken entlang der Straßen (B17 und Schwabstadler Straße) bzw. im Süden als Wäldchen, welches ein Kartiertes Biotop (7831 - 0006- 01) darstellt.

Der Änderungsbereich hat aufgrund der fehlenden Wegeerschließung und der B 17 mit Barrierewirkung keine Bedeutung als Erholungslandschaft.

Der Änderungsbereich ist vom Ort und auch vom westlich vorhandenen Weg, der für die Naherholung genutzt wird, aus einsehbar. Die westlich des Änderungsbereichs gelegene Hangkante und die Waldflächen auch von der Bundesstraße aus ist der Bereich wahrnehmbar. Das Landschaftsbild ist durch die im Osten verlaufende Bundesstraße vorbelastet.

Auswirkungen
Durch das Planungsvorhaben werden keine wertvollen Flächen überbaut. Das Landschaftsbild wird von Westen und Norden beeinträchtigt. Von Süden und von Osten bestehen Abschirmungen durch die vorhandenen Grünstrukturen (Imhofwäldchen und Bepflanzung der B 17). Die Beeinträchtigungen können jedoch durch die Eingrünung deutlich verringert werden.

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

Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm, Abfall)

Erholung/ Freizeit

Beschreibung
Die Bahnlinie im Westen und die Bundesstraße im Osten haben eine stark abriegelnde Wirkung mit erheblicher Lärmbelastung. Somit ist eine Bedeutung als Erholungslandschaft nicht gegeben. Der westlich und südlich des Planungsumgriffs vorhandene Weg endet an der Bundesstraße. Eine Überquerung ist nicht möglich, sodass hier keine Wegebeziehungen bestehen. Eine Überquerung ist über die Schwabstadler Straße möglich.

Der Ort Klosterlechfeld tangiert für die wohnungsbezogene Naherholung in östlicher Richtung wohl auch diesen Bereich im Süden. Die Flächen selbst werden jedoch nicht durch die Naherholung beansprucht. Die Naherholung wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

Auswirkungen: Die Festsetzung als Gewerbegebiet führt nicht zu einer Zerschneidung von bestehenden Verbindungen/Feldwegen. Die östlich der Anlage vorhandenen Grün- bzw.

Heckenstrukturen entlang der B 17 sowie das Wäldchen im Süden binden die Anlage zudem teilweise in die Landschaft ein. Eine Erholungsfunktion des Planungsbereichs ist nicht gegeben und wird durch die Festsetzungen auch nicht beeinträchtigt.

Ergebnis
Da der Änderungsbereich keine Naherholungsfunktion aufweist, sind auch keine Auswirkungen auf die ortsnahe Erholung gegeben.

Immissionen

Beschreibung
Der Bestand im Geltungsbereich sowie die benachbarten Wohngebiete von Klosterlechfeld sind bereits durch die bestehenden Nutzungen (Straßen – insbesondere B17, Lärmeinwirkungen durch den militärischen Luftverkehr) stark durch Immissionen 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 Gewerbegebietsentwicklung entstehen Emissionen. Diese können Auswirkungen auf die benachbarten Nutzungen wie die bestehenden Wohngebiete im Westen, als auch auf die Biotopflächen im Süden haben.

Ergebnis
Es ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit für das Schutzgut Immissionen auszugehen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

Ergebnis

Da keine Kulturgüter vorhanden sind, kann eine Erheblichkeit für die Schutzgüter Kultur- und Sachgüter weitgehend ausgeschlossen werden.

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.

15.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante")

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

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

Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Klima/Luft

Die Anlage bildet aufgrund der Vorbelastung keine wesentliche zusätzliche Barriere für den Kaltluftabfluss. Die Fläche erhält eine Eingrünung mit Pflanzungen in einer Breite zwischen 5 und 20 m. 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 Eingrünung mit Pflanzungen wird offene Bodenfläche gesichert. Zudem wird eine Düngung – wie in der Landwirtschaft – unterbleiben.

Durch die festgesetzten öffentlichen Grünflächen sowie die Vermeidungsmaßnahme, nur notwendige Flächen zu versiegeln, wird dem Grundwasser weiterhin Niederschlagswasser zugeführt. Dies verringert die Versiegelung und die Erwärmung durch Aufheizung der Flächen. Da auch landwirtschaftliche Einträge entfallen, entfällt auch die theoretisch vorhandene Belastung des Grundwassers.

Schutzgut Flora und Fauna

Am Rande des Gewerbegebietes entsteht eine Eingrünung als öffentliche Grünfläche mit 5 bis 20 m Breite. Darin werden Bäume und Sträucher angepflanzt. Dieser Grünstreifen bildet auch einen Puffer zum Imhofwäldchen und dient zudem auch der Vernetzung. Die östlichen und südlichen Flächen werden als Ausgleichsflächen festgesetzt.

Schutzgut Landschaftsbild, Mensch / Erholungseignung

Am Rande des Gewerbegebietes entsteht eine Eingrünung als öffentliche Grünfläche mit 5 bis 20 m Breite. Darin werden Bäume und Sträucher angepflanzt. Dieser Grünstreifen bildet auch einen Puffer zum Imhofwäldchen und dient zudem auch der Vernetzung und z. T. als Ausgleichsfläche.

Das Gewerbegebiet wird somit weitgehend eingegrünt und somit der Eingriff in das Landschaftsbild weitgehend minimiert und ausgeglichen.

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". 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.

Die Festsetzung von Emissionskontingenten (bisher war die Festsetzung von "immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel" 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. Rechtlich umstrittene Bezüge zu Gegebenheiten außerhalb des Plangebietes (Dämpfungen, Immissionsorte usw.) sind somit in diesem Bebauungsplan nicht erforderlich.

Als Bezugsfläche ist die im Bebauungsplan als Gewerbegebiet dargestellte Fläche heranzuziehen. Dies ist die im Plan grau dargestellte Fläche (also ohne Grünflächen).
Es ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu berechnen, welcher Immissionsrichtwert-Anteil ($L_{IK;ij}$) sich für die jeweilige Teilfläche ergibt.

Die sich so ergebenden zulässigen Emissionen und darauf aufbauende Immissionskontingente (bzw. Immissionsrichtwertanteile 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.

Maßnahmen zum Ausgleich

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs 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 innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie auf den Flächen des Ökokontos der Gemeinde Klosterlechfeld gesichert werden.

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.
Nach dem Leitfaden kann die Maßnahme dem Typ A, mittlerer bis hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad zugeordnet werden.

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.

Für das Vorhaben wird ein Ausgleichsfaktor von 0,6 zugrunde gelegt. Durch die Vermeidungsmaßnahmen kann dieser jedoch weiter reduziert werden (s. nachfolgende Tabelle).

Tabelle 1: Herleitung des Ausgleichsfaktors unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahme	Reduzierung des Faktors 0,5 um	Verbleibender Ausgleichsfaktor
- wasserdurchlässige Gestaltung der nicht überbauten Oberflächen - keine Versiegelung der Stellplatzflächen - intensive Durchgrünung des endgültigen gewerblichen Randes zur Wohnbebauung - Grünstreifen mit Entwässerungsmulden und Strauchpflanzungen im Bereich zwischen GE und der B17	**- 0,2**	**0,4**

Somit ergibt sich ein Ausgleichsfaktor von 0,5.

Die unten stehende Tabelle verdeutlicht die Ermittlung des notwendigen Ausgleichsbedarfs.

Tabelle 2: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Flächendifferenzierung Planungsgebiet 47.354 m²	**Kompensationsfaktor/ Eingriffsschwere**	**Notwendiger Ausgleichsbedarf**
10 –15 m breiter Pufferstreifen, extensive Wiese, 8.091 m²	Kein Eingriff, davon 4.024 m² Ausgleichsflächen	0 m²
Baufläche, Erschließung, als Ackerbrache und intensiv genutzte Grünlandfläche genutzt Gebiet mit geringer Bedeutung 35.125 m² + 4.725 m²	A I Kompensationsfaktor 0,3 – 0,6 Verwendeter Faktor: **0,4**	15.940 m²
Ausgleichsflächen gesamt		15.940 m²

Der erforderliche Ausgleich von **15.940** m² wird von dem Ausgleichsflächenangebot der Gemeinde gedeckt. Davon werden 11.160 m² vom Ökokonto auf der Flur in Obermeitingen (Fl. Nr. 1050/53) abgebucht. Die Ökokontoflächen sind bereits erstellt.

Zusätzliche **756** m² werden auf weiteren Flächen des Ökokontos der Gde. Klosterlechfeld auf Flur der Gemeinde Klosterlechfeld, Gemkg. Untermeitingen Fl. Nr. 1386/9 geschaffen bzw. abgebucht. Diese Fläche ist bereits in das Ökokonto der Gemeinde eingebucht. Dort sind bereits extensive Rasenflächen angelegt.

Weitere 4.024 m² werden im Geltungsbereich auf der Teilfläche der Flurnummer 1325/5 geschaffen.

Im Bereich der Flurnummer 1325/5 sind folgende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen:

- Umwandlung der intensiv genutzten Ackerfläche in eine extensiv genutzte Trockenrasenfläche:
- Anlage von mehreren Flachmulden mit Oberbodenabtrag zur Regenwasserversickerung.
- Die Flachmulden sollen mit eine Tiefe von 20 – 30 cm hergestellt werden. Die wechselfeuchten Mulden sollen mit unterschiedlichen Abflachungen (ca. 1:10 bis 1:5) erstellt werden.
- Es dürfen generell keine Dünger und Pestizide verwendet werden. Der Gehölzaufwuchs auf den Wiesenflächen ist regelmäßig zu entfernen.
- 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- zweimalige Mahd der Fläche unter Abfuhr des Mähgutes. Die erste Mahd der Wiesenfläche hat nicht vor dem 15.06. des Jahres zu erfolgen.

Die Ökokontoflächen sind bereits erstellt. Die Ausgleichsmaßnahmen der Flurnummer 1325/5 sind spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung des Planvorhabens umzusetzen.

15.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der Darstellung der Flächen als Gewerbliche Bauflächen wurden keine Flächenalternativen geprüft. Zudem sind die Flächen aufgrund der Anbindung an die Verkehrsinfrastruktur und die Lage im Osten des Ortes Klosterlechfeld als günstig anzusehen. Die Überprüfung von alternativen Planungsmöglichkeiten fand bei der Ermittlung der Flächen im Rahmen der Flächennutzungsplanaufstellung statt.

15.7 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet (s.o.). Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. 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.

Es bestehen keine genauen Kenntnisse über den Grundwasserstand.

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.

15.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

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

15.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bereich ist im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Bei der vorgesehenen Änderung der Nutzungsart in ein Gewerbegebiet kommt es 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.

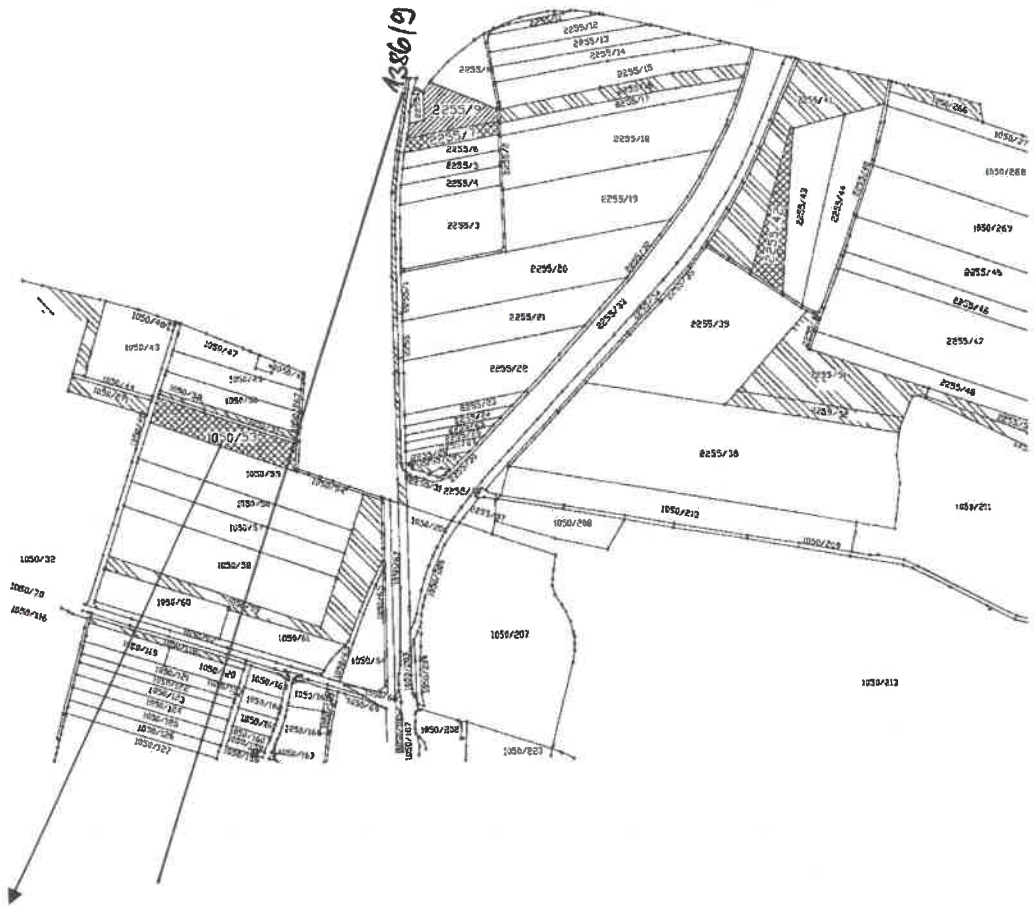
Das Verfahren kommt zu dem Ergebnis, dass die Flächeninanspruchnahme hinnehmbar ist, weil die Bedeutung des Gebietes für Naturschutz und Landschaftsbild aufgrund der Vorbelastung gering ist und die Auswirkungen auf die Schutzgüter ebenfalls gering bis mittel sind. Die Vermeidungsmaßnahmen binden den 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/ Luft	Vorbelastung durch 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
Landschafts-bild	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, Erholungs-eignung	Keine Bedeutung als Naherholungsgebiet, B 17 als Barriere	Keine Auswirkungen	gering
Mensch, Immissionen	Wohnflächen sind in der Nähe, Bundesstraße angrenzend,	Immissionen sind zu erwarten. Immissionsschutzrechtliche	mittel

	Vorbelastung vorhanden	Festsetzungen zur Minimierung	
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



Ökokontofläche 1050/53
Gemkg. Obermeitingen

Ökokontofläche 1386/9
Gemkg. Obermeitingen