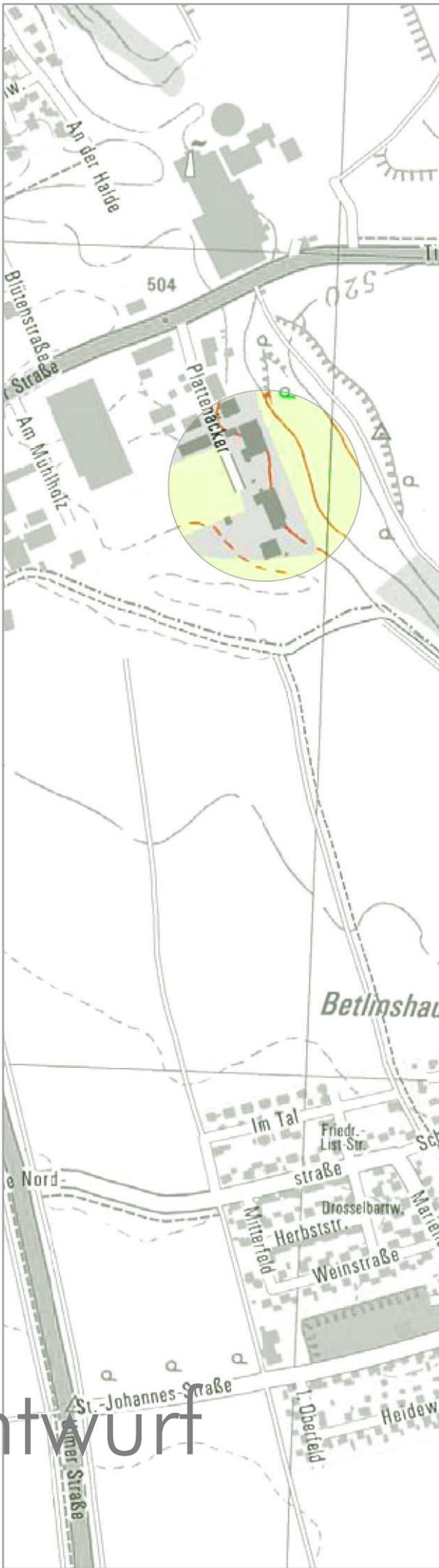


Entwurf



Gemeinde Bellenberg

3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Mühlholz"

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte	3
2	Für den Geltungsbereich der Änderung entfallende Planungsrechtliche Festsetzungen	4
3	Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	5
4	Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung	11
5	Hinweise und Zeichenerklärung	12
6	Satzung	18
7	Begründung – Städtebaulicher Teil	20
8	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	28
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	50
10	Begründung – Sonstiges	51
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	53
12	Begründung – Bilddokumentation	54
13	Verfahrensvermerke	56

1 **Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte**

- 1.1 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 1.2 **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 **Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408)
- 1.5 **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98)
- 1.6 **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- 1.7 **Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2019 (GVBl. S. 405, 408)

2 Für den Geltungsbereich der Änderung entfallende Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 **Bauweise** Offene Bauweise wird festgesetzt.

2.2  Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

3

Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung

3.1

GE

Gewerbegebiet; es dient vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen im Hinblick auf Geräusch- und Geruchsmissionen nicht wesentlich stören.

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3-4 BauNVO (Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten) werden nicht Bestandteil der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Mühlholz" (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Ausnahmsweise können Elektro-Tankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen oder Gewerbebetrieben aller Art zugelassen werden (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO; Nr. 1.3.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.2 GRZ

Maximal zulässige Grundflächenzahl

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

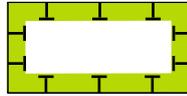
- 3.3 GFZ **Geschoßflächenzahl** als Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 2 u. § 20 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 3.4 BMZ ... **Baumassenzahl** als Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 21 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.3 PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 3.5 b **Besondere Bauweise**; Gebäude mit seitl. Grenzabstand, jedoch mit einer Länge von über 50 m zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO; siehe Planzeichnung)
- 3.6  **Baugrenze** (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 3.7 **Versickerung von Niederschlagswasser in dem Baugebiet** In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone bzw. eine geeignete Filterschicht (z.B. Muldenversickerung, Rigolenversickerung) in den Untergrund zu versickern.
Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)
- 3.8  **Private Grünfläche als Betriebseingrünung** ohne bauliche Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.9



Private **Grünfläche als Ausgleichsfläche** ohne bauliche Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.10



Umgrenzung von **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme;**

Entwicklung einer strukturreichen Blüh- und Pflanzfläche gemäß der festgesetzten Pflanzgebote.

Hinweis: Die Ausgleichsmaßnahme umfasst die gesamte private Grünfläche als Ausgleichsfläche. Die T-Linie ist lediglich aus Gründen der Planlesbarkeit (Vermeidung von übereinander liegenden Signaturen) nach innen versetzt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB; Nr. 13.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.11 **Bodenbeläge in den privaten Grundstücken**

Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.

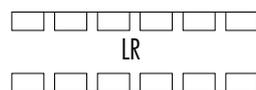
Dies gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines im Sinne dieser Planung zulässigen

- Produktionsablaufes oder
- regelmäßigen Befahrens mit Lkw oder
- Verarbeitens oder Umlagerns von Grundwasser belastenden Substanzen

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.12



Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers zum Unterhalt von oberirdischen Infrastrukturleitungen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.13 Unterirdische Lagerbehälter von Wasser gefährdenden Stoffen

Unterirdische Lagerbehälter von Wasser gefährdenden Stoffen sind gegen Auftrieb zu sichern.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.14



Zu pflanzende Sträucher, variabler Standort innerhalb der jeweiligen privaten Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen im Geltungsbereich" zu verwenden. Die Sträucher sind bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.15 Pflanzungen im Geltungsbereich

Es sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden. Darüber hinaus gilt:

- Auf max. 5 % der Gewerbegebietsfläche sind auch Sträucher zulässig, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, (z.B. Ziersträucher, Rosenzüchtungen).
- Pro 700 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der o.g. Pflanzliste zu pflanzen. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.

Festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Sand-Birke	Betula pendula
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Stiel-Eiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Bruch-Weide	Salix fragilis
Winter-Linde	Tilia cordata

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme

Feld-Ahorn
Grau-Erle
Hainbuche
Vogel-Kirsche
Trauben-Kirsche
Sal-Weide
Flatter-Ulme

Acer campestre
Alnus incana
Carpinus betulus
Prunus avium
Prunus padus
Salix caprea
Ulmus laevis

Sträucher

Kornelkirsche
Blutroter Hartriegel
Gewöhnlicher Hasel
Eingrifflicher Weißdorn
Pfaffenhütchen
Gewöhnlicher Liguster
Heckenkirsche
Schlehe
Echter Faulbaum
Hunds-Rose
Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball
Gewöhnlicher Schneeball

Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rhamnus frangula
Rosa canina
Sambucus nigra
Viburnum lantana
Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

3.16



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung 1

Pflanzung eines standortgerechten Feldgehölzes unter Verwendung von Bäumen und Sträuchern aus der o.g. Pflanzliste.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

3.17



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung 2

Pflanzung eines standortgerechten Gehölzsaumes mit Sträuchern aus der o.g. Pflanzliste.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

3.18

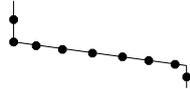


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung 3

Entwicklung einer naturnahen Hochstaudenflur als Heckensaum und Blühfläche durch Einsaat einer kräuterreichen Saatgutmischung regionaler Herkunft (z.B. Mischung "Feldrain und Saum" der Saaten Zeller GmbH & Co. KG).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

3.19



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art und/oder Maß der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

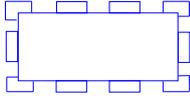
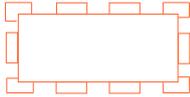
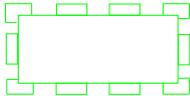
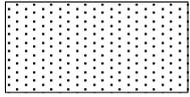
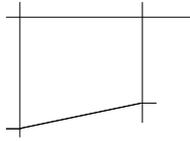
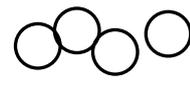
3.20



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Mühlholz" der Gemeinde Bellenberg

Die Inhalte des Textteiles der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Mühlholz" (rechtsverbindlich seit 20.05.1992) und des Textteiles der Grundfassung (rechtsverbindlich seit 02.04.1990) vor dieser Änderung werden für diesen Bereich durch diese 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Mühlholz" ergänzt. Nunmehr anders lautende oder entfallende Inhalte ersetzen die bisherigen und von der Änderung betroffenen Inhalte für den Geltungsbereich der Änderung vollständig.

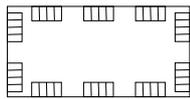
(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 5.1  Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Am Mühlholz" (Fassung vom rechtsverbindlich seit 02.04.1990) der Gemeinde Bellenberg (siehe Planzeichnung);
- 5.2  Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Mühlholz" (Fassung vom rechtsverbindlich seit 20.05.1992) der Gemeinde Bellenberg (siehe Planzeichnung);
- 5.3  Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Mühlholz" (Fassung vom rechtsverbindlich seit 18.10.2006) der Gemeinde Bellenberg (siehe Planzeichnung);
- 5.4  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.5  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.6 **7 6 1** **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 5.7  **Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 5.8  **Vorhandene Strauchgruppe/Gehölze** (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme, siehe Planzeichnung)

5.9 Vorhandene Gehölze

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung sollten daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen. Es wird empfohlen, vorhandene Gehölze möglichst zu erhalten (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme) und während der Bauzeit mit entsprechenden Baumschutzmaßnahmen zu sichern. Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbauerschutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.

5.10



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier gem. § 30 BNatSchG kartiertes Biotop "Leitenwald südlich Bellenberg" (Nr. 7726-0031-001), außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)

5.11



Haupt-Versorgungsleitungen unterirdisch, 20-kV-Erdkabel der LVN, (siehe Planzeichnung)

5.12



Haupt-Versorgungsleitungen oberirdisch, hier 20-kV-Freileitung der LVN, außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)

5.13 Leitungsschutzzone

Durch das Plangebiet verläuft die o.g. Haupt-Versorgungsleitung oberirdisch, 20-kV Freileitung der LVN, mit einem Schutzbereich von 9,0 m beiderseits der Leitungsmittelachse. Die Unterhaltung obliegt daher der LVN. Der Schutzbereich ist von Bebauung sowie hochwachsender Bepflanzung freizuhalten. Des Weiteren sind innerhalb der Leitungsschutzzone die einschlägigen DIN-VDE-Vorschriften einzuhalten.

Anträge zu Bauvorhaben innerhalb der Schutzzone sind der LVN vorzulegen. Zudem müssen Bauarbeiten unter der Beachtung der DGUV Vorschrift 3 der Berufsgenossenschaft ETEM sowie die einschlägigen DIN- bzw. VDE-Vorschriften durchgeführt werden.

5.14 Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser

Die unter "Versickerung von Niederschlagswasser in dem Baugebiet" genannten üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen sind u.a. dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (4/2005) und zu entnehmen.

Bemessung und konstruktive Ausführung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind regelmäßig im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen (Darstellung im Baugesuch). Dabei sollten u.a. folgende Maßgaben Beachtung finden:

- Mindestgröße 15 % der anzuschließenden versiegelten Fläche
- Tiefe max. 0,30 m
- Überlastungshäufigkeit max. 0,2 (d.h. im Durchschnitt max. 1 mal in 5 Jahren)
- Ausbildung als Einzelmulde oder vernetzte Mulden
- Lage und Gebäudeabstand nach den Vorgaben des ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.2.2
- Zufluss zur Versickerungsanlage für Niederschlagswasser möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden, Rinnen aus verfugten Pflastersteinen, o.ä.
- Bei unzureichend versickerungsfähigem Untergrund sind so genannte Mulden-Rigolen-Elemente nach ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.3.3 sinnvoll.
- Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Versickerungsanlage für Niederschlagswasser.
- Notüberläufe der privaten Sickeranlagen müssen an das öffentliche Notüberlaufsystem angeschlossen werden (technische Informationen sind über die kommunale Bauverwaltung erhältlich).

Während der Bauzeit sollten die für die Versickerung vorgesehenen Flächen wie folgt vor Verdichtung geschützt werden:

- keine Lagerung von Baumaterialien und Bodenaushub

- kein Befahren
- keine Nutzung als Waschplatz jeglicher Art

Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fach-Ingenieurs sinnvoll.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV)) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden.

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

5.15 **Gemeindliche Stellplatz-Satzung**

Für den gesamten Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Mühlholz" gilt die gemeindliche Stellplatz-Satzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

5.16 **Brandschutz**

Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AIIMBI Nr. 15/2008).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten,

sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

5.17 Ergänzende Hinweise

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Den Bauherren wird empfohlen, ein Leer-Rohr von der Erschließungs-Straße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.

Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze bzw. den ggf. festgesetzten Flächen für Garagen, Nebenanlagen oder Stellplätze zu achten. Die Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-

Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Unterkellerungen an Gebäuden sollten in Gewässernähe als wasserdichte und auftriebsichere Wannen ausgeführt werden. Versickerungsmulden sollten im Abstand von mind. 6,00 m zu unterkellerten Gebäuden angelegt werden.

5.18 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Gemeinde Bellenberg noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

5.19 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskordel und vorgeschlagene Grundstücksgrenze).

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98), Art. 6 (bei Abstandsflächen) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) hat der Gemeinderat der Gemeinde Bellenberg die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Mühlholz" in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Mühlholz" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 07.01.2020.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Mühlholz" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 07.01.2020 in Verbindung mit den bisherigen Inhalten der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Mühlholz" (Fassung vom 16.04.1992, rechtsverbindlich seit 20.05.1992). Zusätzliche Inhalte ergänzen die bisherigen Inhalte. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von der Änderung betroffenen Inhalte vollständig. Der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Mühlholz" wird die Begründung vom 07.01.2020 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

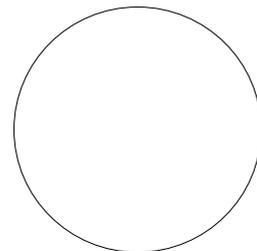
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§4 In-Kraft-Treten

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Mühlholz" der Gemeinde Bellenberg tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Bellenberg, den

.....
(Herr Wolfgang Schrapp, 2. Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

7.1 Allgemeine Angaben**7.1.1 Zusammenfassung**

Eine Zusammenfassung befindet sich in dem Kapitel "Begründung – Umweltbericht" unter dem Punkt "Einleitung/Kurzdarstellung des Inhaltes".

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches

7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Südosten der Gemeinde Bellenberg, am Rand des Gewerbegebietes "Am Mühlholz" und östlich der Straße "Plattenäcker". Das Umfeld ist bereits von gewerblichen Strukturen geprägt.

7.1.2.2 Der Änderungsgeltungsbereich grenzt im Westen direkt an das Gewerbegebiet "Am Mühlholz" mit Bestandsbebauung an. Im Osten befinden sich Gehölze sowie landwirtschaftliche Grünflächen. Südlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Flächen und eine 20 kV-Leitung.

7.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 760/3, 760/4 (Teilfläche) und 761.

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**7.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie**

7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von den Unteren Feldern des Unteren Illertales geprägt.

7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befindet sich am westlichen Rand vom Änderungsbereich das Gebäude eines bestehenden Gewerbebetriebes, welches im Zuge der Planung erweitert werden soll. Darüber hinaus sind im Westen Gehölzstrukturen vorhanden.

7.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist nahezu eben. Das unmittelbar östlich angrenzende Gelände steigt nach Osten hin an.

7.2.2 Erfordernis der Planung

7.2.2.1 Konkreter Anlass für die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Mühlholz" ist die Sicherung von Erweiterungsmöglichkeiten für einen ortsansässigen Betrieb im Gewerbegebiet. Um weiterhin am Standort Bellenberg wettbewerbsfähig zu sein, sind neue bauliche Maßnahmen erforderlich. Hierfür soll der Anbau an die bestehende Halle des Gewerbebetriebes sowie zusätzliche Mitarbeiter-Stellplätze ermöglicht werden.

7.2.2.2 Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Mühlholz" soll nicht nur ein Planungsinstrument für konkret geplante Baumaßnahmen aufgestellt werden. Es soll eine verbindliche Bauleitplanung für das Betriebsgelände geschaffen werden, die eine gewisse Flexibilität entsprechend sich verändernden Anforderungen ermöglicht. Die Gemeinde ist bemüht, auch langfristig eine ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung zu erhalten. Die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen in unterschiedlichen Branchen stellt hierfür eine Voraussetzung dar.

Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

7.2.3 Übergeordnete Planungen

7.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, maßgeblich:

– 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

– 2.2.1 und Anhang 2 "Strukturkarte" Festlegung der Gemeinde Bellenberg als Verdichtungsraum.

– 2.2.8 In den Verdichtungsräumen ist die weitere Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere an Standorten mit Zugang zum schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr, zu konzentrieren.

7.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes Region Donau-Iller, verbindlich erklärt am 24.09.1987 mit Bescheid Az.: VII 6942/30 bzw. Bescheid Nr. 5522-42-7955, veröffentlicht durch: Bayerischer Staatsanzeiger Nr. 43 vom 23.10.1987 (Beilage 9/1987) bzw. Staatsanzeiger für Baden-Württemberg Nr. 84 vom 24.10.1987); 1. Teilfortschreibung in Kraft getreten am 28.08.2001 nach Veröffentlichung im Bayerischen Staatsanzeiger Nr. 8 vom 23.02.2001 und Staatsanzeiger für Baden-Württemberg Nr. 33 vom 27.08.2001 maßgeblich:

– A III 2.1.4 Entwicklungs-Achse von überregionaler Bedeutung: Ulm – Neu-Ulm – Illertissen - Memmingen

– A IV 3.1.y/Karte Ausweisung der Gemeinde Bellenberg als Kleinzentrum.
Raumstruktur

– B II 1.1.1 Die Siedlungstätigkeit soll sich [...] in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung der Gemeinden vollziehen.

- 7.2.3.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) sowie des Regionalplanes Region Donau-Iller.
- 7.2.3.4 Der regionale Grünzug ist von dem überplanten Bereich noch nicht betroffen.
- 7.2.3.5 Die Gemeinde Bellenberg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als "Gewerbegebiet", "Grünfläche" sowie "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. Da die in der 3. Änderung des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).
- 7.2.3.6 Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 7.2.3.7 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

7.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 7.2.4.1 Da es sich bei der vorliegenden Planung um die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für die Erweiterung eines bestehenden Betriebsstandortes handelt, wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Bellenberg geprüft.
- 7.2.4.2 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, ein einheitliches Planwerk für die Erweiterungsabsichten eines ortsansässigen Betriebes im Gewerbegebiet "Am Mühlholz" zu schaffen.
- 7.2.4.3 Für das geplante Gewerbegebiet soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungs-Struktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, weiterhin die Voraussetzung für eine moderne und funktionelle Arbeits- und Produktionsstätten zu schaffen, ohne dadurch die landschaftliche und städtebauliche Situation wesentlich zu beeinträchtigen.
- 7.2.4.4 Die Notwendigkeit der Umwandlung derzeit landwirtschaftlich genutzter Flächen ergibt sich aus den Anforderungen des Vorhabens zur Erweiterung eines bestehenden Betriebsstandortes. Möglichkeiten der Innentwicklung stehen nicht zur Verfügung und könnten für dieses Vorhaben ohnehin nicht genutzt werden, da dies die räumliche Zersplitterung des Betriebsstandortes zur Folge hätte.

- 7.2.4.5 Die Systematik der 3. Änderung des Bebauungsplanes entspricht in Verbindung mit den bisherigen Inhalten der 1. Änderung des Bebauungsplanes den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrn stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Genehmigungsfreistellung gem. Art. 58 BayBO).
- 7.2.4.6 Der redaktionelle Aufbau der 3. Änderung des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.
- 7.2.4.7 Der geänderte Teilbereich basiert auf dem Festsetzungskonzept des ursprünglichen Planes und wird in bestimmten Teilbereichen verändert und/oder ergänzt. Die Systematik des geänderten Teilbereiches entspricht weiterhin den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").
- 7.2.4.8 Die bisherigen Darstellungen entsprechen den Vorschriften der Planzeichenverordnung (PlanZV) und sind auch in der farbigen Version gut lesbar. Die Planung kann in einer zusammenhängenden Grafik in unterschiedlichen Maßstäben geplottet und forthin unkoordiniert-digital aktualisiert werden.

7.2.5 Geänderte planungsrechtliche Vorschriften

- 7.2.5.1 Für den Änderungsbereich ist ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Hierbei wurde sich an der bereits festgesetzten Nutzung des rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Mühlholz" (Fassung vom 16.04.1992, rechtsverbindlich seit 20.05.1992) orientiert.
- 7.2.5.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:
- Im Gewerbegebiet erfahren öffentliche Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke einen generellen Ausschluss. Auf Grund des optischen Erscheinungsbildes von modernen Tankstellen würde die Unterbringung einer solchen Nutzung innerhalb des als sensibel zu bewertenden Umfeldes zu einer erheblichen Störung führen. Darüber hinaus wäre mit der zu erwartenden hohen Frequentierung außerhalb der üblichen Arbeitszeiten ein nicht zu lösendes Konflikt-Potenzial verbunden. Unbenommen hiervon bleibt die Errichtung von Betriebs-Tankstellen. Der gesamte Bereich ist auf Grund seiner Nähe zu den naturräumlichen Elementen für die Unterbringung von öffentlichen Tankstellen nicht geeignet. Der Ausbau des Streckenabschnittes der und die Erschließungsmöglichkeiten im unmittelbaren Bereich des Bebauungsplanes lassen eine verträgliche Eingliederung von Tankstellen nicht zu. Der Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke soll Fehlentwicklungen ausschließen. Anlagen dieser Art sind in der Regel mit einer nicht unerheblichen Frequentierung zu den Nachtzeiten verbunden. Um Nutzungskonflikte mit

der angrenzenden Bebauung sowie der Bebauung innerhalb des Gewerbegebietes zu vermeiden.

- Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Elektro-Tankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen oder Gewerbebetrieben aller Art ausnahmsweise zulässig. Von einer von den einzelnen Ladesäulen ohne Verkaufsstelle ausgehenden Störung ist nicht auszugehen. Die Ladesäulen fügen sich durch Größe und Aussehen in die Umgebung ein und dienen lediglich dem Aufladen eines Elektro-Fahrzeugs. Dadurch, dass keine Verkaufsstelle zulässig ist sowie durch die entsprechend dem jeweiligen Fahrzeug benötigte Ladedauer, ist nicht von einem starken Zu- und Abgangsverkehr auszugehen.
- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 8 Abs. 3 Nrn. 1-3 BauNVO angeführten Nutzungen: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten. Für den zuerst genannten Anlagentyp muss geltend gemacht werden, dass eine sinnvolle Anbindung der Nutzungen an die gesamtgemeindliche Struktur in keinem Falle gegeben wäre. Für die zuletzt genannte Nutzung (Vergnügungsstätten) wird der generelle Ausschluss mit deren extrem störendem Charakter auf das Umfeld begründet.
- Weiterhin werden im Gewerbegebiet Werbeanlagen ausgeschlossen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden (sogenannte "Fremdwerbungen"). Hierunter fallen Werbeanlagen, die eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen. Solche Anlagen der Fremdwerbung können als selbständige bzw. eigenständige Hauptnutzung ausgeschlossen werden (VGH Mannheim, Urteil vom 16.04.2008, AZ: 3 S 3005/06). Anlagen der Fremdwerbung zeichnen sich regelmäßig dadurch aus, dass sie in einer besonders auffälligen, sich von ihrer Umgebung hervorhebenden Art und Weise gestaltet sind, um besondere Aufmerksamkeit zu erreichen. Durch die Zulassung von Anlagen der Fremdwerbung würde eine nachteilige Auswirkung auf das Landschafts- und Ortsbild erwartet. Zudem sollen die Flächen des Gewerbegebietes der Ansiedlung von Unternehmen dienen, die Arbeitsplätze in der Region schaffen. Selbständige Werbeanlagen widersprechen diesem planerischen Ziel und werden deshalb als Nutzung gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO im Gewerbegebiet ausgeschlossen.
- Für das Gewerbegebiet wird ein Ausschluss von bestimmten Arten von Anlagen festgesetzt. Es handelt sich hierbei um Einzelhandelsbetriebe, die ein für das Zentrum der Stadt relevantes Sortiment führen. Die hierfür erforderlichen besonderen städtebaulichen Gründe im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO leiten sich aus der Notwendigkeit für die innerstädtischen Bereiche den Fortbestand als Versorgungszentrum sicher zu stellen ab. Ein weiteres Abwandern der Kaufkraft aus diesen Bereichen würde deren Funktion in Frage stellen und zu einer erheblichen städtebaulichen Fehlentwicklung führen.

7.2.5.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung wurden, sofern planzeichnerische oder textliche Inhalte betroffen waren, klarstellend noch einmal in die Festsetzungen aufgenommen. Folgende Festsetzungen wurden inhaltlich geändert oder ergänzt:

- Die Festsetzung der Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl sowie Baumassenzahl wurden von der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Mühlholz" (Fassung vom 16.04.1992, rechtsverbindlich seit 20.05.1992) aufgenommen.
- Die Festsetzung von Grundflächenzahlen ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,80 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Gewerbegebiete. Für den Bestand ermöglicht er eine maßvolle Erweiterung der vorhandenen Gebäude. Für eventuelle Erweiterungsabsichten ermöglicht er eine kompakte und flächensparende Ausnutzung der Flächen.
- Die Baumassenzahl gibt an, wie viele Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Fläche eines Baugrundstückes zulässig sind. Die Festsetzung einer Baumassenzahl (BMZ) ist für ein Gewerbegebiet besonders sinnvoll, da in diesem Gebiet vielmehr der umbaute Raum eines Gebäudes (z.B. für die Errichtung von Werkhallen etc.) im Vordergrund steht, als die zulässige Anzahl der Geschosse. Diese Wertung ist auch aus § 17 Abs. 1 BauNVO abzuleiten, wonach die Festsetzung einer BMZ ausschließlich für Gewerbe-, Industrie- und sonstige Sondergebiete vorgesehen ist.

7.2.5.4 Die besondere Bauweise ist im rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Mühlholz" (Fassung vom 16.04.1992, rechtsverbindlich seit 20.05.1992) für einen Teilbereich des Gewerbegebietes bereits festgesetzt. Die festgesetzte besondere Bauweise ist erforderlich, um im Sinne einer möglichst hohen Flexibilität für den betroffenen Änderungsbereich, eine zeitgemäße Erweiterung des Gewerbebetriebes mit Gebäuden von über 50 m zu ermöglichen.

7.2.5.5 Die Abgrenzung ("Nutzungskordel") wurde so festgesetzt, dass diese am westlichen Rand die besondere Bauweise von der offenen Bauweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenze trennt.

7.2.5.6 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl, Baumassenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück.

7.2.6 Infrastruktur

7.2.6.1 Die Festsetzung Leitungsrechtes im südlichen Bereiches des Plangebietes erfolgt zugunsten des Versorgungsträgers der 20 kV-Freileitung, um eine Unterhaltung sowie den nötigen Schutzstreifen in diesem Bereich zu ermöglichen und zu sichern

- 7.2.6.2 Die Ausführungen hinsichtlich der Berücksichtigung der Lage der Hauskontrollschächte ist hinweislich zu sehen, da deren genaue Lage zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt ist. Die Hauskontrollschächte sind nicht überbaubar. Die konkrete Umsetzung erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen. Die Bauherrschaft wird daher im Rahmen der Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) vorsorglich darauf hingewiesen, dass in den Bereichen der Hauskontrollschächte keine Bebauung möglich sein wird, um architektonische Umplanungen bzw. Missverständnisse hinsichtlich der Überbaubarkeit der Grundstücke zu vermeiden.
- 7.2.6.3 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.
- 7.2.6.4 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.

7.2.7 Verkehrsanbindung

- 7.2.7.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über das bestehende Werksgelände des ortsansässigen Betriebes auf die Straße "Plattenäcker" an das Verkehrsnetz angebunden. Im weiteren Verlauf besteht hierdurch Anschluss an die St 2031 und die NU 14, über letztere ist eine Anbindung an die Autobahnauffahrt Nr. 123 (Vöhringen) auf die A 7 gegeben.
- 7.2.7.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch den Bahnhof Bellenberg gegeben.

7.2.8 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz

- 7.2.8.1 Vom Plangebiet wirken Gewerbelärm-Immissionen auf schützenswerte Einwirkorte in der Umgebung ein. Im Rahmen einer Schallausbreitungsberechnung wurde überprüft, ob die Immissionsrichtwerte an der Umgebungsbebauung um mindestens 10 dB(A) unterschritten werden und somit in Anlehnung an die DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) auch unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte sicher gewährleistet ist.

Nach Ziffer 5.2.3 der DIN 18005-1 kann für Gewerbegebiete (GE) ohne Emissionsbegrenzungen ein flächenbezogener Schall-Leistungspegel von 60 dB(A)/m² tags und nachts angesetzt werden. Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung "Am Mühlholz" ist ein flächenbezogener Schall-Leistungspegel von 60 dB(A)/m² während der Nachtzeit ein zu hoch angesetzter Wert, da auf den umliegenden Gewerbeflächen Wohnnutzungen zulässig sind und der entsprechende Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) für den Nachtzeitraum von 50 dB(A) einzuhalten sind. Daher wird für den Nachtzeitraum ein Wert von 45 dB(A)/m² berücksichtigt.

Die Zusatzbelastung durch das Plangebiet auf die maßgeblichen Einwirkorte wurde gemäß DIN 45691 unter alleiniger Berücksichtigung der geometrischen Abstandsdämpfung ermittelt. Bei Ansatz eines flächenbezogenen Schall-Leistungspegels von 60 dB(A)/m² tags und 45 dB(A)/m²

nachts zeigt sich, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den jeweils nächstgelegenen Einwirkorten um mindestens 10 dB unterschritten werden.

An den nächstgelegenen Einwirkorten im Gewerbegebiet (Immissionsrichtwerte 65/50 dB(A) tags/nachts) kommt es an den dem Plangebiet nächstgelegenen Fassaden zu einer Zusatzbelastung von 50/35 dB(A) tags/nachts auf Fl.-Nr. 758/2 (nördlich an das Plangebiet angrenzend), 51/36 dB(A) auf Fl.-Nr. 760 (südlich an das Plangebiet angrenzend) und 45/30 dB(A) auf Fl.-Nr. 754/4 (westlich des Plangebietes). Die Fl.-Nr. 760/4 ist aufgrund von Eigentümeridentität nicht als Einwirkort zu betrachten.

An den nächstgelegenen Einwirkorten mit dem Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebiets (Immissionsrichtwerte 55/40 dB(A) tags/nachts) kommt es zu einer Zusatzbelastung von 30/15 dB(A) tags/nachts auf Fl.-Nr. 447 (südwestlich des Plangebietes) und 33/18 dB(A) auf Fl.-Nr. 689 (nordwestlich des Plangebietes).

Aufgrund der deutlichen Unterschreitungen der Immissionsrichtwerte von mindesten 14 dB an den maßgeblichen Einwirkorten kann davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet auch flächenbezogenen Schall-Leistungspegels von bis zu 64 dB(A)/m² tags und 49 dB(A)/m² nachts möglich wären, ohne dass mit Konflikten zu rechnen ist. Eine Emissionskontingentierung des Plangebietes wird daher als nicht erforderlich angesehen.

Im Baugenehmigungsverfahren ist gegebenenfalls im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nachzuweisen.

- 8.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 8.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Mühlholz" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 8.1.1.1 Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Mühlholz" wird im südöstlichen Ortsgebiet von Bellenberg ein bestehendes Gewerbegebiet um etwa 20 m nach Osten hin ausgedehnt, um den hier ansässigen Betrieb (der Metallwerkstatt Mang) eine bauliche Erweiterung zu ermöglichen.
- 8.1.1.2 Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Bellenberg, westlich der A7. Im Norden wird es von der Tiefenbacher Straße, im Süden und im Osten von landwirtschaftlich genutzten Flächen begrenzt. Im Westen schließt das bestehende Gewerbegebiet "Am Mühlholz" an das Plangebiet an. Der westliche Teil des Plangebietes umfasst einen Teil der Betriebsflächen der Metallwerkstatt Mang, welche durch eine Laubhecke begrenzt und nun nach Osten hin erweitert werden. Die überplante Fläche ist ein mäßig intensiv genutztes Grünland.
- 8.1.1.3 Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bellenberg als "Gewerbegebiet", "Grünfläche" sowie als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Der gewählte Bereich ist auf Grund des bestehenden Betriebes dessen einzige Möglichkeit sich am vorhandenen Standort baulich zu entwickeln.
- 8.1.1.4 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer eingrünenden Pflanzfläche entlang der östlichen und nördlichen Grenze der Erweiterungsfläche sowie die Festsetzung einer Ausgleichsfläche mit Baum- und Strauchpflanzungen im Süden des Gewerbegebietes.
- 8.1.1.5 Für die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Mühlholz" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.
- 8.1.1.6 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 0,47 ha, davon sind 0,25 ha Gewerbegebiet und 0,04 ha Grünflächen. Der verbleibende Flächenanteil ist für den zu erbringenden Ausgleich vorgesehen.
- 8.1.1.7 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 1.791 m² erfolgt vollständig innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Mühlholz" (Teil der Fl.-Nr. 761) durch Entwicklung strukturreicher Gehölze mit ausgedehnten Saumbereichen (Blühflächen).

8.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Nr. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

8.1.2.1 Regionalplan:

Nach dem Regionalplan der Region Donau-Iller sind Ziele der Raumordnung (z.B. regionale Grünzüge, schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz, Land-, Forst- oder Wasserwirtschaft) nicht berührt. Die Planung steht auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes (siehe Kapitel 7.2.3. "Übergeordnete Planungen" in der städtebaulichen Begründung).

8.1.2.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Fassung vom 10.02.2014)

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Bellenberg im westlichen Bereich als "Gewerbegebiet" sowie "Grünfläche" (zur Eingrünung), im östlichen und südlichen Bereich als "Fläche für Landwirtschaft" dargestellt. Da die in der 3. Änderung des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

8.1.2.3 Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Östlich des Plangebietes, in einem Abstand von etwa 3,5 km, beginnt eine Teilfläche des FFH-Gebiets "Obenhausener Ried und Muschelbäche im Rothtal" (Nr. 7726-372). Hierbei handelt es sich um einen weitgehend unzerschnittenen Kalk- und Niedermoorkomplex. Auf Grund der großen Entfernung sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes nicht zu erwarten. Eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

8.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Etwa 85 m östlich des zu erweiternden Gewerbegebietes befindet sich das Biotop "Leitenwald südlich Bellenberg" (7726-0031-001).
- Etwa 350 m nördlich des überplanten Bereiches liegt das Biotop "Tongrube bei Ziegelei Bellenberg" (7726-0030-001). Dieses wird jedoch vom Geltungsbereich durch die Tiefenbacher Straße sowie durch das bereits bestehende Gewerbegebiet getrennt.
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

- 8.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 8.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**
- 8.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):**

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe, Empfindlichkeit und der Vernetzungsgrad der betrachteten Lebensräume sowie das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten bzw. Biotope.

- Beim Plangebiet handelt es sich im nordwestlichen Bereich um die Randbereiche eines bestehenden Gewerbegebietes. Hier sind die östlichen Teile der bestehenden Halle der Schlosserei Mang sowie die umlaufenden Eingrünungsflächen in den Geltungsbereich aufgenommen. Bei der Eingrünung handelt es sich um Laubsträucher und kleinere Laubbäume, die sich seit der Pflanzung zu einer dichten Hecke entwickelt haben. Bei einer Begehung der überplanten Flächen durch einen Ornithologen des Büros Sieber wurden die Gehölze auf das Vorkommen von Brutplätzen geprüft. Es fanden sich keine Höhlen oder Nester. Die vom Betriebsinhaber angebrachten Nistkästen an den bestehenden Gebäuden und an weiter westlich stehenden größeren Bäumen sind jedoch besetzt. Diese Nistkästen sind von der Planung nicht berührt und bleiben erhalten.
- Beim verbleibenden größeren Teil der Plangebiets-Flächen handelt es sich um Grünland. Im nördlichen Teil verläuft dieses Grünland als schmales, nur knapp 15 m umfassendes Band zwischen den Eingrünungsflächen der Schlosserei und dem östlich liegenden Iller-Leitenwald. Im südlichen Teil grenzt im Osten kein Wald mehr an das Grünland an, sondern eine als Grünland genutzte Böschungfläche. Westlich schließen auch hier Eingrünungsflächen eines weiteren Gewerbebetriebes an. Das überplante Grünland wird nicht intensiv landwirtschaftlich genutzt; dennoch ist – vermutlich auf Grund der großen Randeinflüsse auf den schmalen Wiesenstreifen – keine besondere Artenvielfalt anzutreffen. Durch die westlich liegenden Gehölze ist ein Teilbereich des Grünlandes regelmäßig stark beschattet. Der Iller-Talhang im Osten bedingt eine gewisse Nährstoffanreicherung am Hangfuß (und damit im Bereich des überplanten Grünlandes). Die Vegetation ist neben den üblichen Grünlandarten (Wiesen-Rispengras, Knäuelgras usw.) insbesondere im Saumbereich zu den angrenzenden Gehölzen durch Ruderal-Arten wie Brennnessel, Kratz-Distel, Acker-Winde sowie auf der Gesamtfläche auch durch Wiesenkräuter wie Wiesen-Bärenklau, Weiß-Klee und Wiesen-Sauerampfer geprägt, die alle auf einen frischen bis feuchten Standort mit hohem Stickstoffgehalt hindeuten und bereichsweise durch starke Ausbreitung einzelner Arten zu einer Artenarmut in diesen Bereichen führen. Das Grünland wird

nur wenige Male im Jahr gemäht, zeichnet sich durch die form- und lagebedingt großen Rand- einflüsse (Nährstoffeintrag, Beschattung) jedoch nicht als typische Extensivwiese aus. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bietet es keinen Lebensraum.

- Dem Plangebiet kommt auf Grund der angrenzenden gewerblichen Nutzung und der deutlichen Ruderalisierung zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.2 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bodenprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

- Aus geologischer Sicht gehört das Plangebiet zu den Schotterfluren der Iller-Lech-Region. Im Gebiet stehen die Deckenschotter (Flussschotter) der Iller-Lech-Platte an, die generell von guter bis sehr guter Durchlässigkeit sind und denen daher eine große Bedeutung für die Grundwasserneubildungsrate zukommt. Als Bodentyp liegt laut Bodenkarte (1:25.000) fast ausschließlich Pararendzina aus kiesführendem Carbonatlehm (Flussmergel oder Schwemmsediment) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) vor.
- Die natürlichen Bodenfunktionen basierend auf der Reichsbodenschätzung (Bodenschätzungsübersichtskarte, umweltatlas.bayern.de) sowie der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der Planung" des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz werden wie folgt bewertet:
- Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Dieses sogenannte Retentionsvermögen (bei Niederschlagsereignissen) der Böden im Plangebiet ist mit der Wertklasse 4 als hoch eingestuft.
- Auch das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird mit Wertklasse 4 hoch bewertet.
- Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen Ertragsfunktion sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Mithilfe des Grünlandschätzungsrahmens des "Merkblatts über den Aufbau der Bodenschätzung" (Bayerisches Landesamt für Steuern, Februar 2009) wurde für den im Plangebiet anstehenden Boden eine Grünlandzahl von 58-50 ermittelt, was nach der landesweiten Bewertungsskala einer mittleren Ertragsfähigkeit (Wertklasse 3) entspricht.
- Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Da die Grünlandzahl mit 58-50 und

- somit auch die natürliche Ertragsfähigkeit im oberen Bereich liegen, wird aus Sicht des Naturschutzes von einer eher niedrigeren Wahrscheinlichkeit ausgegangen, im Plangebiet hochwertige Lebensgemeinschaften anzutreffen bzw. Standorte für deren Ansiedlung anzutreffen.
- Hinweise auf Altlasten gibt es nicht. Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet.
 - Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind zum einen die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor.
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserhältnisse liegen keine Informationen vor. Auf Grund von benachbarten Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit sowie gemäß der Beobachtungen in einer auf der geplanten Ausgleichsfläche angelegten Schürfgrube im November 2019 ist davon auszugehen, dass nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen ist.
- Das Grundwasser ist in der Gemeinde Bellenberg durch den Eintrag von Halogen-Kohlenwasserstoffen belastet, die von den Firmengrundstücken zweier ehemaliger Großreinigungen und der Uhfabrik Senden herrühren (gemeinde-bellenberg.de, abgerufen am 08.01.2020).
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Plangebiet führt.

- Momentan fallen im Erweiterungsbereich keine Abwässer an. Das Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone.
- Generell verfügt die Gemeinde über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer. Die Abwässer werden der gemeinsamen Verbundkläranlage Vöhringen zugeleitet und dort ordnungsgemäß gereinigt.

8.2.1.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

- Die Jahresmitteltemperatur im Gemeindegebiet beträgt um die 7,8 °C (Station Krumbach-Edenhausen 7,9 °C; Station Schemmerhofen-Ingerkingen 7,7 °C). Die mittlere Jahresniederschlagsmenge zeigt mit Werten zwischen 750 mm und 850 mm den Übergang vom niederschlagsreichen Alpenvorland in die nordwestlich liegende, durch geringe Niederschläge gekennzeichnete Donau-Niederung an.
- Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion, während die Gehölze östlich des Planungsgebietes Frischluft produzieren. Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich auf Grund des gering bewegten Reliefs nur relativ schwach ausbilden. Daher besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber kleinklimatischen Veränderungen (z. B. Aufstauen von Kaltluft).
- Durch die bestehende Bebauung und Teilversiegelung kommt es in geringem Maße zu Wärmeabstrahlung, die Verdunstung ist in diesem Bereich eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein geringfügig ungünstigeres Kleinklima.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Es bestehen allenfalls sehr geringe Vorbelastungen durch den Betriebsverkehr und die Heizanlagen in dem bestehenden Gewerbegebiet.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Bewertung des Schutzgutes sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Plangebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

- Westlich des Plangebietes befindet sich ein Gewerbegebiet. Im Nordwesten sowie im Süden schließen landwirtschaftliche Flächen an. Im Osten wird der Geltungsbereich von Gehölzen und einem angrenzenden Wald sowie – südöstlich – von Grünland gesäumt. Lediglich von Norden her ist das Plangebiet einsehbar.
- Unmittelbar im Plangebiet stellt der den bestehenden Betrieb eingrünende Gehölzstreifen das einzige aus landschaftlicher Sicht höherwertige Element dar.
- Auf Grund der geringen Einsehbarkeit in den zu überplanenden Bereich kommt dem Plangebiet eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Gebietes.

- Neben dem mäßig intensiv genutzten Grünland wird das Plangebiet größtenteils gewerblich genutzt und besitzt daher eine geringfügige Naherholungs-Funktion. Nördlich des zu erweiternden Gewerbegebietes führen ein Wander- sowie ein Radweg (Tiefenbacherstraße) vorbei, die im Zuge der Planung erhalten bleiben.
- Vom Plangebiet wirken Gewerbelärm-Immissionen auf schützenswerte Einwirkorte ein. Derzeit bestehen keine Nutzungskonflikte.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

- Es befinden sich keine Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand befinden sich drei Bodendenkmäler nahe der Planung. Etwa 230 m westlich des Geltungsbereiches ist die "Siedlung der römischen Kaiserzeit" (D-7-7726-0070). Etwa 125 m östlich des Plangebietes liegen die "Freilandstation des Spätpaläolithikums" (D-7-7726-0117) und die "Siedlung der Bronze- und Urnenfelderzeit" (D-7-7726-0067).
- Auf Grund der Entfernung zu den Bodendenkmälern kommt dem Plangebiet zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.9 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1.180-1.194 kWh/m². Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.700-1.749 Stunden pro Jahr sind in Verbindung mit der ebenen Lage die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Laut Energieatlas Bayern bedarf der Bau einer Erdwärmesondenanlage innerhalb des Plangebietes einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde.

8.2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

8.2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

8.2.2.1 Bei Nicht-Durchführung der Planung bleiben das bereits bestehende Gewerbegebiet und die bereits bestehenden Gehölzpflanzungen sowie das mäßig intensiv genutzte Grünland erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich auf Grund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich nichts. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Grünland wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustausch-Bahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Bestehende Schutzgebiete, Biotop und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nicht-Durchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

8.2.2.2 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z.B. Intensivierung oder Extensivierung der Grünlandnutzung), aus großräumigen Vorgängen (z.B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z.B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der Gemeinde; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

8.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung - Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich und ggf. geplanter Überwachungsmaßnahmen (Nr. 2b und c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

8.2.3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Der Lebensraum im Bereich des Grünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Da das Plangebiet am Ortsrand liegt und eine Erweiterung des bereits bestehenden Betriebes erfolgt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Die Gehölze der Feldhecke, die derzeit als Eingrünung des Gewerbegebietes dienen, gehen bei der Erweiterung verloren. Die Rodungen werden außerhalb der Vogelschutzzeiten (bis spätestens 29.02.2020) erfolgen. Für die entfallenden potenziellen Brutplätze ist im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen unmittelbar südlich ein Ersatz durch die Neupflanzung von Gehölzen vorgesehen (siehe Punkt 8.2.4.14).

- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes reduziert werden. Entlang der östlichen und nördlichen Grenze des Erweiterungsbereichs sind Gehölz-Pflanzungen zur Eingrünung und Schaffung von Ersatz-Lebensräumen vorgesehen. Zudem ist pro 700 m² (angefangene) Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Um die Naturnähe der Pflanzungen zu fördern, sind Sträucher, die nicht in der Pflanzliste angeführt sind, nur auf max. 5% der Grundstücksfläche zulässig. Im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen grenzen, sind ausschließlich Laubhecken zulässig.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	–
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Kleinflächiger Verlust von Grünland	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Außenanlagen	Verlust der Lebensräume "Laubhecke" und "Grünland"	– –
Anlage von Grünflächen mit Pflanzungen	Schaffung von Ersatzlebensräumen	+
betriebsbedingt		
Gewerbeausübung	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	–
Lichtemissionen, Reflektionen von Photovoltaikanlagen	Beeinträchtigung nachtaktiver oder wassergebundener Insekten	–

8.2.3.2 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Neben der bereits versiegelten Fläche im Westen des Plangebietes geht eine bisher unversiegelte Fläche (Osten, direkt angrenzend an die bestehende versiegelte Fläche) verloren. Die geplanten Versiegelungen führen zu einer Beeinträchtigung des vorkommenden Bodens. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden.

- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, evtl. Unfälle	Eintrag von Schadstoffen	–
Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container)	partielle Bodenverdichtung, evtl. Zerstörung der Vegetationsdecke/Freilegen des Oberbodens	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Außenanlagen	Bodenversiegelung – ursprüngliche Bodenfunktionen gehen verloren	– –
gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	– –
betriebsbedingt		
Gewerbeausübung	Eintrag von Schadstoffen	–

8.2.3.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Die geplante Bebauung und Neuversiegelung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerung wird zukünftig nicht mehr auf der gesamten Fläche stattfinden, sondern sich auf die Bereiche der geplanten Rigolen beschränken. Relevante Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sind hierdurch nicht zu erwarten.
- Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden ausgeschlossen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser	–
anlagenbedingt		
Erichtung der Gebäude und Außenanlagen	Durch Flächenversiegelung veränderte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet (punktuell statt flächig)	–
betriebsbedingt		
Gewerbenutzung	Schadstoffeinträge (sehr unwahrscheinlich)	0

8.2.3.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Niederschlagswasser, das auf den Dach- und Hofflächen des Erweiterungsbereichs anfällt, ist direkt auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone bzw. über eine geeignete Filterschicht (z.B. Muldenversickerung, Rigolenversickerung) in den Untergrund zu versickern.
- Die Wasserversorgung des Gebietes ist als gegeben anzunehmen, da das bereits bestehende und zu erweiternde Gewerbegebiet bereits an die Trinkwasserversorgung angeschlossen ist. Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die gemeindlichen Leitungen.

8.2.3.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB); Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Die Kaltluftentstehung wird auf Grund der Versiegelung des Plangebietes unterbunden und auf die angrenzenden Offenlandflächen beschränkt. Auf Grund der bereits bestehenden Bebauung westlich des Plangebietes und der Festsetzung der Gebietseingrünung mit Bäumen und Sträuchern an der östlichen und nördlichen Grenze entsteht für das Schutzgut Klima/Luft in diesem Bereich keine wesentliche Beeinträchtigung. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Betriebsverkehrs ist jedoch möglich.
- Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO₂-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Baugebiet Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen

des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Außenanlagen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	– –
Verlust der Gehölzflächen/des Intensivgrünlands	weniger Frischluftproduktion/Luffilterung (Gehölze), weniger Kaltluft (Grünland)	–
Anlage von Grünflächen mit Pflanzungen	Verbesserung des Kleinklimas	+
betriebsbedingt		
Gewerbenutzung	evtl. Schadstoff-/Staubemissionen aus dem Gewerbebetrieb	–

8.2.3.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die Neuversiegelung der Fläche sowie die Erweiterung des Betriebsgebäudes erfährt das Landschaftsbild kaum eine Beeinträchtigung, da es von keiner Seite her gut einsehbar ist. Lediglich von Norden, bei Nutzung des Rad- oder Wanderweges, ist das Plangebiet einsehbar.
- Die getroffenen Festsetzungen zur Eingrünung des Gebietes von Norden und Osten (Pflanzgebote auf privater Grünfläche) stellen sicher, dass das Orts- und Landschaftsbild in ähnlichem Maße erhalten bleibt.
- Die festgesetzten Pflanzlisten tragen dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölz-Arten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Zu diesem Zweck werden zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, Hecken aus Nadelgehölzen ausgeschlossen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird nur auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen, um die privaten Grünflächen sowie die Wohn- und Nutzgärten möglichst naturnah zu gestalten.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes v. a. bei größeren Baustellen	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Außenanlagen	Ortsrandverlagerung nach Osten	0
Entfernung der Gehölzfläche	geringere Attraktivität für Naturerlebnis	–
Gebietseingrünung	Langfristig: Wiederherstellung der vorher vorhandenen Eingrünung	+
betriebsbedingt		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	–

8.2.3.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

- Eine mäßig intensiv genutzte Wiesenfläche geht zum Teil verloren. Dafür wird durch die Planung die Erweiterung eines Gewerbebetriebes ermöglicht, wodurch Arbeitsplätze gesichert und neu geschaffen werden können. Die Fläche wird nicht zur Erholung genutzt. Durch die Kleinräumigkeit des überplanten Bereiches und seine geringe Einsehbarkeit wird die Naherholungs-Funktion nicht beeinträchtigt. Der Rad- und Wanderweg bleibt erhalten.
- Insgesamt ist langfristig nicht mit negativen Folgen für das Schutzgut Mensch zu rechnen.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Außenanlagen	Erweiterung des Gewerbebetriebes, Sicherung bestehender, evtl. Angebot neuer Arbeitsplätze	+
Anlage von Grünflächen, Gebietseingrünung	Aufwertung des Erscheinungsbildes	+
betriebsbedingt		
Gewerbeausübung	Geringfügige Belastung durch Verkehrs- und/oder Betriebslärm, Verkehrsabgase	–

8.2.3.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Neu-Ulm unverzüglich zu benachrichtigen.

8.2.3.9 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (Nr. 2b Buchstabe cc Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Schadstoffemissionen sind insbesondere durch Heizanlagen in den neuen Gebäuden zu erwarten. Zudem können Heiz- oder Produktionsanlagen des Gewerbebetriebes (z.B. großes Blockheizkraftwerk; Brennöfen) zu einem erhöhten Schadstoffausstoß beitragen. In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgas-Bestandteilen; je nach Verbrennungsanlage können auch Schwefeloxide sowie Staub und Ruß relevant sein. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".
- Vom Plangebiet wirken Gewerbelärm-Immissionen auf schützenswerte Einwirkorte in der Umgebung ein (siehe hierzu den Punkt 7.2.8 "Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz" in der städtebaulichen Begründung). Im Rahmen einer Schallausbreitungsberechnung wurde ermittelt, dass die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Einwirkorten um mindestens 14 dB unterschritten werden. Daher kann davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet auch flächenbezogene Schall-Leistungspegel von bis zu 64 dB(A)/m² tags und 49 dB(A)/m² nachts möglich wären, ohne dass mit Konflikten zu rechnen ist. Eine Emissionskontingentierung des Plangebiets wird daher als nicht erforderlich angesehen. Im Baugenehmigungsverfahren ist gegebenenfalls im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nachzuweisen.
- Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung lässt nicht erwarten, dass Staub, Gerüche, Erschütterungen oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf nahe gelegene bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

8.2.3.10 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e BauGB und Nr. 2b Buchstabe dd Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Als wesentliche Abfälle sind insbesondere recyclingfähige Verpackungen, organische Abfälle (Biomüll) sowie in Bezug auf Schadstoffe in der Regel unbedenklicher Haus- bzw. Restmüll zu erwarten. Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig wiederzuverwerten

(Recycling, energetische Verwertung, Verfüllung); falls dies nicht möglich ist, sind sie ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über den Landkreis Neu-Ulm.

- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

8.2.3.11 Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit mäßig genutzten Wiesenfläche nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.
- Für die Anlage der Gebäude und Außenanlagen (Zufahrten, Stellplätze usw.) werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen, angewandt bzw. eingesetzt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.

8.2.3.12 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen) (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

8.2.3.13 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie kann bei Gebäuden insbesondere durch eine kompakte Bauweise (wenig Außenfläche im Vergleich zum beheizten Innenvolumen, flache Dachformen) sowie durch optimale Ausrichtung zur Sonne und eine gute Gebäudedämmung erzielt werden.

- Die Errichtung von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren auf den Dächern ist möglich und bietet sich auf Grund der hohen mittleren Globalstrahlung und Sonnenscheindauer an.
- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden.

8.2.3.14 Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit

spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Die Umsetzung der Planung führt im Zusammenhang mit den angrenzenden Gewerbeflächen zu einem erweiterten Siedlungsbereich, der überwiegend durch überbaute und befestigte Flächen gekennzeichnet ist. Die Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt wird weiter reduziert.

- 8.2.3.15 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

8.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):

- 8.2.4.1 Für die Erweiterung der Metallwerkstatt Mang in der Gemeinde Bellenberg wird eine mäßig genutzte Wiesenfläche überplant; die bestehende Betriebseingrünung am östlichen Rand des zu erweiternden Betriebes wird im Zuge dessen gerodet.

- 8.2.4.2 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.1, Abbildung 2) kann nicht in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden. Insbesondere die Punkte 1.1 und 1.2 (Vorhabenstyp) sind hiervon betroffen. Es handelt sich nicht um ein Wohngebiet; die GRZ ist mit 0,8 größer als 0,3. Daher wird das Regelverfahren (Vorgehen in vier Arbeits-Schritten gem. Punkt 3.2) wie nachfolgend dargelegt angewandt.

- 8.2.4.3 Die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme) erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit den Listen 1a bis 1c des Anhangs Teil A des o.g. Leitfadens wie folgt: Das Plangebiet teilt sich in einen östlichen Bereich (bestehende Gewerbefläche mit Eingrünung) und in einen westlichen Bereich (Grünland). Als Abgrenzung fungierte eine Laubhecke, die im Zuge dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Mühlholz" gerodet wird. In der nachfolgenden Auflistung wird ausschließlich auf die Laubhecke sowie auf das Grünland eingegangen, da für die Gewerbefläche bereits Baurecht besteht, das bereits umgesetzt und ausgeglichen wurde.

- 8.2.4.4 Schutzgut Arten und Lebensräume: Bei der Laubhecke handelt es sich um vorwiegend heimische Gehölze. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, oberer Wert. Im Bereich der Betriebserweiterung handelt es sich um ruderalisiertes Grünland. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

- 8.2.4.5 Schutzgut Boden: Sowohl bei der Laubhecke als auch beim Grünland handelt es sich um keine versiegelten oder befestigten Flächen. Es handelt sich um anthropogen überprägten Boden unter Dauerbewuchs. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.
- 8.2.4.6 Schutzgut Wasser: Sowohl bei der Laubhecke als auch beim Grünland handelt es sich um Flächen mit relativ hoher Versickerungsleistung. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.
- 8.2.4.7 Schutzgut Klima und Luft: Es handelt sich um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 8.2.4.8 Schutzgut Landschaftsbild: Bei der Laubhecke handelt es sich um eine bestehende, eingewachsene Eingrünungs-Struktur. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert. Das Grünland hat nutzungs- und lagebedingt keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild und wird der Liste 1a, oberer Wert zugeordnet.
- 8.2.4.9 Auf Grund der o. g. Teil-Zuordnungen ergibt sich für die Laubhecke eine Gesamt-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert, das heißt, es handelt sich um ein Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II). Das Grünland wird insgesamt der Liste 1a (Gebiet geringer Bedeutung/Kategorie I) zugeordnet. Da es sich jedoch wegen der weniger intensiven Nutzung bzw. der Ruderalisierung eher um eine Zwischenstufe zur Kategorie II handelt, sollte ein hoher Wert aus der Matrix (Abb. 7 des Leitfadens) gewählt werden.
- 8.2.4.10 Die Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs und die Weiterentwicklung der Planung erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit der Liste 2 des Anhangs Teil B des o. g. Leitfadens wie folgt: Es handelt sich um ein Gebiet mit der Eingriffs-Schwere des Typs A, da der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad als hoch einzustufen ist. Die festgesetzte GRZ ist größer als 0,35 (im Durchschnitt).
- 8.2.4.11 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):
- Eingrünung des Gebietes durch eine private Grünfläche mit Strauch-Pflanzungen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
 - naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
 - Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
 - Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)

- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)

8.2.4.12 Das Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 des o.g. Leitfadens. Da wegen der geplanten Nutzung unmittelbar auf der Baufläche nur wenige Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen umsetzbar sind, wird dabei jeweils vom oberen Wert ausgegangen. Dadurch ergeben sich für die einzelnen Teilgebiete unterschiedliche Kompensationsfaktoren. Für den Bereich der bestehenden Gehölze ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 1,0 (Feld AII, oberer Wert). Bei einer Eingriffs-Fläche von 570 m² ergibt sich daraus eine ebenso große Ausgleichsfläche. Für den Bereich der Wiesenfläche im östlichen Anschluss ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,8 (Feld AI, Wert oberhalb der angegebenen Spanne, da Übergang zur Kategorie II). Bei einer Eingriffs-Fläche von 1.526 m² ergibt sich daraus eine erforderliche Ausgleichsfläche von 1.221 m². Insgesamt ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 1.791 m². In der nachfolgenden Auflistung sind die jeweils erforderlichen Ausgleichsflächen sowie deren Summe aufgelistet:

Teilgebiete	Feld	Kompensationsfaktor	Fläche (m ²)	erforderliche Ausgleichsfläche (m ²)
Laubhecke / Planung GE	AII	1,0	570	568
Grünland / Planung GE	AI	0,8	1.526	1.221
Bestehendes Gewerbegebiet / Planung GE	-	-	388	0
Grünland / Planung Eingrünungsfläche	-	-	372	0
Grünland / Planung interne Ausgleichsfläche	-	-	1.838	0
Summe			4.694	1.791

8.2.4.13 Die Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage des Anhanges Teil C des o.g. Leitfadens. Die Ausgleichsflächen befinden sich innerhalb des Plangebietes auf dem südlichen Teil des Grundstücks Fl.-Nr. 761 der Gemeinde Bellenberg. Die Flächen werden derzeit als Grünland mäßig intensiv genutzt. Es bestehen keine besonderen Vorbelastungen in Bezug auf übermäßigen Nährstoffeintrag durch Düngung oder häufige Mahd. Die Artenvielfalt ist dennoch auf Grund der Strukturarmut verbesserungsfähig (siehe Bestandsaufnahme).

8.2.4.14 Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen vorgesehen (siehe auch Tabelle zu den Ausgleichsflächen sowie Maßnahmenskizze unter Punkt "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum

Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)“):

- Es ist vorgesehen, die Strukturvielfalt auf den Flächen durch die Anlage verschiedener Pflanz- und Einsaatflächen deutlich zu erhöhen und hierdurch auch die Artenvielfalt zu fördern. Der zentrale Bereich soll mit einem hochwüchsigen Feldgehölz bepflanzt werden (etwa 8-10 Bäume und mindestens zehnmal so viele Sträucher). Als Baum-Arten empfehlen sich insbesondere Stiel-Eiche, Grau-Erle, Vogel-Kirsche und Sal-Weide.
- Im nördlichen und südlichen Anschluss daran ist die Entwicklung eines Strauchgürtels vorgesehen. Hierfür sind standortgerechte Sträucher in Gruppen von 3-5 Sträuchern derselben Art zu pflanzen. Geeignete Strauch-Arten sind beispielsweise Gewöhnlicher Schneeball, Haselnuss, Rote Heckenkirsche, Schlehe und Schwarzer Holunder.
- Im nördlichen und südlichen Randbereich der Ausgleichsfläche ist eine Einsaat mit einem kräuterreichen Regiosaatgut (Mischung für Säume/Blühstreifen/Feldraine) vorzunehmen, um am Rand der Gehölze einen blütenreichen Hochstaudensaum zu entwickeln, der Vögeln und Insekten reichhaltige Nahrung bietet. Der Krautsaum ist im Abstand von etwa 3-5 Jahren einmal im Jahr (Spätherbst oder zeitiges Frühjahr) zu mähen; das Mahdgut ist von der Fläche abzutransportieren.

8.2.4.15 Die Gehölzpflanzungen stellen auf dem schmalen Grünlandband eine sinnvolle Ausgleichsmaßnahme dar, weil sich auf Grund der großen Randeinflüsse hier keine artenreiche Extensivwiese entwickeln ließe. Zudem grenzt unmittelbar westlich der Westabhang der Illerleite an, der typischerweise – so auch im nordöstlichen Anschluss – mit Gehölzen bestockt ist. Die Ausgleichsmaßnahme dient daher auch der Erweiterung eines landschaftsprägenden und landschaftstypischen Lebensraumes. Gleichzeitig erhöht sie den Struktur- und damit langfristig auch den Artenreichtum der Flächen. Es ist daher davon auszugehen, dass eine Aufwertung von etwa 1,5 Wertstufen erreicht werden wird.

8.2.4.16 Tabelle zu den Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächen	Lage der Flächen	Bestands-Situation der Flächen	angestrebte Maßnahme oder Nutzung	Ausgleichsfläche in m ²
Grünland im südlichen Teil der Fl.-Nr. 761	intern	mäßig intensiv genutztes Grünland	Pflanzung eines Feldgehölzes (etwa 8-10 Bäume und mind. 15x so viele Sträucher)	760
			Pflanzung eines Strauchgürtels	697
			Entwicklung eines kräuterreichen Blühsaums	381
Summe				1.838

8.2.4.17 Ergebnis: Nach Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB und der Erstellung des Konzeptes zur Grünordnung wird der Eingriff vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

8.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Nr. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

8.2.5.1 Für den überplanten Bereich bestanden von Seiten des Grundstücks-Eigentümers konkrete Anfragen zur Erweiterung des bestehenden Betriebsgebäudes. Um die Verwirklichung dieser Bauvoranfrage zu ermöglichen, kommt kein anderer Standort in Betracht. Die bisher noch nicht mit Gebäuden überbauten Betriebsflächen sind als Zufahrt/Umfahrung erforderlich und stehen daher nicht für die geplante Erweiterung zur Verfügung.

8.2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die auf Grund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (Nr. 2e Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

8.2.6.1 Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Natura 2000-Gebiete, Biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind daher nicht zu erwarten.

8.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

8.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

8.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:

- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. Erweiterte Auflage Januar 2003)
- Das Schutzgut Boden in der Planung. Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren. Herausgegeben vom Bayerischen Geologischen Landesamt und Bayerischen Landesamt für Umweltschutz (2003)

8.3.1.2 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben vor.

8.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):

8.3.2.1 Um bei der Durchführung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sieht die Gemeinde Bellenberg in Kooperation mit dem Vorhabenträger als Überwachungsmaßnahmen vor, die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen ein Jahr nach Erlangen der Rechtskraft zu überprüfen und diese Überprüfung im Anschluss alle fünf Jahre zu wiederholen.

8.3.3 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

8.3.3.1 Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Mühlholz" wird im südöstlichen Ortsgebiet von Bellenberg das bestehende Gewerbegebiet um etwa 20 m nach Osten hin ausgedehnt, um dem hier ansässigen Betrieb (der Metallwerkstatt Mang) eine bauliche Erweiterung zu ermöglichen. Der überplante Bereich umfasst etwa 0,47 ha.

8.3.3.2 Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Bellenberg, westlich der A7. Im Norden wird es von der Tiefenbacher Straße, im Süden und im Osten von landwirtschaftlich genutzten Flächen begrenzt. Im Westen schließt ein bereits bestehendes Gewerbegebiet an das Plangebiet an. Der westliche Teil des Plangebietes umfasst einen Teil der Betriebsflächen der Metallwerkstatt Mang, welche durch eine Laubhecke begrenzt und nun nach Osten hin erweitert werden. Die überplante Fläche ist ein mäßig intensiv genutztes Grünland.

8.3.3.3 Die Schutzgebiete und Biotop im räumlichen Umfeld erfahren auf Grund ihrer Entfernung zum Plangebiet und auf Grund fehlender funktionaler Zusammenhänge keine Beeinträchtigung. Etwa 3,5 km westlich des Plangebietes beginnt das FFH-Gebiet "Obenhausener Ried und Muschelbäche im Rothtal" (Nr. 7726-372). Dieses Gebiet ist allein wegen der zu ihm bestehenden Entfernung nicht von der Planung betroffen.

8.3.3.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die geplante Bebauung und die damit einhergehende Neuversiegelung und beim Schutzgut Arten/Lebensräume durch die Beseitigung der Laubhecke.

8.3.3.5 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem Regelverfahren des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Der nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf von 1.791 m² wird auf einer im Plangebiet liegenden Ausgleichsfläche auf der Fl.-Nr. 761 der Gemeinde Bellenberg kompensiert. Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Fläche vorgesehen: Aufwertung der Fläche für den Naturhaushalt durch Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie Entwicklung von Hochstaudenfluren/Blühflächen zur maßgeblichen Erhöhung der Lebensraum- und Artenvielfalt.

8.3.3.6 Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin als gewerbliche Fläche der Metallwerkstatt Mang sowie als Grünland in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.

8.3.3.7 Für die Zusammenstellung der Angaben lagen keine besonderen Schwierigkeiten vor.

8.3.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (Nr. 3d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

8.3.4.1 Allgemeine Quellen:

- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
- Regionalplan der Region Donau-Iller
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (Fin-Web Online-Viewer) des Bayerischen Landesamts für Umwelt
- Umwelt-Atlas Bayern des Bayerischen Landesamts für Umwelt (Online-Karten zu den Themen Geologie, Boden, Reichsbodenschätzung, Gewässer und Naturgefahren)
- Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamts für Umwelt (Online-Karten zu den Themen Geologie, Boden, Gewässer und Naturgefahren)
- Bayerischer Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege

8.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, Gemeinde Bellenberg)
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Bellenberg (Fassung vom 10.02.2014)
- Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK (Reichsbodenschätzung)
- Stellungnahmen zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Landratsamtes Neu-Ulm zu den Themenfeldern Immissionschutz, Naturschutz und Landschaftspflege sowie Wasserrecht und Bodenschutz
- Ergebnisvermerks zum Orts-Termin mit der Unteren Naturschutzbehörde zu den Themen Eingrünung und naturschutzrechtlicher Ausgleich am 15.11.2019

9.1 Sonstige Regelungen**9.1.1 Abstandsflächen**

- 9.1.1.1 Für die Abstandsflächen werden in jedem Fall die Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO zu Grunde gelegt. Dies ist sinnvoll, um Beeinträchtigungen der Belichtungs- und Belüftung-Situation speziell in Bezug auf die flexible Handhabung der überbaubaren Grundstücksflächen zu vermeiden.

10.1 Umsetzung der Planung**10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

10.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

10.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

10.2 Erschließungsrelevante Daten**10.2.1 Kennwerte**

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,47 ha

10.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als GE	0,25	53,2%
Grünfläche als Betriebseingrünung	0,04	8,5%
Grünfläche als Ausgleichsfläche	0,18	38,3%

10.2.2 Erschließung

10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Trennsystem der Gemeinde Bellenberg

10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Gemeinde Bellenberg

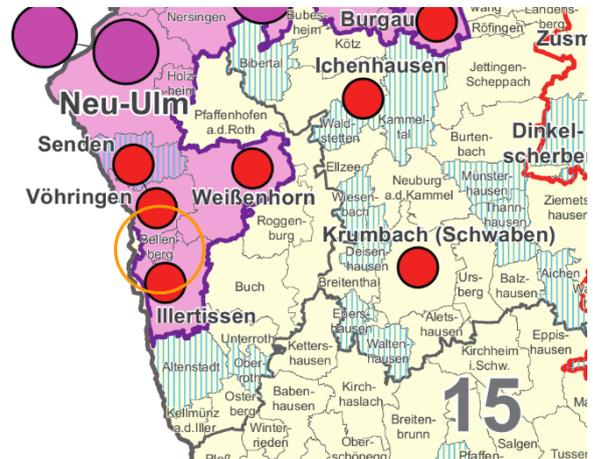
10.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Lechelektrizitätswerke (LEW) Illertissen

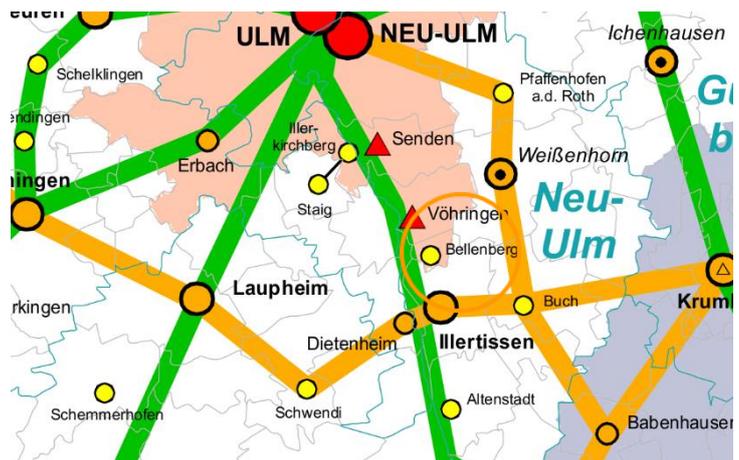
10.2.2.5 Gasversorgung durch: Erdgas Schwaben

10.2.2.6 Müllentsorgung durch: Knittel Abfallentsorgung Vöhringen

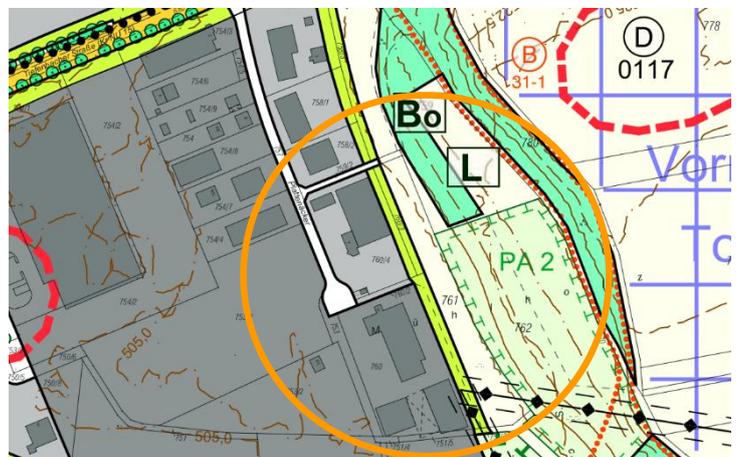
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, Karte Anhang 2 "Strukturkarte";
Darstellung als Verdichtungsraum



Ausschnitt aus dem Regionalplan Donau-Iller, Raumstrukturkarte;
Darstellung als Kleinzentrum im Verdichtungsraum Neu-Ulm sowie Kleinzentrum Allgäu



Auszug aus dem rechts-gültigen Flächennutzungsplan;
Darstellung als "Gewerbegebiete", "Grünflächen" sowie "Flächen für die Landwirtschaft"



Blick von Westen in Richtung Osten auf die Produktionshalle der Schlosserei Mang, welche erweitert werden soll



Blick von Osten in Richtung Westen, entlang der südlich bestehenden Werkshalle



Blick von Norden auf die westlich bestehende Werkshalle



Blick von Nord-Osten auf die vorhandene Eingrünung hinter dem Betriebsgelände der Schlosserei Mang



Blick von Norden in Richtung Südosten auf die Erweiterungsfläche



13.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom
Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Bellenberg, den
.....
(Herr Wolfgang Schrapp, 2. Bürgermeister)

13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom bis statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom bis (Billigungsbeschluss vom; Entwurfsfassung vom; Bekanntmachung am) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Bellenberg, den
.....
(Herr Wolfgang Schrapp, 2. Bürgermeister)

13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom (Entwurfsfassung vom; Billigungsbeschluss vom) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Bellenberg, den
.....
(Herr Wolfgang Schrapp, 2. Bürgermeister)

13.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom über die Entwurfsfassung vom

Bellenberg, den
(Herr Wolfgang Schrapp, 2. Bürgermeister)

13.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Mühlholz" in der Fassung vom dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Bellenberg, den
(Herr Wolfgang Schrapp, 2. Bürgermeister)

13.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Mühlholz" ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Bellenberg, den
(Herr Wolfgang Schrapp, 2. Bürgermeister)

13.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 10a Abs. 1 BauGB)

Der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Mühlholz" wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Bellenberg, den
(Herr Wolfgang Schrapp, 2. Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 07.01.2020

Planungsteam Büro Sieber, Lindau (B):

Stadtplanung	Tina Rechenberger
Landschaftsplanung	Astrid Toth
Immissionsschutz	Laura Brethauer
Artenschutz	Stefan Böhm
Recht	Sarah Santoni

Verfasser:

.....

(i.A. B. Sc. T. Rechenberger)

Stadtplanung, Büro Sieber, Lindau (B)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift des Planers sowie auf der Kunststoff-Bindeleiste folgende Prägung: "Büro Sieber Originalfassung".