



Projekt-Nr. 2494-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0
kc@klingconsult.de

Bebauungsplan

**„Gewerbegebiet Deubach Ost,
Flur-Nr. 365/1“**

Stadt Ichenhausen

Begründung

Vorentwurf i. d. F. vom 29. April 2020



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

1	Aufstellungsverfahren	5
1.1	Rechtsgrundlagen	5
1.2	Aufstellungsbeschluss	5
1.3	Bebauungsplanvorentwurf	5
1.4	Bebauungsplanentwurf	5
1.5	Satzungsbeschluss	6
1.6	Parallelverfahren	6
2	Anlass	6
3	Übergeordnete Planungsziele	7
4	Bestand innerhalb und außerhalb	10
5	Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte	11
6	Art der baulichen Nutzung	11
7	Erschließung	12
8	Immissionsschutz	12
8.1	Gewerbelärm	12
8.2	Straßenverkehrslärm	13
9	Betriebsbereiche gemäß § 3 Abs. 5a BImSchG/Störfallverordnung	13
10	Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden	14
11	Konzept zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel	14
12	Spezieller Artenschutz	14

13	Grünordnung/Naturschutz/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	15
13.1	Grünordnerische Maßnahmen	15
13.2	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	15
14	Umweltbericht	16
14.1	Einleitung	16
14.1.1	Rechtliche Grundlagen	16
14.1.2	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplans	17
14.2	Planungsbezogene Ziele des Umweltschutzes	17
14.3	Beschreibung und Bewertung erheblicher Umweltauswirkungen	18
14.3.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)	18
14.3.2	Voraussichtliche Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante)	18
14.3.3	Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung	19
14.3.3.1	Vorhabenbedingte Wirkfaktoren	19
14.3.3.2	Schutzgut Mensch	19
14.3.3.3	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	19
14.3.3.4	Schutzgut Boden und Fläche	20
14.3.3.5	Schutzgut Wasser	20
14.3.3.6	Schutzgut Klima/Luft	20
14.3.3.7	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	20
14.3.3.8	Schutzgut Sach- und Kulturgüter	21
14.3.3.9	Kumulative Auswirkungen	21
14.3.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation	21
14.3.4.1	Minimierungs-/Vermeidungsmaßnahmen	22
14.3.4.2	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	22
14.3.5	Planungsalternativen	23
14.3.6	Anfälligkeit des Vorhabens ggü. schweren Unfällen oder Katastrophen	23
14.4	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	23
14.5	Monitoring/Überwachung	23
14.6	Zusammenfassung	24
15	Denkmalschutz	24
15.1	Bodendenkmalpflege	24
15.2	Baudenkmalschutz	24
16	Altlasten/Wasserrecht	24
17	Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser	25
18	Brandschutz	26
19	Planungsstatistik	26

20	Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange	26
21	Anlagen	27
22	Bestandteile des Bebauungsplanes	27
23	Verfasser	27

1 Aufstellungsverfahren

1.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das Gesetz vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408)
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1988 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2019 (GVBl. S. 737)

1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Ichenhausen hat in seiner Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Deubach Ost, Flur-Nr. 365/1", Stadt Ichenhausen beschlossen und am ortsüblich bekanntgemacht.

1.3 Bebauungsplanvorentwurf

In der Sitzung vom beschloss der Bau- und Umweltausschuss dem Vorentwurf des Bebauungsplanes zuzustimmen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Form einer öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes in der Zeit vom bis im Rathaus der Stadt Ichenhausen statt. Zeitgleich waren die Bebauungsplanunterlagen auf der Homepage der Stadt Ichenhausen zur Einsicht eingestellt.

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

1.4 Bebauungsplanentwurf

In der Sitzung vom beschloss der Bau- und Umweltausschuss dem Entwurf des Bebauungsplanes zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf in der Fassung vom lag in der Zeit vom bis im Rathaus der Stadt Ichenhausen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. Zugleich waren

die Bebauungsplanunterlagen auf der Homepage der Stadt Ichenhausen zur Einsicht eingestellt.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom bis Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben (§ 4 Abs. 2 BauGB).

1.5 Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Ichenhausen hat am den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

1.6 Parallelverfahren

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dies erfordert vorliegend für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie westlich angrenzender Flächen die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ichenhausen.

Folgende Änderung wird parallel zum vorliegenden Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt:

- Flächennutzungsplanänderung „Deubach Ost“, Stadt Ichenhausen gemäß Aufstellungsbeschluss vom 2. Juni 2020

2 Anlass

Ein im Ortsteil Deubach ansässiger Gewerbebetrieb beabsichtigt auf dem Grundstück Flur-Nr. 365/1, Gemarkung Deubach den Betrieb neu zu errichten. Der gegenwärtige Standort bietet der ansässigen Firma keinen räumlichen Erweiterungsspielraum, sodass die Umsiedlung zwingend erforderlich ist. Es soll sich um keine Teilaussiedlung, sondern um eine komplette Neuerrichtung des Betriebes mit Werkstatt, Lagerhalle, Verwaltungsgebäude und zusätzlichen Nebengebäuden handeln. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird das bestehende Siedlungsgebiet Deubach nach Osten erweitert und für das Grundstück Flur-Nr. 365/1, Gemarkung Deubach ein Gewerbegebiet festgesetzt. Der Standort liegt verkehrsgünstig südlich der Kreisstraße GZ 17 und kann mit geringem Aufwand angebunden werden. Durch die günstige Verkehrsanbindung sowie Anbindung an bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie der Verfügbarkeit des Grundstückes in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Betriebsstandort werden in Deubach keine vergleichbar günstigen Standortalternativen gesehen. Die konkrete Nachnutzung des bisherigen Standortes ist nicht bekannt. Da das Plangebiet im Außenbereich liegt, ist zur Schaffung von Baurecht die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit zugehöriger Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ichenhausen im gegenständlichen Bereich erforderlich. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ichenhausen stellt für das gegenständliche Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft dar.

Das Plangebiet ist eine bisher unbebaute landwirtschaftlich genutzte Fläche südlich der Kreisstraße GZ 17 (Ellerbachstraße) am östlichen Ortsausgang des Ortsteiles Deubach (ca. 1,3 ha). Nordwestlich sowie westlich sind im Umfeld des Plangebietes vorwiegend „gemischte Bauflächen“ gemäß Flächennutzungsplandarstellung vorhanden. Dabei handelt es sich um bestehende Wohnnutzungen, die durch Landwirtschaftsbetriebe sowie den

bestehenden Landtechnikbetrieb durchmischt sind. Nach Osten und Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet.

3 Übergeordnete Planungsziele

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern und dem Regionalplan Region Donau-Isar sind für das Plangebiet folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten:

Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (1. Januar 2020)

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020) sind die landesplanerischen Vorgaben hinsichtlich der Schaffung gleichwertiger und gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen unter dem Leitprinzip der Nachhaltigkeit formuliert.

Die im Landesentwicklungsprogramm enthaltenen **Ziele** (Z) sind rechtsverbindlich und begründen für die Bauleitplanung eine Anpassungspflicht. Sie können nicht überwunden werden, lassen jedoch je nach Konkretisierungsgrad nachfolgenden Planungen Spielräume zur Ausfüllung und Verfeinerung.

Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogrammes sind dagegen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in der Abwägung oder bei der Ermessungsausübung nach Maßgabe der dafür geltenden Vorschriften zu berücksichtigen.

Folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind bei vorliegender Flächennutzungsplanänderung vor allem zu berücksichtigen:

- **1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen**

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

- **1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung**

(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

(Z) Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

- **1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen**

(G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

- **1.2.2 Abwanderung vermindern**

(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

- **1.3.1 Klimaschutz**

(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch

- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung,
- die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie
- den Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und andere Treibhausgase.

- **1.4.1 Hohe Standortqualität**

(G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

- **1.4.4 Kooperation und Vernetzung**

(G) Durch Kooperation und Vernetzung sowie durch interkommunale Zusammenarbeit sollen innerhalb von Teilräumen sowie zwischen Teilräumen – auch grenzüberschreitend –

- vorhandene Standortnachteile ausgeglichen,
- Synergien im Hinblick auf die teilräumliche Entwicklung geschaffen und genutzt,
- regionale Potenziale identifiziert, genutzt und deren Vermarktung optimiert sowie
- die Innovationsfähigkeit erhöht werden.

- **2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums**

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

- **3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

- **3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot**

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

- **5.1 Wirtschaftsstruktur**

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

- **5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen**

(G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

- **7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft**

(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

- **7.1.6 Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem**

(G) Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden.

- **7.2.5 Hochwasserschutz**

(G) Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden.

Hierzu sollen

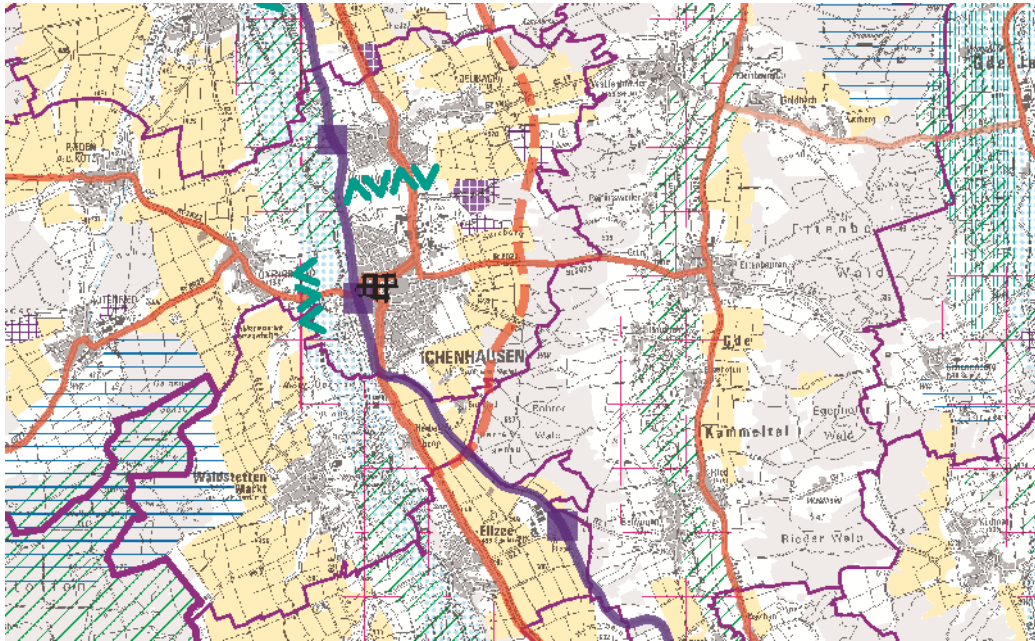
- die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert,
- Rückhalteräume an Gewässern freigehalten sowie
- Siedlungen vor einem hundertjährigen Hochwasser geschützt werden.

2. Regionalplan Region Donau-Iller

Der Regionalplan der Region Donau-Iller ist ein langfristiges Entwicklungskonzept, dessen Ziele für alle öffentlichen Planungsträger verbindlich sind. Er stellt die Leitlinien der künftigen räumlichen Entwicklung dar. Die Ziele des Regionalplanes basieren auf den Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes Bayern. Die Stadt Ichenhausen (Mittelzentrum) liegt

im ländlichen Raum. Für das Plangebiet sind keine räumlich konkretisierten Zielaussagen enthalten.

Aktuell wird das Verfahren zur Gesamtfortschreibung des Regionalplans durchgeführt, wobei es sich vorliegend bei der Darstellung im Entwurf des Regionalplans um in Aufstellung befindliche Ziele handelt, die als sonstige Erfordernisse der Raumordnung bei Entscheidungen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind.



Auszug Raumnutzungskarte Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller (Entwurf zur Anhörung mit Beschluss der Verbandsversammlung vom 23.7.2019)

Der B-Planbereich liegt außerhalb des Gebiets für die Landwirtschaft (VBG – PSB/2.1 G(3), sodass der Planung Belange der Regionalplanung nicht entgegenstehen.

Fazit zur Landesplanung/Regionalplanung

Die vorliegende Planung entspricht mit seiner Zielsetzung den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung. Mit dem Standort am Ortsrand und direkt an der Kreisstraße GZ 17 wird auch dem Anbindungsgebot gemäß Ziel B 3.3 LEP Bayern 2020 Rechnung getragen, wonach zur Vermeidung von Zersiedlungen neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen sind.

4 Bestand innerhalb und außerhalb

Bei dem Planbereich handelt es sich um ein weitgehend ebenes Gelände ohne Baum- und Strauchbewuchs, welches landwirtschaftlich genutzt wird. Die nördlich verlaufende Kreisstraße GZ 17 wird derzeit mit einem südlich parallel verlaufenden Radweg ausgebaut. Im Rahmen dieses Ausbaus ist bereits ein Zufahrtsbereich für das gegenständliche Plangebiet berücksichtigt. Dieser Zufahrtsbereich liegt außerhalb der OD-Grenze, wurde jedoch im Vorfeld mit dem Staatlichen Bauamt Bereich Straßenbau seitens des Grundstückseigentümers abgestimmt.

5 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte

Durch vorliegenden Bebauungsplan steuert die Stadt Ichenhausen die städtebauliche Entwicklung des geplanten Gewerbegebietes im Anschluss an den Siedlungsbereich unter Berücksichtigung der Integration der zukünftigen Bebauung in den Siedlungsbestand. Zudem werden die betrieblichen Anforderungen des sich hier ansiedelnden Gewerbebetriebes als Plangrundlage berücksichtigt. Im Nahbereich zur bestehenden Bebauung wird zur Förderung des Einfügens die zulässige Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Sattel- und Pultdach auf max. 9 m beschränkt. Abseits des Siedlungsbestandes, im südlichen Bereich des geplanten Gewerbegebietes sind unter Berücksichtigung betrieblicher Anforderungen Gebäudehöhen bis zu max. 12 m zulässig. Um diese geplante Bebauung in die übergehende Freifläche nach Osten und Süden zu integrieren, wird eine entsprechend geeignete 5 m breite Ortsrandeingrünung festgesetzt. In Anlehnung der traditionellen Bauformen und der betrieblichen Anforderungen werden als zulässige Dachformen das Satteldach, das Pultdach und das Flachdach festgesetzt. Gebäude mit Flachdächern sind lediglich bis zu einer Gebäudehöhe von 5 m zulässig, um diese optisch entsprechend im Hintergrund zu halten. Darüber hinaus sind Flachdächer als extensive Gründächer auszubilden.

Im geplanten Gewerbegebiet sollen Betriebsleiterwohnungen zulässig sein. Für diese wird explizit bestimmt, dass max. 2 Vollgeschosse bei einzeln errichteten Gebäuden für zulässige Wohnnutzungen zulässig sind, um auch diese entsprechend an den sich westlich bzw. nordwestlich anschließenden Siedlungsbestand zu orientieren.

Entsprechend des außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze zu berücksichtigendem anbaufreiem Streifen der Kreisstraße GZ 17 (15 m) wird die geplante Bebauung erst mit einem Abstand von 15 m zum Fahrbahnrand ermöglicht. Die im Bereich des anbaufreien Streifens festgesetzte private Grünfläche ist mit mindestens 3 Laubbäumen zu bepflanzen, wobei entsprechend die Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS 2009) zu berücksichtigen sind. Durch den einzuhaltenden Abstand und die Bepflanzung tritt die geplante Bebauung von der Kreisstraße GZ 17 aus optisch in den Hintergrund.

6 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet mit Beschränkung der Lärmemissionen gemäß § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO und § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO fest. Abweichend von § 8 BauNVO wird vorliegend bestimmt, dass **zulässig** sind:

- Gewerbebetriebe aller Art Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäft-, Büro-, und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke
- unselbstständige Verkaufsräume, die einen produzierenden Gewerbebetrieb zugeordnet sind bis zu einer Größe der Verkaufsfläche von max. 200 m²
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber- und Betriebsleiterwohnungen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

In Anbetracht der Nachbarschaft zum Siedlungsbestand werden als **nicht zulässig** bestimmt:

- Vergnügungsstätten,
- Anlagen für kirchliche Zwecke,
- selbstständige Einzelhandelsbetriebe sowie Tankstellen.

Da das Gewerbegebiet der gewerblichen Nutzung vorbehalten sein soll, sind Einzelhandelsbetriebe, abgesehen von unselbstständigen Verkaufsräumen der Gewerbebetriebe bis zu einer maximalen Größe von 200 m² sowie Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl mit 0,8 und der Geschossflächenzahl von 0,2 ermöglichen eine angemessene Dichte und optimale gewerbliche Ausnutzung der verfügbaren Fläche.

7 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die nördlich verlaufende Kreisstraße GZ 17, welche derzeit durch einen südlich parallel verlaufenden Radweg ausgebaut wird.

In diesem Zusammenhang ist bereits eine Zufahrt zum betreffenden Planbereich der Kreisstraße GZ 17 berücksichtigt worden, welcher entsprechend in die Planunterlagen übernommen worden ist.

8 Immissionsschutz

8.1 Gewerbelärm

Aufgrund der vorgesehenen unmittelbaren Nachbarschaft von Wohnen und gewerblichen bzw. gewerbeähnlichen Nutzungen sind für die geplanten gewerblichen Nutzungen des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastungen im Umfeld die zur Verfügung stehenden Geräuschkontingente gemäß den Bestimmungen der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ ermittelt worden und über sogenannte Emissionskontingente im Bebauungsplan festgesetzt worden.

Die schalltechnische Begutachtung Gewerbelärm der Kling Consult GmbH Krumbach vom 3. März 2020 ist Bestandteil der Begründung des vorliegenden Bebauungsplans (Anlage 1). Zum Schutz der benachbarten schützenswerten Nutzungen werden die gewerblichen Tätigkeiten innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen beschränkt. Es werden gemäß DIN 45691 Emissionskontingente LEK für die Tag-/Nachtzeit von 62/47 dB pro m² Bezugsfläche festgesetzt. Zusätzlich sind für einen Richtungssektor B Zusatzkontingente LEK, zus B von 3/7 dB pro m² sowie für einen Richtungssektor C Zusatzkontingente LEK, zus C von 3/13 dB pro m² Bezugsfläche zulässig. Die Festsetzung der Emissionskontingente im Gewerbegebiet erfolgt auf Grundlage des § 1 Abs. 4 BauNVO zur Konkretisierung besonderer Eigenschaften von Betrieben und Anlagen. Die Prüfung der Einhaltung der sich aus den Emissionen (Emissionskontingente) pro Quadratmeter Bezugsfläche oder Teilflächen davon ergebenden Immissionsbelastungen erfolgt für schutzbedürftige Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im

Hochbau“ (Juli 2016) außerhalb des B-Plangebietes nach den Bedingungen der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Als Bezugsfläche einzelner Vorhaben (einzelne Betriebe und einzelne Anlagen) ist die zugeordnete Gewerbegebietsfläche heranzuziehen. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist zu berechnen, welcher Immissionsrichtwert-Anteil (LIK_{ij}) sich für die jeweilige Teilfläche ergibt. Es ist aufzuzeigen, ob die zu erwartenden Lärmemissionen des sich ansiedelnden Betriebes Beurteilungspegel verursachen, die unterhalb der zulässigen Immissionsrichtwert-Anteile liegen.

8.2 Straßenverkehrslärm

Im geplanten Gewerbegebiet sollen Wohnungen für Betriebsinhaber, Leiter bzw. auch Aufsichtspersonen zulässig sein. Im Hinblick auf die Verkehrsbelastung der Kreisstraße GZ 17 mit einer Verkehrsbelastung von DTV₂₀₁₅: 2.026 Kfz/24h und einem Schwerlastverkehrsanteil zur Tagzeit von 6 % bzw. zur Nachtzeit von 7,9 % wird vorsorglich im Bebauungsplan bestimmt, dass Fensteröffnungen von ruhebedürftigen Räumen (Schlaf- und Kinderzimmer) auf die der Kreisstraße GZ 17 abgewandten Fassaden zu orientieren sind. Aufgrund der Verkehrsbelastung sind keine weiteren Maßnahmen zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Planbereich erforderlich.

9 Betriebsbereiche gemäß § 3 Abs. 5a BImSchG/Störfallverordnung

Bei Bauleitplanungen für Anlagen, die nachfolgend nach BImSchG zu genehmigen sind, ist folgender Leitfaden der Kommission für Anlagensicherheit (KAS) zu berücksichtigen:

- Leitfaden zur Empfehlung für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzbedürftige Gebiete im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG. Danach soll bereits auf Ebene eines Bebauungsplanes entsprechend dem Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG und den Achtungsabständen in dem KAS-Leitfaden bauleitplanerisch gehandelt werden, wenn erkennbar ist, dass ein Vorhaben realisiert werden soll, das einen Betriebsbereich nach BImSchG aufweist. Dies betrifft z. B. die Lagerung bzw. Verarbeitung bestimmter Mengen von Stoffen nach Störfallverordnung.

Ziel der Berücksichtigung dieses Belanges auf Ebene der Bauleitplanung ist die Sicherstellung eines angemessenen Abstandes zwischen Betriebsbereichen zur Verhinderung von schweren Unfällen im Sinne des § 50 BImSchG (bzw. Art. 13 der Seveso III-Richtlinie).

Nach jetzigem Planungsstand liegen keine Kenntnisse über die Ansiedlung von Betriebsbereichen mit Grundpflichten im Sinne des BImSchG vor. Insofern ergeben sich zum jetzigen Zeitpunkt keine besonderen Beachtungspflichten nach dem sog. Trennungsgebot des § 50 BImSchG zur Verhinderung von schweren Unfällen.

Aus heutiger Sicht kann jedoch nicht auf alle Zeit abschließend festgestellt, ob zukünftig entsprechende Betriebsbereiche realisiert werden bzw. welche Mengen von welchen Stoffen nach Störfallverordnung gelagert oder verarbeitet werden müssen, da nicht alle Anlagentechnischen abschließend feststehen bzw. die Ansiedlung der Gewerbebetriebe bekannt ist. Evtl. werden langfristig auch Produktions-, Lager- oder Feuerungsanlagen errichtet, die störfall-relevante Lagermengen und Transportwege verzeichnen. Die Prüfung

möglicher Auswirkungen kann dann im Bedarfsfall nachfolgenden Verfahren überlassen werden.

10 Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden

Gemäß LEP 2020 sowie § 1a Abs. 2. BauGB sollen die Gemeinden verstärkt auf die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden Flächen bzw. Baulandreserven hinwirken. Insgesamt soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden.

Vorliegende Bauleitplanung ergibt sich aus den bestehenden beengten räumlichen Verhältnissen des in Deubach ansässigen Gewerbebetriebes. Eine Erweiterung des bestehenden Betriebes am Betriebsstandort ist aufgrund der Topographieverhältnisse nicht möglich. Geeignete Gewerbeflächen für die Neuerrichtung des Betriebes stehen anderweitig nicht zur Verfügung. Die bauleitplanerische Sicherung von Gewerbegebietsflächen bezieht sich vorliegend konkret auf den Bedarf des sich umsiedelnden Gewerbegebietes, so dass ausschließlich für den bestehenden Bedarf geplant wird.

11 Konzept zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel

Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB u. a. dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung an den zu erwartenden Klimawandel zu fördern. Die in § 1 Abs. 5 BauGB vorgegebene ergänzende Vorschrift zum Umweltschutz gibt vor, dass durch die Planung „den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden soll“. Dieser Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt diesen Grundsatz durch folgende Maßnahmen:

- Festsetzung von Bauflächen mit Zulässigkeit von bodenversiegelnden Maßnahmen in dem unbedingt erforderlichen Maß
- Festsetzung von Maßnahmen zum Anpflanzen neuer Vegetationsstrukturen
- Begrünung von Flachdächern
- Realisierungsmöglichkeiten von Solar und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen

12 Spezieller Artenschutz

Die Bewertung der vorhandenen Bestandssituation lässt nicht erkennen, dass durch die zulässig werdende Bebauung ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz i. V. m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz eintritt oder Vorgaben des europäischen und nationalen Artenschutzes sich nicht einhalten lassen. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Plangebiet einen Lebensraum darstellt, der für den Erhalt und die Fortentwicklung von Arten wesentlich ist, die streng geschützte Tierarten oder Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie sind. Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt deshalb keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP). Vorsorglich werden in den Bebauungsplan Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Bodenbrütern und der Insektenfauna aufgenommen.

13 Grünordnung/Naturschutz/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

13.1 Grünordnerische Maßnahmen

Durch die gewerbliche Nutzung des Plangebietes wird die bisher an den Siedlungsbereich von Deubach anschließende landwirtschaftliche Nutzfläche kleinräumig in den Siedlungsbereich einbezogen. Um eine Abgrenzung des neuen Gewerbegebietsrandes zur freien Landschaft zu erreichen, ist am westlichen und südlichen Rand die Entwicklung einer 5 m breiten Ortsrandeingrünung vorgesehen. Eine grünordnerische Gestaltung in diesem Bereich erfolgt durch standortheimische Einzelbäume und Sträucher gemäß Pflanzliste unter den Festsetzungen. Zusätzlich sind ergänzend im Bereich des anbaufreien Streifens entlang der Kreisstraße GZ 17, welcher als private Grünfläche festgesetzt ist, mind. 3 standortheimische Laubbäume zu pflanzen. Um die kleinräumige Gewerbegebietsfläche zusätzlich zu durchgrünen, sind auch hier zusätzlich mind. 3 standortheimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

13.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Ermittlung der Ausgleichsflächenumfanges erfolgt für die einzelnen Schutzgüter: Arten und Lebensräume, Boden, Wasser sowie Klima und Luft nach dem bayerischen **Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“** und beinhaltet folgende Arbeitsschritte:

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

Bestand

Die Bestandsaufnahme für alle relevanten Schutzgüter des Naturhaushalts kommt zu folgendem Ergebnis:

Schutzgut	Ausprägung	Kategorie
Arten- und Lebensräume	Intensive landwirtschaftliche Nutzung durch Grünland	I, oberer Wert
Boden	Anthropogen überprägte landwirtschaftliche Flächen	I, oberer Wert
Wasser	Keine Oberflächengewässer, intakter Grundwasserflurabstand, Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden	II, unterer Wert
Klima/Luft	Gut durchlüftetes Gebiet, im Norden gelegene Kreisstraße GZ 17	II, unterer Wert
Landschaftsbild	Im Anschluss an Siedlungsgebiet im Westen, strukturarme Agrarlandschaft	I, oberer Wert

Insgesamt dominiert im Planungsgebiet Kategorie I gemäß Leitfaden. Es stellt damit ein Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild dar.

Eingriff

Als Eingriffsfläche ist vorliegend das geplante Gewerbegebiet in einer Größe von 12.766 m² zugrunde zu legen.

Kompensationsfaktor und Ausgleichsflächenbedarf

Die Eingriffsfläche weist mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 einen hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad auf (Typ A gemäß Leitfaden). Entsprechend der Wertigkeit der Plangebietes (Kategorie I) ist damit gemäß Leitfaden ein Kompensationsfaktor von 0,3 bis 0,6 möglich. Unter Berücksichtigung der o.g. Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen wird ein **Kompensationsfaktor von 0,3** zur Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen angesetzt.

Für den vorliegenden Eingriff in Natur und Landschaft ergibt sich dementsprechend folgender Ausgleichsflächenbedarf:

$$\begin{aligned}\text{Ausgleichsbedarf} &= \text{Eingriffsfläche} \times \text{Kompensationsfaktor} \\ &= 12.766 \text{ m}^2 \times 0,3 = \mathbf{3.829,8 \text{ m}^2 (3.830 \text{ m}^2)}\end{aligned}$$

Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Flächen für einen naturschutzfachlichen Ausgleich stehen innerhalb des Plangebietes nicht zur Verfügung. Zur Deckung des Ausgleichsbedarf ist zusätzlich eine externe Ausgleichsfläche erforderlich. Der Bedarf an Ausgleichsflächen wird dem Grundstück Flur-Nr. 471, Gemarkung Oxenbronn zugeordnet und vom Ökokonto der Stadt Ichenhausen abgebucht. Hierbei handelt es sich in erster Linie um die Nutzungsänderung landwirtschaftlicher Nutzflächen im Rahmen des „Storchenprogramms“. Es wurden bereits landwirtschaftlich genutzte Grundstücke im Günztal storchengerecht umgenutzt. Die Maßnahmen wurden seitens der Stadt Ichenhausen vor Jahren durchgeführt und sind seit 2006 abgeschlossen. Der Ausgleichsbedarf in der Größenordnung von 3.830 m² wird entsprechend dem Grundstück Flur-Nr. 471 Gemarkung Oxenbronn zugeordnet.

14 Umweltbericht

14.1 Einleitung

14.1.1 Rechtliche Grundlagen

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB gewürdigt werden.

Die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht als Anlage zur Begründung der Bauleitpläne beizufügen.

Der Konkretisierungsgrad der Aussagen im Umweltbericht entspricht dem jeweiligen Planungsstand, im vorliegenden Fall der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan).

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Der Umweltbericht wird durch die Auswertung der im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung eingehenden Stellungnahmen ergänzt. Im weiteren Verfahren wird der Umweltbericht durch die im Rahmen der erneuten Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingehenden Stellungnahmen vervollständigt.

14.1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplans

Ein im Ortsteil Deubach ansässiger Gewerbebetrieb beabsichtigt auf dem Grundstück Flur-Nr. 365/1, Gemarkung Deubach den Betrieb neu zu errichten. Der gegenwärtige Standort bietet der ansässigen Firma keinen räumlichen Erweiterungsspielraum, so dass die Umsiedlung zwingend erforderlich ist. Bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird das bestehende Siedlungsgebiet Deubach nach Osten erweitert und für das Grundstück Flur-Nr. 365/1, Gemarkung Deubach ein Gewerbegebiet festgesetzt. Der Standort liegt verkehrsgünstig südlich der Kreisstraße GZ 17 und kann mit geringem Aufwand angebunden werden. Da das Plangebiet im Außenbereich liegt, ist zur Schaffung von Baurecht die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit zugehöriger Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ichenhausen erforderlich. Derzeit wird das Plangebiet landwirtschaftlich genutzt. Das weitgehend ebene Gelände in einer Flächengröße von ca. 1,3 ha weist keinen Baum- bzw. Strauchbewuchs auf. Durch den vorliegenden Bebauungsplan steuert die Stadt Ichenhausen die städtebauliche Entwicklung des geplanten Gewerbegebietes im Anschluss an den Siedlungsbereich unter Berücksichtigung der städtebaulichen Integration der zukünftigen Bebauung in den Siedlungsbestand, wobei die betrieblichen Anforderungen des sich ansiedelnden Gewerbebetriebes adäquat zu berücksichtigen sind.

14.2 Planungsbezogene Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind. Es wird dargelegt, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden:

- **Bundesimmissionsschutzgesetz**

Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes:

Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, dem Boden, dem Wasser, der Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorbeugen dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen.

Bauleitplanerische Berücksichtigung:

Zur Vermeidung von Schallimmissionskonflikten von zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes mit schützenswerten Wohnnutzungen der Umgebung ist ein Emissionskontingent für das Gewerbegebiet festgesetzt.

Zur Vermeidung von Schallimmissionskonflikten von auf das Plangebiet einwirkenden Straßenverkehrslärmimmissionen der Kreisstraße GZ 17 und zulässiger schützenswerter Nutzungen (Betriebsleiterwohnungen) im Gewerbegebiet wird zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse bestimmt, dass die Fensteröffnungen schutzbedürftiger Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) auf die der Kreisstraße abgewandten Fassaden zu orientieren sind. Zur Wahrung gesunder Arbeitsverhältnisse sind keine weitergehenden Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

- **Bundesnaturschutzgesetz**

Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes:

Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind zu vermeiden, zu minimieren und falls erforderlich auszugleichen.

Bauleitplanerische Berücksichtigung:

In den Bebauungsplan sind grünordnerische Festsetzungen aufgenommen, die insbesondere die Entwicklung relevanter Eingrünungsstrukturen des geplanten Gewerbegebietes im Umgang zur freien Landschaft betreffen.

Der Bebauungsplan setzt zum Ausgleich der planungsbedingten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild auf Grundlage einer Eingriff-/Ausgleichsflächenbilanzierung Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen fest.

- **Regionalplan**

Vorhabenbezogene Ziele des Umweltschutzes:

Im Regionalplan der Region Donau-Iller sind für das Plangebiet keine konkreten umwelt- und flächenbezogenen Ziele der Raumordnung und Landesplanung enthalten.

- **Flächennutzungsplan der Stadt Ichenhausen**

Vorhabenbezogene Ziele des Umweltschutzes:

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ichenhausen stellt für den Bereich des Bebauungsplangebietes Flächen für die Landwirtschaft dar.

Bauleitplanerische Berücksichtigung:

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, deshalb ist vorliegend die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ichenhausen im betreffenden Gebiet erforderlich.

14.3 Beschreibung und Bewertung erheblicher Umweltauswirkungen

14.3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Das Plangebiet befindet sich in der Naturraumeinheit der Donau-Iller-Lech-Schotterplatten und wird aktuell landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Eine Betroffenheit von Schutzgebieten oder besonders schutzwürdigen Flächen und Objekten ist nicht gegeben. Das Plangebiet hat derzeit keine Bedeutung für die Erholung. Seitens der nördlich verlaufenden Kreisstraße GZ 17 wirken Straßenverkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet ein. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt zudem außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Im Rahmen durchgeführter Bodenuntersuchungen wurde in einer Tiefe von bis zu 4,0 m kein geschlossener Grundwasserstand angetroffen. Baum- und Strauchstrukturen sind auf der landwirtschaftlich genutzten Fläche nicht vorhanden. Ebenso sind Sachgüter im Geltungsbereich nicht vorhanden.

14.3.2 Voraussichtliche Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante)

Unter Beibehaltung der gegebenen Rahmenbedingungen wird voraussichtlich eine Fortsetzung der landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebietes erfolgen. Es ist davon

auszugehen, dass sich der derzeitige Umweltzustand nicht verändert und das Plangebiet im derzeitigen Zustand erhalten bleibt.

14.3.3 Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

14.3.3.1 Vorhabenbedingte Wirkfaktoren

Die durch die vorliegende Planung mögliche Entwicklung unterscheidet sich von der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung durch eine angestrebte gewerbliche Nutzung des Plangebietes.

Nachfolgend werden mögliche Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens im Vergleich zur bisherigen Nutzung aufgelistet und anschließend schutzgutbezogen abgehandelt.

Generell sind durch das geplante Vorhaben folgende Umweltauswirkungen zu erwarten:

- Schall- und Abgasimmissionen (bau- und betriebsbedingt)
- Lichtimmissionen (bau- und betriebsbedingt)
- Veränderung des Bodengefüges durch Verdichtung (baubedingt) und Versiegelung (anlagenbedingt)
- Entzug von Freifläche durch Versiegelung und bauliche Anlagen (anlagenbedingt)
- Veränderung des Landschaftsbildes durch bauliche Überprägung (anlagenbedingt)
- Beeinträchtigung des Kleinklimas durch Versiegelung (anlagenbedingt)

14.3.3.2 Schutzgut Mensch

Bei einer gewerblichen Nutzung des Plangebietes werden nutzungsbedingte Schallemissionen auftreten. Es muss gewährleistet sein, dass im Umfeld an schützenswerten Nutzungen in der Nachbarschaft gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Um dies sicherzustellen, werden für das Plangebiet zulässige Emissionskontingente festgesetzt. Grundlage ist ein für den Bebauungsplan erstelltes Schallgutachten.

Zudem wirken seitens der nördlich verlaufenden Kreisstraße GZ 17 Straßenverkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet ein. Vorsorglich wird für zulässige Betriebsleiterwohnungen im Plangebiet bestimmt, dass Fensteröffnungen schutzbedürftiger Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) auf die der Kreisstraße abgewandten Fassaden zu orientieren sind. Aufgrund der verhältnismäßig geringen Verkehrsbelastung der Kreisstraße werden weitere Schutzmaßnahmen für als nicht erforderlich erachtet.

Insgesamt werden die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch als gering erheblich bewertet.

14.3.3.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Gegenüber der tatsächlichen Nutzung und rechtswirksamen Darstellung des Flächennutzungsplanes für das Plangebiet führt die vorliegende Planung eines Gewerbegebietes zu einer Nutzungsintensivierung. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht, amtliche Biotope

sowie Natura 2000-Flächen sind von der Planung nicht betroffen. Vorliegend ist davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz nicht vorliegen. Da es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche handelt, ist die für Intensivgrünland entsprechende biologische Ausstattung gegeben.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt werden insgesamt mit geringer Erheblichkeit bewertet.

14.3.3.4 Schutzgut Boden und Fläche

Die mit der Planung verbundenen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche beziehen sich neben einer Bodenverdichtung während der Bauphase vor allem auf eine zusätzliche Versiegelung der Bodenoberfläche durch Gebäude und sonstige bauliche Anlagen. Die Bodenfunktionen (Filter, Puffer) gehen in diesen Bereichen verloren.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden und Fläche werden insgesamt mit mittlerer Erheblichkeit bewertet.

14.3.3.5 Schutzgut Wasser

Durch die gewerbliche Bebauung im Plangebiet entstehen Flächenversiegelungen. Auswirkungen auf den Grundwasserstand werden durch die möglichst anzustrebende Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser minimiert. Hierbei ist jedoch aufzuführen, dass der versickerungsfähige Untergrund erst in einer Tiefe ab ca. 3,5 m bis 4,0 m unter Geländeoberkante beginnt. Zum derzeitigen Zeitpunkt ist nicht abschließend bekannt, inwieweit die in diesen Tiefen anstehende Kiese tatsächlich zur Versickerung geeignet sind.

Die planungsbedingten Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden als mittel erheblich eingestuft.

14.3.3.6 Schutzgut Klima/Luft

Gegenüber der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung entstehen durch die künftige gewerbliche Nutzung Veränderungen des Kleinklimas. Aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme des geplanten Gewerbegebietes wird die Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Klima/Luft als gering erheblich eingestuft.

14.3.3.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Durch die gewerbliche Nutzung des Plangebietes wird das bestehende Orts- und Landschaftsbild am östlichen Ortsrand von Deubach verändert. Die Einsehbarkeit des Plangebietes beschränkt sich auf die umgebenden Siedlungsflächen. Durch in die Planung integrierte Festsetzungen zur Siedlungseingrünung wird ein Übergang zwischen bebauter und unbebauter Fläche geschaffen.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild werden insgesamt als gering erheblich eingestuft.

14.3.3.8 Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter sind nicht zu erwarten. Im Plangebiet sind keine Sach- und Kulturgüter gegeben.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Sach- und Kulturgüter werden als gering erheblich eingestuft.

14.3.3.9 Kumulative Auswirkungen

Kumulative Effekte der Umweltauswirkungen (Summationswirkung)

Die Umweltauswirkungen der Planung sind in den vorangehenden Kapiteln schutzgutbezogen sowie bau- und betriebsbedingt analysiert. Unter bestimmten Bedingungen kann es zu Summationswirkungen kommen, so dass insgesamt eine höhere Gesamtbeeinträchtigung anzunehmen ist als die jeweilige Einzelbeeinträchtigung. Auch unter Berücksichtigung der Summenwirkung (Wechselwirkung) aller beschriebenen Beeinträchtigungsfaktoren werden unter Berücksichtigung der Nutzungs- und Schutzkriterien im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert, die über die vorgenannten Wirkungen hinausgehen.

Kumulationswirkung mit benachbarten Vorhaben und Plänen

Zu den Wechselwirkungen der planungsbedingten Umweltauswirkungen können auch andere Vorhaben und Pläne im Zusammenwirken mit der vorliegenden Planung durch kumulative Wirkungen zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen. Maßgeblich ist hier ein gemeinsamer Einwirkungsbereich.

Im Plangebiet und dessen maßgeblichem Umfeld sind aktuell keine weiteren Planungen oder Projekte bekannt, die im Zusammenwirken mit der vorliegenden Planung zu einer Summation von nachteiligen Umweltbeeinträchtigungen führen könnten.

14.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation

Nach Art. 6 ff. BayNatSchG ist bei erheblichen Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Danach sind vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können somit dazu beitragen, vermeidbare Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftspflege zu verhindern. Grundsätzlich haben solche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Vorrang vor Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Ein Eingriff ist ausgeglichen, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Die entsprechenden Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen bzw. Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden nachfolgend schutzgutspezifisch dargestellt.

14.3.4.1 Minimierungs-/Vermeidungsmaßnahmen

Maßnahmen, die der Minimierung und Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen:

Schutzgut	Minimierungs-/Vermeidungsmaßnahmen
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> - Flachdächer sind als extensive Gründächer auszubilden - Ortrandeingrünung mit Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern - Weitere Pflanzmaßnahmen zur Durchgrünung des Plangebietes - Einfriedungen haben einen Bodenabstand von mindestens 10 cm aufzuweisen (Barrierefreiheit für Kleintiere) - Vorsorglich Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen bezüglich Bodenbrütern - Zum Schutz der Insektenfauna sind insektenschonende Beleuchtungsmittel zu verwenden
Boden/Fläche	-
Wasser	- Soweit möglich Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser auf der Grundstücksfläche
Klima und Luft	- Beschränkung der Gewerbegebietsausweisung auf das erforderliche Mindestmaß
Landschaft	- Eingrünung der geplanten Bebauung mittels einer mehreren Meter breiten Ortsrandeingrünung zum Übergang der Bebauung in die freie Landschaft
Mensch/menschliche Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung zulässige Emissionskontingente im Gewerbegebiet - Maßnahmen zum Schallschutz gegenüber einwirkender Straßenverkehrslärmimmissionen
Sach- und Kulturgüter	- Keine Betroffenheit

14.3.4.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Das Plangebiet befindet sich bislang planungsrechtlich im Außenbereich. Daher ist die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregel nach § 1a Abs. 3 BauGB erforderlich. Das Plangebiet weist entsprechend der Bestandsbewertung eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild auf.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergibt einen Kompensationsbedarf von 3.830 m².

Flächen für einen naturschutzfachlichen Ausgleich stehen innerhalb des Plangebietes nicht zur Verfügung. Zur Deckung des Ausgleichsbedarf ist zusätzlich eine externe Ausgleichsfläche erforderlich. Der Bedarf an Ausgleichsflächen wird dem Grundstück Flur-Nr. 471, Gemarkung Oxenbronn zugeordnet und vom Ökokonto der Stadt Ichenhausen abgebucht. Hierbei handelt es sich in erster Linie um die Nutzungsänderung landwirtschaftlicher Nutzflächen im Rahmen des „Storchenprogramms“.

Ein vollständiger Ausgleich der planungsbedingten Eingriffe ist möglich

14.3.5 Planungsalternativen

Die Gründe, warum der Bebauungsplan wie vorliegend gewählt wurde, lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Der bisherige Standort des in Deubach ansässigen Gewerbebetriebes bietet kein weiteres Entwicklungspotenzial.
- Das Plangebiet liegt verkehrsgünstig an der Kreisstraße GZ 17.
- Das Plangebiet schließt unmittelbar an den Siedlungsbestand von Deubach an.
- Die mit einem Gewerbegebiet verbundenen Lärmimmissionen erfordern einen Standort verträglich mit benachbarten wohnbaulichen Nutzungen.
- Eine Flächenverfügbarkeit seitens des Privaten zur zeitnahen Realisierung der Standortumsiedlung ist gegeben.

Aufgrund der o. g. Gründe hat sich die Stadt Ichenhausen dazu entschlossen, die gewerbliche Baufläche an der Kreisstraße GZ 17 zu entwickeln und bauleitplanerisch zu sichern.

14.3.6 Anfälligkeit des Vorhabens ggü. schweren Unfällen oder Katastrophen

Schwere Unfälle und Katastrophen sind aufgrund der künftig geplanten Nutzung im Plangebiet nicht zu erwarten.

14.4 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die vorliegende Umweltprüfung orientiert sich an fachgesetzlichen Vorgaben und Standards sowie an sonstigen fachlichen Vorgaben. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ mit einer dreistufigen Unterscheidung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen (gering, mittel und hoch). Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergeben sich aus dem textlichen Zusammenhang.

Grundlage der vorliegenden Umweltprüfung ist der sich in Aufstellung befindliche Bebauungsplan.

14.5 Monitoring/Überwachung

Das Monitoring soll die Überwachung der erheblichen und insbesondere unvorhergesehenen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sicherstellen. Unvorhergesehene negative Auswirkungen sollen dadurch frühzeitig ermittelt werden, um der Stadt Ichenhausen die Möglichkeit zu verschaffen, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Die Zuständigkeit für das Monitoring liegt bei der Stadt Ichenhausen.

Die die Stadt Ichenhausen wird anhand der folgenden Maßnahmen die Wirksamkeit der festgesetzten Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen bei Durchführung des Bebauungsplanes überwachen:

- Ortsbegehung 1 Jahr nach Verwirklichung des Vorhabens
- Fotodokumentation

14.6 Zusammenfassung

Um den zu erwartenden Eingriff beurteilen zu können, wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen/biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter inklusive Wechselwirkungen betrachtet und bewertet. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind nachfolgend tabellarisch aufgelistet.

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

Unter Berücksichtigung geeigneter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie von Kompensationsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass die Umweltauswirkungen der Planung auf ein vertretbares Maß reduziert werden können.

15 Denkmalschutz

15.1 Bodendenkmalpflege

Sollten bei Grabungsarbeiten Bodenfunde angetroffen werden, sind diese gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz dem Landratsamt Günzburg als Untere Denkmalschutzbehörde bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen, die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen. Im Plangebiet selbst und im näheren Umfeld des vorliegenden Baugebietes sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Bodendenkmäler bekannt.

15.2 Baudenkmalschutz

Innerhalb des Baugebietes und im näheren Umfeld befinden sich keine Baudenkmäler des Ortsteiles Deubach der Stadt Ichenhausen.

16 Altlasten/Wasserrecht

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Durch den vorliegenden Baugebietesplan werden weder Wasserschutzgebiete noch konkrete Planungen nach dem Wasserschutzgesetz tangiert.

17 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser

Im Rahmen dieses Ausbaus der Kreisstraße GZ 17 ist zudem ein Anschluss des Plangebietes an das Trennsystem des Ortsteiles Deubach erfolgt, sodass vorliegend die erforderliche Ver- und Entsorgung des Plangebietes gewährleistet ist.

Das Baugebiet wird an die mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgungsanlage der Stadt Ichenhausen angeschlossen, so dass jederzeit eine ausreichende Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser sichergestellt ist.

Das Baugebiet wird an die städtische Abwasserentsorgung angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte grundsätzlich versickert werden. Um den Baugrund und die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes im Bebauungsplangebiet zu erkunden, hat die Stadt Ichenhausen ein Baugrundgutachten (Kling Consult GmbH, Krumbach vom 21. Februar 2020) erarbeiten lassen. Das Baugrundgutachten ist Bestandteil der Begründung des vorliegenden Bebauungsplans (Anlage 2). Ziel der Untersuchung war die Erkundung und Begutachtung des anstehenden Baugrunds mit allgemeiner bautechnischer und bodenmechanischer sowie geologischer und hydrogeologischer Beurteilung einschließlich der Erarbeitung von Hinweisen und Empfehlungen zur allgemeinen Bebaubarkeit, zum Kanal- und Straßenbau, zur Versickerung von Niederschlagswasser und zur potenziellen Schadstoffbelastung der angetroffenen Böden mit weiteren grundbautechnischen Hinweisen. Im Detail der einzelnen Untersuchungsparameter wird auf das als Anlage der Begründung beigefügte Baugrundgutachten verwiesen.

Im Plangebiet stehen quartäre Kiese (ältere Deckenschotter) an, die von natürlichen Deckschichten (Löß, Lößlehm und Decklehm) in unterschiedlicher Mächtigkeit überlagert werden. Den tieferen Untergrund bilden die jungtertiären Ablagerungen der oberen Süßwassermolasse. Im Ergebnis zeigt sich, dass die natürlichen Deckschichten, welche mit den Baggerschürfen aufgeschlossen worden sind, als sehr schwach durchlässig einzustufen sind. Die unterhalb der Deckschichten zu erwartenden quartären Kiese (ältere Deckenschotter) konnten mit den durchgeführten Baggerschürfen nicht aufgeschlossen werden. Die Ergebnisse der Rammsondierungen lassen jedoch vermuten, dass die Oberkante der quartären Kiese im Planungsgebiet in einer Tiefe zwischen ca. 2,5 m und 4,0 m unter Geländeoberkante liegen. Erfahrungsgemäß sind die quartären Kiese tragfähig und zur Aufnahme der Lasten aus dem Straßenbau und der Straßennutzung, dem Leitungsbau sowie zur Aufnahme von Bauwerklasten geeignet, was vorliegend für die aufgeschlossenen Deckschichten nicht gilt. Ein geschlossener Grundwasserspiegel wurde im Planungsgebiet nicht angetroffen. Die im Plangebiet anstehenden und aufgeschlossenen Deckschichten sind zur Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet. Erfahrungsgemäß weisen die im Planungsgebiet über weite Bereiche in Tiefen ab ca. 3,5 m bis 4,0 m unter Geländeoberkante in unverwitterter Form zu erwartenden quartären Kiese voraussichtlich eine zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignete Durchlässigkeit auf. Da diese mit den ausgeführten Baggerschürfen jedoch nicht aufgeschlossen wurden, kann vorliegend keine abschließende Aussage über die Versickerungsfähigkeit dieser quartären Kiese getätigt werden. Aufgrund der Tiefen ab rund 3,5 m unter Geländeoberkante und der nicht abschließenden Gewissheit der Versickerungsfähigkeit dieser quartären Kiese wird im Bebauungsplan eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht festgesetzt, sondern als Empfehlung unter die Hinweise aufgenommen.

Die Elektrizitätsversorgung wird durch die LEW sichergestellt.

18 Brandschutz

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

Grundsätzlich ist das Hydrantennetz nach dem Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft (Merkblatt 1.8/5) bzw. nach den technischen Regeln des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (Merkblatt W 405) auszubauen. Der Hydrantenabstand sollte nach der Fachinformation zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus Sicht der Feuerwehr, des LFW Bayern erfolgen. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

19 Planungsstatistik

Gesamtfläche	13.701	m ²	100 %
davon private Grünfläche	935	m ²	0 %
Nettobauland GEB	12.766	m ²	0 %
max. überbaubare Grundstücksfläche	10.213	m ²	
max. Geschoßfläche	25.532	m ²	
externe Ausgleichsfläche	3.830	m ²	

Die vorgenannten Flächengrößen sind graphisch ermittelt aus der Planungszeichnung des Bebauungsplanes in der der vorliegenden Begründung zugrunde liegenden Fassung.

20 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Abwasserverband „Unteres Günztal“
- 2 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Günzburg
- 3 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft, Krumbach
- 4 Amt für Ländliche Entwicklung, Krumbach
- 5 Bayerischer Bauernverband
- 6 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ, München
- 7 bayernets GmbH, München
- 8 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Verwaltungsaufgaben, Düsseldorf
- 9 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn
- 10 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Süd, PTI 23, Gersthofen
- 11 Deutsche Post Immobilienservice GmbH, Niederlassung München
- 12 Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Schwaben
- 13 Industrie- und Handelskammer, Augsburg
- 14 Kreishandwerkerschaft Bereich Günzburg/Neu-Ulm
- 15 Kreisheimatpfleger Landkreis Günzburg
- 16 Landratsamt Günzburg – Sachgebiet 402 (Bauabteilung)
- 17 Landratsamt Günzburg – Gesundheitsamt
- 18 Lechwerke AG Augsburg
- 19 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde
- 20 Regionalverband Donau-Iller

- 21 schwaben netz gmbh
- 22 Staatliches Bauamt Krumbach, Bereich Straßenbau
- 23 Telefonica Germany GmbH & Co. OHG, Teltow
- 24 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg
- 25 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Dienstort Krumbach

21 Anlagen

- 1) Schallgutachten Gewerbelärm zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Deubach Ost, Flur-Nr. 365/1“, Stadt Ichenhausen, Kling Consult GmbH, Krumbach vom 3. März 2020
- 2) Baugrundgutachten „Gewerbegebiet Deubach Ost, Flur-Nr. 365/1, Gemarkung Deubach“, Stadt Ichenhausen, Kling Consult GmbH, Krumbach vom 21. Februar 2020

22 Bestandteile des Bebauungsplanes

Vorentwurf Bebauungsplan vom 29. April 2020

Begründung vom 29. April 2020

23 Verfasser

Team Raumordnungsplanung

Krumbach, 29. April 2020

Bearbeiterin:

Dipl.-Geogr. Wolpert

Dipl.-Geogr. Saloustros

Ichenhausen, den

*.....
Unterschrift Erster Bürgermeister*