



Projekt-Nr. 2037-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

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

Bebauungsplan

„In der Wanne – 3. Änderung“

Stadt Ichenhausen

Begründung

Entwurf i. d. F. vom 29. März 2021



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

1	Aufstellungsverfahren	4
1.1	Rechtsgrundlage	4
1.2	Aufstellungsbeschluss	4
1.3	Bebauungsplanentwurf	4
1.4	Satzungsbeschluss	5
2	Vorgaben der Raumordnung und Einfügung in die Bauleitplanung	5
2.1	Landesplanung	5
2.2	Regionalplanung	6
2.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.4	Bebauungsplan	6
2.4.1	Erforderlichkeit der Planaufstellung	7
2.4.2	Planungsalternativen	7
2.4.3	Lage	7
3	Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	7
4	Planinhalte und Auswirkungen der Planung	8
4.1	Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte sowie Art und Maß baulicher Nutzung	8
4.2	Erschließung	9
4.3	Ver- und Entsorgung	9
4.4	Brandschutz	10
4.5	Grünordnung/Naturschutz	10
4.6	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	13
4.7	Spezieller Artenschutz	14
4.8	Immissionsschutz	15
4.9	Niederschlagswasserbehandlung/Baugrund	16
4.10	Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden	17
4.11	Klimaschutz/Konzept zu Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel	18
4.12	Altlasten	18
4.13	Bodendenkmalschutz	18
5	Umweltbericht	19
6	Planungsstatistik	19
7	Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange	19

8	Anlagen	20
9	Bestandteile des Bebauungsplanes	20
10	Verfasser	20

1 Aufstellungsverfahren

1.1 Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Es besteht bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der vorliegend überplant wird. Die zulässige Grundfläche im Plangebiet beträgt weniger als 20.000 m². Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Da vorliegend, das vereinfachte Verfahren angewandt wird, wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ermittlung und Bereitstellung von Ausgleichsflächen/-maßnahmen ist daher nicht erforderlich. § 4c BauGB wird nicht angewandt.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Ichenhausen hat in seiner Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „In der Wanne – 3. Änderung“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am..... ortsüblich bekanntgemacht.

1.3 Bebauungsplanentwurf

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

Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Rathaus der Stadt Ichenhausen öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

1.4 Satzungsbeschluss

Die Stadt Ichenhausen hat mit Beschluss des Stadtrats vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

2 Vorgaben der Raumordnung und Einfügung in die Bauleitplanung

2.1 Landesplanung

Die Stadt Ichenhausen ist gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2013, zuletzt geändert am 1. Januar 2020 ein Mittelzentrum im ländlichen Raum.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die folgenden Festlegungen (Ziele (Z)) und Grundsätze (G)) des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) sind beim vorliegenden Bauleitplan zu berücksichtigen:

- LEP 3.1 (G): Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
- LEP 3.1 (G): Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Bei der Ausweisung des Gewerbegebietes in der Stadt Ichenhausen handelt es sich um eine nachhaltige und angemessene kleinräumige bauliche Weiterentwicklung. Die Entwicklung als Gewerbegebiet entspricht der Darstellung des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplans. Durch die Planung werden keine Außenbereichsflächen in Anspruch genommen. Für die Erschließung werden keine zusätzlichen Flächen benötigt.

- LEP 3.2 (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.

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Zur Deckung der Gewerbeflächennachfrage in der Stadt Ichenhausen stehen Potenziale der Innenentwicklung wie in vorliegendem Fall nur in begrenztem Maße zur Verfügung. Nur selten ist die Flächenverfügbarkeit freier Baugrundstücke seitens der Stadt gegeben, zumal sich die Gewerbeflächen in städtebaulicher und insbesondere in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht in die Umgebung einfügen müssen. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „In der Wanne – 3. Änderung“ befinden sich sämtliche Grundstücke im Eigentum der Gemeinde, sodass eine zeitnahe Umsetzung der Planung möglich ist.

- LEP 3.3 (G): Einer Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermeiden werden.
- LEP 3.3 (Z): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (...).

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Das geplante Gewerbegebiet fügt sich in das unmittelbar angrenzende Gewerbegebiet ein. Eine ungegliedert, bandartige Siedlungsstruktur wird nicht ausgelöst.

2.2 Regionalplanung

Der Regionalplan sieht für das Plangebiet eine gewerbliche Baufläche vor. Darüber hinaus sind für das Plangebiet keine räumlich konkretisierten Zielaussagen des Regionalplans der Region Donau-Iller für das Plangebiet vorhanden. Es gelten die allgemeinen Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

Aktuell läuft das Verfahren zur Gesamtfortschreibung des Regionalplans. In der Verbandversammlung des Regionalverbandes am 23. Juli 2019 wurde beschlossen, den Regionalplanentwurf in die öffentliche Anhörung zu geben. Damit handelt es sich bei den Darstellungen im Entwurf um in Aufstellung befindliche Ziele, die gem. ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung bei Entscheidungen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind. Da auch die Gesamtfortschreibung keine räumlich konkretisierten Zielaussagen für das Plangebiet enthält, ergeben sich keine weiteren Erfordernisse.

2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Stadt Ichenhausen besitzt einen seit dem 14. November 1994 rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, in dem das Bebauungsplangebiet als gewerbliche Baufläche mit Emissionsbeschränkungen dargestellt ist. Der Bebauungsplan ist somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und erfüllt die Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

2.4 Bebauungsplan

Die Stadt Ichenhausen hat im Jahr 1997 einen Bebauungsplan „In der Wanne“ aufgestellt, der im Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Festplatz auswies. Durch den Bebauungsplan „In der Wanne“, 2. Änderung wurden Teile des ursprünglichen Bebauungsplans erneut überplant.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung entspricht weitestgehend dem südlichen Teilstück des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „In der Wanne“, 2. Änderung, rechtskräftig seit 2. Mai 2012. Geringfügige Abweichungen in den Randbereichen sind auf Ungenauigkeiten bei der Digitalisierung der vorausgegangenen Planungen zurückzuführen. Der Bebauungsplan „In der Wanne“, 2. Änderung setzt innerhalb des aktuellen Plangebiets eine Flächennutzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Festplatz sowie öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Abenteuerspielplatz fest.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden der Bebauungsplan „In der Wanne“, 2. Änderung sowie in den Randbereichen kleine Teile des Bebauungsplans „In der Wanne“ im künftigen Geltungsbereich vollständig aufgehoben und ersetzt.

2.4.1 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der im Plangebiet rechtskräftige Bebauungsplan „In der Wanne“, 2. Änderung inkl. der kleinen Teile des Bebauungsplans „In der Wanne“ werden durch die vorliegende Bebauungsplanänderung aufgehoben und ersetzt, da für die vorgesehenen Nutzungen kein Bedarf mehr besteht.

Im südlich angrenzenden Wohngebiet „Am Rohrbach“ sind bauleitplanerisch bereits drei Spielplätze vorgesehen, deren Standorte zudem städtebaulich besser integriert sind. Für den Festplatz besteht kein Bedarf, da die Stadt Ichenhausen keine Feste ausrichtet, die einen Platzbedarf haben, der nicht auch an anderer Stelle gedeckt werden könnte.

Die Fläche soll daher wieder nutzbar gemacht werden und der Ausweisung einer innerörtlichen Gewerbefläche im Anschluss an ein bereits bestehendes Gewerbegebiet dienen, wie es im Flächennutzungsplan vorgesehen ist. Mit der Gewerbegebietsausweisung werden der großen Nachfrage nach neuen Gewerbeflächen begegnet, der Wirtschaftsstandort Ichenhausen gestärkt und Arbeitsplätze gesichert bzw. geschaffen. Gleichzeitig wird mit der Ausweisung dem Gebot eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden entsprochen, indem eine innerörtliche Fläche entwickelt und wieder nutzbar gemacht wird.

2.4.2 Planungsalternativen

Die aktuelle Gewerbeflächenplanung dient der Erweiterung der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen im Umfeld und entspricht damit der Darstellung des Flächennutzungsplans. Im Norden von Ichenhausen befinden sich bereits mehrere Gewerbebetriebe innerhalb des Gewerbegebietes „In der Wanne“, nördlich und östlich des vorliegenden Plangebietes. Der Standort liegt verkehrlich gut erreichbar in Nähe zur B 16 und kann mit geringem Aufwand angebunden werden. Die Abgrenzung ist vorgegeben durch die bestehenden Nutzungen und Flurstücksgrenzen. Aufgrund der bereits bestehenden Erschließung ist die verkehrliche Erschließung des Plangebietes vorgegeben, ausreichende Fahrbahnaufweitungen und Abbiegespuren sind bereits vorhanden. Durch die günstige Erschließungsmöglichkeit sowie derzeit in der Umgebung nicht weiter verfügbare Grundstücke bestehen in Ichenhausen keine vergleichbar günstigen Standortalternativen.

2.4.3 Lage

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „In der Wanne – 3. Änderung“, befindet sich im Norden der Stadt Ichenhausen an der Robert-Bosch-Straße, über die es erschlossen wird. Das Plangebiet umfasst Teilbereiche der Flurstücke Nrn. 1300/11 und 1291, Gemarkung Ichenhausen mit einer Fläche von 5.410 m² und ist nicht bebaut. Die Abgrenzung des Plangebiets ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet wird derzeit nicht gemäß der vorgesehenen Zweckbestimmung genutzt und lediglich durch regelmäßige Mahd der Grasflächen von Sukzessionsbewuchs freigehalten. Der Geltungsbereich wird nach Norden durch einen Zaun begrenzt, nach Osten, Süden und Westen durch einen angrenzenden Gehölzstreifen mit Baum- und Strauchbeständen. Das Gelände fällt von Nordosten nach Südwesten ab. Der niedrigste Punkt liegt auf einer Höhe von rd. 483 m ü. NN, der höchste Punkt auf rd. 489 m ü. NN. Die örtlichen Höhen der im

Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „In der Wanne“ durchgeführten Geländehöhenaufnahme wurden in den Bebauungsplan übernommen. Der Geländeschnitt in Abbildung 1 veranschaulicht die Topografie des Plangebiets.

Im Norden und Osten (jenseits der Robert-Bosch-Straße) befinden sich weitere Gewerbegebiete. Südlich und westlich des Plangebiets liegt die Kleingartenanlage „Am Rohrbach“, nordwestlich gibt es ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung Photovoltaikanlage.

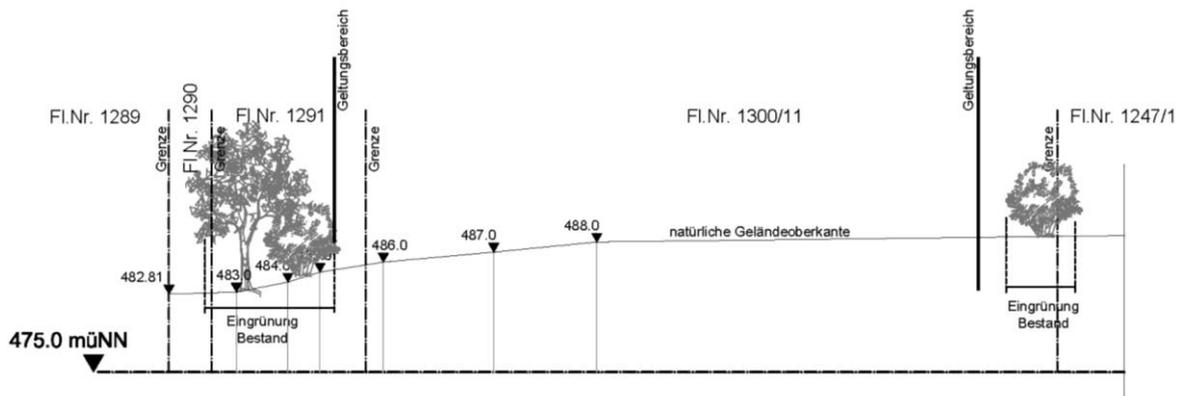


Abb. 1: Abbildung 1: Geländeschnitt A-A

4 Planinhalte und Auswirkungen der Planung

4.1 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte sowie Art und Maß baulicher Nutzung

Wesentliche entwurfsbestimmende Merkmale sind die Begrenzung des Plangebietes durch die bestehende Eingrünung im Osten, Süden und Westen, die in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt sind, sowie der Anschluss an das bereits bestehende Gewerbegebiet nördlich. Die Erschließung ist aufgrund der bereits bestehenden, ausgebauten Robert-Bosch-Straße im Westen vorgegeben. Im Übrigen orientiert sich die Gestaltung des Bebauungsplans im Wesentlichen an der Bebauung des unmittelbar angrenzenden Gewerbegebietes. Für ein einheitliches Gestaltungsbild wurden die Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans „In der Wanne“ sowie dessen Änderungen hinsichtlich Gebäude- und Anlagengrößen und -höhen sowie der Anordnung einer Eingrünung weitestgehend übernommen.

Es gelten eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 als Obergrenze. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Die maximale Wandhöhe wird auf 8,0 m festgesetzt. Aufgrund des Gefälles innerhalb des Plangebiets wird festgesetzt, dass die natürliche Geländeoberfläche nach Möglichkeit erhalten werden soll, dass jedoch Aufschüttungen und Abgrabungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis auf max. 2,0 m über bzw. unter der natürlichen Geländekante zulässig sind. Als Bauweise wird die abweichende Bauweise mit der Maßgabe festgesetzt, dass Gebäude mit einer Länge von über 50 m errichtet werden dürfen. Aussagen zur Dachform und -neigung werden entsprechend des Bebauungsplanes „In der Wanne“ nicht festgesetzt, zumal bislang noch nicht bekannt ist, welche technischen und baulichen Anforderungen durch ansiedelnde Betriebe gestellt werden.

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zur maximalen Wandhöhe sowie zur Grünordnung (vgl. Kap. 4.5) wird sichergestellt, dass sich die künftige Bebauung städtebaulich in die bestehende Umgebung einfügt. Um die südlich gelegene Wohnbebauung jenseits des Rohrbachs nicht zu beeinträchtigen, sind Werbeanlagen nur an den Gebäudefassaden zulässig. Diese dürfen die Oberkante bzw. Traufhöhe der Gebäude nicht überragen.

Für das Plangebiet wird ein Gewerbegebiet mit beschränkten Emissionen gemäß § 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO festgesetzt. Um im gesamten Gebiet gleichartige bauliche Rahmenbedingungen zu schaffen, orientieren sich die flächenbezogenen Emissionskontingente am angrenzenden Gewerbegebiet.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Die übrigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nrn. 2 und 3 BauNVO sind nicht zulässig.

4.2 Erschließung

Die Bebauungsplanänderung beinhaltet keine öffentliche Straßenverkehrsfläche. Dieverkehrliche Anbindung ist über die bestehende Robert-Bosch-Straße, die als Stichstraße östlich des Plangebiets verläuft sowie den öffentlich gewidmeten Flurweg Flurstück Nr. 1290 gewährleistet.

Die Erschließungssituation gemäß dem weiterhin rechtskräftigen Bebauungsplan „In der Wanne“ bleibt bestehen: Auch wenn das Plangebiet nicht unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche der Robert-Bosch-Straße anschließt, ist die Erschließung aufgrund der allgemeinen Zulässigkeit von Grundstückseinfahrten innerhalb der privaten Grünfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern – Baugebietseingrünung gemäß Bebauungsplan „In der Wanne“ gesichert. Zur Erschließung des Plangebiets der gegenständlichen Bebauungsplanänderung ist daher keine Änderung der planungsrechtlich gesicherten Erschließung erforderlich.

Um das Parken auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen zu vermindern wird wie auch in den umgebenden Gewerbegebieten festgesetzt, dass die privaten Stellflächen für Pkw auf den privaten Grundstücksflächen innerhalb der Baugrenzen unterzubringen sind. Um die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind diese mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind im umgebenen Straßennetz bereits vorhanden. Die für das Plangebiet erforderliche Versorgung und Entsorgung erfolgt durch Anbindung an dieses vorhandene Leitungsnetz.

Das Baugebiet wird an die mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgungsanlage der Stadt Ichenhausen angeschlossen, sodass jederzeit eine ausreichende Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser sichergestellt ist. Das Abwasser wird der Abwasserbeseitigungsanlage des Abwasserverbandes Unteres Günztal zugeführt. Eine Anschlussmöglichkeit an die Kanalisation ist gegeben.

Die Stromversorgung des Plangebietes erfolgt durch die Lech-Elektrizitätswerke (LEW).

Eine potenzielle Versorgung des Plangebietes mit Erdgas ist über die schwaben netz gmbH nach entsprechender Wirtschaftlichkeitsprüfung optional.

Zur Versorgung des Baugebietes mit Kabelanschluss und Telekommunikationsinfrastruktur sind die entsprechenden Netzbetreiber/Leitungsträger in nachfolgenden Verfahren (insbesondere bei der Erschließung des Gebietes) zu beteiligen.

4.4 Brandschutz

Die Erschließungsstraßen und -wege zu den Gebäuden und Anlagen sind entsprechend der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ und der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu planen und auszuführen.

Grundsätzlich ist das Hydrantennetz nach dem Merkblatt des Bayerischen Landeamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

4.5 Grünordnung/Naturschutz

Zur ordnungsgemäßen Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft ist in die vorliegende Bauleitplanung ein grünordnerischer Fachbeitrag (GOF) integriert. Aus der Bestandsaufnahme und -bewertung sowie Auswertung der Vorgaben der Bauleitplanung wurden grünordnerische Maßnahmen abgeleitet, die im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Das Plangebiet liegt in der Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten, ca. 700 m östlich der Günz. Charakteristische Hauptstruktur der naturräumlichen Einheit sind die breiten, z. T. asymmetrischen, in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Schmelzwassertäler von Iller, Roth, Günz, Kammel und Mindel mit dazwischenliegenden Riedeln und Schotterplatten.

Das Plangebiet umfasst eine Wiese, die nicht entsprechend der Zweckbestimmung des rechtskräftigen Bebauungsplans (Festwiese/Abenteuerspielplatz) genutzt wird. Angrenzend an das Plangebiet ist diese durch Baum- und Strauchbestand auf der Ostseite entlang der Robert-Bosch-Straße sowie im Süden und Westen im Böschungsbereich am Rand zum Stichweg „In der Wanne“ und dem westlich angrenzenden Flurstück Nr. 1300 intensiv eingegrünt. Dieser Gehölzbestand bleibt überwiegend erhalten.

Das Plangebiet unterliegt keinem Schutzstatus, enthält keine Biotopflächen nach amtlicher Biotopkartierung sowie keine Fundpunkte der Artenschutzkartierung. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden nicht beeinträchtigt. Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) sind unter Ziele und Maßnahmen keine weitergehenden Aussagen zum Plangebiet enthalten.

Mögliche Auswirkungen des Vorhabens sind

- Lärm und Abgase (Bau/Betrieb)
- Luftverunreinigungen durch Staubemissionen/Verkehr (Bau/Betrieb)
- Einwirkung Lärmimmissionen von Verkehr auf Gebiet (Bau/Betrieb)
- Beeinträchtigung vorhandener floristischer und faunistischer Lebensräume (Bau/Betrieb)
- Bodenaufschüttungen und -verdichtungen (Bau)
- Flächenversiegelung durch Überbauung und Erhöhung des Oberflächenabflusses (Bau/Betrieb)
- Zerschneidung/Barrierewirkung für Mensch und Tier, visuelle Störung des Landschaftsbildes (Bau/Betrieb)
- Beeinträchtigung Kleinklima durch Versiegelung (Bau/Betrieb)
- Lichtabstrahlung, visuelle Störung (Bau/Betrieb)

Aufgrund der Festsetzung „privater Grundstücksflächen mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern – Eingrünung von Baugebieten“ im Bebauungsplan „In der Wanne“ ist das geplante Gewerbegebiet insbesondere auf der Süd- und Ostseite bereits in Natur und Landschaft integriert. Als zusätzliche grünordnerische Maßnahme zur Integration der geplanten Bebauung und zur internen Durchgrünung ist im Bebauungsplan für das Baugrundstück festgesetzt, dass je angefangener 1.000 m² überbaubarer Gewerbegebietsfläche ein standortheimischer Laubbaum/Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten ist. Dazu sind Arten der folgenden Artenauswahl 1 und 2 zu pflanzen.

Artenauswahl 1	
Arten für das Anpflanzen standortheimischer, hochstämmiger Laubbäume	
Pflanzqualität: Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, StU 14-16 cm	
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Sand-Birke	Betula pendula
Rotbuche	Fagus sylvatica
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Hainbuche	Carpinus betulus
Wild-Kirsche	Prunus avium
Holz-Apfel	Malus sylvestris
Rot-Buche	Fagus sylvatica

Artenauswahl 2	
Arten für das Anpflanzen standortheimischer, hochstämmiger Obstbäume	
Pflanzqualität: Hochstamm, 2-3x verpflanzt, StU 10-12 cm	
Äpfel	Birnen

Adersleber Kalvill Bohnapfel Coulons Renette Danziger Kantapfel Geflammtter Kardinal Korbiniansapfel Gravensteiner Rheinischer Winterambour Jakob Lebel Kaiser Wilhelm Landsberger Renette Schöner aus Boskoop	Gellerts Butterbirne Gute Graue Neue Poiteau Stuttgarter Gaishirtle Oberösterreichische Weinbirne Schweizer Wasserbirne Gelbmöstler
Mirabellen, Renekloden, Zwetschgen, Kirschen, Sauerkirschen	

Bei allen Pflanzmaßnahmen sollen standortheimische Arten verwendet werden. Auf Nadelgehölze sowie standortfremde gärtnerische Ziergehölze, insbesondere rot- und buntlaubige Arten soll verzichtet werden Neben der Anpflanzung von Arten der Artenauswahl 1 und 2 werden folgende Arten zur Anpflanzung empfohlen:

Artenauswahl „Empfehlung für private Grundstücksflächen“	
Haselnuss	Coryllus avellana
Berberitze	Berberis vulgaris
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	-Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Hartriegel	Cornus sanguinea
Europäisches Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Kornelkirsche	Cornus mas

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme werden zum Schutz der Schutzgüter im Bebauungsplan umgesetzt:

- Auswahl eines durch angrenzende Gewerbegebiete vorgeprägten Standorts für die Baugebietsausweisung
- Begrenzung der Bauhöhe
- Berücksichtigung der Durchgrünungsmaßnahmen (Pflanzung und dauerhafter Erhalt eines standortheimischen Laub-/Obstbaums je 1.000 m² überbaubarer Gewerbegebietsfläche)
- Um die Versiegelung möglichst gering zu halten, sind Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Pflasterbelag) zu erstellen.
- Zum Schutz von Boden und Grundwasser sind Flächen, auf denen mit grundwassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, wasserundurchlässig zu befestigen, wobei jedoch die als Höchstgrenze angegebene Grundflächenzahl nicht überschritten werden

darf. Die Abwässer sind vor der Einleitung in die Kanalisation vorzubehandeln (z. B. Benzin-/Ölabscheider).

- Vermeidung von Lichtabstrahlung in den Nachthimmel durch Ausschluss von selbstleuchtenden Werbeanlagen

4.6 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt (vgl. Kap. 1.1). Da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, ist eine Ermittlung und Bereitstellung von Ausgleichsflächen/-maßnahmen nicht erforderlich. Dennoch soll aber im Sinne einer sachgerechten Abwägung, für die gegenüber dem Ausgangszustand potenziell zusätzlich zulässige versiegelte Fläche eine Kompensation erfolgen.

Die Ermittlung des Kompensationsflächenumfangs erfolgt nach der „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden“, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU), Januar 2003, im Folgenden kurz „Leitfaden“ genannt. Dazu wird die Wertigkeit der einzelnen Schutzgüter für Naturhaushalt und Landschaftsbild ermittelt und die Eingriffswirkung des Vorhabens analysiert. Ausschlaggebend für die naturschutzfachliche Eingriffsbewertung bzw. für die Ermittlung des Aufwertungspotenzials der geplanten Ausgleichsmaßnahmen wird dabei der aktuell gültige planungsrechtliche Zustand als Ausgangszustand herangezogen (vgl. Kap. 2.4).

Die Ermittlung des Ausgleichflächenumfangs erfolgt für die einzelnen Schutzgüter Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild und beinhaltet gem. Leitfaden folgende Arbeitsschritte:

- Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)
- Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild
- Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen
- Auswahl geeigneter Flächen für den Ausgleich und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abwägung

Der Bebauungsplan „In der Wanne“ sah für das Plangebiet eine Nutzung als Fläche für Gemeinbedarf (Festplatz) vor, der Bebauungsplan „In der Wanne“, 2. Änderung eine Nutzung als Fläche für Gemeinbedarf (Festplatz) und Öffentliche Grünflächen (Abenteuerspielplatz). Für die vorliegend überplanten Flächen wurde in den Bebauungsplänen „In der Wanne“ und „In der Wanne“, 2. Änderung keine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Der planungsrechtliche Ausgangszustand (Festwiese/Abenteuerspielplatz) lässt jedoch eine Zuordnung des Plangebiets zu den Gebieten geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild entsprechend des Leitfadens zu. Die Bestandsaufnahme des planungsrechtlichen Ausgangszustands für alle relevanten Schutzgüter des Naturhaushaltes kommt zu folgendem Ergebnis:

Schutzgut	Nutzung/Eigenart	m ²	Kategorie
Arten und Lebensräume	Grünflächen, intensiv gepflegt	5.410	I (oberer Wert)
Boden	anthropogen überprägt sowie versiegelter Boden durch Gebäude	5.410	I (unterer Wert)

Wasser	Gebiet ohne Versickerungsleistung (schwer durchlässige Flächen)	5.410	I (oberer Wert)
Klima/Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	5.410	I (oberer Wert)
Landschaftsbild	Industrie- und Gewerbegebiete	5.410	I (unterer Wert)

Insgesamt dominiert damit im Plangebiet Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild).

Zur Festlegung des Kompensationsfaktors gibt der Leitfaden in Abhängigkeit von Eingriffsschwere (Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) eine Spanne zur Festlegung des Kompensationsfaktors an. Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 und der beabsichtigten gewerblichen Nutzung ist vorliegend von einem hohen Versiegelungsgrad auszugehen, wofür einen Faktor von 0,2 bis 0,5 vorgesehen ist.

Es wird vorliegend der Kompensationsfaktor 0,2 gewählt. Dies wird dadurch begründet, dass das Gebiet für Naturhaushalt und Landschaftsbild lediglich von geringer Bedeutung ist und eine Versiegelung planungsrechtlich bereits zuvor zulässig war, woraus sich eine verhältnismäßig geringe Eingriffsschwere ergibt. Bereits in der im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „In der Wanne“, 2. Änderung erstellten Flächenbilanz wurde bei einem Geltungsbereich von 5.249 m² von einer möglichen Bodenversiegelung von rd. 2.625 m² ausgegangen. Dies entspricht einer GRZ von 0,5.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist gegenüber der südlichen Teilfläche des Bebauungsplans „In der Wanne“, 2. Änderung aufgrund der Anpassung von Ungenauigkeiten, die aus der Digitalisierung vorausgegangener Planungen resultieren, geringfügig größer (vgl. hierzu Kap. 2.4). Für den Geltungsbereich von 5.410 m² wird durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nun eine GRZ 0,8 zulässig, was einer Versiegelung von 4.328 m² entspricht, gegenüber einer Versiegelung von 2.705 m² bei einer angenommenen GRZ von 0,5. Die Differenz von 1.623 m² wird ausgeglichen.

Berechnung der Ausgleichsflächengröße:

Zusätzlich zulässig werdende überbaubare Grundfläche	X	Faktor 0,2 (Kategorie I)	=	Ausgleichsflächengröße
1.623 m ²	X	0,2	=	325 m ²

Innerhalb des Plangebietes werden keine Ausgleichsflächen festgesetzt. Dem planungsbedingten Eingriff wird eine 325 m² große Fläche auf dem Grundstück Flur-Nr. 417, Gemarkung Oxenbronn aus dem städtischen Ökokonto zugeordnet (Fläche des Storchensprogramms).

4.7 Spezieller Artenschutz

Gemäß § 1a Abs. 4 BauGB ist bei Bauleitplänen zu prüfen, ob durch den Bebauungsplan und die durch ihn zulässige Bebauung ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG eintritt oder Vorgaben des europäischen und nationalen Artenschutzes sich nicht einhalten lassen.

Auch wenn durch eine Bauleitplanung im Regelfall noch nicht gegen die vier sogenannten Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 4 BNatSchG, die sich auf besonders bzw.

streng geschützte Arten beziehen, verstoßen wird, muss der Vollzug des Bauleitplanes so möglich sein, dass folgende Vorgaben eingehalten sind:

- Wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nach BNatSchG darf nicht nachgestellt werden; sie dürfen nicht gefangen, verletzt oder getötet oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).
- Wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten dürfen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten nicht erheblich gestört werden (eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert) (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur dürfen nicht entnommen, beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).
- Wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur dürfen nicht entnommen werden; sie oder ihre Standorte dürfen nicht beschädigt oder zerstört werden (Zugriffsverbote) (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

Da der vorhandene Baumbestand an den Randbereichen erhalten bleibt, kann davon ausgegangen werden, dass die durch den Bebauungsplan zulässig werdende Bebauung einen Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG nicht auslöst und sich die Vorgaben des europäischen und nationalen Artenschutzes 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 geschützten Tierarten, Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder gemäß Artikel 1 Vogelschutzrichtlinie sind. Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt deshalb keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).

4.8 Immissionsschutz

Aufgrund einer übergeordneten Zugehörigkeit des Bebauungsplangebietes zum Gewerbegebiet „In der Wanne“ und einer kleinflächigen Festsetzung einer Gewerbegebietsfläche mit Emissionsbeschränkungen ist von keinem unverträglichen Nebeneinander der im Bebauungsplangebiet zulässigen Nutzungen mit benachbarten schützenswerten Nutzungen auszugehen. Dies gilt auch für ausnahmsweise zulässige Wohnnutzungen i. S. d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (vgl. u. a. Lärmrasterkarten der Anlage 1). Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können gewahrt werden.

Gemäß der schalltechnischen Begutachtung zum Bebauungsplan „In der Wanne“ (Anlage 1) werden ohne die vorliegende Erweiterung der Gewerbegebietsfläche im südlich gelegenen allgemeinen Wohngebiet „Am Rohrbach“ unter Berücksichtigung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) die Orientierungswerte der DIN 18005 zur Tag- und Nachtzeit unterschritten. Dabei liegen die Orientierungswerte der drei dort festgesetzten Gewerbegebiete mit Emissionsbeschränkungen (GEb 1, GEb 2 und GEb 3) in Summe 20 dB(A) unter dem zulässigen Orientierungs-/Immissionsrichtwert, wodurch hier in Summe die Relevanzgrenze gemäß DIN 45691: 2006-12 „Geräuschkontingentierung“ um weitere 5 dB(A) unterschritten wird.

Für die Gewerbegebietserweiterung wird gemäß § 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO in Anlehnung an die Festsetzungen für die angrenzenden Gewerbegebiete mit

Emissionsbeschränkung zum Schutz des südlich angrenzenden Wohngebiets „Am Rohrbach“ ein Emissionskontingent (L_{EK}) nach DIN 45691 festgesetzt. Entsprechend sind innerhalb des Gewerbegebietes nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräuschemissionen Emissionskontingente von 50 dB tags (6⁰⁰ bis 22⁰⁰ Uhr) und 40 dB nachts (22⁰⁰ bis 6⁰⁰ Uhr) pro Quadratmeter bei einer Bezugsfläche von 5.410 m² nicht überschreiten.

Zudem werden richtungsbezogene Zusatz-Emissionskontingente ($L_{EK\ zus}$) von 10 dB tags (6⁰⁰ bis 22⁰⁰ Uhr) und 5 dB nachts (22⁰⁰ bis 6⁰⁰ Uhr) pro Quadratmeter ausschließlich für den Richtungssektor A festgesetzt.

Durch v. g. Festsetzungen wird die Möglichkeit geschaffen, dass sich Betriebe mit einem gewerbetypischen Emissionsverhalten in Richtungssektor A (60 dB tags/45 dB nachts) ansiedeln können und dennoch die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts für allgemeine Wohngebiete in den entsprechenden angrenzenden Gebieten eingehalten werden.

Im Genehmigungsantrag ist für jeden anzusiedelnden Betrieb anhand schalltechnischer Gutachten auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) vom 26. August 1998, zuletzt geändert am 1. Juni 2017 nachzuweisen, dass die festgesetzten Emissionskontingente (L_{EK}) nach DIN 45691:2006-12, inkl. Zusatz-Emissionskontingente im Richtungssektor A ($L_{EK, zus A}$), eingehalten werden.

Ein Vorhaben erfüllt die Festsetzungen der Emissionskontingente einschließlich der Zusatz-Emissionskontingente mit Richtungsbezug, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel L_r der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent L_{IK} nach DIN 45691: 2006-12 nicht überschreitet.

Es wird darauf hingewiesen, dass Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen. Daher sind regelmäßig nur solche Betriebe zulässig, bei denen erhebliche Nachteile und Belästigung der Umgebung durch Abgase, Rauch, Gerüche und Staub nicht auftreten. Nach § 4 BImSchG sind genehmigungsbedürftige Anlagen nur zulässig, wenn der Nachweis über ihre Gewerbegebietsverträglichkeit nach Standort und Betriebsweise gemäß dem Stand der Technik erbracht wird.

4.9 Niederschlagswasserbehandlung/Baugrund

Zur Erkundung der Untergrundverhältnisse und Klärung der Eignung zur Versickerung von Niederschlagswasser hat die Stadt Ichenhausen im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „In der Wanne“ ein Bodengutachten erstellt, das Bestandteil der Begründung ist (Kling Consult – Gutachterliche Stellungnahme zur Versickerung von Niederschlagswasser im Baugebiet „In der Wanne“ vom 28. August 1996).

Dem Baugrundgutachten nach sind im aktuellen Plangebiet geringmächtige Hochterrassenschotter bzw. direkt von quartären Deckschichten überlagerte Sande und Mergel der Oberen Süßwassermolasse zu erwarten. Im Hangbereich können bereichsweise umgelagerte Deckschichten auftreten.

In der dem Plangebiet am nächsten gelegenen Aufschlussbohrung B 3 wurden unter 1 m mächtigen anthropogenen Auffüllungen Deckschichten mit einer Mächtigkeit von 1,7 m angetroffen. Bei Letzteren handelt es sich um bindiges Material, sodass von einer überwiegend nur sehr schwachen Durchlässigkeit auszugehen ist. Für die ausschließliche Versickerung von Niederschlagswasser sind die Deckschichten damit nicht geeignet. Der darunterliegende, bis auf 8 m unter Geländeoberkante (GOK) erkundete Tertiärgrund (Flinzmergel und tertiäre Sande) ist bodenmechanisch und aufgrund der Grundwassernähe (ca. 6,2 m unter GOK) ebenfalls nicht zur Versickerung geeignet.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans und der damit verbundenen zulässigen Flächenversiegelung kann es zu einem erhöhten Abflussvolumen und einer Abflussbeschleunigung und damit zur Hochwasserverschärfung im südlich des Plangebiets verlaufenden Rohrgraben kommen. Daher sollen die Flächenversiegelungen möglichst geringgehalten werden. Nicht verschmutztes Niederschlagswasser ist prinzipiell in dezentralen Versickerungsanlagen zu versickern, sofern die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes gegeben ist. Aufgrund der im Plangebiet zu erwartenden, nicht zur Versickerung geeigneten Bodenschichten wird jedoch auf die verbindliche Festsetzung einer dezentralen Versickerung des anfallenden, unverschmutzten Niederschlagswassers verzichtet. Dies ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu bestimmen. Sofern eine dezentrale Versickerung nicht möglich ist und eine Einleitung von Niederschlagswasser aus den privaten Grundstücksflächen in den öffentlichen Kanal erfolgt (z. B. Überlauf), ist eine geeignete Regenrückhaltung und Abflussdrosselung sicherzustellen. Es ist sicherzustellen, dass nur unverschmutztes Niederschlagswasser eingeleitet wird und dass aus dem Planbereich kein erhöhter Abfluss von Oberflächenwasser auf die Nachbargrundstücke erfolgt. Bei weiterführenden Planungen ist auf einen ausreichenden Abstand zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem Grundwasserspiegel zu achten.

Die Vorgaben des o. g. Baugrundgutachtens und die einschlägigen technischen Regeln sind zu beachten. Dazu gehören die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), das DWK Arbeitsblatt A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zu Versickerung von Niederschlagswasser), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sowie das DWK Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser).

4.10 Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) zuletzt geändert am 1. Januar 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.

Diese Zielvorgabe ist bei der vorliegenden Bebauungsplanung grundsätzlich berücksichtigt, vor allem durch die Wahl des Standortes, indem eine innerörtliche Fläche gewählt wurde, die wieder nutzbar gemacht wird, ein bereits bestehendes Gewerbegebiet ergänzt und bereits erschlossen ist.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden ca. 0,5 ha bisher als Fläche für Gemeinbedarf/öffentliche Grünfläche genutzte Fläche einer gewerblichen Nutzung zugeführt. Es handelt sich um eine kleinräumige Erweiterung des nördlich angrenzenden Gewerbegebiets innerhalb des Siedlungsbestands. Die Stadt Ichenhausen entwickelt entsprechend der Nachfrage nach Gewerbeflächen dieses Gebiet, welches sich im Eigentum der Stadt befindet und somit zeitnah realisiert werden kann. Das Plangebiet ist bereits im rechtswirksamen

Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt. Das Maß der zukünftigen Versiegelung wird auf das Notwendige beschränkt und in der Planung wird die Schaffung von Grünflächen berücksichtigt.

Die Stadt Ichenhausen gewichtet die vorliegende planungsrechtliche Sicherung von Gewerbeflächen höher als die erforderliche Flächeninanspruchnahme einer bisher für den Gemeinbedarf und als öffentliche Grünfläche genutzten Fläche.

4.11 Klimaschutz/Konzept zu Klimaschutz und 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 und zum Erhalt von neuen Vegetationsformen
- Empfehlung der Dachbegrünung bei Dachneigungen < 5° sowie eine Begrünung von Wandflächen ohne Fensteröffnungen mit einer Länge von mehr als 10,0 m.

4.12 Altlasten

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt. Aufgrund der Erkundung der Untergrundverhältnisse im Rahmen der Baugrunduntersuchung sind jedoch im weiteren Umfeld anthropogene Auffüllungen bekannt.

Wenn beim Baugrundaushub bzw. bei sonstigen Erdarbeiten Auffüllungen, insbesondere mit Straßenaufbruch und Bauschutt zum Vorschein kommen sollten, sind die Aushubarbeiten von einem qualifizierten und mit der Altlastenproblematik vertrauten Fachbüro zu begleiten und zu dokumentieren. Organoleptisch auffälliges Material ist zu separieren, untersuchen zu lassen und entsprechend der Belastung zu verwerten/entsorgen.

4.13 Bodendenkmalschutz

Gemäß Bayerischen Denkmalatlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind im Plangebiet und dessen näherer Umgebung keine Boden- oder Baudenkmäler bekannt.

Sollten dennoch bei Grabungsarbeiten Bodenfunde angetroffen werden, sind diese gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) dem Landratsamt Günzburg als Unterer Denkmalschutzbehörde bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und 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, aufgrund 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. Die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

5 Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Abweichend hiervon gilt gemäß § 13a BauGB für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren, dass keine Umweltprüfung erforderlich ist, wenn in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird, von insgesamt weniger als 20.000 m².

Der vorliegende Bebauungsplan setzt eine maximal zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² verbindlich fest. Das Kriterium des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB ist damit erfüllt.

6 Planungsstatistik

Gesamtfläche	5.410	m ²	100 %
davon Gewerbegebiet	5.410	m ²	100 %
max. überbaubare Grundstücksfläche	4.328	m ²	
max. Geschoßfläche	6.492	m ²	
Ausgleichsfläche	325	m ²	

7 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Abwasserverband Unteres Günztal, Ichenhausen
- 2 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- 3 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten, Krumbach
- 4 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft, Krumbach
- 5 Amt für Ländliche Entwicklung, Krumbach
- 6 Bayerischer Bauernverband, Günzburg
- 7 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ, München
- 8 bayernets GmbH, München
- 9 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Süd, PTI 23, Gersthofen
- 10 Industrie- und Handelskammer, Augsburg (nur per E-Mail als PDF)
- 11 Kreishandwerkerschaft Bereich Günzburg/Neu-Ulm, Weißenhorn
- 12 Landratsamt Günzburg – Sachgebiet 402 (Bauabteilung)
- 13 Lechwerke AG Augsburg
- 14 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Augsburg
- 15 Regionalverband Donau-Iller, Ulm
- 16 schwaben netz gmbh, Günzburg

- 17 Staatliches Bauamt Krumbach, Bereich Straßenbau
- 18 Telefónica Germany GmbH & Co. OHG, Teltow
- 19 Vodafone Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, München
- 20 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Servicestelle Krumbach

8 Anlagen

Kling Consult Schalltechnische Beurteilung gemäß DIN 18005 zum Bebauungsplan „In der Wanne“, Stand: 25. Juni 1996

9 Bestandteile des Bebauungsplanes

Entwurf Bebauungsplan vom 29. März 2021

Begründung vom 29. März 2021

10 Verfasser

Team Bauleitplanung/Regionalplanung

Krumbach, 29. März 2021

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. Peter Wolpert Maximilian Mayer (M. Sc.)

Ichenhausen, den

.....
Unterschrift Erster Bürgermeister