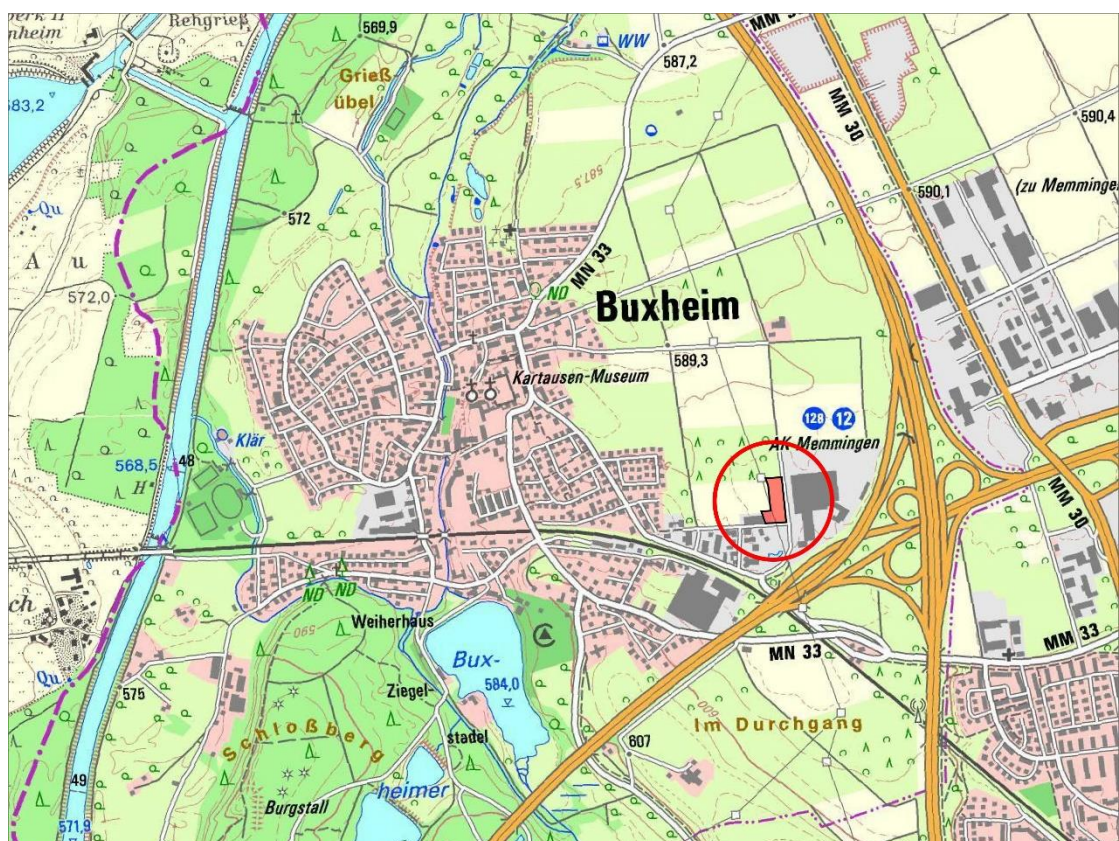


Gemeinde Buxheim

3. Erweiterung und Änderung Bebauungsplan Gewerbegebiet "Am Stadtweg"

Satzung und Begründung
Entwurf | Stand: 17.08.2020

Verfahren gemäß § 13 BauGB



GEGENSTAND

3. Erweiterung und Änderung Bebauungsplan Gewerbegebiet "Am Stadtweg"
Satzung und Begründung
Entwurf | Stand: 17.08.2020

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Buxheim

Kirchplatz 2
87740 Buxheim

Telefon: 08331 9770-0
Telefax: 08331 9770-70

E-Mail: info@buxheim.de
Web: www.buxheim.de

Vertreten durch: 1. Bürgermeister
Wolfgang Schmidt



AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult

Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0
Telefax: 08331 4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Eduard Obermeier - M.Sc. Angewandte Humangeographie
Edith Speer - M.Sc. Umweltplanung

Memmingen, den

Eduard Obermeier
M.Sc. Angewandte Humangeographie

INHALTSVERZEICHNIS

A	Präambel	5
B	Satzung	7
1	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	7
1.1	Art der baulichen Nutzung	7
1.2	Maß der baulichen Nutzung	7
1.3	Bauweise und Baugrenze	8
1.4	Verkehrs- und Freiflächen	9
1.5	Grünordnung	9
1.6	Sonstige Festsetzungen	9
2	Örtliche Bauvorschriften	10
2.1	Dachgestaltung	10
2.2	Sonstige Örtliche Bauvorschriften	10
3	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	11
C	Begründung	14
1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	14
2	Anwendbarkeit vereinfachtes Verfahren	14
3	Übergeordnete Planungen	15
4	Lage und Beschreibung	15
5	Erschließung	16
6	Begründung der Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschriften	16
6.1	Art der Baulichen Nutzung	16
6.2	Maß der Baulichen Nutzung	16
6.3	Bauweise und Baugrenzen	17
6.4	Verkehr- und Freiflächen	18
6.5	Grünordnung	18
6.6	Sonstige Festsetzungen	19
6.6.1	Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzungen	19
6.6.2	Von Bebauung freizuhaltende Fläche	19
6.6.3	Immissionsschutz	19
6.7	Örtliche Bauvorschriften	20

6.7.1	Dachgestaltung	20
6.7.2	Sonstige Örtliche Bauvorschriften	20
6.7.3	Versickerung und Umgang mit Niederschlagswasser	20
7	Naturschutzfachliche Belange	21

A PRÄAMBEL

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen) hat die Gemeinde Buxheim die „3. Erweiterung und Änderung Bebauungsplan Gewerbegebiet Am Stadtweg“ in öffentlicher Sitzung am als Satzung beschlossen.

Die 3. Erweiterung und Änderung Bebauungsplan Gewerbegebiet „Am Stadtweg“ wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Aufstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt ca. 1,0 km südöstlich des Ortskerns von Buxheim und umfasst eine Größe von ca. 5765 m² (Fl.Nr. 208/1, Fl.Nr. 208/2 (teilweise), Fl.Nr. 208/3, Fl.Nr. 208/4 und Fl.Nr. 208 (teilweise), alle Gemarkung Buxheim). Der Geltungsbereich überplant sowohl einen Teilbereich der rechtskräftigen Bebauungsplanänderung „Industriegebiet und Gewerbegebiet Am Stadtweg östlich und westlich der Rudolf-Diesel-Straße“ als auch einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „2. Erweiterung und Änderung Bebauungsplans Gewerbegebiet Am Stadtweg“.

Bestandteile der Satzung

Die „3. Erweiterung und Änderung Bebauungsplan Gewerbegebiet Am Stadtweg“ besteht aus der Satzung vom mit planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) vom Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom beigefügt.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408).

- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998, zuletzt geändert durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2019 (GVBl. S. 737).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist.

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die „3. Erweiterung und Änderung Bebauungsplan Gewerbegebiet Am Stadtweg“ bestehend aus dem Textteil (S. 1 bis 24), den Örtlichen Bauvorschriften, der Begründung dem zeichnerischen Teil (Zeichnung) in der Fassung vom dem Gemeinderatsbeschluss vom zu Grunde lag und diesem entspricht.

Buxheim, den __.__.____

1. *Bürgermeister*
Wolfgang Schmidt

In-Kraft-Treten

Die „3. Erweiterung und Änderung Bebauungsplan Gewerbegebiet Am Stadtweg“ der Gemeinde Buxheim tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Buxheim, den __.__.____

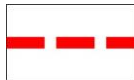
(Siegel)

1. *Bürgermeister*
Wolfgang Schmidt

B SATZUNG

Hinweis: Im Bereich, in dem die gegenständliche „3. Erweiterung und Änderung Bebauungsplan Gewerbegebiet Am Stadtweg“ andere rechtskräftige Bebauungspläne überlagert, werden alle Festsetzungen durch den gegenständlichen Bebauungsplan ersetzt.

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB



Geltungsbereich

Abgrenzung des Geltungsbereichs der „3. Erweiterung und Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Am Stadtweg“

1.1 Art der baulichen Nutzung



Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gem. § 8 BauNVO

Das e definiert Nutzungsbeschränkungen durch Schalleistungspegel. Zulässig sind nur Betriebe, die die festgesetzten Schalleistungspegel nicht überschreiten.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe

Nicht zugelassen sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Einzelhandelsbetriebe
- Tankstellen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbe
- Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
- Freistehende Photovoltaikanlagen

1.2 Maß der baulichen Nutzung



Grundflächenzahl (GRZ)

Maximal zulässige Grundflächenzahl, hier: 0,8

FH =
598m ü.NHN

Maximal zulässige Firsthöhe (FH)

Maximal zulässige Firsthöhe, hier: 598,00 m ü. NHN. Oberkante Dachhaut am First bzw. höchster Punkt des Daches.

Die Überschreitung mit technischen Anlagen und Versorgungsschächten ist nicht zulässig.

ROK = max.
+0,3m

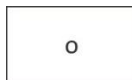
Rohfußbodenoberkante (ROK)

Die maximale Höhe der Rohfußbodenoberkante darf max. 0,3 m über der Straßenoberkante, gemessen in der Mitte der zur Straße gewandten Gebäudeseite, betragen.

Die Rohfußbodenoberkante (ROK) ist hierbei für die jeweilige Bauparzelle wie folgt zu ermitteln:

Die geplanten Gebäudeaußenkanten der jeweiligen baulichen Anlage werden senkrecht (in Richtung der Grundstückszufahrten) bis zum Schnittpunkt mit dem Fahrbahnrand verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte der Erschließungsstraße werden als Höhenbezugspunkt für die jeweilige Bauparzelle ausgemittelt. Der ausgemittelte Höhenbezugspunkt, zuzüglich 0,3 m, ergibt die höchstzulässige Rohfußbodenoberkante (ROK) für die Bauparzelle.

1.3 Bauweise und Baugrenze



Offene Bauweise

Im Planungsbereich gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude mit einer Gebäudegesamtlänge von mehr als 50 m zulässig sind.



Baugrenze

Ein Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß zulässig mit untergeordneten Bauteilen gem. Art. 6 Abs. 8 BayBO.

Notwendige, der Versorgung des Plangebiets dienende Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

Abstandsflächen Es gelten die Abstandsregelungen gemäß Artikel 6 BayBO.

1.4 Verkehrs- und Freiflächen



Bereiche für Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrtsbereiche entlang der Erschließungsstraßen sind nur in den gekennzeichneten Bereichen zulässig.

Lagerflächen

Lagerflächen sind in wasserdurchlässiger Ausführung herzustellen und mit heimischen Sträuchern einzugrünen (gem. Pflanzempfehlung).

Gelände-modellierung

Veränderungen des Geländes (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind nur zur Integration der Gebäude, befestigter Freiflächen und zum Anschluss an die Erschließungsstraßen im unbedingt erforderlichen Umfang zulässig. Angleichungen des Geländes an das Niveau der Nachbargrundstücke sind vorzunehmen.

1.5 Grünordnung

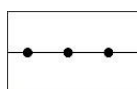


Ortsrandeingrünung (zu pflanzende Strauchhecke)

Es sind ausschließlich heimische Gehölze aus den Pflanzempfehlungen zu verwenden.

Endwuchshöhe maximal 5 m.

1.6 Sonstige Festsetzungen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Von Bebauung freizuhaltende Fläche

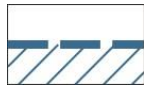
Die Flächen im Radius von $R = 20$ m um den Maststandort sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

$L_{wT} = 60$
 dB(A)/m^2

Höchstzulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel am Tag pro q_m

$L_{wN} = 46$
 dB(A)/m^2

Höchstzulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel in der Nacht pro q_m



Überlagerungsbereich Bebauungsplan „Industriegebiet und Gewerbegebiet Am Stadtweg westlich und östlich der Rudolf-Diesel-Straße“



Überlagerungsbereich Bebauungsplan „2. Erweiterung und Änderung Gewerbegebiet Am Stadtweg“

2 Örtliche Bauvorschriften

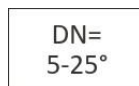
2.1 Dachgestaltung



Zulässige Dachform Hauptgebäude:

Satteldach (SD), Pultdach (PD)

Dachneigung 5°-25°



Zulässige Dachneigung

Dachneigung 5°-25°

Bedachung

Dachdeckungen sind nicht reflektierend auszuführen. Dacheindeckung von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die im Schutzbereich zu liegen kommen, sind nach DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“, Teil 7 (Widerstandsfähigkeit gegen Flugfeuer und strahlende Wärme) auszuführen.

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind zulässig, sofern die erforderlichen Schutzabstände und Kriterien des Brandschutzes gewahrt sind.

2.2 Sonstige Örtliche Bauvorschriften

Einfriedungen

Einfriedungen sind mit einer Höhe von maximal 1,80 m über Gelände zulässig.

Unzulässig sind:

Einfriedungen mit Hecken aus Thuja (Scheinzypressen) oder sonstigen Nadelgehölzen sowie als Gabionen oder Mauern sowie mit Sockelmauern.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich an Ort der Leistung zulässig. Pro Grundstück ist maximal eine Werbeanlage zulässig.

Unzulässig sind:

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Werbeanlagen mit wechselnden, blinkenden, bewegten oder laufenden Lichtern
- Beleuchtete und bewegliche Werbeanlagen.

Bauschutz- bereich Hochspannungs- freileitung

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung(en) bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind dem Leitungsbetreiber Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vertragsvereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden.

Zudem kann einer Bebauung des Schutzstreifens nur für die Errichtung von Bauwerken gewerblicher Nutzung ohne dauerhaften bzw. nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen in Aussicht gestellt werden, wenn die nachfolgend aufgeführten Bedingungen eingehalten werden:

- Die Dacheindeckung von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die im Schutzbereich zu liegen kommen, muss DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“, Teil 7 (Widerstandsfähigkeit gegen Flugfeuer und strahlende Wärme) entsprechen.
- Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Höchstspannungsfreileitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.

Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 5 m erreichen.

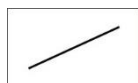
3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



Abgrenzung Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungsplan „Industriegebiet und Gewerbegebiet Am Stadtweg westlich und östlich der Rudolf-Diesel-Straße“



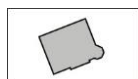
Abgrenzung Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungsplan „2. Erweiterung und Änderung Gewerbegebiet Am Stadtweg“



Flurgrenze, Bestand
(nachrichtliche Darstellung)



Flurnummern, Bestand
(nachrichtliche Darstellung)



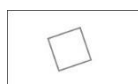
Bestandsgebäude



Bemaßung



Elektroleitung mit Bauschutzbereich, Bestand



Gittermast Bestand

Pflanz- empfehlungen

Bei der Bepflanzung sind standortgerechte Pflanzen gem. folgender Pflanzauswahl zu verwenden:

Sträucher:

Cornus mas – Kornelkirsche
Cornus sanguinea – Hartriegel
Corylus avellana – Haselnuss
Ligustrum vulgare – Liguster
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
Prunus mahaleb – Steinweichsel
Prunus spinosa – Schlehdorn
Rhamnus cathartica – Purgier-Kreuzdorn
Rhamnus frangula - Faulbaum
Rosa canina – Hundsrose
Virburnum lantana – Wolliger Schneeball
Virbunum opulus – Gewöhnlicher Schneeball

Niederschlagswas- ser

Gesammeltes Niederschlagswasser ist vorrangig nach Möglichkeit über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft innerhalb des Grundstückes zu versickern. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre vorzusehen. Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist nur außerhalb von Bodenverunreinigungen zulässig. Lagerplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, um die größtmögliche Versickerungsfähigkeit des Bodens zu gewährleisten. Falls Hygienevorschriften oder eine Gefährdung der Umwelt (Boden- und Gewässerschutz) eine Versiegelung der Flächen erforderlich macht, so sind diese unter

Angabe der Größe, Lage, Art der Versiegelung und Begrünung in einem Freiflächengestaltungsplan aufzuzeigen.

Bei der Planung (Bemessung und Darstellung im Bauantrag) und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV, die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser TRENGW, das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und die DWA Arbeitsblätter A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“ zu berücksichtigen.

Bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, sind die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten.

Sofern die Einleitungen nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung fallen, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Unterallgäu prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen.

Plangenaugigkeit

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Gemeinde Buxheim erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.

C BEGRÜNDUNG

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Gemeinderat Buxheim hat am 29.06.2020 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung der „3. Erweiterung und Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Am Stadtweg“ beschlossen.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Buxheim stellt für den Bereich bereits gewerbliche Bauflächen dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

Durch die gegenständliche Erweiterung und Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um den für die Gemeinde wichtigen Baustein der Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen an dieser Stelle realisieren zu können.

Durch die 3. Erweiterung und Änderung des Bebauungsplans wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung von gewerblichen Bauflächen geschaffen. Ziel ist es, durch die Erweiterung des Gewerbegebiets und die erforderlichen Änderungen der bisher trapezförmigen Fläche eine sinnvolle Nutzung des Gewerbegebiets entsprechend den Anforderungen von Interessenten anbieten zu können und zugleich die östlichen Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplans „2. Erweiterung und Änderung Gewerbegebiet Am Stadtweg“ hier zu integrieren. Aufgrund der Lage des Plangebiets im Schutzzonenbereich der Hochspannungsfreileitung ist zur Eingrünung des Gebiets die Bepflanzung mit Strauchhecken mit maximalen Endwuchshöhen vorgesehen.

Für die Gemeinde eröffnet sich durch die vorliegende 3. Erweiterung und Änderung des Bebauungsplans die Gelegenheit, die Deckung des örtlichen Bedarfs nach gewerblichen Bauflächen zu sichern und weiterzuentwickeln. Der Standort ist städtebaulich und funktional integriert und über die Rudolf-Diesel-Straße sowie den Amendinger Weg gut zu erreichen.

2 Anwendbarkeit vereinfachtes Verfahren

Der gegenständliche Bebauungsplan kann nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, da durch die Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Zudem wird gem. § 13 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltsverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltsverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet und begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter gem. § 13 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte 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.

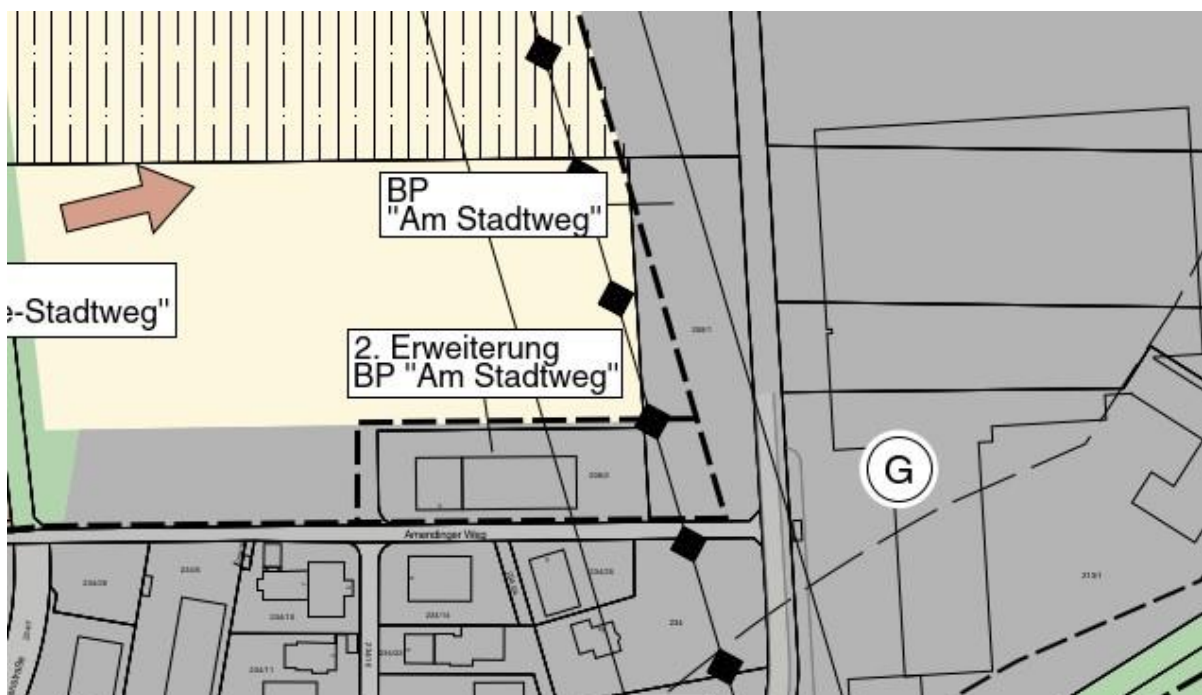
Nachdem es sich um einen Bebauungsplan nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren handelt, ist keine Umweltprüfung erforderlich (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden

Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und von einer Überwachung nach § 4c BauGB kann abgesehen werden. Die Erforderlichkeit eines naturschutzfachlichen Ausgleichs entfällt. Sensible bzw. geschützte ökologische Strukturen/Lebensräume sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

3 Übergeordnete Planungen

Zu den Zielen der Raumordnung (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018; Regionalplan der Donau-Illyer) steht die 3. Erweiterung und Änderung nicht in Widerspruch.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Buxheim stellt für den Bereich bereits gewerbliche Bauflächen dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.



(nichtmaßstäblicher Auszug FNP Gemeinde Buxheim)

4 Lage und Beschreibung

Das geplante Gebiet stellt die kleinräumig sinnvolle 3. Erweiterungsfläche des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Am Stadtweg“ dar. Das Baugebiet liegt ca. 1,0 km südöstlich des Ortskerns von Buxheim und fast vollständig im Bauschutzbereich der 380 kV-Freileitung. Östlich und südwestlich grenzen bereits gewerblich genutzte Flächen an, die nordwestlich und nördlich anschließende Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 0,57 ha, befindet sich auf einer Höhe von ca. 592 m ü. NHN und wird derzeit im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „2. Erweiterung und Änderung Gewerbegebiet Am Stadtweg“ als Lagerfläche und im sonstigen Bereich landwirtschaftlich genutzt. Die tatsächliche bislang nicht überplante dreiecksförmige Erweiterungsfläche betrifft lediglich 630 m².

Das Gelände ist eben. Das Grundwasser liegt ca. 10,0 m unter Gelände.

Der Boden besteht aus kiesigem Untergrund mit geringer Braunerdeüberdeckung. Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrunds sind nicht erforderlich.

5 Erschließung

Durch das gegenständliche Verfahren wird die äußere Erschließung nicht verändert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt unmittelbar im Anschluss an bereits vorhandene Bebauungspläne und Gewerbegebiete. Die Erschließung ist über das bestehende Wegenetz der Gemeinde im Bereich des Amendinger Wegs und der Rudolf-Diesel-Straße gesichert. Die bestehenden Fahrbahnbreiten sind ausreichend dimensioniert.

Die Anschlussmöglichkeit an die Ver- und Entsorgungsleitungen der Gemeinde Buxheim (Wasser, Abwasser) sowie die Stromversorgung sind gegeben.

Das Plangebiet ist über den Stadtweg und die Buxheimer Straße bzw. die Europastraße sowohl an das Autobahnkreuz Memmingen sowie an die Bundesstraße B 300 angeschlossen und gut erreichbar. Somit ist eine kurze und direkte Anbindung an das überörtliche Straßennetz gegeben.

6 Begründung der Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschriften

Vor dem Hintergrund einer bedarfsgerechten Planung ist die 3. Erweiterung und Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

6.1 Art der Baulichen Nutzung

Die Gewerbeflächen dienen vorwiegend der Unterbringung örtlicher Betriebe.

Auf Grund der geringen Verfügbarkeit geeigneter Standorte für klassische Gewerbeflächen im Ortsbereich der Gemeinde Buxheim sollen auf diesen Flächen keine Einzelhandels- und Beherbergungsbetriebe oder Anlagen für sportliche Zwecke angesiedelt werden. Einzelhandelseinrichtungen sind bevorzugt in das Ortszentrum und nicht in peripheren Lagen zu verorten.

Aufgrund der Lage des Plangebiets im Schutzzonenbereich der Hochspannungsfreileitung sind nur gewerbliche Nutzungen ohne dauerhaften bzw. nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen zulässig. Diese Auflagen des Leitungsbetreibers begründen die Nichtzulassung aller weiteren ausgeschlossenen Nutzungen.

6.2 Maß der Baulichen Nutzung

Grundflächenzahl:

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) des Gewerbegebietes richtet sich nach den Grenzwerten des § 17 BauNVO und wird nicht überschritten. Die Grenzwerte orientieren sich an den bestehenden

Bebauungsplänen in der Umgebung. Dabei soll eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht werden. Sie entspricht auch den bisherigen Festsetzungen.

Geschossflächenzahl:

Die bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan „Industriegebiet und Gewerbegebiet Am Stadtweg westlich und östlich der Rudolf-Diesel-Straße“ zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß entfällt. Sie wird im gegenständlichen Bebauungsplan ersetzt und stattdessen über die gestaffelte Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhen in m über NHN, der Baugrenze und der GRZ abschließend geregelt.

Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß:

Die bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan „Industriegebiet und Gewerbegebiet Am Stadtweg westlich und östlich der Rudolf-Diesel-Straße“ zulässige Anzahl an Vollgeschossen als Höchstmaß entfällt im gegenständlichen Bebauungsplan und wird stattdessen über die gestaffelte Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhen in m über NHN abschließend geregelt.

Firsthöhe

Für das Plangebiet wurde die maximale Firsthöhe gestaffelt in m über NHN festgesetzt. Durch diese Festsetzung soll eine gewerbliche Nutzung im Schutzstreifenbereich der Hochspannungsfreileitung ermöglicht werden. Die Abstufung der Firsthöhen erfolgt in Abstimmung mit dem Leitungsbetreiber. Die maximale Firsthöhe bezieht sich auf den höchsten Punkt des Daches (bei SD First; bei PD oberster Punkt der Dachkante).

Rohfußbodenoberkante (ROK)

Durch die Festsetzung einer maximalen ROK des Erdgeschosses soll sichergestellt werden, dass sich Gebäude ohne zu große Gebäudesockel in die vorhandene ebene Topographie einfügen und dass Geländesprünge durch Auffüllungen zwischen benachbarten Grundstücken auf ein Minimum reduziert werden.

6.3 Bauweise und Baugrenzen

Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, mit der Maßgabe, dass auch Gebäude über 50 m Gebäudelänge entstehen können. Die Gebäude sind mit seitlichen Grenzabstand nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zu errichten.

Baugrenze

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen angegeben. Überschreitungen der zeichnerisch festgelegten Baugrenzen sind dabei in geringfügigem Ausmaß mit untergeordneten Bauteilen gem. Art. 6 Abs. 8 BayBO, d.h. mit Bauteilen, welche bei der Bemessung der Abstandsflächen (wie z.B. Dachüberstände, untergeordnete Balkone und Erker etc.) außer Betracht bleiben, zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, die der Versorgung des Plangebiets dienen, sind auch außerhalb der Baufenster zulässig. Hierdurch wird gewährleistet, dass neben der gewünschten Grundstruktur die untergeordneten Bauteile und Nebenanlagen etwas flexibler angeordnet werden können. Im Bereich der Ortsrandeingrünung sind jedoch weiterhin keinerlei bauliche Anlagen zulässig, um ökologische Beeinträchtigungen der Eingrünung zu verhindern.

Die Festsetzung der Baufenster wurde bewusst großzügig gewählt und soll den spezifischen Bedürfnissen großflächiger Anlagen, deren Ansiedlung in dem betreffenden Gebiet vorgesehen ist, Rechnung tragen sowie eine möglichst variable Ausnutzung ermöglichen. Im Süden wurde im östlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „2. Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Am Stadtweg“ die Baugrenze erweitert und ergänzt, um den hier ansässigen Betrieben die Möglichkeit zur Erweiterung ihrer Betriebe zu bieten.

6.4 Verkehr- und Freiflächen

Ein- und Ausfahrtsbereiche

Die Erschließung erfolgt über die bestehenden Erschließungsstraßen Rudolf-Diesel-Straße und Amendinger Weg, in deren Bereich auch die Ein- und Ausfahrtsbereiche zulässig sind. Der Einmündungsbereich in den Amendinger Weg ist entsprechend von Ein- und Ausfahrten freizuhalten.

Geländemodellierung

Um ein gesamteinheitliches Bild des Plangebietes zu erreichen, werden Veränderungen des natürlichen Geländes reglementiert. So sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur zur Integration der Gebäude, befestigter Freiflächen und zum Anschluss an die Erschließungsstraßen im unbedingt erforderlichen Umfang zugelassen. Angleichungen des Geländes an das Niveau der Nachbargrundstücke sind vorzunehmen. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass das Erscheinungsbild nicht durch Böschungen beeinträchtigt wird.

Lagerflächen

Um die Bodenversiegelung auf ein Minimum zu beschränken, sind Lagerflächen in wasserdurchlässiger Ausführung herzustellen und mit heimischen Sträuchern einzugrünen (gem. Pflanzempfehlung).

6.5 Grünordnung

Ziele:

Mit den grünordnerischen Festsetzungen sollen vorrangig folgende Ziele erreicht werden:

- Harmonische Einbindung der Baukörper und der Stellflächen in die umgebende Landschaft
- Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze gemäß der zutreffenden Pflanzenauswahllisten in der Satzung (gem. Pflanzempfehlungen)

Begründung der Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschriften

- Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens, wo möglich Vermeidung von Flächenversiegelung (Stellplätze sind in wassergebundener Form, in Splitt oder Rasenpflaster, etc. auszuführen)
- Schaffung von Versickerungsflächen für Oberflächenwasser (innerhalb der privaten Grünflächen)
- Schaffung naturnaher Elemente und damit neuer Lebensräume für Tiere und Pflanzen

Private Grünflächen:

Zur Einbindung der Baukörper und Stellflächen in die Landschaft wurde im Westen des Plangebiets eine Ortsrandeingrünung (zu pflanzende Strauchhecke) mit einer maximalen Endwuchshöhe von 5 m über NHN auf einer Breite von 3 m festgesetzt. Darüber hinaus tragen die Festsetzungen auch zum Umgang mit Niederschlagswasser zur Minimierung der Eingriffsfolgen bei.

6.6 Sonstige Festsetzungen

6.6.1 Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzungen

Aufgrund der Lage des Plangebiets im Schutzzonenbereich der Hochspannungsfreileitung findet zur Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzungen im Baugebiet (hier: max. zulässige Firsthöhe in m über NHN) das Planzeichen Nr. 15.14 Anwendung.

6.6.2 Von Bebauung freizuhaltende Fläche

Der Mast 97 von der Amprion GmbH betriebenen Hochspannungsfreileitung muss in einem Umkreis von 20,0 m Radius um die sichtbaren Mastfundamente von jeglicher Bebauung freigehalten werden, um mögliche Sicherungs- und Wartungsarbeiten entsprechend den betrieblichen Anforderungen des Leitungsbetreibers ausführen zu können.

6.6.3 Immissionsschutz

Mögliche auftretende Emissionen sind für das westlich gelegene Ortsgebiet von Buxheim irrelevant. Aufgrund der Entfernung des Gewerbegebiets zu den nächsten Siedlungsflächen sind für das Gewerbegebiet selbst nur noch durch den entstehenden Fahrverkehr Emissionsbelastungen zu erwarten.

Die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel wurden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „2. Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Am Stadtweg“ übernommen und dienen insbesondere dazu, im Rahmen einer Vorprüfung die schalltechnische Verträglichkeit eines Betriebs mit benachbarten schutzbedürftigen Gebieten überprüfen zu können. Sie stellen den Betrieb jedoch nicht davon frei, insbesondere bei Immissionsschutzorten, die direkt an sein Baugrundstück grenzen, die jeweils aktuellen Bestimmungen zum Immissionsschutz, wie beispielsweise die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einzuhalten. Die immissionsschutzfachlichen Belange

wurden vorab mit dem LRA Unterallgäu abgestimmt (Schreiben an die Gemeinde Buxheim v. 08.04.2020).

6.7 Örtliche Bauvorschriften

6.7.1 Dachgestaltung

Im Gewerbegebiet sind flach geneigten Sattel- und Pultdächer mit Dachneigungsbereichen von 5 bis 25° vorgesehen.

Zielsetzung ist, auch in Bezug auf die umgebende Bebauung, eine möglichst einheitliche Dachlandschaft zu ermöglichen, weshalb Flachdächer ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Hochspannungsfreileitung wurde für die Dacheindeckung festgesetzt, dass Dacheindeckungen von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die im Schutzbereich zu liegen kommen, der DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“, Teil 7 (Widerstandsfähigkeit gegen Flugfeuer und strahlende Wärme) entsprechen müssen.

6.7.2 Sonstige Örtliche Bauvorschriften

Einfriedungen

Festsetzungen zu Einfriedungen werden nur insoweit getroffen, wie sie städtebaulich wirksam werden. Zum öffentlichen Straßenraum hin sind nur maximale Höhen von 1,80 m zulässig. Es wird lediglich die Ausführungsart von Einfriedungen wie folgt reglementiert: Einfriedungen mit Hecken aus Thuja (Scheinzypressen) oder sonstigen Nadelgehölzen sowie als Gabionen oder Mauern sowie mit Sockelmauern sind unzulässig.

Werbeanlagen

Zur Minimierung negativer städtebaulicher Auswirkungen durch Werbeanlagen werden diese in Art und Umfang reglementiert.

Bauschutzbereich Hochspannungsfreileitung

Aufgrund der Lage des Plangebiets im Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung sind die genannten Festsetzungen in den technischen und sicherheitsbedingten Kriterien des Leitungsbetreiber begründet.

6.7.3 Versickerung und Umgang mit Niederschlagswasser

Angestrebtes Ziel ist es, Bodenversiegelungen auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass Zufahrten und Stellplätze in wasserdurchlässiger Ausführung angelegt sein sollen (Rasen-Gitterstein, Rasenfuge, Schotterrasen, wassergebundene Decke).

Das anfallende Niederschlagswasser aus den Grundstücken ist vorrangig nach Möglichkeit über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft innerhalb der Grundstücke zu versickern. Falls die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden kann, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre vorzusehen.

7 Naturschutzfachliche Belange

Die 3. Erweiterung und Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Am Stadtweg“ wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie von der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB wird daher abgesehen. Um Konflikte zu vermeiden wurden dennoch die naturschutzfachlichen Belange geprüft. Da durch die Erweiterung des Geltungsbereiches eines der Baufenster etwas vergrößert und somit die überbaubare Grundfläche erhöht wird, erfolgt für diesen Bereich eine Ermittlung des Ausgleichsbedarfes nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003). Insgesamt ist jedoch darauf hinzuweisen, dass im Vergleich zu den bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen und deren Änderungen die hier gegenständliche Erweiterung ein nur geringfügiges Ausmaß hat.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von etwa 0,57 ha, wohingegen die tatsächliche Erweiterung lediglich 638 m² betrifft. Die Fläche befindet sich auf einer Höhe von ca. 592 m ü. NHN zwischen dem Siedlungsbereich von Buxheim und dem Autobahnkreuz Memmingen, Gewässer fehlen komplett. Die Erschließung erfolgt über bestehende Verkehrsflächen (Rudolf-Diesel-Straße bzw. Amendinger Weg).

Bestand

Das Plangebiet befindet sich auf einer intensiv genutzten Ackerfläche, wovon bis auf die genannte tatsächliche Erweiterungsfläche die Flächen bereits als Gewerbeflächen rechtskräftig sind. Im Osten, Süden und Südwesten schließen bereits Industrie- und Gewerbeflächen an, das Gelände wird von einer Hochspannungsleitung überspannt. Im direkten Anschluss neben dem Geltungsbereich verlaufen im Osten die Rudolf-Diesel-Straße, die die Haupterschließung der Industrie- und Gewerbegebiete „Am Stadtweg“ darstellt sowie im Süden der Amendinger Weg. Im Süden und Osten grenzen Gewerbe- und Industriegebiete an, wobei im Gewerbegebiet südlich auch Betriebsleiterwohnungen vorhanden sind. Es befinden sich keine allgemeinen oder reinen Wohngebiete im direkten Umfeld. Das nächstgelegene Wohngebiet liegt in einer Entfernung von etwa 250 m westlich des Geltungsbereiches.

Das Plangebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit „Donau-Iller-Lechplatten“ (D-64) in der naturräumlichen Großeinheit des Alpenvorlands. Laut geologischer Karte herrscht hier die geologische Einheit sandiger Lösslehm vor. Der Boden im Geltungsbereich selbst besteht aus kiesigem Untergrund mit geringmächtiger Braunerdeüberdeckung.

Aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe zum Autobahnkreuz Memmingen (130 m) sowie den umliegenden Industrie- und Gewerbeflächen ist nicht von einer besonderen Eignung zur Erholungsnutzung auszugehen. Das Landschaftsbild wird von einem ebenen Relief mit Ackernutzung bzw. den

umliegenden Bebauungen und der Hochspannungsleitung geprägt. Ein ungehinderter Blick ist nur nach Norden gegeben.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine FFH-, Vogelschutz-, Naturschutz- oder sonstigen Schutzgebiete des Naturschutzrechtes. Auch amtlich kartierte Biotope oder Flächen des Ökoflächenkatasters liegen nicht im Plangebiet oder seiner Umgebung. Durch die Erweiterung der Gewerbeflächen sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Aufgrund der Kulissenwirkung angrenzender Bebauungen sowie der Hochspannungsfreileitung ist die Fläche für Offenlandarten (z. B. Feldlerche oder Kiebitz) ungeeignet. Andere planungsrelevante Arten können wegen der intensiven Ackernutzung bzw. des Fehlens entsprechender Biotopstrukturen ausgeschlossen werden.

Im Geltungsbereich sowie in seinem näheren Umfeld befinden sich weder Stillgewässer noch Fließgewässer oder sonstige Oberflächengewässer wie Gräben oder Mulden. Hauptgrundwasserleiter sind quartäre Schmelzwasserschotter in etwa 10 m Tiefe, die ergiebige Grundwasserleiter darstellen.

Großräumig betrachtet liegt das Untersuchungsgebiet im Klimabezirk „Donau-Iller-Lech-Platten“. Die überregionale Klimasituation wird hier im Wesentlichen von den für Mitteleuropa typischen Westwindwetterlagen geprägt, die im Voralpenland durch die stauende Wirkung der Alpen modifiziert werden. Hierdurch kommt es zu einer messbaren Erhöhung der Niederschläge. Das Klima insgesamt ist warmgemäßigt und immerfeucht, die Niederschläge liegen bei ca. 943 mm im Jahr, die Jahresmitteltemperatur liegt bei 7,6 °C.

Aus lokalklimatischer Sicht ist davon auszugehen, dass das gesamte Plangebiet aufgrund der umliegenden Bebauung und Versiegelung stark vorbelastet ist. Der hohe Versiegelungsgrad durch die bestehenden Gebäude und Erschließungsflächen führt kleinklimatisch zu erheblichen Veränderungen (nächtliche Abgabe von gespeicherter Wärme, Rückstrahlung, etc.). Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich allerdings eine Ackerfläche, die als Kaltluftentstehungsgebiet dienen kann. Vom Autobahnkreuz Memmingen und der eingleisigen Bahnstrecke Memmingen - Lindau gehen darüber hinaus starke Vorbelastungen der lufthygienischen Situation aus.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bau- oder Bodendenkmäler verzeichnet. Etwaige Funde von Bodendenkmälern müssen aber nach Art. 8 Abs. 1 DSchG umgehend bei der zuständigen Fachbehörde gemeldet werden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die zuständige Fachbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

Grundsätzlich lassen sich neue Flächeninanspruchnahmen nicht vermeiden, wenn das Ziel der Schaffung dringend benötigter Gewerbeflächen im Gemeindegebiet weiterverfolgt werden soll. Jedoch ist das Plangebiet bereits nahezu vollständig durch einen rechtsgültigen Bebauungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die neu hinzukommende Fläche ist mit etwa 630 m² vergleichsweise klein und liegt vollständig unterhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsleitung.

Auswirkungen bei Umsetzung der Planung

Als baubedingte Auswirkungen sind in erster Linie die Beseitigung von anstehendem Mutter- und Oberboden einzustufen. Es kann zu Verdichtungen durch Befahren und Lagern von Bodenmaterialien sowie zu Stoffeinträgen ins Grundwasser kommen. Bei sachgerechtem Umgang sind die baubedingten Beeinträchtigungen insgesamt als nicht erheblich einzustufen. Außerdem können im Zeitraum der Neuerrichtung von Gebäuden Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub, Erschütterungen und dergleichen entstehen. Auch werden sich durch die Aufstellung von Baukränen negative Blickbezüge in Richtung Projektgebiet ergeben, die jedoch nur von begrenzter Dauer sind.

Als grundsätzlich denkbare anlage- und nutzungsbedingte Auswirkung ist eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate aufgrund der Flächenversiegelung zu berücksichtigen. Das gesammelte Niederschlagswasser ist vorrangig nach Möglichkeit über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft innerhalb des Grundstückes zu versickern. Ist dies aus Platzgründen nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre vorzusehen. Lager- und / oder Parkplätze sind nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, um die größtmögliche Versickerungsfähigkeit des Bodens zu gewährleisten, nur im Falle von Hygienevorschriften oder einer Gefährdung der Umwelt ist eine Versiegelung dieser Flächen zulässig.

Durch die Planungen werden im Zuge der neuen Situierung der Baukörper Blickbeziehungen von umliegenden Bebauungen auf das Plangebiet geringfügig verändert. Allerdings liegt aufgrund der Nutzung als Acker, der Hochspannungsfreileitung und der umgebenden Gewerbegebäude bereits im Bestand keine hochwertige Situation vor. Infolge der in der Bebauungsplanänderung vorgesehenen Eingrünung durch Strauchhecken kann eine negative Wirkung auf das Landschaftsbild minimiert werden. Dabei ist zu beachten, dass im Schutzstreifen der Leitung nur solche Gehölze angepflanzt werden dürfen, die eine Höhe von max. 5 m erreichen, bzw. regelmäßig entsprechend zurückgeschnitten werden. Außerhalb des Schutzstreifens wird eine gestaffelte Wuchshöhe empfohlen, um bei evtl. Baumbruch eine Beschädigung der Leitung zu verhindern.

Im Geltungsbereich bestehen hohe Vorbelastungen im Hinblick auf das Schutzgut Klima und Luft, so dass sich nur minimale klimatische bzw. lufthygienische Funktionen ergeben. Aufgrund des Fehlens von klimatischen bzw. lufthygienischen Funktionen können weder relevante bau- noch anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen des Schutzguts entstehen. Durch die Festsetzung einer sachgerechten Grünordnungsplanung lassen sich z.B. durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern kleinklimatische Funktionen wiederherstellen.

Bei Umsetzung der Planungen sind aufgrund der Situation vor Ort, die keine geeigneten Lebensräume für planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten bietet, nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Grundsätzlich sind im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot) sowie die Bestimmungen des allgemeinen Artenschutzes nach § 39 BNatSchG (Baufeldfreimachung nur außerhalb der allgemeinen Schutzzeiten vom 01.03. bis 30.09.) einzuhalten.

Der Geltungsbereich kann laut Leitfaden zur Eingriffsregelung (StMLU, 2003) als ein Gebiet der Kategorie I mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft werden. Aufgrund der GRZ von 0,8 erfolgt die Einstufung als Typ A mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, was für die Ackerfläche einen Kompensationsfaktor von 0,3 bedeutet. Die bei der Änderung des Bebauungsplans neu hinzukommende Fläche beträgt 630 m², daher errechnet sich ein Ausgleichsflächenbedarf von 189 m², der durch die Pflanzung von standortgerechten autochthonen Strauchhecken an der West- und Nordseite des Geltungsbereiches erbracht wird.

Fazit

Zusammenfassend betrachtet erscheinen die projektbedingten Auswirkungen auf Natur und Landschaft im Geltungsbereich demnach als nicht erheblich. Unabhängig davon sind im vorangegangenen Kapitel entsprechende Handlungsempfehlungen formuliert, um gegebenenfalls (bei Bedarf) im Einvernehmen mit der zuständigen Behörde entsprechende Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen zur Vermeidung von negativen Auswirkungen zu ergreifen. Der mit der Erweiterung des Gewerbegebietes entstehende Ausgleichsbedarf von etwa 189 m² kann durch die Umsetzung der Pflanzung von Strauchhecken im Sinne der Ortsrandeingrünung auf den Grundstücken erbracht und damit als hinreichende Kompensation gesehen werden.