

Sitzungsvorlage des Bau- und Werksausschusses

am 07.06.2021

öffentlich

TOP 4.

DSNR.: BA 85/2021

Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan "Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs" OT Oberhausen, Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Anlage/n: Planzeichnung BB; Textliche Festsetzungen BBP; Begründung mit Umweltbericht BBP; Planzeichnung, Begründung mit Umweltbericht FNP;

Sachbericht:

Mit Antrag, eingegangen am 29. April 2019, hat der Antragsteller seine Absicht mitgeteilt im Bereich der Niederhauserstraße eine Fahrzeug- und Warenlagerhalle errichten zu wollen. Mangels bestehenden Baurechts wandte er sich mit der Bitte an die Stadtverwaltung das Vorhaben bauplanungsrechtlich zu ermöglichen.

Durch Beschluss des Bau- und Werksausschusses in der öffentlichen Sitzung vom 14.10.2019 erklärte sich die Stadt Weißenhorn dazu bereit in ein Verfahren einzusteigen mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen, insofern der Antragsteller die Kosten trägt. Auf die Sitzungsvorlage wird Bezug genommen. Der Beschluss wurde am 1. November 2019 im Stadtanzeiger veröffentlicht.

Die Bauleitplanung ist zur geordneten Gewerbeentwicklung erforderlich. Die Planung dient der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zur bedarfsgerechten Ausweisung neuer Gewerbeflächen im Rahmen des Bestands unter Berücksichtigung der städtebaulichen, grünordnerischen, verkehrlichen und sonstigen umweltrelevanten Belange.

Das beauftragte Planungsbüro hat im Rahmen dieser Zielsetzung einen Vorentwurf zur Aufstellung eines Bebauungsplans und zur Änderung des Flächennutzungsplans Weißenhorn erstellt. Die Unterlagen sind angehängt.

Aktuell befindet sich ein Lärmgutachten in Erstellung, dessen Ergebnisse in den Bebauungsplan eingearbeitet werden.

Der Bereich der Bauleitplanung liegt im Nordwesten der Stadt Weißenhorn des Ortsteils Oberhausen. Die Teilfläche der Flurnummer 714/2 mit einer Größe von ca. 3365 m² soll als Gewerbegebiet planungsrechtlich gesichert werden. Mit der vorliegenden Planung soll dem Grundstückseigentümer, unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung und Nutzungsstrukturen, eine verträgliche Erweiterung seiner östlich angrenzenden Nutzungen ermöglicht werden. Zusätzlich wird durch die beabsichtigte Ortsrandeingrünung eine orts- und landschaftsbildverträgliche Entwicklung ermöglicht. Die vorliegende Planung rundet den Siedlungskörper der Gemarkung Oberhausen zum bestehenden Siedlungsumfeld im Norden ab.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Eine bloße Erweiterung der bestehenden Ortsergänzungssatzung schied nach rechtlichen Bedenken im Rahmen der Gespräche mit dem LRA Neu-Ulm aus. Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird die Öffentlichkeit frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Parallel hierzu werden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufgefordert. Anschließend erfolgt eine Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs entsprechend der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen. Nach Billigung durch den Stadtrat wird das Verfahren nach §§ 3 Absatz 2 und 4 Absatz 2 BauGB durchgeführt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Weißenhorn weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Fläche für Landwirtschaft aus. Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert.

Beschlussvorschlag:

"1. Billigungs- und Auslegungsbeschluss FNP

- a. Der Bau- und Werksausschuss der Stadt Weißenhorn billigt den durch das Planungsbüro OPLA im Parallelverfahren ausgearbeiteten Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung im Bereich des aufzustellenden Bebauungsplans „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ in der Fassung vom 27. April 2021 mit...
 - Teil A: der Planzeichnung
 - Teil B: den Verfahrensvermerken
 - Teil C: der Begründung
 - Teil D: dem Umweltbericht.
- b. Der Bau- und Werksausschuss beschließt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen."
- c. Der betroffenen Öffentlichkeit wird gem. § 3 I, II BauGB und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 I, II BauGB innerhalb einer Frist von einem Monat Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss BBP

Der Bau- und Werksausschuss der Stadt Weißenhorn billigt den durch das Planungsbüro OPLA ausgearbeiteten Vorentwurf des Bebauungsplanes „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ in der Fassung vom 27. April 2021 mit...

Teil A: der Planzeichnung
Teil B: den Festsetzungen
Teil C: der Begründung
Teil D: dem Umweltbericht.

Der Bau- und Werksausschuss beschließt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Der betroffenen Öffentlichkeit wird gem. § 3 I, II BauGB und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 I, II BauGB innerhalb einer Frist von einem Monat Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Roman Brandt
Leitung Fachbereich
Planen und Bauen

Kerstin Lutz
2. Bürgermeisterin

Verwaltungsinterne Vermerke:

Information und Beteiligung der Fachbereiche <input type="checkbox"/> Fachbereich 1 <input type="checkbox"/> Fachbereich 2 <input type="checkbox"/> Fachbereich 3 <input checked="" type="checkbox"/> Fachbereich 4
Sitzungsvorlagen mit möglicher finanzieller Auswirkung Für den betroffenen TOP sind <input checked="" type="checkbox"/> <u>keine</u> Haushaltsmittel erforderlich <input type="checkbox"/> Haushaltsmittel erforderlich (-> Gegenzeichnung der Finanzverwaltung erforderlich) <input type="checkbox"/> und unter der Haushaltsstelle eingestellt <input type="checkbox"/> und noch <u>keine</u> Haushaltsmittel eingestellt
Gegenzeichnung der Finanzverwaltung: Bekanntgabe von NÖ-TOP's: <input type="checkbox"/> Bekanntgabe des Beschlusses sobald Gründe für die <input type="checkbox"/> Personalangelegenheit keine Geheimhaltung weggefallen sind (Art. 52 Abs. 3 GO). Bekanntgabe.

1. Festsetzungen durch Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

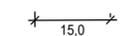
Art der baulichen Nutzung		GE	Gewerbegebiet
Grundfläche (GR)	Bauweise	GR 2.000 m ² o	Grundfläche als Höchstmaß offene Bauweise
Wandhöhe (WH)	Gesamthöhe (GH)	WH, GH SD 30°- 45°	Wandhöhe, Gesamthöhe Satteldach, Dachneigung 30° - 45°
Einzelhaus	Dachform		Einzelhaus (E)

Baugrenze
 Baugrenze
Verkehrsflächen
 öffentliche Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie

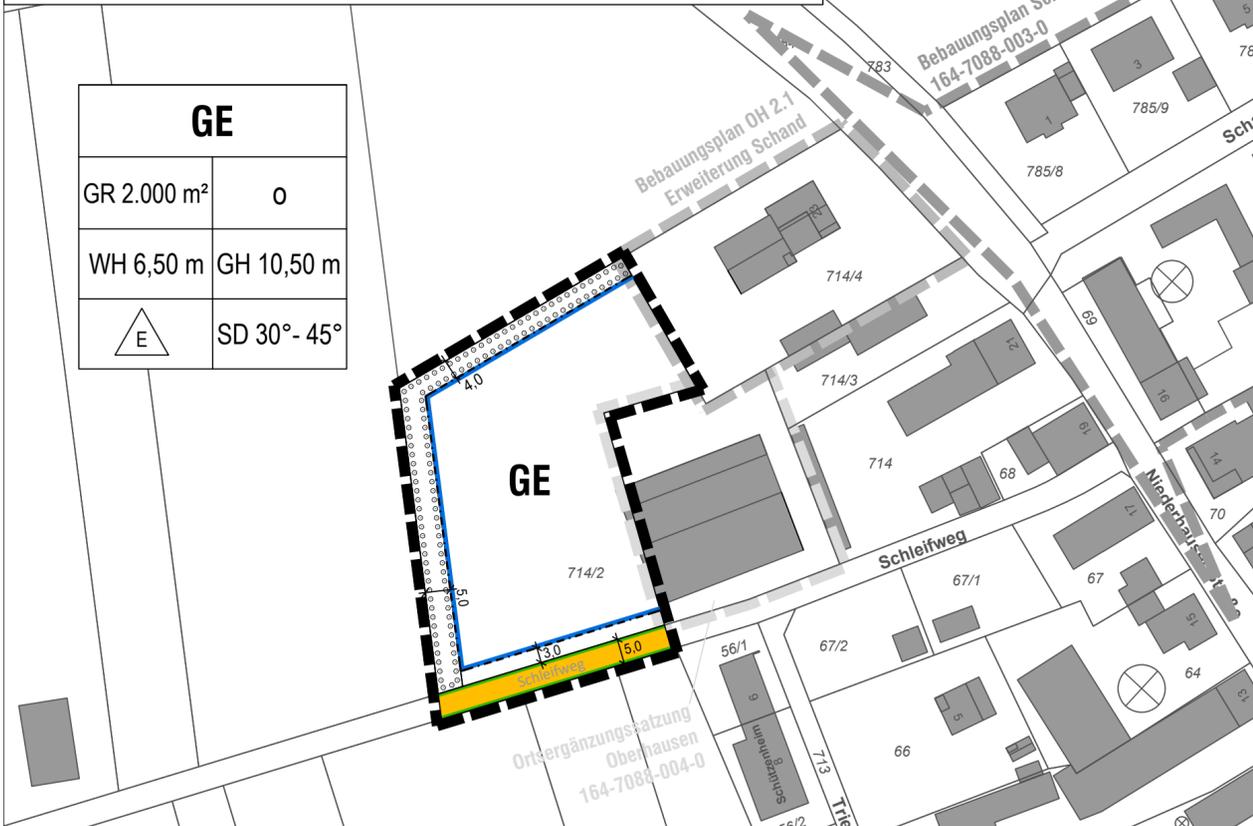
Grünflächen
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur, Landschaft
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

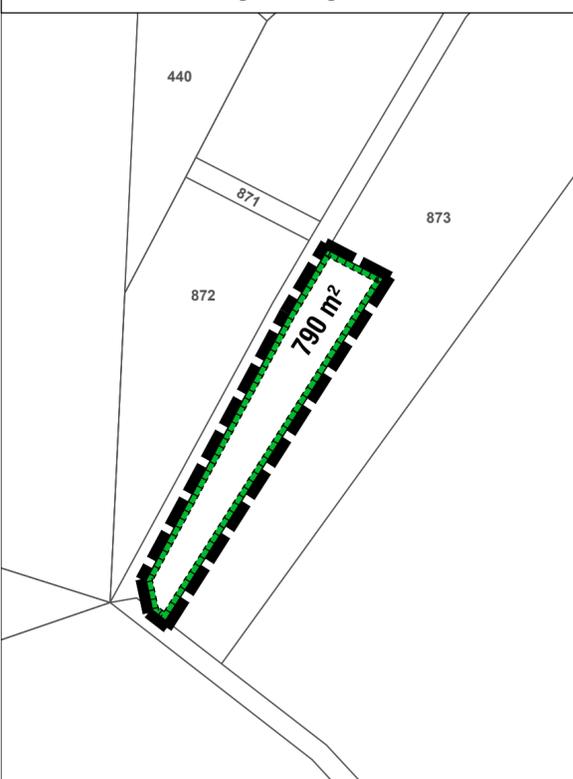
PLANZEICHEN
Sonstige Planzeichen
 Räumliche Abgrenzung des Bebauungsplans
 Räumliche Abgrenzung Bebauungsplan "Schand"
 Abgrenzung Bebauungsplan "OH 2.1 - Erweiterung Schand"
 Ortsergänzungssatzung Oberhausen

2. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen
 Bestehende Flurstücksgrenzen mit Fl.-Nr.
 Bestehende Haupt- und Nebengebäude
 Bemaßung

Teilräumlicher Geltungsbereich 1: Planzeichnung



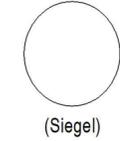
Teilräumlicher Geltungsbereich 2: Planzeichnung Ausgleich



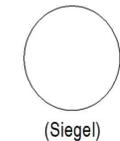
VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Stadt Weißenhorn hat in der Sitzung vom ... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ... hat in der Zeit vom ... bis ... stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ... hat in der Zeit vom ... bis ... stattgefunden.
- 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.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Weißenhorn hat mit Beschluss des Stadtrats vom ... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ... als Satzung beschlossen.
Stadt Weißenhorn, den

.....
 Dr. Wolfgang Fendt, 1. Bürgermeister



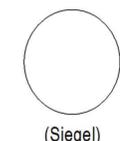
7. Ausgefertigt
 Stadt Weißenhorn, den



.....
 Dr. Wolfgang Fendt, 1. Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle“ wurde am ... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
Stadt Weißenhorn, den

.....
 Dr. Wolfgang Fendt, 1. Bürgermeister



STADT Weißenhorn



Landkreis Neu-Ulm

BEBAUUNGSPLAN "Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle"

im Ortsteil Oberhausen

A) Planzeichnung

Regelverfahren gem. § 2 BauGB

VORABZUG i. d. F. v. 16.04.2021

VORENTWURF

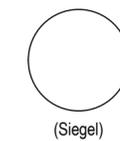
Auftraggeber: Stadt Weißenhorn

Fassung vom 11.05.2021

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT FÜR ORTSPLANUNG UND STADTENTWICKLUNG
 Architekten & Stadtplaner
 Otto-Lindenmeyer-Str. 15
 86153 Augsburg
 Tel: 0821 / 50 89 378-0
 Fax: 0821 / 50 89 378-52
 Mail: info@opla-augsburg.de
 I-net: www.opla-d.de

Ausgefertigt
 Stadt Weißenhorn, den



.....
 Dr. Wolfgang Fendt, 1. Bürgermeister

Projektnummer: 21018

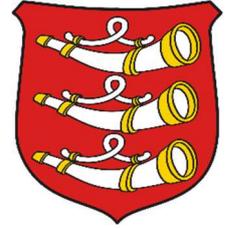


Maßstab 1 : 1.000
 Blatt 1/1
 Bearbeitung:
 Alexander Frey, M. Eng.



AUSZUG AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE, OHNE MASSSTAB
 Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

STADT WEIßENHORN



Landkreis Neu-Ulm

ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

für den Bereich des Bebauungsplanes
„Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich
des Schleifwegs“

(Gem. § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB: Zusammenfassung des Umweltberichts aus der
Begründung zum Bebauungsplan „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle
nördlich des Schleifwegs“)

- A) PLANZEICHNUNG**
- B) VERFAHRENSVERMERKE**
- C) BEGRÜNDUNG**
- D) UMWELTBERICHT**

VORENTWURF

VORABZUG vom 28.05.2021

Auftraggeber: Stadt Weißenhorn

Fassung vom 07.06.2021

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

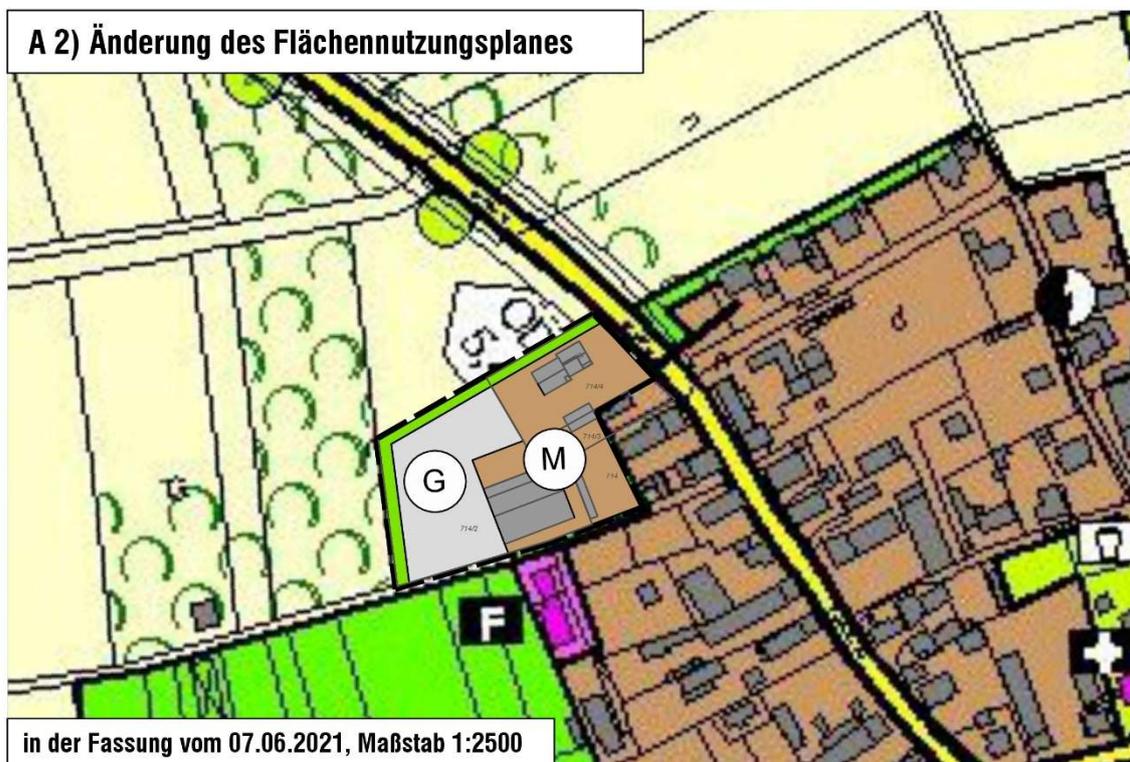
Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 21018
Bearbeitung: AF, M. Eng

INHALTSVERZEICHNIS

A)	PLANZEICHNUNG	3
B)	VERFAHRENSVERMERKE	4
C)	BEGRÜNDUNG	6
1.	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	6
2.	Lage und Beschaffenheit des Änderungsbereiches	6
3.	Darstellung und Planinhalt im Flächennutzungsplan.....	8
4.	Übergeordnete Planungen	10
5.	Umweltbelange.....	12
6.	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	12
7.	Flächenstatistik	13
D)	UMWELTBERICHT	14
1.	Grundlagen	14
2.	Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	15
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)	19
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	20
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten	20
6.	Monitoring.....	20
7.	Beschreibung der Methodik	20
8.	Zusammenfassung	21

A) PLANZEICHNUNG



A 3) ZEICHENERKLÄRUNG	
	Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
	Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
	Ortsrandeingrünung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Flächennutzungsplanes

Hinweis: Für den Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Weißenhorn gilt die Zeichenerklärung gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan i. d. F. v. 03.04.2006

B) VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Weißenhorn hat in der Sitzung vom ... die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am
.. ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom ... hat in der Zeit vom ... bis ... stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom ... hat in der Zeit vom ... bis ... stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom ... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis einschließlich ... beteiligt.
5. Der Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom ... wurde mit der Begründung und Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis einschließlich ... öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am ... ortsüblich bekanntgemacht.

6. Die Stadt Weißenhorn hat mit Beschluss des Stadtrates vom ... die Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom ... festgestellt.

Stadt Weißenhorn, den

.....

Dr. Wolfgang Fendt, 1. Bürgermeister

(Siegel)

7. Das Landratsamt Neu-Ulm hat die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom ..., AZ ... gem. § 6 BauGB genehmigt.

.....

Landratsamt Neu-Ulm

(Siegel)

8. Ausgefertigt

Stadt Weißenhorn, den

.....

Dr. Wolfgang Fendt, 1. Bürgermeister

(Siegel)

9. Die Erteilung der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am ... gem. § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird der Flächennutzungsplan während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft erteilt. Die 16. Änderung des Flächennutzungsplans ist damit wirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Stadt Weißenhorn, den

.....

Dr. Wolfgang Fendt, 1. Bürgermeister

(Siegel)

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Rechtsgrundlage für den im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ geschaffen werden. Darüber hinaus kann mittels des Änderungsverfahrens der rechtswirksame Flächennutzungsplan im östlichen Teil des Plangebiets im Rahmen einer Aktualisierung an die aktuellen Bedingungen angepasst werden.

Anlass für die Änderung ist die Bereitstellung einer geeigneten Fläche für den Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle in Nordwesten der Stadt Weißenhorn im Ortsteil Oberhausen. Dahingehend soll eine gewerbliche Fläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO für ein Teilstück der Flurnummer 714/2 ausgewiesen werden. Dieser Teilbereich des Plangebiets ist noch nicht im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens überplant. Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich wird auf Ebene des Bebauungsplanes konkret ermittelt und festgesetzt. Die östlichen Teile des Bebauungsplanes mit der Fl.-Nr. 714/4 sowie den Teilflächen der Fl.-Nr. 714, 714/2 und 714/3 sollen als gemischte Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO im Zuge der Berichtigung des Flächennutzungsplanes in die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes miteinbezogen werden. Dabei soll eine Anpassung an die derzeitigen Bedingungen sichergestellt werden. Alle betroffenen Grundstücke befinden sich innerhalb der Stadt Weißenhorn und Gemarkung Oberhausen.

Den ca. 7.250 m² umfassenden Änderungsbereich stellt der derzeit wirksame Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft sowie Grünflächen dar. Aufgrund der Abweichung zum geplanten Vorhaben wird der Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ der Stadt Weißenhorn geändert.

2. LAGE UND BESCHAFFENHEIT DES ÄNDERUNGSBEREICHES

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes befindet sich am nördlichen Ortsrand der Stadt Weißenhorn Gemarkung Oberhausen westlich der Niederhauser Straße. Alle Flächen im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich innerhalb der Stadt Weißenhorn und Gemarkung Oberhausen. Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von ca. 7.250 m². Das Plangebiet beinhaltet vollständig die Flurnummern 714/4 und die Teilflächen der Fl.-Nrn. 714, 714/2 und 714/3.

Der Umgriff der Änderung der Flächennutzungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. Wiesenflächen
- Im Osten durch die Niederhauser Straße sowie daran angrenzend überwiegend Wohnnutzungen

- Im Süden durch gemischte Nutzungsstrukturen, die Feuerwehr, den Schleifweg sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Fläche

Durch die Niederhauser Straße im Osten und den Schleifweg im Süden wird das Änderungsgebiet vollständig erschlossen.



Abbildung 1: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (@2021 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet befindet sich auf einer durchschnittlichen Geländehöhe von ca. 489,50 m ü. N. N. Topographisch bedingt fällt das Gelände um ca. 1,0 m nach Westen. Das Vorhabengebiet wird derzeit im westlichen Teilbereich landwirtschaftlich genutzt und lässt sich als strukturarme offene Feldflur charakterisieren. Der östliche Bereich umfasst bereits bestehende gemischte Nutzungen. Zudem befinden sich keine Gehölzstrukturen im Plangebiet. Überschwemmungs- und Hochwassergefährdungsgebiete tangieren das Plangebiet nicht.

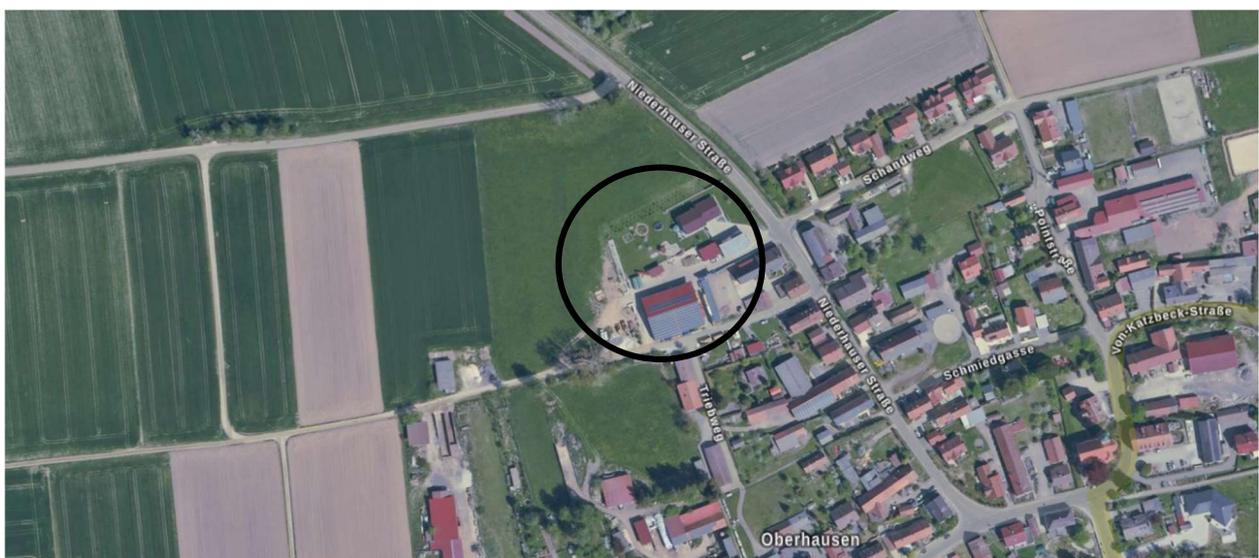


Abbildung 2: Luftbild des Plangebietes, o. M. (@2021 Bayerische Vermessungsverwaltung)

3. DARSTELLUNG UND PLANINHALT IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

3.1 Wirksamer Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Weißenhorn in der Fassung vom 03.04.2006 ist das Plangebiet größtenteils als Fläche für Landwirtschaft sowie südlich kartierten Grünflächen ausgewiesen. Östlich direkt angrenzend wird mit der Niederhauser Straße eine überörtliche Hauptverkehrsstraße ausgewiesen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ durchgeführt. Die Änderung geht dabei über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Osten des Plangebietes hinaus. Damit kann der wirksame Flächennutzungsplan im Rahmen einer Aktualisierung an die heutigen Bedingungen bzw. bestehenden Nutzungen angepasst werden.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Weißenhorn, o. M. mit Umgriff des Geltungsbereiches der Änderung.

3.2 Planinhalt der Änderung des Flächennutzungsplanes

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes rundet den Siedlungskörper der Stadt Weißenhorn Gemarkung Oberhausen nach Norden zum bestehenden Siedlungsumfeld ab. Aufgrund der beabsichtigten Planung eines Neubaus einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle (Teilfläche Fl.-Nr. 714/2) soll die landwirtschaftliche Fläche zu einer gewerblichen Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO geändert werden. Die bereits bestehenden gemischten Nutzungsstrukturen auf den östlichen Teilflächen (Fl.-Nrn. 714, 714/3, 714/4) werden in den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung miteinbezogen, um den Planstand an die aktuellen Bedingungen anzupassen. Dahingehend werden gemischte Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO im Sinne der Berichtigung des Flächennutzungsplanes dargestellt. Nördlich und westlich des Plangebietes sind Ortsrandeingrünungen vorgesehen, um den nördlichen Siedlungsrand einzugrünen bzw. den Übergang zur freien Landschaft zu definieren. Die Ortsrandeingrünung soll als Planungsgrundlage des Bebauungsplanes „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ auch im Flächennutzungsplan abgebildet werden.

Der für den Eingriff des Plangebietes erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich sowie die Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung werden auf der Ebene des Bebauungsplanes konkret ermittelt und festgesetzt.



Abbildung 4: Auszug aus dem Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Weißenhorn, o. M.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der Aufstellung des Änderung des Flächennutzungsplanes „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ sind für die Stadt Weißenhorn in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2018) und des Regionalplans der Region Donau-Iller (RP 15) zu beachten.

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018)

Im Landesentwicklungsprogramm von Bayern (LEP 2018) wird die Stadt Weißenhorn als Mittelzentrum der Region Donau-Iller ausgewiesen. Zudem befindet sich die Stadt im Verdichtungsraum von Ulm bzw. Neu-Ulm.

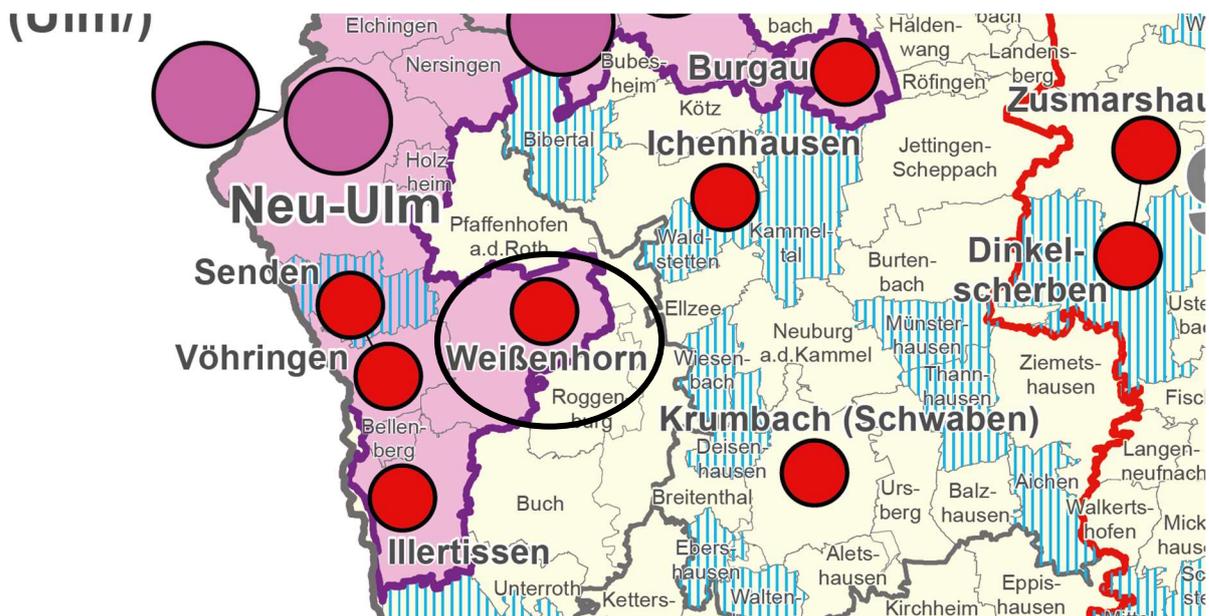


Abbildung 5: Auszug aus der Strukturkarte des LEP 2018, o. M.

4.1.1 Raumstruktur

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...] (1.1.1 (Z)).
- Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Vorsorge mit Gütern geschaffen oder erhalten. (1.1.1 (G)).

4.1.2 Siedlungsstruktur

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (3.1 (G)).
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (3.3 (G)).

4.1.3 Verkehr

- Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen (4.1.1 (Z)).

4.2 Regionalplan der Region Donau-Iller (RP 15)

Für die Stadt Weißenhorn ist der Regionalplan der Region Donau-Iller maßgebend. Raumstrukturell wird die Stadt Weißenhorn als Mittelzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen und befindet sich entlang der Entwicklungsachse Ulm-Neu-Ulm-Senden-Weißenhorn.

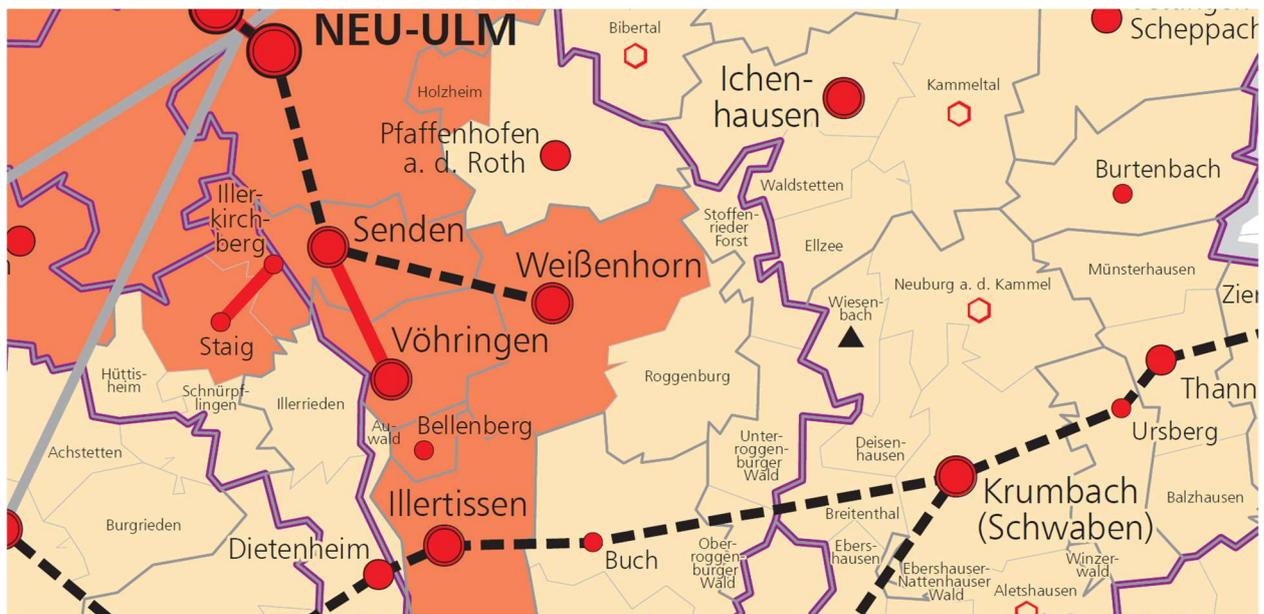


Abbildung 6: Ausschnitt aus der Raumstrukturkarte des Regionalplans der Region Donau-Iller (RP 15), o. M.

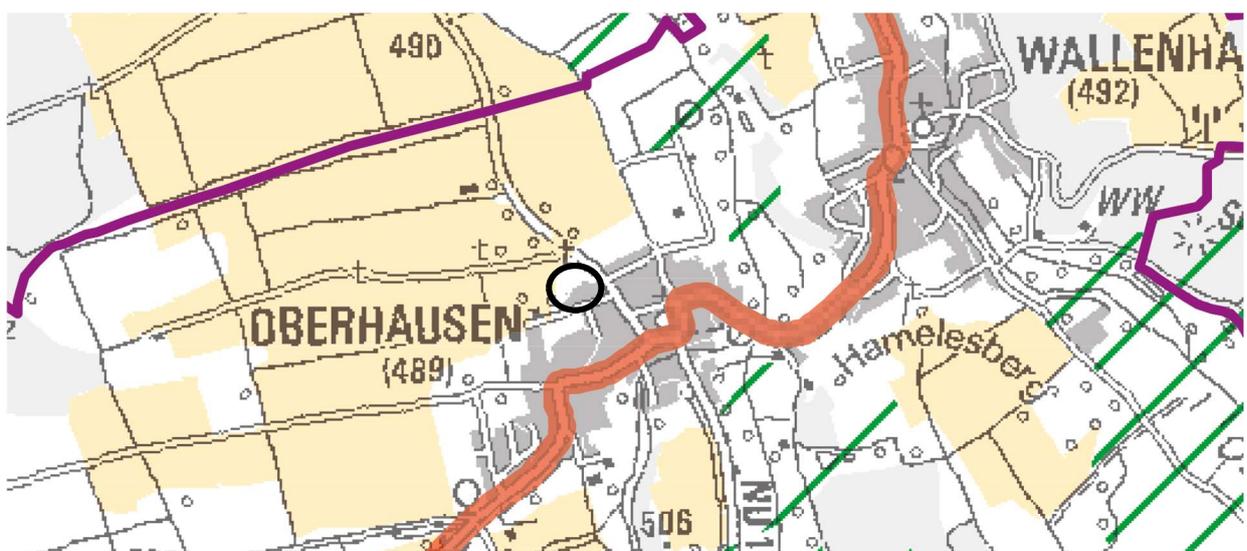


Abbildung 7: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans der Region Donau-Iller (RP 15), o. M.

Regionalplanerisch werden für das Plangebiet (Stadt Weißenhorn, Gemarkung Oberhausen) keine Aussagen formuliert. Der Planungsbereich schließt an das bestehende südliche Siedlungsumfeld an und rundet den nördlichen Ortsrand des Ortsteiles Oberhausen der Stadt Weißenhorn ab. Östlich in ca. 200 m Entfernung verläuft ein regionaler Grünzug, welcher vom Plangebiet nicht tangiert wird. Mit der südlich gelegenen Von-Katzbeck-Straße liegt ein regionalbedeutsames Straßennetz in 250 m Entfernung. Das Plangebiet selbst befindet sich in keinem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Tourismus und Erholungsgebiete sind ebenfalls nicht betroffen. Auch Überschwemmungs- oder Hochwassergefährdungsgebiete oder Schutzgebiete jeglicher Art werden nicht tangiert.

5. UMWELTBELANGE

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange, wie zum Beispiel des Natur-, Boden- und Landschaftsschutzes, der Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Kulturgüter und die Gesundheit des Menschen, sowie von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Faktoren werden gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowohl auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung als auch auf Ebene des Bebauungsplanes im Zuge einer Umweltprüfung in Form von Umweltberichten ermittelt und bewertet. Die Maßnahmen zu Vermeidung, Minimierung und Ausgleich der Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden konkret im verbindlichen Bebauungsplanverfahren ermittelt und festgesetzt.

6. NATURSCHUTZFACHLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Die Darstellungen im Zuge der Flächennutzungsplanänderung stellen gemäß Art. 6 Bay-NatSchG und § 14 BNatSchG im Sinne der vorbereitenden Bauleitplanung Eingriffe in Natur und Landschaft dar, die ausgeglichen werden müssen.

Aufgrund der beabsichtigten Ausweisung der gewerblichen Bauflächen auf der Teilfläche der Fl.-Nr. 714/2 muss ein naturschutzfachlicher Eingriff geltend gemacht werden bzw. es wird ein Ausgleich erforderlich. Die bereits bestehenden gemischten Nutzungsstrukturen auf den östlichen Teilflächen (Fl.-Nrn. 714, 714/3, 714/4) werden in den Umgriff des Plangebiets miteinbezogen, um den Planstand an die aktuellen Begebenheiten anzupassen. Hierbei erfolgt keine Neuausweisung von Bauflächen, sondern lediglich eine Aktualisierung des Planstandes an die derzeitigen Bedingungen.

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung zum „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ ermittelt sowie notwendige Vermeidungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt und detailliert beschrieben. Der für den Eingriff des Plangebietes erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich wird auf der Ebene des Bebauungsplanes konkret ermittelt und festgesetzt.

7. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich Gesamt [m²]	ca. 7.250 m²	100 %
Gewerbliche Bauflächen (G)	ca. 2.610 m²	ca. 36 %
Gemischte Bauflächen (M)	ca. 3.940 m²	ca. 54 %
Ortsrandeingrünung	ca. 700 m²	ca. 10 %

D) UMWELTBERICHT

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 gebeten. Der Umweltbericht stellt daher eine vorläufige Fassung dar, welche im weiteren Verfahren aufgrund neuer Erkenntnisse aktualisiert und angepasst werden kann.

1. GRUNDLAGEN

1.1 Einleitung

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Gem. § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB stellt der vorliegende Umweltbericht eine Zusammenfassung des Umweltberichts aus der Begründung zum Bebauungsplan „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ dar.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes soll eine geeignete Fläche für den Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle in Nordwesten der Stadt Weißenhorn im Ortsteil Oberhausen bereitgestellt werden. Eine westliche Teilfläche der Flurnummer 714/2 wird dafür in eine gewerbliche Fläche ausgewiesen. Im wirksamen Flächennutzungsplan wird diese als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Die östlichen Teilflächen mit der Fl.-Nr. 714/4 sowie den Teilflächen der Fl.-Nr. 714, 714/2 und 714/3 werden in die Änderung des Flächennutzungsplanes miteinbezogen und als gemischte Bauflächen im Sinne der Berichtigung dargestellt. Damit soll der Planstand im Rahmen einer Aktualisierung an die aktuellen Bedingungen angepasst werden. Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich wird auf Ebene des Bebauungsplanes konkret ermittelt und festgesetzt. Alle betroffenen Grundstücke befinden sich innerhalb der Stadt Weißenhorn und Gemarkung Oberhausen.

1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Als Grundlage der Planung dienen das Naturschutzgesetz (BayNatSchG etc.), die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Landesentwicklungsprogramm Bayern (i. d. F. v. 01.09.2013, Teilfortschreibung von 2017), der Regionalplan der Region Donau-Iller (RP 15) und der Flächennutzungsplan der Stadt Weißenhorn.

1.3.1 Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan

Die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplans der Region Donau-Iller (RP 14), die für das Planungsvorhaben relevant sind, sind in der Begründung dargestellt. Im Rahmen der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter werden weitere Belange konkretisiert.

1.3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Weißenhorn weist das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft und südlich gelegene Grünflächen aus.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine westliche Teilfläche der Fl. Nr. 714/2 von einer landwirtschaftlichen Fläche zu einer gewerblichen Baufläche geändert. Die östlichen Teilbereiche mit den Fl.-Nr. 714, 714/2 und 714/3 werden als gemischte Bauflächen im Sinne der Berichtigung des Flächennutzungsplanes dargestellt. Damit wird der Planstand an die aktuellen Bedingungen angepasst. Nördlich und westlich sind Ortsrandeingrünungen zur freien Landschaft vorgesehen.

1.3.3 Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine gesetzlichen Schutzgebiete jeglicher Art.

1.3.4 Denkmalschutz

Innerhalb und in der Nähe des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler. Belange des Denkmalschutzes werden nicht berührt.

2. UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) abgegeben, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase von potentiellen, geplanten Vorhaben, in Bezug auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben a) bis i) BauGB, beschrieben.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet charakterisiert sich durch eine angrenzende strukturarme offene Feldflur. Schutzgebiete oder Naturparks jeglicher Art sowie Biotope befinden sich nicht im Plangebiet. Auch sind keine Gewässer, Gräben oder Grünstrukturen vorhanden. Im Bereich der geplanten gewerblichen Flächen im westlichen Teil wird das Plangebiet landwirtschaftlich genutzt sowie

zur Befahrung und Lagerung von Baustoffen genutzt. Die östlichen gemischten Bauflächen werden durch bestehende gemischte Nutzungsstrukturen beansprucht. Zur Abrundung des Siedlungskörpers sind Ortseingrünungen westlich und nördlich geplant. Es lässt sich eine Vorbelastung aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung, Befahrung, Lagerung und der bestehenden gemischten Nutzungen festhalten.

Auswirkungen:

Aufgrund der bereits bestehenden Nutzungen im Osten sind keine Auswirkungen nach derzeitigem Kenntnisstand zu erwarten. Die Ausweisung der gewerblichen Baufläche geht aufgrund der Vorbelastungen mit einer geringen Bedeutung einher. Konkrete und detaillierter Auswirkungen sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen.

Bewertung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist insgesamt von Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt auszugehen.

2.2 Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme:

Aufgrund der bestehenden Nutzungen ist das Plangebiet bereits zu Teilen versiegelt. Einzig eine Teilfläche der Fl.-Nr. 714/2 im westlichen Bereich wird als eine gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Als Bodentyp lässt sich fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium) festhalten. Altlasten sind nicht bekannt.

Auswirkungen:

Umfangreiche Erdbewegungen sind nicht erforderlich. Mit der Ausweisung der gewerblichen Baufläche im Westen gehen primär Versiegelung und Bodenverdichtung einher, was die natürliche Bodenfunktion beeinträchtigt. Die vorgesehenen Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind auf Ebene des Bebauungsplanes vorgesehen. Darüber hinaus wird eine nördliche und westliche Ortsrandeingrünung ausgewiesen. Aufgrund der bestehenden Nutzungen bzw. die Aktualisierung des Planstand ergeben sich keine Auswirkungen für die östlich geplanten gemischten Bauflächen. Konkrete und detaillierter Auswirkungen im Sinne des Eingriffes sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen.

Bewertung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist insgesamt von Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Boden auszugehen.

2.3 Schutzgut Fläche

Bestandsaufnahme:

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für die westliche Teilfläche eine Fläche für Landwirtschaft dar, welche in eine gewerbliche Baufläche geändert wird. Der östliche Teilbereich befindet sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, wird jedoch in die Änderung

des Flächennutzungsplanes miteinbezogen, um den Planstand an die bereits durchgeführten Planungen anzupassen und zu berichtigen. Hierfür werden gemischte Bauflächen im Sinne der Berichtigung des Flächennutzungsplanes dargestellt. Im Norden und Westen sind Ortsrandeingrünungen vorgesehen.

Auswirkungen:

Die Nutzung und der Versiegelungsgrad wird sich auf der Neuausweisung der westlichen gewerblichen Bauflächen im Zuge der Festsetzungen im Bebauungsplan erhöhen. Für die östlichen Teilflächen sind keine Auswirkungen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes zu erwarten. Konkrete und detaillierte Auswirkungen im Sinne des Eingriffes sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen.

Bewertung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist insgesamt von Auswirkungen **geringer bis mittlerer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Fläche auszugehen.

2.4 Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme:

Relevante Vorbehalts-, Vorrang-, Schutz- oder Gefährdungsgebiete werden nicht berührt. Gräben oder Gewässer sind ebenfalls nicht vorhanden. Das Plangebiet wird im Osten durch bestehende gemischte Nutzungen geprägt. Die östliche Ausweisung der gewerblichen Baufläche wird zurzeit teilweise landwirtschaftlich und teilweise zur Befahrung und Lagerung von Baustoffen beansprucht.

Auswirkungen:

Durch die Umnutzung zu einer gewerblichen Baufläche ist mit einer zunehmenden Versiegelung zu rechnen. Für die östlichen Bereiche, welche gegenwärtig bereits gemischten Nutzungsstrukturen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung aufweisen, sind keine Auswirkungen zu erwarten. Konkrete und detaillierte Auswirkungen im Sinne des Eingriffes sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen.

Bewertung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist insgesamt von Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Wasser auszugehen

2.5 Schutzgut Klima und Luft

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet weist ein geringes Gefälle auf und wird im westlichen Teilbereich noch landwirtschaftlich genutzt. Der östliche Teil wird aufgrund der bestehenden Nutzungen bereits beansprucht, woraus sich keine Auswirkungen ergeben. Vorliegende Planung ist von untergeordneter Relevanz, da das Plangebiet nur eine vergleichbar geringe Größe in direkter Angrenzung zum Siedlungsumfeld aufweist.

Auswirkungen:

Die durch das Planvorhaben zulässige Flächenversiegelung trägt zu klimatischen Aufheizungseffekten bei. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werde auf der Ebene des Bebauungsplanes erläutert. Der Standort befindet sich im ländlichen Umfeld, wodurch von keiner relevanten Belastung für das Lokalklima auszugehen ist. Konkrete und detaillierter Auswirkungen im Sinne des Eingriffes sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen.

Bewertung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist insgesamt von Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Klima und Luft auszugehen.

2.6 Schutzgut Mensch

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet hat derzeit aufgrund seiner bestehenden Nutzungen keine Bedeutung als Erholungsfunktion. Durch die beabsichtigte Ausweisung von gewerblichen Bauflächen ist die Schutzbedürftigkeit der umliegenden Nutzungen zu prüfen.

Auswirkungen:

Aufgrund der bereits bestehenden Begebenheiten ist von geringen Auswirkungen auf die Erholungsfunktion auszugehen. Aufgrund der Auswirkungen durch die gewerbliche Nutzung auf die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen, ist auf das schalltechnische Gutachten zu verweisen. Konkrete und detaillierter Auswirkungen im Sinne des Eingriffes sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen.

Bewertung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist insgesamt von Auswirkungen **geringer bis mittlerer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Mensch auszugehen.

2.7 Schutzgut Landschaft

Bestandsaufnahme:

Landschaftsschutzgebiete, Naturparks, Vorbehalts- oder Vorranggebiete werden nicht tangiert. Das Vorhaben befindet sich in einer strukturarmen Umgebung ohne jegliche Gehölzstrukturen, und wird durch bereits bestehende Nutzungen geprägt.

Auswirkungen:

Aufgrund der geringen Größe der neu ausgewiesenen Baufläche und der direkten Angrenzung an das Siedlungsumfeld ist die vorliegende Planung von tendenziell geringerer Bedeutung. Zusätzlich sind Ortsrandeingrünungen im Übergang zur freien Landschaft vorgesehen.

Bewertung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist insgesamt von Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Landschaft auszugehen.

2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme:

Unter Kultur- und Sachgüter werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind. Innerhalb des Geltungsbereiches sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler kartiert.

Auswirkungen:

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Konkrete und detaillierter Auswirkungen im Sinne des Eingriffes sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen

Bewertung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist insgesamt von Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Kultur- und Landschaftsgüter auszugehen.

2.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter, Kumulierung der Auswirkungen

Die Schutzgüter beeinflussen sich im unterschiedlichen Maße. Primäre Wechselwirkungen liegen mit der Ausweisung der gewerblichen Baufläche und die damit verbundene Überformung bzw. Versiegelung der Flächen vor. Für die Berichtigung im Zuge der Darstellung der gemischten Baufläche sind keine Wechselwirkungen bzw. Auswirkungen zu erwarten, da dies lediglich zur Anpassung des Planstandes dient. Primäre Wechselwirkungen lassen sich zwischen den Schutzgütern Boden, Tiere, Wasser und Landschaftsbild begründen. Immissionsrelevante Auswirkungen sowie weitere Konkretisierungen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes vertieft betrachtet.

3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG („NULLVARIANTE“)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass dem Grundstückseigentümer die Erweiterung seiner bestehenden östlichen angrenzenden Nutzungen im Sinne des Neubaus der Fahrzeug- und Warenlagerhalle nicht ermöglicht wird. Die landwirtschaftliche bzw. gemischte Nutzung im westlichen Teilbereich der Flächennutzungsplan würde bestehen bleiben. Die Ausweisung der gemischten Bauflächen bleibt unberührt, da diese lediglich zur Aktualisierung des Planstandes in den Geltungsbereich miteinbezogen werden. Die Nichtdurch-

führung der Planung bedingt zudem, dass andere bisher durch angrenzende Nutzung unbeeinflusste Bauflächen an anderer Stelle ausgewiesen werden müssen.

4. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

Der naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf wird in der Regel unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ermittelt. Der Nachweis der Ausgleichsflächen wird auf Ebene des Bebauungsplanes konkret ermittelt und festgesetzt.

5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Die genannten erheblichen Auswirkungen würden in ähnlicher Art und Weise auch an anderen Standorten zum Tragen kommen und sind am gewählten Standort durch Vorbelastungen verhältnismäßig niedrig.

6. MONITORING

Die Stadt Weißenhorn überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gegenstand der Überwachung ist auch die Darstellungen und Festsetzungen der Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 BauGB). Nach einer Dauer von 3 Jahren ist zu prüfen, ob die Ausgleichsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt wurden.

7. BESCHREIBUNG DER METHODIK

Der Umweltbericht wurde methodisch folgendermaßen aufgebaut: Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes, der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung des Änderung des Flächennutzungsplanes „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ entstanden, eigener Erhebungen vor Ort sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP, RP, etc.

Als Unterlagen wurden verwendet:

- Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. Erweiterte Auflage, Januar 2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leitfaden
- Bay. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (2. Auflage, Januar 2007): Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-WEB (Online-Viewer), Biotopkartierung Bayern
- UmweltAtlas Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), Stand vom 23.02.2011
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Stand vom 07. August 2013
- Flächennutzungsplan der Stadt Weißenhorn i. d. F. v. 03.04.2006
- Regionalplan der Region Donau-Iller (RP 15)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.03.2018
- eigene Erhebungen

8. ZUSAMMENFASSUNG

Der Umweltbericht stellt eine vorläufige Fassung entsprechend dem bisherigen Planungs- und Kenntnisstand dar. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird der Bericht parallel zur Konkretisierung der Planung und unter Berücksichtigung neuer Erkenntnisse (ergänzende oder vertiefende Untersuchungen, Stellungnahmen/Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Fachbehörden) angepasst und konkretisiert.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Darstellung des Flächennutzungsplanes an den Bebauungsplan „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ angepasst werden. Dabei wird die westliche Teilfläche von einer landwirtschaftlichen in eine gewerbliche Baufläche geändert. Die östlichen Teilflächen werden in den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung miteinbezogen bzw. es werden gemischte Bauflächen zur Berichtigung des Planstandes dargestellt. Damit soll der wirksame Planstand an den aktuellen Rechtsstand angepasst werden. Nördlich und westlich sind Ortsrandeingrünungen vorgesehen. Die Betrachtung der Umweltbelange und der Schutzgüter hat ergeben, dass die Auswirkungen der vorliegenden Planung handelbar sind. Eine detaillierte Betrachtung kann der Begründung und dem Umweltbericht des Bebauungsplanes „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ entnommen werden. Konkretisierende und detailliertere Aussagen sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu beziehen.

STADT WEIßENHORN



Landkreis Neu-Ulm

BEBAUUNGSPLAN

„Neubau einer Fahrzeug- und Warenlager- halle nördlich des Schleifwegs“

im Ortsteil Oberhausen

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Regelverfahren gem. § 2 BauGB

VORENTWURF

Auftraggeber: Stadt Weißenhorn

VORABZUG 28.05.2021

Fassung vom 07.06.2021

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 21018
Bearbeitung: AF, M. Eng.

INHALTSVERZEICHNIS

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
§ 1 Art der baulichen Nutzung	4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung	4
§ 3 Bauweise, Grenzabstände	5
§ 4 Verkehrsflächen	5
§ 5 Grünordnung	5
§ 6 Boden- und Grundwasserschutz	6
§ 7 Abgrabungen und Aufschüttungen	6
§ 8 Ausgleichsmaßnahmen	6
§ 9 Gestaltungsfestsetzungen	7
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	9
1. Niederschlagswasser	9
2. Immissionsschutz	10
3. Wärmepumpen-Systeme	10
4. Denkmalschutz	10
5. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	11
6. Überwachung	12
7. Bußgeldvorschrift	12
AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN	13

PRÄAMBEL

Die Stadt Weißenhorn erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung – folgenden

Bebauungsplan

„Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“

als Satzung.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 07.06.2021 mit:

- Teilräuml. Geltungsbereich 1, Planzeichnung, M 1:1.000
- Teilräuml. Geltungsbereich 2, Planzeichnung Ausgleich, M 1:1.000
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 07.06.2021 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:

- C) Begründung mit D) Umweltbericht in der Fassung vom 07.06.2021

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- (1) Gewerbegebiete (GE)
1. Der in der Planzeichnung mit **GE** gekennzeichnete Bereich wird als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.
 2. Zulässig sind:
 - a) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - c) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
 3. Nicht zulässig sind:
 - a) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - b) Tankstellen,
 - c) Vergnügungsstätten.

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- (1) Grundfläche
gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO
Die in der Nutzungsschablone festgesetzte Grundfläche (GR) von 2.000 m² wird als Höchstmaß festgesetzt.
- (2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte
gem. § 18 BauNVO
1. Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses. Bei Satteldächern ist der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses (EG). Bei Satteldächern ist der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.
 2. Die maximale Oberkante OK FFB EG wird mit 490,75 ü. N.N festgesetzt.
 3. Folgende Höhen (Wandhöhe WH, Gesamthöhe GH) der baulichen Anlage werden im GE festgesetzt
 - a) Maximale Wandhöhe (WH): max. 6,50 m

- b) Maximale Gesamthöhe (GH): max. 10,50 m

§ 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

(1) Bauweise

gem. § 22 BauNVO

Es gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

(2) Überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 23 BauNVO

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen für das Hauptgebäude sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
2. Gemäß §§ 12 und 14 BauNVO sind Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

(3) Abstandsflächen, Abstandsregelung

Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO.

§ 4 VERKEHRSFLÄCHEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Es wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

§ 5 GRÜNORDNUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25 BauGB

(1) Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25

In den als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Bereichen am Ortsrand ist eine Pflanzung mit heimischen Baum- und Strauchgruppen zu erfolgen. Pro angefangene 25 m Grundstückslänge ist die Pflanzung eines heimischen Laubbaums oder Obstbaums (regionaltypische Sorten) oder die Pflanzung von Strauchgruppen zu erfolgen.

(2) Private Grundstücksflächen

Je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum II. Wuchsklasse bzw. Obstbaum (regionaltypische Sorten) oder eine Strauchgruppe

zu pflanzen. Die bestehenden sowie die unter § 5 Abs. 1 zu pflanzenden Bäumen oder Strauchgruppen auf dem Grundstück können hierauf angerechnet werden.

- (3) Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen
 1. Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen.
 2. Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten und am vorgegebenen Standort zu ersetzen.

§ 6 BODEN- UND GRUNDWASSERSCHUTZ

gem. § 1a Abs. 2 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- (1) Private Hof-, Lager- und Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden. Flächen von mehr als 15 m² sind naturnah zu gestalten (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine).
- (2) Unverschmutztes Niederschlagswasser muss auf den Baugrundstücken flächenmäßig versickert oder zurückgehalten werden (z. Bsp. durch ökologisch gestaltete Rückhalteteiche, Regenwasserzisternen mit Überlauf).

§ 7 ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

- (1) Aufschüttungen und Abgrabungen sind bei allen Gebäuden zum Angleichen der Gebäude an den gewachsenen Grund soweit zulässig, wie dies zur ordnungsgemäßen Errichtung der baulichen Anlagen bzw. deren landschaftlichen Einbindung erforderlich ist.
- (2) Höhendifferenzen sind durch natürlich gestaltete Böschungen mit einem Neigungswinkel von max. 1:1,5 oder sichtbaren Stützmauern bis max. 0,50 m zu überwinden.

§ 8 AUSGLEICHSMABNAHMEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- (1) Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von ca. 790 m² bereitzustellen.

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft werden folgende naturschutzfachliche Ausgleichsflächen festgesetzt:

Gemäß Planzeichnung „Teilgeltungsbereich 2 – Planzeichnung Ausgleich“ auf der Fl.-Nr. 873, Gemarkung Oberhausen, in Höhe von ca. 790 m²

- (2) Entwicklungsziele der Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 873 (Gemarkung Oberhausen):
Extensive artenreiche Feuchtwiese
1. Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen
 - a) Extensivierung der Nutzung
 - b) Das Grünland ist 1- bis 2-mal pro Jahr zu mähen, wobei die erste Mahd in den ersten fünf Bewirtschaftungsjahren nicht vor Mitte Juni, in den Folgejahren nicht vor Ende Juni erfolgen darf. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Die Fläche ist von Verbuschung freizuhalten.
 - c) Aufkommendes Springkraut oder andere Neophyten sind mechanisch zu bekämpfen.
 - d) Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln auf der Ausgleichsfläche ist während der gesamten Entwicklungsperiode sowie nach Erreichen des Entwicklungsziels nicht zulässig.
 - e) Die Grenzen der Ausgleichsfläche sind durch Holzpfähle zu kennzeichnen.
 2. Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.
 3. Sämtliche festgesetzte Maßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der jeweiligen Bebauung durchzuführen.

§ 9 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

- (1) Dachformen, Dachneigungen
1. Zulässig sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45°.
- (2) Fassadengestaltung, Dacheindeckung
1. Grelle und leuchtende Farben (wie z. Bsp. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) sowie glänzend reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.
 2. Für Dacheindeckungen sind Eindeckungen in rotem und rotbraunem Farbspektrum zulässig.

(3) Einfriedungen

1. Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,40 m zulässig.
2. Zum öffentlichen Straßenraum sind Einfriedungen als senkrechte Holz- oder Metallzäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,40 m (inkl. sichtbarem Sockel) zulässig. Zäune zum öffentlichen Straßenraum sind mindestens punktuell zu hinterpflanzen (mindestens 1 Strauch alle 10 m).
3. Durchgängige Mauern, Gabionen, Sichtbeton und geschlossene Elemente aus Edelstahl oder Stahl (mehr als 70 Prozent geschlossen) sind nicht zulässig. Einfahrtstore und Gartentüren sind von der Regelung zu geschlossenen Elementen ausgenommen.
4. Am Ortsrand sind ausschließlich Zäune zulässig. Soweit die Einfriedung nicht auf der Grundstücksgrenze errichtet wird, sind außerhalb der Einfriedung (Fläche zwischen Einfriedung und den angrenzenden Flächen) ausschließlich Laubgehölze zulässig.

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. NIEDERSCHLAGSWASSER

1.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von unverschmutztem, gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

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

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

1.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Zu Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

2. IMMISSIONSSCHUTZ

2.1 Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

3. WÄRMEPUMPEN-SYSTEME

Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht_psw/index.htm

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden:
<https://www.energieatlas.bayern.de>

Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

4. DENKMALSCHUTZ

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

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.

5. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

5.1 Erdarbeiten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

5.2 Bodenbelastungen

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

5.3 Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären.

Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die *Bodenkundliche Baubegleitung* trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

6. ÜBERWACHUNG

Die Stadt Weißenhorn überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

7. BUßGELDVORSCHRIFT

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN

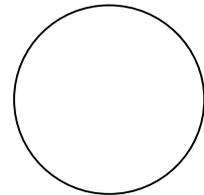
Ausgefertigt

Stadt Weißenhorn

Weißenhorn, den

.....

Dr. Wolfgang Fendt, 1. Bürgermeister



(Siegel)

Der Bebauungsplan „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft

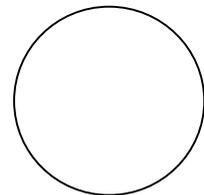
Inkrafttreten

Stadt Weißenhorn

Weißenhorn, den

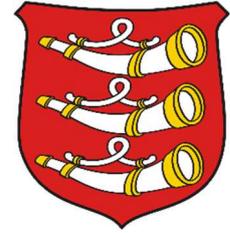
.....

Dr. Wolfgang Fendt, 1. Bürgermeister



(Siegel)

STADT WEIßENHORN



Landkreis Neu-Ulm

BEBAUUNGSPLAN

„Neubau einer Fahrzeug- und Warenlager- halle nördlich des Schleifwegs“

im Ortsteil Oberhausen

C) BEGRÜNDUNG MIT D) UMWELTBERICHT

Regelverfahren gem. § 2 BauGB

VORENTWURF

VORABZUG vom 28.05.2021

Auftraggeber: Stadt Weißenhorn

Fassung vom 07.06.2021

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 21018
Bearbeitung: AF, M. Eng.

INHALTSVERZEICHNIS

C)	BEGRÜNDUNG	3
1.	Anlass, ziele und zwecke der planung	3
2.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	3
3.	Übergeordnete Planungen	5
4.	Beschreibung des Planbereiches	7
5.	Umweltbelange	8
6.	Planungskonzept	9
7.	Begründung der Festsetzungen	9
8.	Energie	13
9.	flächenstatistik	14
D)	UMWELTBERICHT	15
1.	Grundlagen	15
2.	Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	17
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)	24
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	24
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten	27
6.	Monitoring	27
7.	Beschreibung der Methodik	27
8.	Zusammenfassung	28

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ der Stadt Weißenhorn ist die Baurechtschaffung einer geeigneten Fläche für den Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle im Nordwesten der Stadt Weißenhorn im Ortsteil Oberhausen. Dahingehend soll mit dem Plangebiet die Teilfläche der Flurnummer 714/2 mit einer Größe von ca. 3.365 m² als Gewerbegebiet planungsrechtlich gesichert werden. Mit vorliegender Planung soll dem Grundstückseigentümer eine verträgliche Erweiterung seiner östlich angrenzenden Nutzungen unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung und Nutzungsstrukturen ermöglicht werden. Zusätzlich wird durch die beabsichtigte Ortsrandeingrünung eine orts- und landschaftsbildverträgliche Entwicklung ermöglicht. Die vorliegende Planung rundet den Siedlungskörper der Gemarkung Oberhausen zum bestehenden Siedlungsumfeld im Norden ab. Dabei befindet sich das betroffene Grundstück innerhalb der Stadt Weißenhorn und Gemarkung Oberhausen.

Es haben Überlegungen mit dem Landratsamt Neu-Ulm hinsichtlich der Planung einer Ortsabrundungssatzung stattgefunden. Letztendlich haben sich die Beteiligten darauf geeinigt, dass das vorliegende Planungskonzept (Gewerbegebiet) den Anforderungen des Bauvorhabens am ehesten gerecht wird.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Weißenhorn weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Fläche für Landwirtschaft aus. Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert. Um die städtebauliche verträgliche Entwicklung der Teilfläche der Stadt Weißenhorn zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

2. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

2.1 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird die Öffentlichkeit frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Parallel hierzu werden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufgefordert. Anschließend erfolgt eine Überarbeitung des Bebauungsplangentwurfs entsprechend der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen. Nach Billigung durch den Stadtrat wird das Verfahren nach §§ 3 Absatz 2 und 4 Absatz 2 BauGB durchgeführt.

2.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Weißenhorn in der Fassung vom 03.04.2006 als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen. Da eine gewerbliche Nutzung des Planungsgebietes nicht mit den Darstellungen des aktuell wirksamen Flächennutzungsplanes übereinstimmt, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ durchgeführt.

In der Änderung des Flächennutzungsplanes soll aufgrund der beabsichtigten Planung eines Neubaus einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle (Teilfläche Fl.-Nr. 714/2) die landwirtschaftliche Fläche zu einer gewerblichen Baufläche gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO geändert werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes geht dabei über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus. Die bereits bestehenden gemischten Nutzungsstrukturen auf den östlichen Teilflächen (Fl.-Nrn. 714, 714/3, 714/4) werden in den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung miteinbezogen und als gemischte Bauflächen gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO als Berichtigung des Flächennutzungsplanes angepasst. Nördlich und westlich des Plangebietes sind Ortsrandeingrünungen vorgesehen, um den nördlichen Siedlungsrand einzugrünen bzw. den Übergang zur freien Landschaft zu definieren.



Abbildung 1: Wirksamer Flächennutzungsplan (links) und Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes (rechts), o. M.

2.3 Bestehende Bebauungspläne

Innerhalb des Plangebietes der Teilfläche der Flurnummer 714/2 liegen keine rechtskräftigen Bebauungspläne vor. Nord-östlich grenzen die rechtswirksamen Bebauungspläne „Schand“ (164-7088-003) sowie „OH 2.1 – Erweiterung Schand“ an. Mit der „Ortsergänzungssatzung Oberhausen“ (164-7088-004-0) befindet sich eine wirksame Satzung unmittelbar östlich der östlichen Teilfläche der Flurnummer 714/2. Darüber hinaus sind die angrenzenden rechtskräftigen Bebauungspläne in der Planzeichnung zum vorliegenden Bebauungsplan „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ dargestellt.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der Aufstellung des Bebauungsplan „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ sind für die Stadt Weißenhorn in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2018) und des Regionalplans der Region Donau-Iller (RP 15) zu beachten.

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018)

Im Landesentwicklungsprogramm von Bayern (LEP 2018) wird die Stadt Weißenhorn als Mittelzentrum der Region Donau-Iller ausgewiesen. Zudem befindet sich die Stadt im Verdichtungsraum von Ulm bzw. Neu-Ulm.

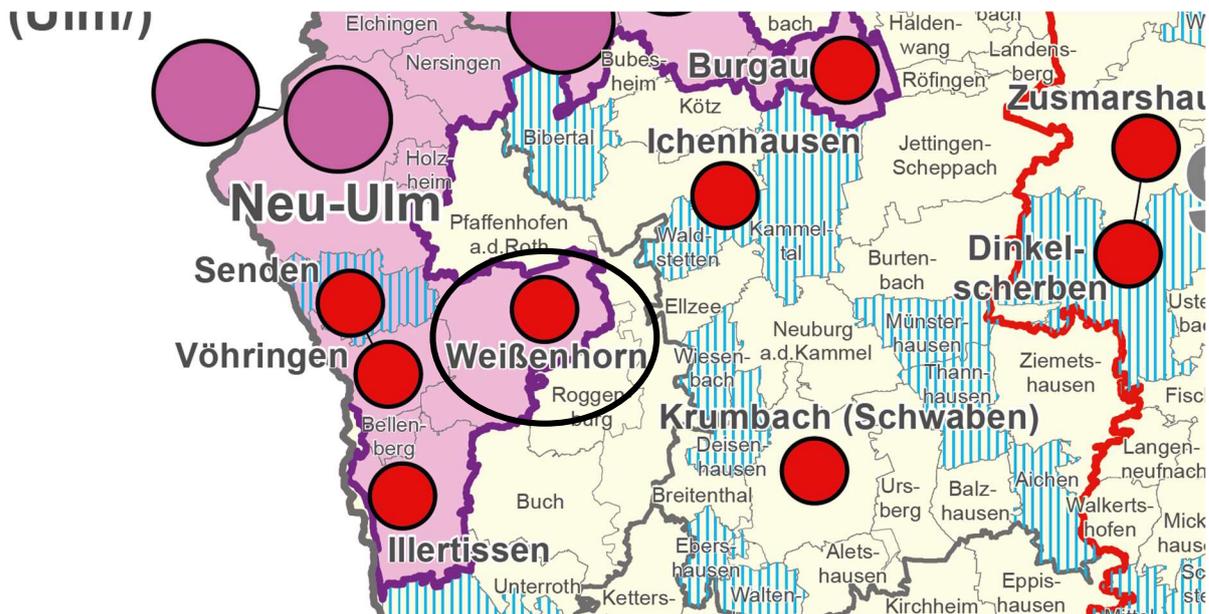


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem LEP 2018, o. M.

3.1.1 Raumstruktur

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...] (1.1.1 (Z)).
- Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Vorsorge mit Gütern geschaffen oder erhalten. (1.1.1 (G)).

3.1.2 Siedlungsstruktur

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (3.1 (G)).

- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (3.3 (G)).

3.1.3 Verkehr

- Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen (4.1.1 (Z)).

3.2 Regionalplan der Region Donau-Iller (RP 15)

Für die Stadt Weißenhorn ist der Regionalplan der Region Donau-Iller maßgebend. Raumstrukturell wird die Stadt Weißenhorn als Mittelzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen und befindet sich entlang der Entwicklungsachse Ulm-Neu-Ulm-Senden-Weißenhorn.

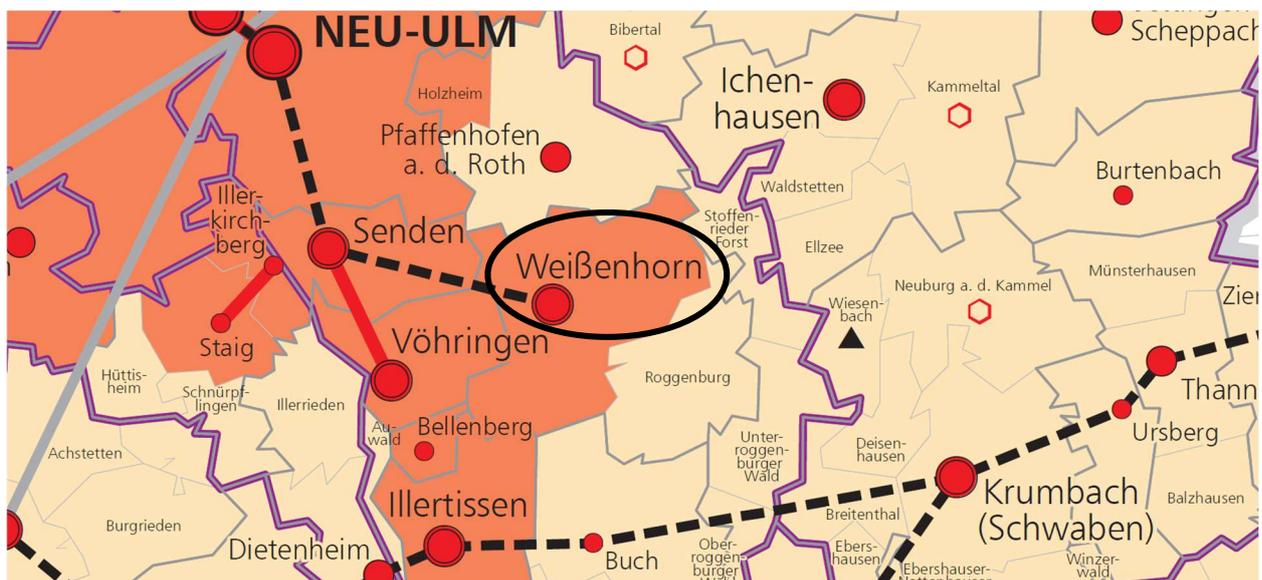


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Raumstrukturkarte des Regionalplans der Region Donau-Iller (RP 15), o. M.

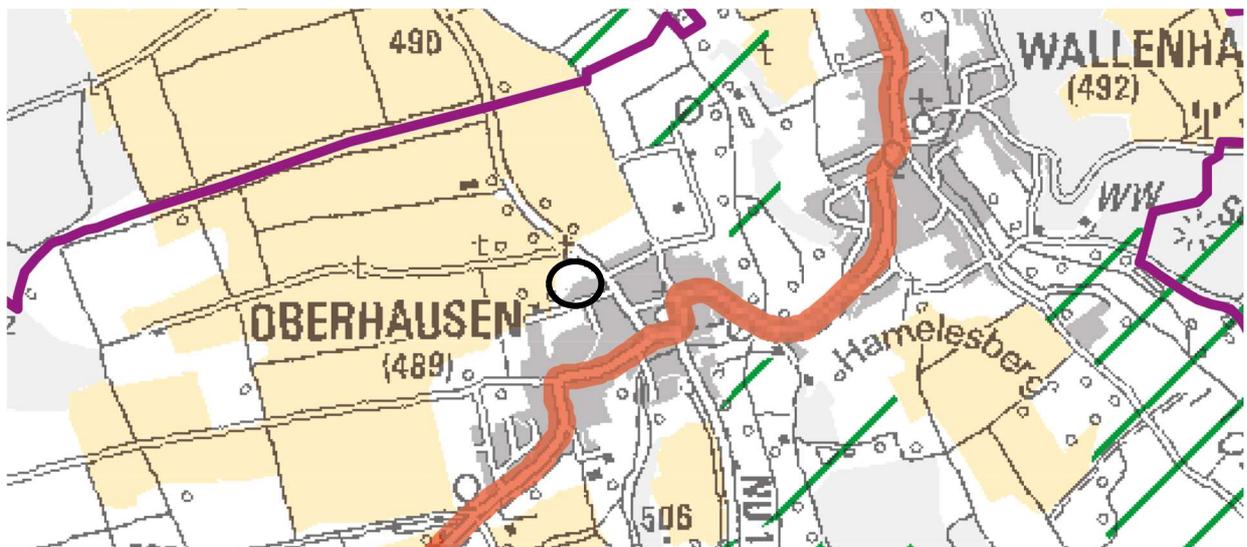


Abbildung 4: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans der Region Donau-Iller (RP 15), o. M.

Regionalplanerisch werden für das Plangebiet (Stadt Weißenhorn, Gemarkung Oberhausen) keine Aussagen formuliert. Der Planungsbereich schließt an das bestehende südliche Siedlungsumfeld an und rundet den nördlichen Ortsrand des Ortsteiles Oberhausen der Stadt Weißenhorn ab. Östlich in ca. 200 m Entfernung verläuft ein regionaler Grünzug, welcher vom Plangebiet nicht tangiert wird. Mit der südlich gelegenen Von-Katzbeck-Straße liegt ein regionalbedeutsames Straßennetz in 250 m Entfernung. Das Plangebiet selbst befindet sich in keinen landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Tourismus und Erholungsgebiete sind ebenfalls nicht betroffen. Auch Überschwemmungs- oder Hochwassergefährdungsgebiete oder Schutzgebiete jeglicher Art werden nicht tangiert.

Weiterführende Konkretisierungen sind u. a. dem Umweltbericht Teil D zu entnehmen.

4. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von 3.365 m².

Der Geltungsbereich beinhaltet die Teilfläche der Flurnummer 714/2.

Alle Grundstücke befinden sich innerhalb des Marktes und der Gemarkung.

4.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

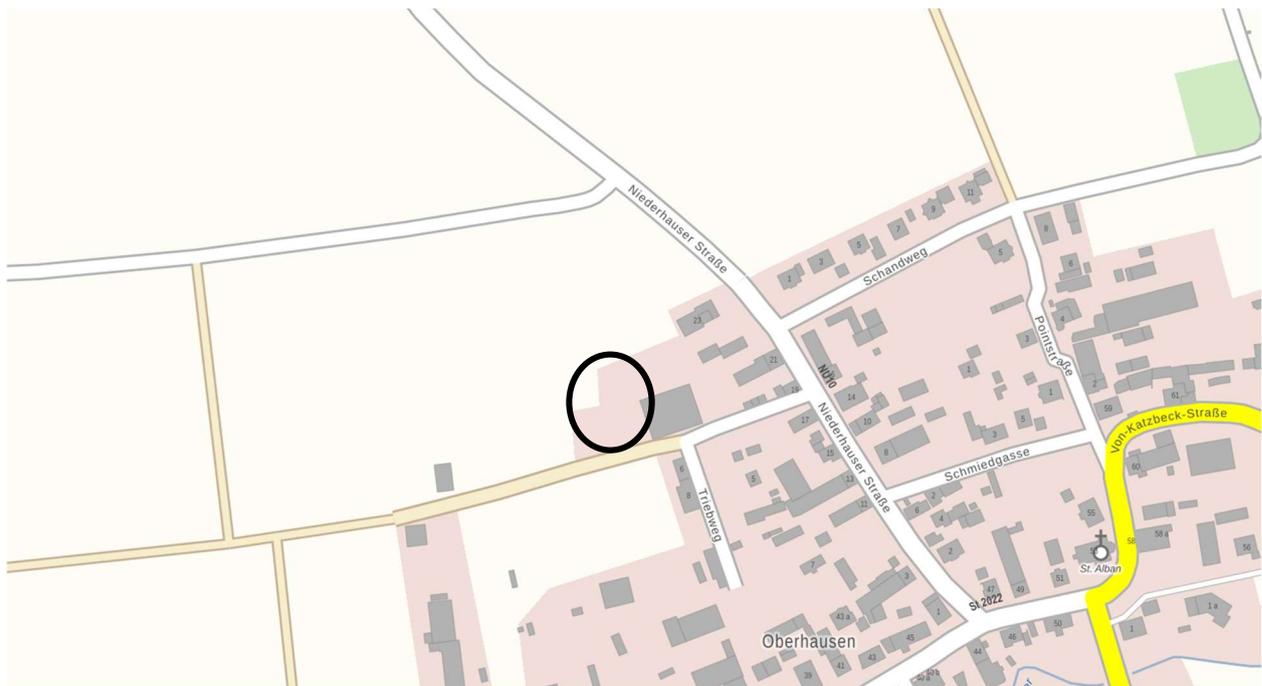


Abbildung 5: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. Wiesenflächen
- Im Osten durch gemischte Nutzungsstrukturen und einem Brennholzhandel
- Im Süden durch gemischte Nutzungsstrukturen, die Feuerwehr sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Im Westen durch angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen

Das Plangebiet wird vollständig durch den Schleifweg erschlossen.

4.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Das Gelände befindet sich auf einer durchschnittlichen Geländehöhe von ca. 490 m ü. N. N. und weist topographisch bedingt ein leichtes Gefälle nach Westen auf. Das Vorhabengebiet wird derzeit landwirtschaftlich sowie als Lagerfläche der angrenzenden Warenlagerhalle genutzt und lässt sich als strukturarme Feldflur charakterisieren. Es befinden sich keine Gehölzstrukturen im Plangebiet. Der östliche Bereich umfasst bereits bestehende gemischte Nutzungen.

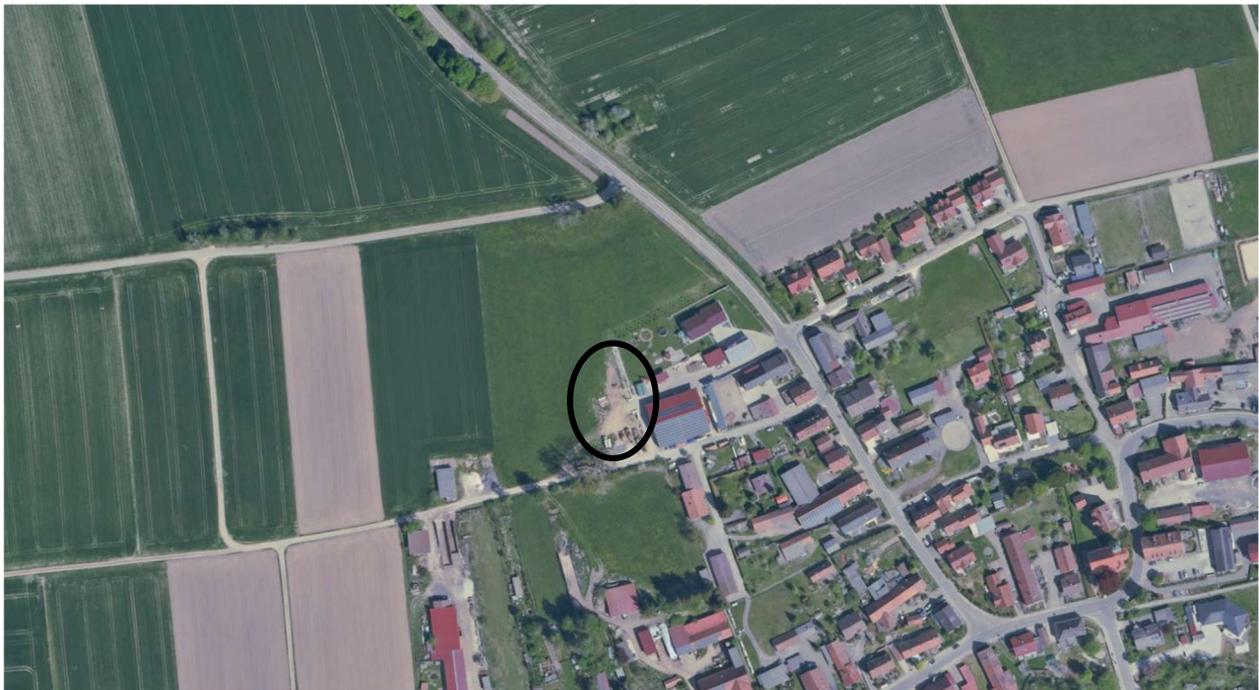


Abbildung 6: Luftbild vom Plangebiet, o. M. (© 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung)

5. UMWELTBELANGE

Die Umweltbelange werden gem. § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen der Umweltprüfung in einem Umweltbericht berücksichtigt (§ 2 a BauGB). Darin werden die ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist ein gesonderter, selbstständiger Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

6. PLANUNGSKONZEPT

6.1 Städtebauliches Konzept

Auf der Teilfläche der Fl.-Nr. 714/2 ist die gewerbliche Bereitstellung einer Fläche für den Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle im Nordwesten der Stadt Weißenhorn im Ortsteil Oberhausen geplant. Damit sollen dem Eigentümer die Möglichkeiten einer geordneten Erweiterung seines bestehenden Betriebes gegeben werden, um den Neubau einer Fahrzeug- bzw. Warenlagerhalle planungsrechtlich zu sichern. Die Bebauungsmöglichkeit auf dem Grundstück orientiert sich dabei an der Umgebung bzw. der östlichen bestehenden Bebauung. Dabei soll unter anderem die Versiegelung auf das notwendige Minimum reduziert werden und sich der neue Baukörper in Form und Kubatur in die umliegende Umgebung einfügen. Die Erschließung kann vollständig über den Schleifweg sichergestellt werden. Im Norden und Westen ist eine Ortsrandeingrünung vorgesehen um den Übergang zur freien Landschaft zu definieren.

6.2 Ausgleichsflächen

Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von Ackerflächen. Im Wesentlichen ergeben sich Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Die verbleibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auszugleichen.

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ermittelt.

Die Ermittlung der Ausgleichsverpflichtung erfolgt im Umweltbericht unter D 4.2. Die Ausgleichsflächen werden extern hergestellt.

7. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

7.1 Art der baulichen Nutzung – Grundzug der Planung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird entsprechend der vorgesehenen Nutzung ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Damit soll eine Bereitstellung einer geeigneten Fläche für einen Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle auf der Teilfläche der Fl.-Nr. 714/2 gewährleistet werden. Das Vorhaben dient der verträglichen Erweiterung der bereits bestehenden östlich angrenzenden Nutzung unter Berücksichtigung der umliegenden Nutzungsstrukturen und rundet den Siedlungskörper im nördlichen Bereich der Gemarkung Oberhausen ab.

Die Zulässigkeiten ermöglichen den Neubau der Fahrzeug- und Warenlagerhalle als gewerbliche Nutzung. Zusätzlich werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ermöglicht. Damit wird dem Grundstückseigentümer die Nutzung der Betriebsstätte zu Wohnzwecken ermöglicht. Vergleichbare Nutzungsstrukturen finden sich bereits in der Umgebung vor.

Nicht zulässig sind Tankstellen, Vergnügungsstätten sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, welche nicht der Zweckbestimmung des Planungsvorhabens entsprechen. Gleichzeitig wird der Ausschluss damit begründet, dass diese Nutzungen dem Standort bzw. der Lage des vorliegenden Plangebiet nicht entsprechen.

Um die Auswirkungen durch die gewerbliche Nutzung auf die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen zu prüfen und zu untersuchen, wird auf das schalltechnische Gutachten verwiesen. Wesentliche Auswirkungen und Konkretisierungen im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung – Grundzug der Planung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die maximale Grundfläche (GR) sowie über die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt und ermöglicht den verträglichen Neubau der Fahrzeug- und Warenlagerhalle im Sinne der Erweiterung der östlich angrenzenden Nutzung.

Die maximal zulässige Grundfläche überschreitet die Vorgaben des § 17 BauNVO nicht. Es wird eine maximale Grundfläche GR von 2.000 m² festgesetzt. Damit soll die verträgliche Entwicklung des Neubaus der Fahrzeug- und Warenlagerhalle ermöglicht werden. Gleichzeitig werden durch die Festsetzung die Anteile der Versiegelung auf ein Minimum reduziert, um zum einen den bestehenden Charakter des Gebietes am nördlichen Ortsrand der Stadt Weißenhorn Gemarkung Oberhausen und zum anderen die Zweckbestimmung des Gewerbebetriebes zu wahren.

Als unterer Höhenbezugspunkt für die Wandhöhe (WH) wird die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses herangezogen. Im Rahmen der Umsetzung eines Satteldachs gemäß gestalterischen Festsetzungen bildet der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe den Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Als unterer Höhenbezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses heranzuziehen. Der obere Bezugspunkt des Satteldachs für die Gesamthöhe definiert dabei den höchsten Punkt der äußeren Dachhaut. Gemäß den textlichen Festsetzungen wird eine maximale Oberkante der Oberkante FFB EG mit 490,75 ü. N. N. festgelegt. Darüber hinaus wird eine maximale Wandhöhe von 6,50 m bzw. Gesamthöhe von 10,50 m festgesetzt. Damit soll der verträgliche Neubau der Fahrzeug- und Warenlagerhalle unter Wahrung des Ortsbildes und der umliegenden Bebauung gewährleistet werden. Die Festsetzung orientiert sich an der östlich angrenzenden bestehenden Halle bzw. Nutzung.

7.3 Bauweise und Grenzabstände – Grundzug der Planung

Nach den textlichen Festsetzungen wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgelegt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen ermöglicht. Im westlichen Teil wird zur Grundstücksgrenze ein Abstand von 5 m für eine Eingrünung freigehalten. Zudem wird der nördliche Verlauf der Baugrenze an den benachbarten Bebauungsplan „OH 2.1 – Erweiterung Schand“ angepasst und somit auf einen Abstand von 4 m zur nördlichen Abgrenzung des Plangebietes festgesetzt. Die südliche Abgrenzung der Baugrenze orientiert sich nach Osten zur bestehenden Halle. Neben dem Hauptbaukörper sind Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen oder sonstige für den Betriebsablauf meist untergeordnete bauliche Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grund-

stücksflächen zulässig. Damit wird die Zielsetzung des Gewerbebetriebs inklusive seiner Betriebsabläufe ermöglicht. Zeitgleich wird eine verträgliche Bebauung unter Berücksichtigung der umliegenden Nutzungsintensitäten und Lage des Plangebiet am Ortsrand berücksichtigt. In Angrenzung zum Ortsrand sind umfassende Ortsrandeingrünungen definiert, um den Übergang zur freien Landschaft zu fassen. Diese sind sowohl nördlich als auch westlich vorgesehen und entsprechen der östlichen Fortführung der Randeingrünungen ausgehend vom Bebauungsplan „Schand“ und „OH 2.1 - Erweiterung Schand“.

7.4 Verkehrsflächen

Mit dem Schleifweg im südlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Diese dient der primären von Süden kommenden Erschließung des Grundstücks bzw. der gewerblichen Nutzung. Nach aktuellen Bedingungen zum jetzigen Zeitpunkt lässt sich in diesem Bereich bereits die Zufahrt und Befahrung durch die östlich angrenzende Nutzung festhalten.

7.5 Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung stehen in Anlehnung an die östlichen Bebauungspläne „Schand“ und „OH 2.1 - Erweiterung Schand“ und ermöglichen eine verträgliche Entwicklung der gewerblichen Baufläche unter Berücksichtigung der umliegenden Nutzungen. Mit den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine nördliche und westliche Randeingrünung des Gebietes vorgesehen. Dabei sind entsprechend den textlichen Festsetzungen heimische Baum- oder Strauchgruppen zu pflanzen, welche pro angefangene 25 m Grundstückslänge auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen durchzuführen sind. Gleichzeitig ist die private Grundstücksfläche je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche mit einem heimischen Laubbaum II. Wuchsklasse bzw. Obstbaum oder einer Strauchgruppe zu bepflanzen. Die bestehenden oder zu pflanzenden Bäume oder Sträucher auf dem Grundstück durch die Ortsrandeingrünung können hierauf angerechnet werden.

7.6 Boden- und Grundwasserschutz

Gefährdungen für Boden- und Grundwasser sollen vermieden und minimiert werden. Unverschmutztes Niederschlagswasser muss auf den Baugrundstücken flächenmäßig versickert oder zurückgehalten werden. Dafür können ökologisch gestaltete Rückhalteteiche oder Regenwasserzisternen mit Überlauf installiert und errichtet werden. Zur Reduzierung der Flächenversiegelung und mikroklimatischen Begünstigungen sind private Hof-, Lager- und Verkehrsflächen mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Dabei sind Flächen von mehr als 15 m² naturnah zu gestalten.

7.7 Abgrabungen und Aufschüttungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur für die Erforderlichkeit der Durchführung der Bau- maßnahme zulässig und auf das notwendige Minimum zu reduzieren. Mit den getroffenen Festsetzungen soll das natürliche Gelände möglichst beibehalten werden. Potentielle Höhen- differenzen sind durch natürliche Böschungen mit einem Neigungswinkel von max. 1:1,5 oder sichtbaren Stützmauern bis max. 0,50 m zu überwinden.

7.8 Ausgleichsmaßnahmen

Mit dem Eingriff des Bebauungsplanes und der Umsetzung des vorliegenden Plangebietes sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, welche unter Anwendung des Bayerischen Leitfa- dens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Umweltbericht unter D 4.2 ermittelt und begründet sind. Detaillierte Konkretisierungen sind auf der Ebene des Umweltberichts zu ent- nehmen und werden hier lediglich zusammenfassend dargestellt.

Für die Kompensation des Eingriffs wird ein naturschutzfachlicher Ausgleich in der Höhe von ca. 790 m² erforderlich. Dieser erfolgt gemäß Planzeichnung „Teilgeltungsbereich 2 – Plan- zeichnung Ausgleich“ auf der Fl.-Nr. 873, Gemarkung Oberhausen.

Das Entwicklungsziel der Ausgleichsfläche lässt sich als extensive artenreiche Feuchtwiese im Rahmen einer Extensivierung der Nutzung festhalten, da es sich bei der vorliegenden Wiesenfläche um eine Nassfläche handelt. Dabei ist das Grünland ein bis zwei-mal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Die Fläche ist von Verbuschung freizuhalten. Aufkommendes Springkraut oder andere Neophyten sind mechanisch zu bekämpfen. Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mi- neralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzen- schutzmitteln auf der Ausgleichsfläche ist während der gesamten Entwicklungsperiode sowie nach Erreichen des Entwicklungsziels nicht zulässig. Die Grenzen der Ausgleichsfläche sind durch Holzpfähle zu kennzeichnen. Mit den getroffenen Festsetzungen wird der Eingriff zum Bebauungsplan ausgeglichen. Es erfolgt eine Aufwertung der Ausgleichsfläche am nord- westlichen Ortsrand der Gemarkung Oberhausen.

7.9 Gestaltungsfestsetzungen

Die Regelungen zur Gestaltung betreffen neben der Dachform und Dachneigung auch die Fassadengestaltung, Dacheindeckung sowie Regelungen zu den Einfriedungen. Mit den ge- troffenen Festsetzungen soll sich das Vorhabengebiet bzw. der gewerbliche Neubau der Fahr- zeug- und Warenlagerhalle in die Eigenart der Umgebung einfügen sowie die umliegenden Bestandsstrukturen berücksichtigen. Im Rahmen der textlichen Festsetzungen sind aus- schließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig. Damit soll eine ver- gleichbare Entwicklung des Neubaus in Anlehnung an die bereits bestehende östliche Halle ermöglicht werden. Gleichzeitig fügen sich die Dachform und Dachneigung in die Umgebung ein bzw. lassen sich als prägende Gestaltungsmerkmale im Siedlungsumfeld festhalten.

Damit reflektierende Wirkungen und Beeinträchtigungen von Fassadengestaltungen und Dacheindeckungen des Neubaus vermieden werden, sind grelle und leuchtende Farben so- wie glänzend reflektierende Materialien für Eindeckungen und Außenwände nicht zulässig.

Zur Einfügung in die Umgebung bzw. in Orientierung am Bestand sind lediglich Farbspektren aus rotem und rotbraunem Farbspektrum erlaubt.

Einfriedungen sollen möglichst offen gestaltet werden und eine Höhe von 1,40 m nicht überschreiten. Um den Bestandscharakter innerhalb des Plangebietes auch weiterhin zu erhalten, sind entlang von öffentlichen Straßen senkrechte Holz- und Metallzäune zulässig. Diese müssen zumindest punktuell innerhalb des Grundstückes und des Zaunes hinterpflanzt werden (alle 10 m mindestens ein Strauch). In Orientierung zum Ortsrand im Westen und Norden sind lediglich Zäune zulässig. Außerhalb dieser Einfriedung zum Ortsrand (soweit diese nicht an der Grundstücksgrenze errichtet wird) sind im Sinne der grünordnerischen Ortsrandeingrünung ausschließlich Laubgehölze zulässig, Mauern, Gabionen, Sichtbeton und geschlossene Elemente aus Edelstahl oder Stahl (mehr als 70 Prozent geschlossen) sind nicht zulässig.

8. ENERGIE

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB). Um diesen Beitrag leisten zu können, sind bauliche Konzepte und anlagenbasierte Konzepte möglich, die in einem Bauleitplan festgesetzt und umgesetzt werden können. Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer gem. § 3 EEWärmeG seit 2009 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z. B. die Errichtung von Solarthermieanlagen auf großen Dachflächen. Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

Solarenergie

Die Stadt Weißenhorn liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung im Mittelfeld (1150-1164 kW/m²). Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik.

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden. Durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden kann der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden und durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden bzw. eine Aufständigung der PV-Module auf Flachdächern ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen.

Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

9. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich Gesamt [m²]	ca. 3.365 m²	100 %
Gewerbegebiet (GE)	ca. 2.635 m²	ca. 78 %
Straßenverkehrsfläche	ca. 235 m²	ca. 7 %
Grünfläche	ca. 495 m²	ca. 15 %

D) UMWELTBERICHT

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 gebeten. Der Umweltbericht stellt daher eine vorläufige Fassung dar, welche im weiteren Verfahren aufgrund neuer Erkenntnisse aktualisiert und angepasst werden kann.

1. GRUNDLAGEN

1.1 Einleitung

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ eine Umweltprüfung durchzuführen und in einem Umweltbericht zu beschreiben und bewerten.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Wie auch in der Begründung dargestellt, soll im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens eine geeignete Fläche für den Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle im Ortsteil Oberhausen planungsrechtlich gesichert werden. Dafür wird auf einer Teilfläche der Flurnummer 714/2 mit einer Größe von 3.365 m² ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Dem Grundstückseigentümer soll eine verträgliche Erweiterung der östlich angrenzenden Nutzungen im Sinne des Neubaus unter Berücksichtigung der Umgebung gewährleistet werden. Die vorgesehene nördliche und westliche Ortsrandeingrünung kann eine orts- und landschaftsbildverträgliche Entwicklung der Abrundung des Siedlungskörper im Norden der Stadt Weißenhorn Gemarkung Oberhausen ermöglichen. Das betroffene Grundstück befindet sich innerhalb der Stadt Weißenhorn und Gemarkung Oberhausen. Um eine städtebauliche verträgliche Entwicklung zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Als Grundlage der Planung dienen das Naturschutzgesetz (BayNatSchG etc.), die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Landesentwicklungsprogramm Bayern (i. d. F. v. 01.09.2013, Teilfortschreibung von 2017), der Regionalplan der Region Donau-Iller und der Flächennutzungsplan der Stadt Weißenhorn.

1.3.1 Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan

Die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2018) und des Regionalplans der Region Donau-Iller (RP 15), die für das Planungsvorhaben relevant sind, sind in der Begründung dargestellt. Im Landesentwicklungsprogramm von Bayern wird die Stadt Weißenhorn als Mittelzentrum der Region Donau-Iller ausgewiesen und befindet sich im Verdichtungsraum von Ulm bzw. Neu-Ulm. Der Regionalplan der Region Donau-Iller stellt die Stadt Weißenhorn als Mittelzentrum im Verdichtungsraum entlang der Entwicklungsachse (Ulm-Neu-Ulm-Senden-Weißenhorn) dar. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt an das bestehende südlich gelegene Siedlungsumfeld an. Sowohl landschaftliche Vorbehaltsgebiete, Tourismus- und Erholungsgebiete als auch Überschwemmungs- oder Hochwassergefährdungsgebiete und Schutzgebiete jeglicher Art werden vom Planungsvorhaben nicht berührt. Östlich in 200 m Entfernung verläuft ein regionaler Grünzug, welcher nicht tangiert wird.

1.3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Weißenhorn ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen. Da eine gewerbliche Nutzung des Planungsgebietes nicht mit den Darstellungen des aktuell wirksamen Flächennutzungsplanes übereinstimmt, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, welche gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ durchgeführt wird.

In der Änderung soll aufgrund der vorliegenden Planung (Teilfläche Fl.-Nr. 714/2) die landwirtschaftliche Fläche zu einer gewerblichen Baufläche geändert werden. Die bestehenden gemischten Nutzungsstrukturen auf den östlichen Teilflächen werden in den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung miteinbezogen, befinden sich allerdings nicht im Umgriff des vorliegenden Bebauungsplanes. Nördlich und westlich des Plangebietes sind Ortsrandeingrünungen vorgesehen, um den nördlichen Siedlungsrand einzugrünen bzw. den Übergang zur freien Landschaft zu definieren. Es sind keine weiteren umweltrelevanten Zielvorgaben formuliert.

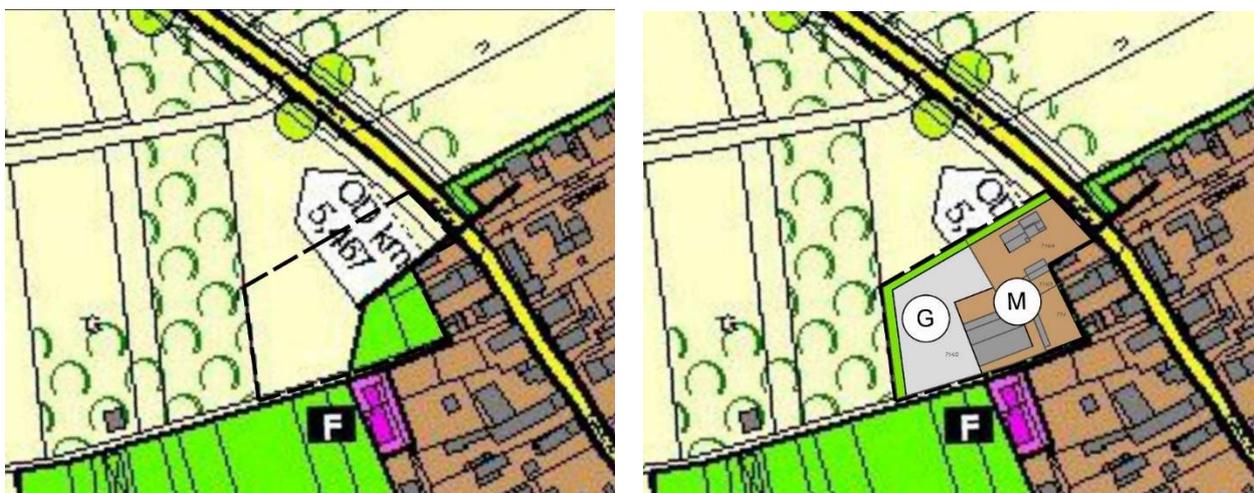


Abbildung 7: Wirksamer Flächennutzungsplan (links) und Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes (rechts), o. M.

1.3.3 Schutzgebiete

Von dem Vorhaben sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach BNatSchG sowie keine internationalen Schutzgebietsordnungen nach FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie betroffen. Hochwasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgefährdungsgebiete werden von der Planung nicht tangiert. Das Plangebiet selbst liegt in keinem Schutzgebiet jeglicher Art. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Schutzgebiete von der Planung betroffen.

1.3.4 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind nach derzeitigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Der Denkmalschutz wird in der Satzung des Bebauungsplans gem. Art 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG berücksichtigt.

2. UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) abgegeben, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase von potentiellen, geplanten Vorhaben, in Bezug auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben a) bis i) BauGB, beschrieben.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet charakterisiert sich durch eine angrenzende strukturarme offene Feldflur und befindet sich in keinem Schutzgebiet oder Naturpark jeglicher Art. Auch sind innerhalb sowie im näheren Umfeld des Vorhabengebietes keine Biotope nach amtlicher Biotopkartierung vorhanden. Das Plangebiet selbst weist keinerlei Grünstrukturen auf. Gewässer oder Gräben sind ebenfalls nicht vorhanden. Gegenwärtig wird das Plangebiet landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Der östliche Teilbereich wird bereits aufgrund der bestehenden Nutzung der angrenzenden Halle zur Befahrung und Lagerung von Baustoffen oder ähnlichem genutzt. Entsprechend ist von Arbeitsprozessen sowie von Aussaat, Ernte sowie Dungeeintrag auszugehen. Nördlich und westlich grenzen offene Feld- bzw. Ackerfluren an. Im Süden liegen gemischte Nutzungsstrukturen vor. Von Relevanz wäre dieser Lebensraum für Offenlandarten wie beispielsweise Wachtel, Kiebitz, Feldlerche oder das Rebhuhn. Durch die Vorbelastung aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung, Befahrung und Lagerung sind Brutvorkommen jeglicher Art im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand tendenziell nicht zu erwarten. Die biologische Vielfalt ist aufgrund der derzeitigen Nutzung und der fehlenden unterschiedlichen Lebensraumstrukturen als gering einzustufen. Es ist folglich davon auszugehen, dass das Plangebiet nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna hat.

Auswirkungen:

Die Umsetzung der beabsichtigten Planung führt zum Verlust von Lebensräumen für feldebewohnende Arten und Wiesenbrüter. Aufgrund der geringen Strukturvielfalt und der artenarmen Ausstattung ist die Habitataignung tendenziell gering. Die Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Allerdings können Nahrungshabitats von verschiedenen Tiergruppen beeinträchtigt werden.

Während der Bauphase kann es durch Baulärm, Staub- und Schadstoffemissionen zu Störungen der in diesem Bereich lebenden Fauna kommen. Ferner sind Erschütterungen, Licht, Menschen- und Verkehrsbewegungen möglich. Durch die Inanspruchnahme der Fläche ist die Betroffenheit von Artengruppen grundsätzlich nicht auszuschließen.

Relevante Wirkungen wie Kollisionsrisiken, Zerschneidungseffekte, Barrierewirkungen sowie eine Veränderung des Mikroklimas können aufgrund der Vorbelastung durch die Siedlungsrandlage und der geringen Auswirkungen des Vorhabens als gering eingestuft werden

Bewertung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist insgesamt von Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt auszugehen.

2.2 Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme:

Gemäß der Bodenübersichtskarte (1:25.000) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt erstreckt sich über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ folgender Bodentyp: fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium) (12a). Die geologische Einheit bildet Lehm, umgelagert, pleistozän bis holozän. Die Gesteinsbeschreibung umfasst Schluff, tonig, sandig, Frostbodenbildung, Hang- oder Schwemmlehm. Ein Bodengrundgutachten ist nicht vorhanden, wird aber vor jeder Baumaßnahme dem Bauherrn empfohlen. Das Plangebiet wird im westlichen Bereich noch landwirtschaftlich genutzt. Ein östlicher Teilbereich wird bereits aufgrund bestehender Nutzungen zur Befahrung und Lagerung von Baustoffen ausgehend der östlich angrenzenden Halle genutzt. Daher sind Teilbereiche des Geltungsbereiches bereits durch vorangegangene Beanspruchungen tendenziell verdichtet. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Altlasten bekannt.

Auswirkungen:

Aufgrund des ebenen Geländes sind keine umfangreichen Erdbewegungen (Abtrag und Aufschüttungen) erforderlich. Während der Bauphase wird durch den Einsatz von Baumaschinen, durch Baustelleneinrichtungen und Lagerplätzen Boden verdichtet. Durch das Vorhaben werden ca. 3.365 m² überplant, wovon ca. 2.635 m² als Gewerbegebiet mit den damit verbundenen Versiegelungen und Bodenverdichtungen beansprucht wird. Durch die zulässige Flächenversiegelung durch das Gebäude werden die natürlichen Bodenfunktionen in diesem Bereich beeinträchtigt. Zur Reduzierung der Bodenversiegelung sind mehrere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bebauungsplan vorgesehen. Bei vermeidbaren Versiegelungen, wie Stellplätzen oder

Zufahrten ist darauf zu achten, dass diese sickerfähig ausgeführt werden (z. B. wassergebundene Beläge, Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine). Zudem ist nicht verschmutztes Niederschlagswasser zu versickern sowie nördlich und westlich sind Ortseingrünungen festgesetzt. Damit wird die Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktion gemindert. Düngeeinträge durch die Landwirtschaft bleiben zukünftig aufgrund der Nutzungsänderung aus.

Bewertung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist insgesamt von Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Boden auszugehen.

2.3 Schutzgut Fläche

Bestandsaufnahme:

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Weißenhorn wird das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Die derzeitigen Nutzungen belaufen sich auf landwirtschaftliche Teilnutzungen sowie Befahrung und Lagerung von Baustoffen oder ähnlichem. Vorliegende Bebauungsplanung beabsichtigt den Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle im Rahmen einer Erweiterung der angrenzenden östlichen Nutzung. Dahingehend soll ein Gewerbegebiet planungsrechtlich gesichert werden. Im Norden und Westen befindet sich der Siedlungsrand der Gemarkung, für welchen eine Ortsrandeingrünung vorgesehen ist.

Auswirkungen:

Gegenüber der aktuellen Nutzung erhöht sich der Versiegelungsgrad entsprechend der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche des Gewerbegebiets. Im Bereich von Grünflächen bzw. der Ortsrandeingrünung verbessert sich hingegen die Bodenfunktion durch Bewuchs und ausbleibende Düngeeinträge. Durch die geplanten Baumaßnahmen geht grundsätzlich Freifläche durch Versiegelung verloren. Durch die Neuausweisung der gewerblichen Baufläche auf landwirtschaftlicher Fläche gehen Flächen der Landwirtschaft verloren. Für den Naturhaushalt sind die Flächen, mit Ausnahme der negativen Auswirkungen der Flächenversiegelung, von geringer Bedeutung. Aufgrund der Größe des Plangebietes sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche als gering bis mittel einzuschätzen. Die geplanten Grünflächen sowie der künftig ausbleibende Düngeeintrag durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung wirken sich minimierend auf die Erheblichkeit des Eingriffes aus. Auch die bestehende teilräumliche Befahrung und Lagerung von Baustoffen im Plangebiet der Neuausweisung lässt sich als bestehende Vorbelastung darstellen.

Bewertung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist insgesamt von Auswirkungen **geringer bis mittlerer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Fläche auszugehen.

2.4 Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet liegt gemäß Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (Landesamt für Umwelt, Bayern) außerhalb gefährdeter Hochwasser- oder Überschwemmungsgebiete. Weder Wasserschutzgebiete noch wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete werden im Zuge des Bebauungsplanes „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ tangiert. Zudem befindet sich kein festgesetztes Trinkwasserschutzgebiet oder Gewässer im Geltungsbereich des Planungsbereiches. Gewässer, Gräben oder sonstige Fließgewässer sind innerhalb des Planungsgebiets sowie im näheren Umfeld nicht vorhanden.

Im Plangebiet handelt es sich gegenwärtig um eine unbebaute Fläche mit einem leichten Gefälle nach Westen um ca. 1,0 m. Mit Beeinträchtigungen aufgrund wild-abfließenden Wassers muss nicht gerechnet werden. Auch eine Versickerung von Niederschlagswasser kann nach derzeitigem Stand grundsätzlich sichergestellt werden. Aufgrund der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung im westlichen Teilbereich des Bebauungsplanes sowie die angrenzenden westlichen intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen ist u.a. von Stickstoffanreicherungen im Grundwasser durch Düngeeinträge auszugehen.

Auswirkungen:

Während der Bauphase kommt es durch den Einsatz von Baumaschinen, durch Baustelleneinrichtungen und Lagerplätzen zur Verdichtung des Bodens. Die Verdichtung vermindert das Rückhaltevolumen des belebten Bodens und verringert somit die Grundwasserneubildung. Baubedingte Auswirkungen auf das Grundwasser sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unter Einhaltung der üblichen Vorschriften nicht zu erwarten.

Auf der gesamten Fläche wird durch die Oberflächenversiegelung der Abfluss vermehrt und beschleunigt sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens stark vermindert. Die Festsetzungen zur Reduzierung der Versiegelung, zum Boden- und Grundwasserschutz sowie zur Grünordnung tragen zu einer Verminderung des Oberflächenabflusses bei. Eine mögliche Grundwasserbelastung durch Düngeeinträge bleibt mit Durchführung der Planung aufgrund der Aufgabe der teilweise noch vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung aus. Damit können die Auswirkungen minimiert werden.

Bewertung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist insgesamt von Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Wasser auszugehen.

2.5 Schutzgut Klima / Luft

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet weist ein geringes Gefälle um bis zu ca. 1,0 m nach Westen auf und wird im westlichen Teilbereich noch landwirtschaftlich genutzt. Der östliche Teilbereich wird aufgrund der angrenzenden Nutzungen bereits zur Befahrung und für die Lagerung von Baustoffen beansprucht. Es befinden sich keine Gehölzstrukturen im Plangebiet. Während die

angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen infolge der nächtlichen schnelleren Abkühlung als Kaltluftentstehungsgebiete mit positiven Effekten für die Umgebung dienen, finden sich keine Gehölzstrukturen, welche zur Frischluftproduktion beitragen würden. Diese Umstände sind für vorliegende Planung von untergeordneter Relevanz, da das Plangebiet nur eine vergleichbar geringe Größe in direkter Angrenzung zum Siedlungsumfeld aufweist.

Auswirkungen:

Während der Bauphase kann es in der Luft zeitweise zu einer Anreicherung mit Staub und Verkehrsabgasen kommen. Die durch das Planvorhaben zulässige Flächenversiegelung trägt zu klimatischen Aufheizungseffekten bei. Diese können durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Minimierungsmaßnahmen zur Versiegelung gemindert werden. Zudem befindet sich der Standort im ländlichen Umfeld, wodurch von keiner relevanten Belastung für das Lokalklima auszugehen ist.

Bewertung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist insgesamt von Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Klima und Luft auszugehen.

2.6 Schutzgut Mensch

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet hat derzeit aufgrund seiner bestehenden Nutzungen keine Bedeutung als Erholungsfunktion. Primär wird die Fläche noch landwirtschaftlich genutzt bzw. östliche Teilbereiche zur Befahrung sowie Lagerung von Baustoffen oder ähnlichem. Emissionen gehen primär von der Niederhauser-Straße im Osten sowie den gemischten Nutzungsstrukturen in der umliegenden Umgebung aus. Mit dem Schleifweg wird das Plangebiet erschlossen.

Im Zuge der beabsichtigten Festsetzung eines Gewerbegebiets ist die Schutzbedürftigkeit der umliegenden Nutzungen zu prüfen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein schalltechnisches Gutachten erstellt, um die immissionsrelevanten Auswirkungen der gewerblichen Nutzung im Plangebiet zu untersuchen.

Das schalltechnische Gutachten wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

Auswirkungen:

Aufgrund der bereits bestehenden Begebenheiten ist von geringen Auswirkungen auf die Erholungsfunktion auszugehen. Während der Bauphase ist mit Lärm, der durch die Baumaschinen und den Schwerlastverkehr erzeugt wird, zu rechnen.

Um die Auswirkungen durch die gewerbliche Nutzung auf die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen zu untersuchen und zu bewerten, wird auf das schalltechnische Gutachten verwiesen.

Wesentliche Auswirkungen und Konkretisierungen im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.

Bewertung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist insgesamt von Auswirkungen **geringer bis mittlerer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Mensch auszugehen.

2.7 Schutzgut Landschaft

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet (Gemarkung Oberhausen) liegt nördlich der Stadt Weißenhorn Gemarkung Oberhausen. Es sind kein Landschaftsschutzgebiet, Naturpark und Vorbehalts- oder Vorranggebiet für Natur und Landschaft innerhalb bzw. direkt angrenzend für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes formuliert. Das Vorhabengebiet befindet sich in einer relativ strukturarmen Umgebung und enthält keine Gehölzstrukturen. Westlich und nördlich schließen unmittelbar landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Während östlich gemischte Nutzungsstrukturen vorliegen, grenzen südlich der Schleifweg, Mischnutzungen, die Feuerwehr sowie weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Durch die vorliegende Planung wird der bestehende nördliche Siedlungsrand des Ortsteils Oberhausen abgerundet. Mit dem Gewerbegebiet wird der Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle westlich angrenzend zur bestehenden Nutzung ermöglicht. Als Übergang zur freien Landschaft sind Ortsrandeingrünungen sowohl nördlich als auch westlich vorgesehen.

Auswirkungen:

Um die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu mindern, werden im Bebauungsplan Grünflächen im Sinne einer Ortsrandeingrünung festgesetzt.

Aufgrund der geringen Größe der Fläche und die direkte Angrenzung an das Siedlungsumfeld ist die vorliegende Bebauungsplanung von geringer Bedeutung für die Landschaft.

Bewertung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist insgesamt von Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Landschaft auszugehen.

2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme:

Unter Kultur- und Sachgüter werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler kartiert. Ebenfalls befinden sich keine vorangenannten Kultur- und Sachgüter in der näher Umgebung.

Auswirkungen:

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: 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.

Bewertung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist insgesamt von Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Kultur- und Landschaftsgüter auszugehen.

2.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter, Kumulierung der Auswirkungen

Die betrachteten Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wechselwirkungen sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffs zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen zu erkennen und bewerten zu können.

Die wesentlichen Wechselwirkungen, die mit den Planungsausweisungen verbunden sind, entstehen durch die bauliche Überformung des Gebiets, verbunden mit der Versiegelung von Flächen. Damit entstehen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Pflanzen und Tiere, Boden, Fläche, Wasser und Mikroklima sowie das Landschaftsbild. Immissionsrelevante Auswirkungen beeinflussen primär das Schutzgut Mensch. Aufgrund der durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen, welche sich ebenfalls auf mehrere Schutzgüter gleichzeitig auswirken und hierdurch wieder positive Wechselwirkungen entstehen, werden keine erheblichen negativen Wechselwirkungen der Schutzgüter oder kumulierte Auswirkungen befürchtet.

Durch die Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete, unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltsrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen, ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen.

3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG („NULLVARIANTE“)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die Flächen weiterhin im westlichen Teil landwirtschaftlich genutzt sowie im östlichen Teil zur Befahrung und Lagerung von Baustoffen oder ähnlichem genutzt werden. Der Düngeeintrag und die Gefahr einer möglichen Belastung des Grundwassers bliebe erhalten. Eine Versiegelung des Bodens würde jedoch unterbleiben. Es würden keine möglichen Beeinträchtigungen bzw. Auswirkungen z.B. für das Schutzgut Boden oder Fläche resultieren.

Bei einem Verzicht auf die vorlegte Bauleitplanung würde dem Grundstückseigentümer die Erweiterung seiner bestehenden östlich angrenzenden Nutzung im Sinne des Neubaus einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nicht ermöglicht. Bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird der östliche Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes zur Befahrung und Lagerung genutzt, was sich dadurch als Vorbelastung festhalten lässt. Lediglich die östlichen Teile befinden sich noch in landwirtschaftlicher Nutzung als Acker- bzw. Grünland. Die Nichtdurchführung der Planung bedingt zudem, dass andere bisher durch angrenzende Nutzung unbeeinflusste Bauflächen an anderer Stelle ausgewiesen werden müssen. Die auf der Ebene des Bebauungsplanes umfassenden Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung zur Aufwertung des Ortsbildes würden ausbleiben.

4. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Nördliche und westliche Ortsrandeingrünung
- Grünordnerische Maßnahmen

Schutzgut Boden und Fläche

- Nördliche und westliche Ortsrandeingrünung
- Herstellung der Lager- und Stellflächen mit wasserdurchlässigem Material
- Aussetzen der Düngeeinträge
- Reduzierungsmaßnahmen zur Versiegelung des Plangebiets
- Grünordnerische Maßnahmen
- Ausgleichsmaßnahmen

Schutzgut Wasser

- Herstellung der Lager- und Stellflächen mit wasserdurchlässigem Material
- Aussetzen der Düngeeinträge
- Reduzierungsmaßnahmen zur Versiegelung des Plangebiets

Schutzgut Mensch

- Immissionswirksame Einschränkungen

Schutzgut Klima und Luft

- Nördliche und westliche Ortsrandeingrünung
- Möglichkeiten zur regenerativen Energiegewinnung
- Grünordnerische Maßnahmen

Schutzgut Landschaftsbild

- Nördliche und westliche Ortsrandeingrünung

Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen: Vermutlich keine erheblichen Auswirkungen sind zu folgenden Themen zu erwarten:

- Art und Menge an Strahlung: Die ermöglichten Vorhaben lassen keine relevanten Auswirkungen zu.
- Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung: Es ist von keiner erheblichen Zunahme der Abfälle auszugehen. Die ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle ist nach derzeitigem Kenntnisstand gesichert.
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen): Diese Risiken sind mit den ermöglichten Vorhaben nicht in erhöhtem Maße verbunden.
- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen: Planungen in benachbarten Gebieten wurden in die Untersuchung mit einbezogen. Weitere Auswirkungen sind nicht zu erwarten.
- Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels: Die ermöglichten Vorhaben haben geringe Auswirkungen auf das Mikroklima. Ein erheblicher Ausstoß von Treibhausgasen ist mit der Planung nicht verbunden.
- Eingesetzte Techniken und Stoffe: Für die mögliche bauliche Erweiterung des Gewerbegebietes werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit werden im Rahmen der öffentlichen Auslegung aufgefordert, hierzu vorliegende Informationen mitzuteilen.

4.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, im Rahmen des jeweiligen Bebauungsplanes ermittelt.

Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von Ackerflächen. Im Wesentlichen ergeben sich Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Die verbleibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auszugleichen.

Im Folgenden wird die Ausgleichsermittlung nach derzeitigem Stand tabellarisch dargestellt:

Eingriffsermittlung Bebauungsplans "Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle"
 Stadt Weißenhorn, GmkG. Oberhausen Vorläufiger Stand zum Vorentwurf

Ausgangszustand	Einstufung vor Bebauung	Art des Eingriffs	Eingriffsschwere	Eingriffsfläche m ²	Beeinträchtigungsintensität	Faktoren-Spanne	gewählter Faktor	Ausgleichsbedarf m ²
Landwirtschaft. Fläche	Kat I	Gewerbegebiet	A	2.635,00	A I	0,3-0,6	0,3	790,50
Landwirtschaft. Fläche	Kat I	Ortsrandeingrünung	Aufwertung	495,00	-	-		0,00
		gesamt		3.130,00				790,50

Mit dem Eingriff des Bebauungsplanes wird ein Gewerbegebiet mit einer Fläche von ca. 2.635 m² planungsrechtlich gesichert. Aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung, der strukturarmen Acker- bzw. Feldflur sowie der derzeitigen bestehenden Nutzungen zur Befahrung und Lagerung der Teilfläche lässt sich die Kategorie I des Eingriffes festhalten. Zum anderen ist aufgrund der zulässigen Grundfläche eine weitere Einstufung gemäß Beeinträchtigungsintensität A 1 anzuwenden. Daraus ergibt ein Faktorenspanne im Rahmen des Eingriffes von 0,3 bis 0,6. Bedingt durch die geringe landwirtschaftliche Nutzung im westlichen Teilbereich, die Befahrung und Lagerung von Baustoffen im östlichen Teilbereich mit der Folge von bestehenden Bodenverdichtungen sowie die geringe Größe des Plangebiets lässt sich der zu wählende Faktor grundlegend reduzieren. Gleichzeitig lässt sich mit einer zulässigen Grundfläche (GR) von 2.000 m² in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie die im Westen und Norden festgesetzte Ortsrandeingrünung der Eingriff minimieren. Damit kann ein gewählter Faktor von 0,3 für den Eingriff herangezogen und begründet werden. Die Straßenverkehrsfläche des Schleifwegs ist in die Ausgleichsermittlung nicht miteinzubeziehen, da diese bereits gegenwärtig einer Versiegelung und Nutzung zugeführt ist. Die Ortsrandeingrünungen sind als Aufwertung festzuhalten und definieren den Übergang zur freien Landschaft am nord-westlichen Siedlungsrand.

Die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von ca. 790 m² bereitzustellen. Der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt gemäß „Teilgeltungsbe- reich 2 – Planzeichnung Ausgleich“ auf der Fl.-Nr. 873, Gemarkung Oberhausen, in Höhe von ca. 790 m² (Ausgleichsfläche).

Als Ausgleichsmaßnahme wird die Herstellung einer extensiven artenreichen Feuchtwiese im Rahmen der Extensivierung der Nutzung herangezogen. Diese wird primär damit begründet, dass es sich bei den vorliegenden Wiesenflächen um Nassflächen handelt. Das Grünland ist 1- bis 2-mal pro Jahr zu mähen. Gleichzeitig darf die erste Mahd in den ersten fünf Bewirtschaftungsjahren nicht vor Mitte Juni erfolgen. Das Mähgut ist dabei vollständig von der Fläche zu entfernen. Die Fläche ist von Verbuschung freizuhalten. Springkraut oder andere Neophyten sind grundlegend mechanisch zu bekämpfen. Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln auf der Ausgleichsfläche sind während der gesamten Entwicklungsperiode sowie nach Erreichen des Entwicklungsziels nicht zulässig. Zusätzlich sind die Grenzen der Ausgleichsfläche durch Holzpfähle zu kennzeichnen. Mit den

Ausgleichsmaßnahmen kann von einer starken Aufwertung der Wiesenfläche im Zuge des erforderlichen Ausgleichs zum Eingriff im Bebauungsplan „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ ausgegangen werden. Die Entwicklungsziele sowie die Maßnahmen sind stets einzuhalten.

5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Vorliegender Bebauungsplan eröffnet dem Grundstückseigentümer die planungsrechtliche Sicherung einer gewerblichen Baufläche im Sinne eines Neubaus einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle. Diese soll in direkter Angrenzung zum östlich bestehenden Betrieb ermöglicht werden. Bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt finden auf dem Plangebiet zum einen Befahrung und zum anderen Lagerung von Baustoffen statt. Mit der Planung kann eine effiziente Erweiterung der Nutzung im Sinne des Neubaus eröffnet werden. Gleichzeitig wird durch die vorgesehene Ortsrandeingrünung der Übergang zur freien Landschaft definiert und verstärkt. Alternative Planungsmöglichkeiten liegen in dieser Form nicht vor.

Die unter D 2) genannten erheblichen Auswirkungen würden in ähnlicher Art und Weise auch an anderen Standorten zum Tragen kommen und sind am gewählten Standort durch Vorbelastungen verhältnismäßig niedrig.

6. MONITORING

Die Stadt Weißenhorn überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gegenstand der Überwachung ist auch die Darstellungen und Festsetzungen der Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 BauGB). Nach einer Dauer von 3 Jahren ist zu prüfen, ob die Ausgleichsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt wurden.

7. BESCHREIBUNG DER METHODIK

Der Umweltbericht wurde methodisch folgendermaßen aufgebaut:

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes, der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplan „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ entstanden, eigener Erhebungen vor Ort sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP, RP, etc. Für die Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet.

Als Unterlagen wurden verwendet:

- Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. Erweiterte Auflage, Januar 2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leitfaden
- Bay. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (2. Auflage, Januar 2007): Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-WEB (Online-Viewer), Biotopkartierung Bayern
- UmweltAtlas Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), Stand vom 23.02.2011
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Stand vom 07. August 2013
- Flächennutzungsplan der Stadt Weißenhorn i. d. F. v. 03.04.2006
- Regionalplan der Region Donau-Iller (RP 15)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.03.2018
- eigene Erhebungen

8. ZUSAMMENFASSUNG

Der Umweltbericht stellt eine vorläufige Fassung entsprechend dem bisherigen Planungs- und Kenntnisstand dar. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird der Bericht parallel zur Konkretisierung der Planung und unter Berücksichtigung neuer Erkenntnisse (ergänzende oder vertiefende Untersuchungen, Stellungnahmen/Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Fachbehörden) angepasst und konkretisiert.

Mit dem Bebauungsplan „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ stehen nach erster Prüfung in aktueller Weise keine Ziele und Grundsätze von übergeordneten Planungen sowie wesentlichen Umweltbelangen entgegen. Das Plangebiet befindet sich in einer strukturarmen Umgebung und liegt in keinem Schutzgebiet jeglicher Kategorie. Innerhalb des Geltungsbereichs finden sich keine Gewässer oder Gehölzstrukturen. Bestehende denkmalschutzrechtliche Erkenntnisse, welche die Vorhabenplanung tangieren, sind nicht bekannt.

Das geplante Vorhaben dient dem Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle im Sinne der Erweiterung der bereits bestehenden Nutzungsstruktur östlich angrenzend durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes. Bereits gegenwärtig wird das Vorhabengebiet für Befahrung sowie Lagerung von Baustoffen beansprucht. Aufgrund der von dem Gewerbegebiet ausgehenden Emissionen gilt es die Schutzbedürftigkeit der Umgebung zu prüfen. Durch die Ausweisung von Randbegrünungen kann der Eingriff minimiert werden, während die gewerbliche Fläche ausgewiesen und bereitgestellt wird. Neben der Abrundung des Siedlungskörpers zum bestehenden Siedlungsumfeld kann mittels der festgesetzten Ortsrandeingrünung ein definierter Übergang zur freien Landschaft geschaffen werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist aufgrund der direkten Siedlungsnähe, der gegenwärtigen Vorbelastung durch die aktuelle Nutzung sowie der geplanten Eingrünung der Randbereiche des Plangebietes insgesamt von geringen Auswirkungen auf die Schutzgüter auszugehen.

Die Tabelle zeigt nach derzeitigem Kenntnisstand die Ergebnisse zur Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkung
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering
Boden	gering
Fläche	gering bis mittel
Wasser	gering
Klima und Luft	gering
Mensch	gering bis mittel
Landschaftsbild	gering
Kultur- und Sachgüter	gering