



TEIL C BEGRÜNDUNG

INHALT

| | | |
|------------|---|-----------|
| 1 | Anlass | 2 |
| 2 | Übergeordnete Ziele | 2 |
| 2.1 | Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 | 2 |
| 2.2 | Ziele und Grundsätze der Regionalplanung (Regionalplan Region Augsburg 2007) ... | 3 |
| 2.3 | Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Markt Pöttmes | 3 |
| 3 | Lage, Beschaffenheit und Bestand des Planungsgebiets | 4 |
| 3.1 | Räumliche Lage | 4 |
| 3.2 | Bodenkarte | 4 |
| 3.3 | Freiraum- und Biotopstrukturen und Landnutzung | 4 |
| 3.4 | Topografie | 5 |
| 4 | Erschließung, Ver- und Entsorgung | 5 |
| 4.1 | Verkehrsanbindung | 5 |
| 4.2 | Innere Erschließung | 6 |
| 4.3 | Wasser- / Löschwasserversorgung | 6 |
| 4.4 | Abwasserbeseitigung / Entwässerung | 6 |
| 4.5 | Elektrizität, Telekommunikation | 7 |
| 4.6 | Grundwasser / Schichtwasser | 7 |
| 5 | Landschaftliches Vorbehaltsgebiet | 7 |
| 6 | Nutzungen | 8 |
| 6.1 | Art der baulichen Nutzung | 8 |
| 6.2 | Maß der baulichen Nutzung | 9 |
| 7 | Gestalterische Festsetzungen | 10 |
| 8 | Schalltechnische Untersuchung | 10 |
| 9 | Grünordnung | 11 |
| 9.1 | Allgemeine grünordnerische Zielsetzungen | 11 |
| 9.2 | Gehölzarten und -qualitäten | 11 |
| 9.3 | Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 11 |
| 9.4 | Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft | 12 |
| 9.5 | Artenschutz | 12 |
| 9.6 | Grün innerhalb gewerblich genutzter Grundstücke | 13 |
| 10 | Einfriedungen | 14 |
| 11 | Umweltprüfung | 15 |
| 12 | Flächenstatistik | 15 |
| | Literatur / Quellen | 16 |

1 ANLASS

Der Schwerpunkt der gewerblichen Nutzung innerhalb des Marktes Pöttmes befindet sich im Osten von Pöttmes, nördlich der Schrobenausener Straße. Die Gewerbeflächen „An der Mittermühle“ sind günstig an das regionale Straßennetz angebunden. Die dortigen Gewerbeflächen sind allesamt veräußert und bis auf zwei kleinere Grundstücke auch bebaut bzw. für gewerbliche Zwecke genutzt.

Zur weiteren wirtschaftlichen Entwicklung beabsichtigt der Markt Pöttmes, Flächen im nördlichen Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet zur Verfügung zu stellen. Aktuell können für Interessenten keine gewerblichen Bauflächen mehr angeboten werden. Zur Deckung des weiteren Bedarfs kommt derzeit nur das nördlich anschließende und landwirtschaftlich genutzte Areal in Betracht. Diese Flächen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft abgebildet.

Die künftigen Gewerbeflächen umfassen insgesamt etwa 8,36 ha. Das Gebiet erstreckt sich von der bestehenden Sonderbaufläche „Metzgerei und Schlachtereie“ im Osten bis zur Gebietsabgrenzung Wohngebiet / Gewerbegebiet im Westen. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Pöttmes Nr. 37 Gewerbe- und Industriegebiet „Am Erlenschlag“ wird der Flächennutzungsplan geändert und für den Planungsbereich gewerbliche Bauflächen abgebildet.

2 ÜBERGEORDNETE ZIELE

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potentiale der Teilräume sind weiter zu entwickeln (...)

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

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,

er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und

er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann

3. Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

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

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

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

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

Wirtschaftsstruktur

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

Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

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

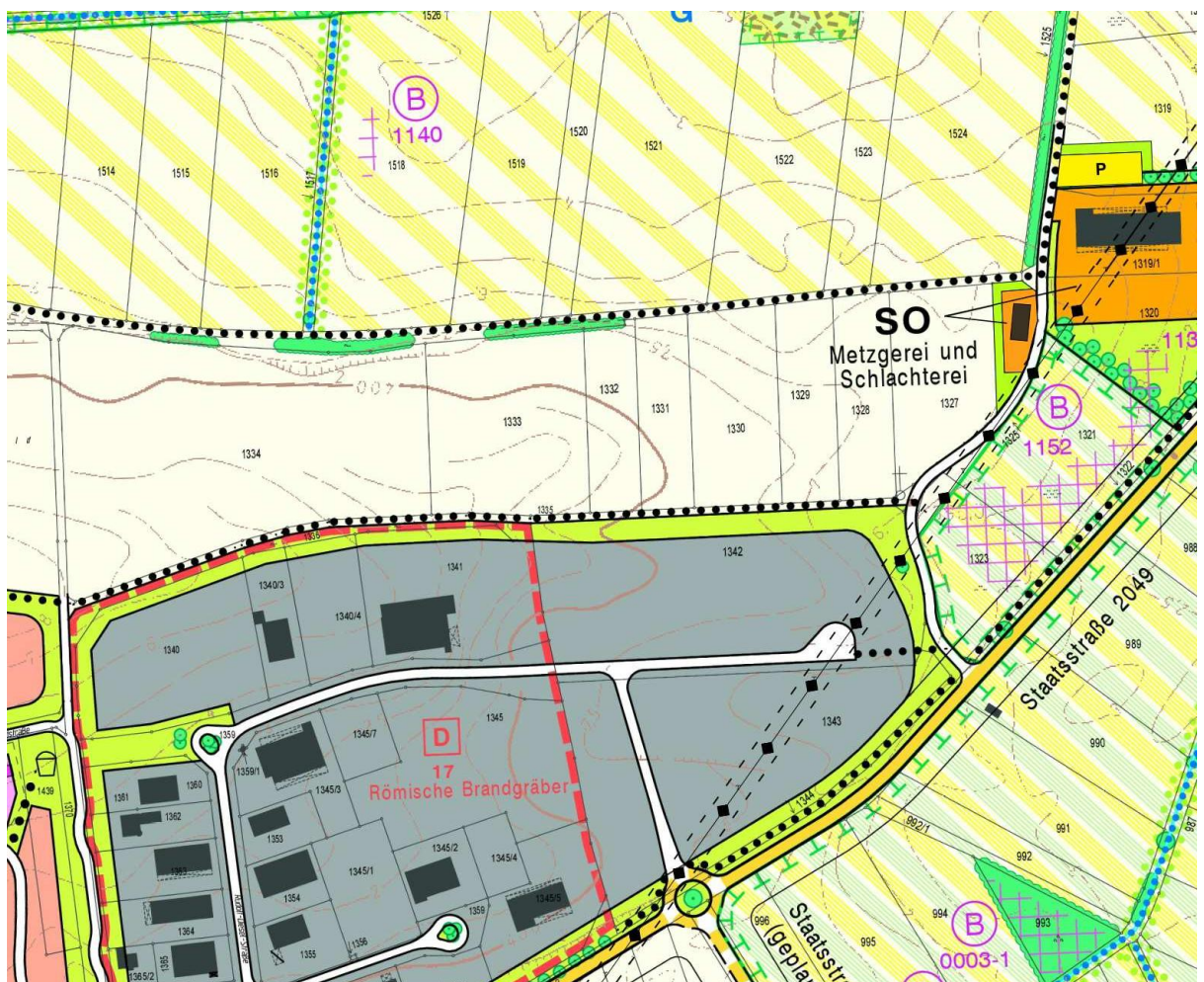
2.2 Ziele und Grundsätze der Regionalplanung (Regionalplan Region Augsburg 2007)

Fachliche Ziele und Grundsätze zum Siedlungswesen

BV 1. Siedlungsstruktur

1.1. (G) Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiter zu entwickeln. (...)

2.3 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Markt Pöttmes



Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Pöttmes (2005) wird das Planungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert und für die künftigen gewerblichen Bauflächen ein Gewerbegebiet abgebildet.

3 LAGE, BESCHAFFENHEIT UND BESTAND DES PLANUNGSGEBIETS

3.1 Räumliche Lage

Das Planungsgebiet befindet sich im Osten von Pöttmes und schließt nördlich an das Gewerbegebiet „An der Mittermühle“ an.

3.2 Bodenkarte

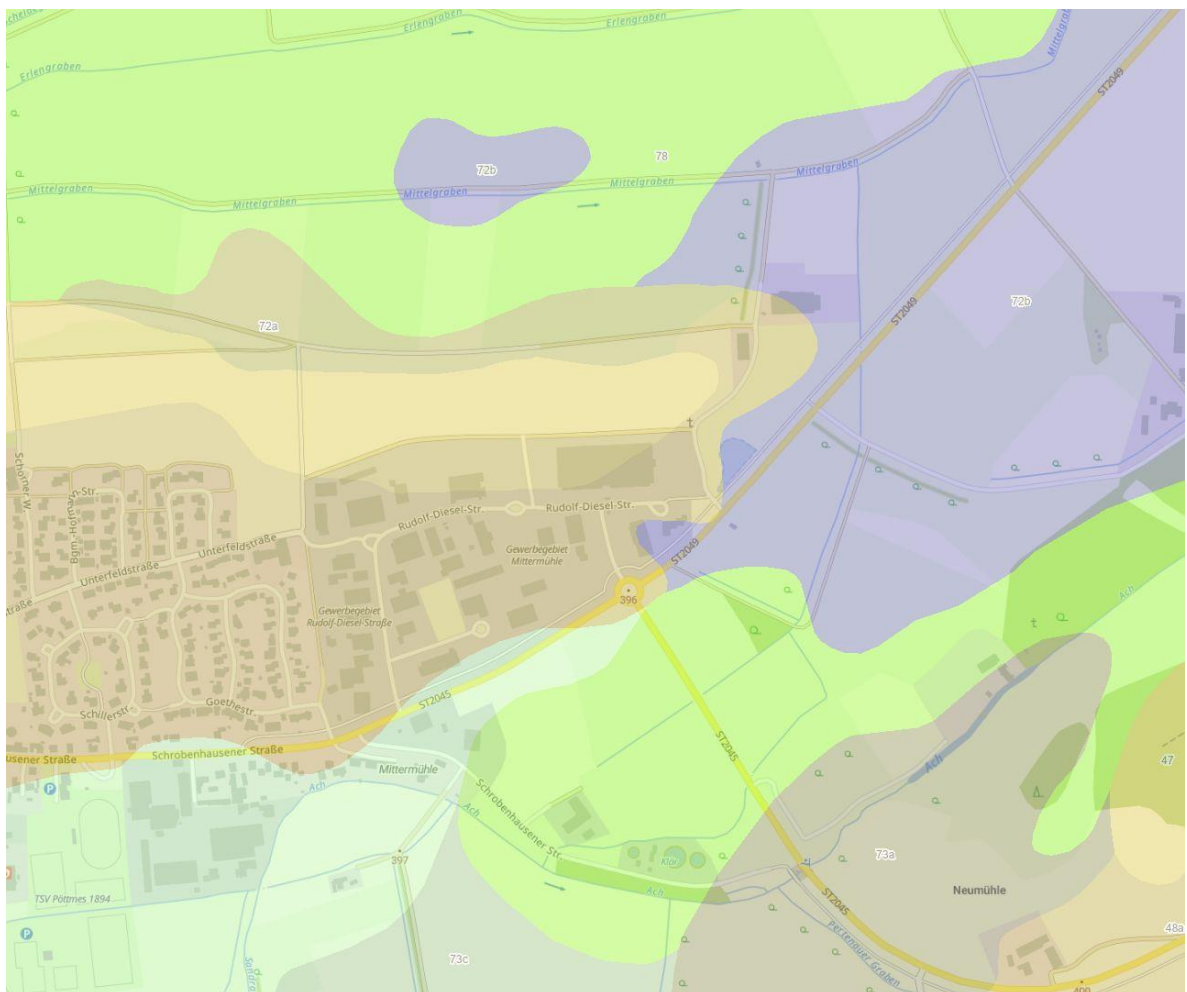


Abbildung 2: Bodenkundliche Karte nach Umweltatlas

Im Bereich der gewerblichen Erweiterung stehen nach dem Umweltatlas überwiegend Braunerden aus kiesführendem Lehmsand an. Im nördlichen und östlichen Anschluss folgen Gley-Braunerden aus skelettführendem Sand (Talsedimenten) und Niedermoorböden.

3.3 Freiraum- und Biotopstrukturen und Landnutzung

Der Planungsbereich wird ausschließlich ackerbaulich genutzt. Zum nördlich angrenzenden Donaumoos stocken an der Wegeböschung naturnahe Gehölzstrukturen.

Das bestehende Gewerbegebiet „Bei der Mittermühle“ wird im westlichen Teilbereich ebenfalls von Gehölzstrukturen begleitet.

Auf dem Flurstück 1323 ist im Bereich des bestehenden Regenrückhaltebeckens das im Jahr 2002 erfasste Biotop 7432-1152 (Nasswiese westlich Seeanger II) verzeichnet. Auf der Fläche wurde zwischenzeitlich das zur Entwässerung des bestehenden Gewerbegebietes „An der Mittermühle“ notwendige Regenrückhaltebecken errichtet. Die Abwasseranlage wurde mit Bescheid des Landratsamtes Aichach-Friedberg vom 30.01.2014 genehmigt. Mit der Herstellung des Regenrückhaltebeckens beschränken sich die Biotopstrukturen nur noch auf das östlich angrenzende Flurstück 1321.

3.4 Topografie

Die Planungsflächen bewegen sich im Südwesten auf einer Höhe von etwa 407 m ü NN. Dies entspricht auch der Höhe der dort angrenzenden bestehenden Gewerbeflächen. Von diesem Niveau aus fällt das Gelände nach Nordosten hin mit etwa 2% auf etwa 396 m üNN ab. Im westlichen Bereich ist das Gelände stärker bewegt. Dort fällt das Gelände nach Norden hin um etwa 5 % ab.

4 ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Verkehrsanbindung

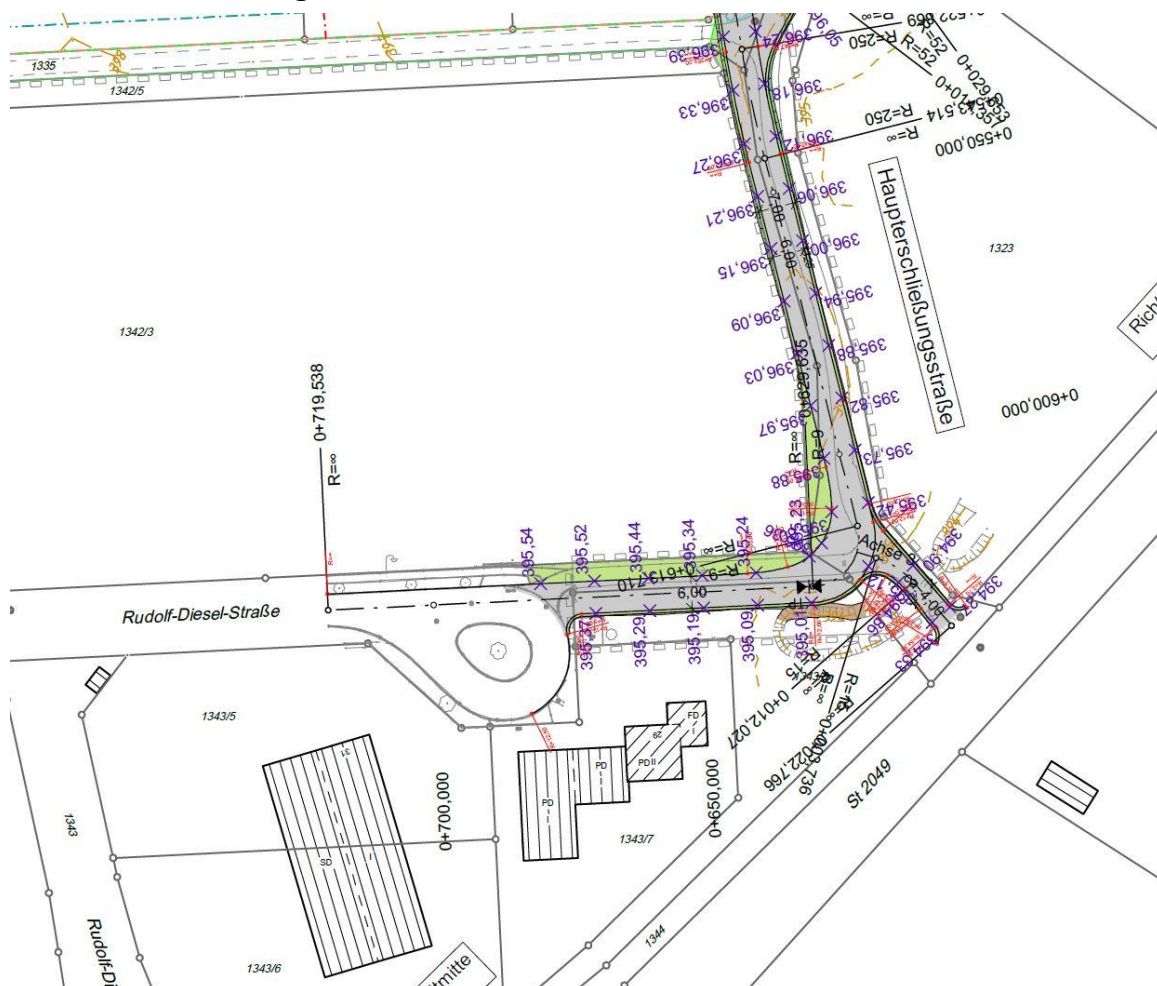


Abbildung 3: Straßenvorplanung IB Mayr

Die künftigen gewerblichen Bauflächen werden über die Straße „Am Erlenschlag“ an die Rudolf-Diesel-Straße im bestehenden Gewerbegebiet angebunden. Die Zufahrt zur ST 2049 erfolgt damit über den dortigen Kreisverkehr. Die Anbindung der Straße „Am Erlenschlag“ an die Staatsstraße wird aufgegeben, zurückgebaut und nur ein Anschluss an den Fuß- und Radweg beibehalten. Die Zufahrt zum Sondergebiet Metzgerei/Schlachtereie erfolgt damit künftig über den Kreisverkehr und die Rudolf-Diesel-Straße.

4.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung wird im östlichen Bereich mit der Anknüpfung an die Straße „Am Erlenschlag“ realisiert. Von dort aus führt die künftige Verkehrsfläche zunächst nach Norden und bildet eine zentrale Verkehrsachse nach Westen hin aus und endet in einer Wendeanlage. Etwa auf halber Strecke erfolgt eine Anbindung zur Rudolf-Diesel-Straße ins bestehende Gewerbegebiet.

Der nördlich am bestehenden Gewerbegebiet verlaufende Weg bleibt bestehen und wird in die künftigen Planungen als Fuß- und Radwegverbindung aufgenommen und mit der Wendeanlage im westlichen Bereich verknüpft.

4.3 Wasser- / Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung des Gewerbebestandes geschieht durch die zentralen Versorgungseinrichtungen des Marktes Pöttmes.

Im Rahmen der konkreten Erschließungskonzeption erfolgen auch die Planungen zum abwehrenden Brandschutz.

4.4 Abwasserbeseitigung / Entwässerung

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem.

Aufgrund der Bodenverhältnisse kann eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den Gewerbeflächen nur bedingt erfolgen. Über einen neuen Regenwasserkanal sammelt der Markt Pöttmes abfließendes unverschmutztes Niederschlagswasser aus den Gewerbeflächen und leitet dieses im Freispiegel zum bestehenden Regenrückhaltebecken ab.

Zur Aufnahme des zusätzlichen Niederschlagswassers ist vorgesehen das Becken nach Norden zu erweitern und zusätzlichen Retentionsraum im Umfang von 1.372 m³ zu schaffen. Das 6.234 m² umfassende Flurstück 1323 wird hierfür in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen und als Fläche für die Entsorgung von Niederschlagswasser festgesetzt. Eine ggf. erforderliche Vorreinigung des Niederschlagswassers gem. Merkblatt DWA-A102 erfolgt dezentral auf den jeweiligen Gewerbegrundstücken.

Auf der Fläche des Regenrückhaltebeckens wurde im Jahr 2002 die Biotopfläche mit der Nr. 7432-1152 erfasst. Die Kartierung beschreibt die Fläche als Nasswiese westlich Seanger II und erfüllt den Schutzstatus des § 30 BNatSchG. Die Biotopstrukturen sind allerdings im Umgriff des Regenrückhaltebeckens nicht mehr vorhanden und beschränken sich auf das angrenzende Flurstück 1321.

Mit der Möglichkeit, Niederschlagswasser aus den westlichen Gewerbeflächen über einen Regenwasserkanal auf die vorgesehene Feucht- und Nasswiese der Ausgleichsfläche A1 im nördlichen Anschluss der Gewerbenutzung abzuleiten und dort flächig über den bewachsenen Oberboden zu versickern, kann eine Wiedervernässung der dortigen Niedermoorböden im Sinne von Art. 8ff der EU-Verordnung (2024/1991) zur Wiederherstellung der Natur bezweckt und gleichzeitig die Erweiterung des Regenrückhaltebeckens deutlich reduziert werden.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist über einen neuen Kanal der Abwasserreinigungsanlage zuzuführen. Die neu herzustellende Abwasserleitung sammelt Schmutzwasser und führt dieses über die bestehende Druckleitung innerhalb der Rudolf-Diesel-Straße der Kläranlage zu.

Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist, sind an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen und außerdem zu überdachen.

Die Planungen zur Abwasserbeseitigung werden frühzeitig im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

4.5 Elektrizität, Telekommunikation

Das zukünftige Gewerbegebiet wird von der Bayernwerk AG mit Elektrizität versorgt. Die Leitungssysteme und technische Anlagen werden in der Erschließungsplanung mit dem Versorgungsträger abgestimmt und festgelegt.

Im Rahmen der Erschließung werden Telekommunikationsleitungen berücksichtigt.

4.6 Grundwasser / Schichtwasser

Gem. dem Baugrundgutachten von 2025 wurde im östlichen Bereich der künftigen Gewerbeflächen (Kleinbohrungen SDB 10, SDB 11 und SDB 13) Grundwasser zwischen 1,89 m und 2,49 m unter Geländeoberkante in den sandigen Decklagen bzw. den tertiären Sanden angetroffen (ChristalGeotechnik 2025). In den weiteren Bohrungen konnte bis zu der jeweiligen Endtiefe kein Grundwasser erkundet werden.



Abbildung 4: Standorte Bohrungen 1 – 14 (Luftbild Bay. Vermessungsverwaltung 2024)

Nach dem Baugrundgutachten ist im Gebiet mit witterungsbedingten Schichtwasser in durchlässigeren Böden über stauenden Horizonten auszugehen..

Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge sind beim Landratsamt Schwandorf rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.

5 LANDSCHAFTLICHES VORBEHALTSGEBIET

Nördlich und östlich der künftigen Gewerbeflächen schließt das landschaftliche Vorbehaltsgebiet „Donaumoos und Einzugsgebiet der Pöttmesser Ach“ an. Dies kennzeichnet sich insbesondere durch die grundwasserbeeinflussten Niedermoor- und Gleyböden.

Der östliche Teilbereich der Flächennutzungsplanänderung befindet sich – wie das östlich anschließende Sondergebiet „Metzgerei und Schlachtereier“ - innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes.

Aus Sicht des Marktes Pöttmes ist die gewerbliche Entwicklung der Marktgemeinde in diesem Bereich höher zu gewichten als die Funktionen des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes. Zumal die Zielsetzungen des Vorbehaltsgebietes auf der betroffenen Ackerfläche nicht eingeschränkt werden, keine wertgebenden Strukturen durch die gewerbliche Entwicklung betroffen sind, eine bauliche Vorbelastung durch die bestehenden Gewerbenutzungen vorliegt und das Anbindegebot des LEP erfüllt werden.

Die vorgesehenen Grünflächen am nördlichen Rand bilden den Übergang zum Donaumoos und zum landschaftlichen Vorbehaltsgebiet aus. Die im Regionalplan beschriebenen Funktionen des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes als Brut- und Raststätten für die Avifauna oder für Amphibien und Reptilien werden durch die künftigen Gewerbeflächen nicht beeinträchtigt.



Abbildung 5: Gewerbliche Erweiterungsflächen und Landschaftliches Vorbehaltsgebiet 13 (Luftbild Bay. Vermessungsverwaltung 2024)

6 NUTZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan und die Erschließung ist generell auf eine Mischung großer zusammenhängender aber auch kleinerer Bauflächen ausgelegt. Grundsätzliche Absicht ist damit, die Gewerbestruktur im Markt Pöttmes weiter zu verbessern.

Im Hinblick auf die Rechtsprechung des BayVGH vom 12.08.2019 Az. 9 N 17.1046 gelten Gewerbegebiete nach DIN 18005-1 erst bei immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegeln von tagsüber / nachts von jeweils 60 dB(A) / m² als uneingeschränkt.

Im vorliegenden Bebauungsplan betragen die zulässigen Emissionskontingente L_{EK} für die beabsichtigte Gewerbenutzung nachts allerdings nur zwischen 49 dB(A) und 56 dB(A). Eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung liegt im Bebauungsplangebiet während des Nachtzeitraumes damit nicht vor. Für die künftigen gewerblich genutzten Flächen erfolgt daher nach §§ 8 und 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO die Festsetzung eines

eingeschränkten Gewerbegebietes GErEd bzw. eines eingeschränkten Industriegebietes GLrEd mit nachfolgenden Beschränkungen.

Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO

Aufgrund der abgesetzten Lage werden Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen. Die künftigen Gewerbeflächen sollen weitgehend dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe vorbehalten bleiben.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter bleiben auf die künftigen GE 3 und GE 4 im nordwestlichen Teil begrenzt. Innerhalb aller weiteren GE- und GI-Flächen werden sie grundsätzlich ausgeschlossen. Damit werden von Beginn an Konflikte zwischen der Schutzwürdigkeit dieser Wohnung und bestehender oder auch künftiger Gewerbebetriebe ausgeschlossen.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden ausgeschlossen, um den Standort schwerpunktmäßig für Betriebe des produzierenden Gewerbes zu sichern. Die abgesetzte Lage am Siedlungsrand ist hierfür auch nicht besonders geeignet.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind unzulässig. Einrichtungen wie Discotheken, Spielhallen und Billardsalons etc. sollen nicht in die Peripherie verlagert, sondern wenn, an geeigneten vorhandenen zentrumsnahen Standorten etabliert werden.

Industriegebiete nach § 9 BauNVO

Wie in den Gewerbegebieten sind auch in den östlich gelegenen Industriegebieten Tankstellen nicht zulässig. Ebenso werden die unter § 9 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen ausgeschlossen.

Innerhalb beider Gebietskategorien werden Lagerplätze für Abfälle, Wertstoffe, Schrott oder Fahrzeugwracks im Freien ausgeschlossen. Dies lässt die Entwicklung eines ansprechenden und attraktiven Gewerbestandortes zu.

Ebenfalls ausgeschlossen werden abwasserintensive Betriebe. Mit dem Anschluss des neuen Schmutzwasserkanals an das bestehende Abwassernetz mit der Pumpstation und der Druckleitung innerhalb der Rudolf-Diesel-Straße wird von Beginn an einer Überlastung entgegengewirkt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung folgt überwiegend den Festsetzungen des Gewerbegebietes „An der Mittermühle“. Auf die Festlegung einer BMZ wird verzichtet. Mit den Baugrenzen, der GRZ und der zulässigen Höhe wird das Maß der baulichen Nutzung im Sinne des Markt Pöttmes geregelt. Aus diesem Grund entfällt auch die Festsetzung der Geschosse oder einer Geschossflächenzahl (GFZ).

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit maximal 0,8 festgelegt und gewährleistet, dass mindestens 20 % der Grundstücksfläche für grünordnerische Maßnahmen auf den Privatgrundstücken zur Verfügung stehen.

Im gesamten Planungsbereich gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Ausnahmsweise sind, abweichend von § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO, Gebäude auch mit einer Länge über 50 m innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die mit Gebäuden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

Der Bebauungsplan sieht eine differenzierte Höhenentwicklung von baulichen Anlagen im Gebiet vor. Die absoluten Höhendefinitionen zwischen 414 m ü NN und 408 m ü NN folgen dem natürlichen Geländeverlauf. Gleichzeitig wird in allen GE- und GI-Gebieten eine für Gewerbe erforderliche Mindesthöhe gewahrt. Im westlichen Bereich des Gewerbegebietes ergeben sich mit der Höhendefinition von 413 bzw. 414 m ü NN in Bezug auf die Höhe der

künftigen Erschließungsstraße nutzbare Höhen von ca. 10 m und im östlichen GI bis zu ca. 11 m. Die Höhendefinition folgt damit der vorhandenen Oberflächenform und mindert gleichzeitig die nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Bezüglich der Abstandsflächen und des Brandschutzes gelten die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

7 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Da das Gewerbe- und Industriegebiet durch geplante grünordnerische Maßnahmen wie auch durch bereits vorhandene Grünstrukturen am Rand des bestehenden Gewerbegebietes eingerahmt werden und bauliche Anlagen damit in den Hintergrund treten, wird auf gestalterische Festsetzungen für Gebäude soweit wie möglich verzichtet.

Die unabdingbaren Festsetzungen zu Dachneigung und Fassadengestaltung lassen den einzelnen Investoren genügend Freiraum, sind jedoch notwendig, um ein Mindestmaß an Gestaltung am Gewerbestandort zu gewährleisten.

Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen aus unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig, da der Abfluss solcher Flächen infolge des Abtrags bei Bewitterung zeitweise hohe Konzentrationen der jeweiligen Metalle erreicht, die bei Versickerung dieser Abflüsse das Grundwasser bzw. Oberflächengewässer erheblich beeinflussen können. Um eine aufwendige Behandlung dieser Abflüsse zu vermeiden, wird die Verwendung dieser Materialien von vornherein ausgeschlossen.

8 SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

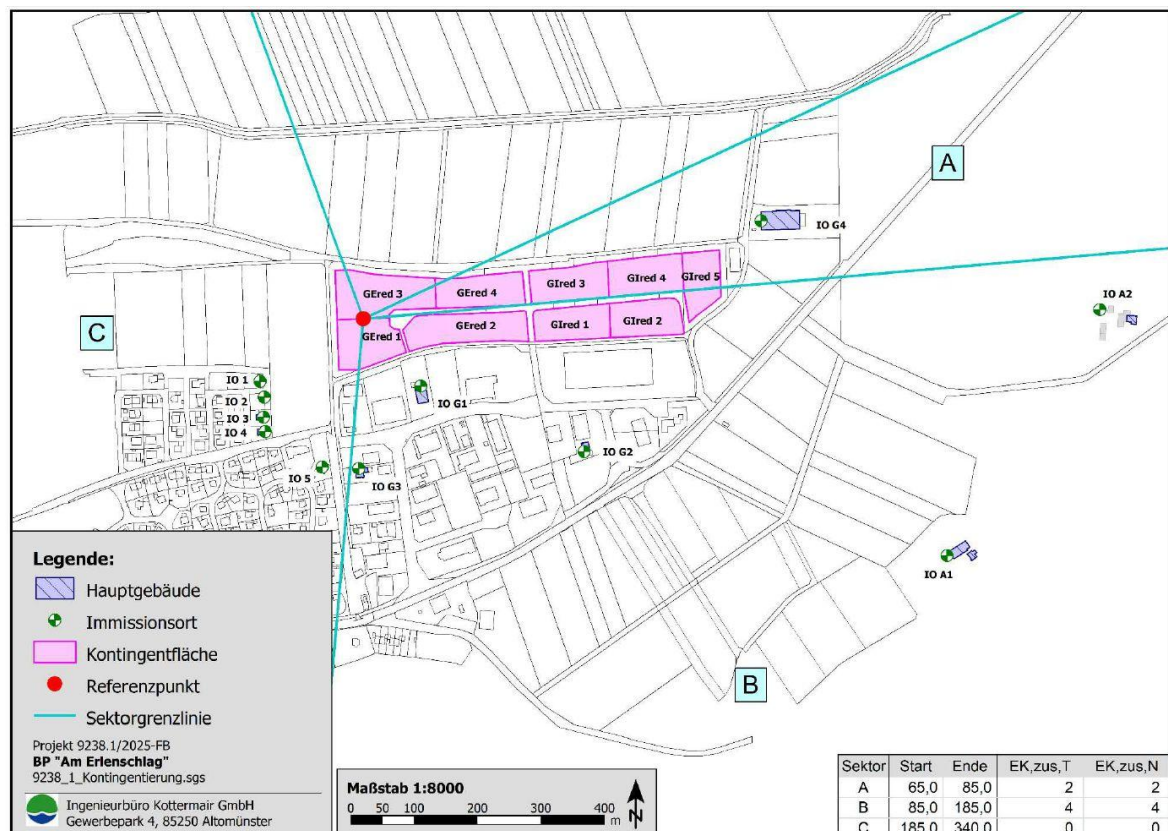


Abbildung 6: Immissionsorte und Zusatzkontingente (IB Kottermair 2025)

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde deshalb die schalltechnische Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 24.10.2025 mit der Auftrags-Nr. 9238.1 / 2025 - FB angefertigt, um für das Gewerbe-/ Industriegebietsareal die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren. Die Ergebnisse wurden in Gestalt von Emissionskontingenten und Zusatzkontingenten nach der DIN 45691:2006-12 in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.

Der Gliederung des Gebietes liegt folgende städtebauliche Konzeption zugrunde: Die Kommune möchte mit der vorliegenden Planung nahe den schutzbedürftigen Nutzungen im Südwesten des Plangebiets Ansiedlungen mit geringerem Flächenanspruch und in aller Regel weniger problematischem Emissionsverhalten realisieren, während großflächige und immissionsschutzrechtlich vermehrt kritischere Nutzungen im zentralen/ abgerückten Bereich vorgesehen sind.

9 GRÜNORDNUNG

9.1 Allgemeine grünordnerische Zielsetzungen

- Aufbau eines Grünverbundsystems zur Vernetzung der Freiflächen mit der Feldflur, mit Möglichkeiten für Austauschbeziehungen von Flora und Fauna sowie zur Verbesserung von Ortsgestalt und Lufthygiene.
- Positive Beeinflussung des Lokalklimas durch klimatisch wirksame Grünflächen und den Aufbau von Großgehölzstrukturen
- Baumpflanzungen in einem ca. 10 m breiten Randbereich zur Verbesserung der Einbindung in die umgebende Landschaft durch Abschirmung der Gebäude
- Naturnahe Gestaltung der privaten Freiflächen zur Verbesserung des Arbeitsumfeldes und zur Raumgliederung
- Begrenzung der Bodenversiegelung der Gebäude, Straßen, Hof- und Lagerflächen.

9.2 Gehölzarten und -qualitäten

Bei der Auswahl der Pflanzenarten bilden standortgerechte, heimische Arten in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation den Schwerpunkt.

Folgende Ziele werden damit verfolgt:

- Grundlage für eine zufriedenstellende Entwicklung der Pflanzungen;
- Bessere Einbindung der baulichen Strukturen in den Freiraum;
- Voraussetzung für eine möglichst natürliche Entwicklung der Grünflächen.

Die Verwendung autochthoner Gehölze unterstützt die genetische Vielfalt der heimischen Vegetation. Damit wird das Genpotential der wildlebenden Arten innerhalb ihres natürlichen Verbreitungsgebietes gestärkt.

Die Pflanzlisten umfassen standortgerechte Gehölze, die vorwiegend innerhalb öffentlichen Randbereiche zu pflanzen sind. Dies sorgt für eine optimale Anpassung an die gestellten Anforderungen.

Innerhalb der gewerblichen Flächen können auch andere - insbesondere auch klimaresiliente Arten und Sorten - verwendet werden. Damit stehen Gehölze zur Verfügung, die verträglich gegenüber den veränderten kleinklimatischen Standortbedingungen innerhalb der gewerblich genutzten Flächen sind.

9.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dienen der Eingrünung der gewerblichen Bauflächen zur freien Landschaft hin. Mit einer Breite von 10 m können in

den Randbereichen wirksame Grünstrukturen entwickelt werden. Die Vorgabe, 40 % der Fläche zu bepflanzen, führt zu einer naturnahen Gehölzentwicklung auf mehr als 4.000 m². Sukzessive wird sich der Deckungsgrad der Gehölzflächen weiter vergrößern.

Durch die naturnahe Ausgestaltung mit Gehölzflächen sowie extensiven Wiesenbereichen mit Altgrasbeständen leisten die Flächen darüber hinaus einen Beitrag zur Biodiversität im Siedlungsrandbereich.

9.4 Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für die durch die gewerblichen Nutzungen bedingten Eingriffe in Natur und Landschaft werden Ausgleichsflächen auf insgesamt 31.170 m² zur Verfügung gestellt. Die Flächen entsprechen 116.225 Wertpunkten.

Dabei handelt es sich um folgende Flurstücke:

- 1520 und 1521 Gmkg. Pöttmes (A1 Geltungsbereich 2)
- 580 TF Gmkg. Grimolzhausen (A2 Geltungsbereich 3)

Ziel auf den Flächen ist die Entwicklung von mäßig artenreichen seggen- oder binsenreichen Feucht- und Nasswiesen (einschl. Altgrasstreifen auf der Fläche A1) sowie auf dem Flurstück 580 auch zusätzlich mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren feuchter bis nasser Standorte.

9.5 Artenschutz

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden im Plangebiet avifaunistische Untersuchungen vorgenommen und die in nachfolgender Grafik abgebildeten Arten erfasst bzw. nachgewiesen.

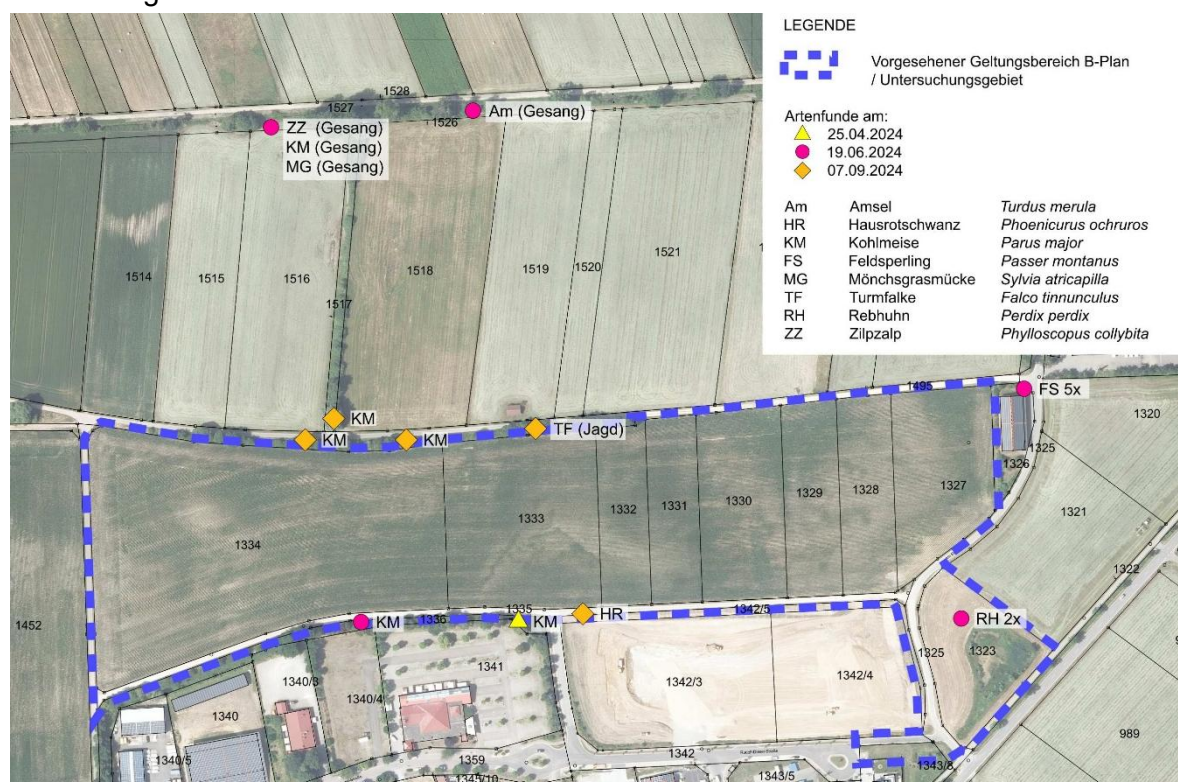


Abbildung 7: Übersicht der erfassten Arten 2024 aus der saP (Luftbild Bay. Vermessungsverwaltung 2024)

Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG liegen nicht vor, CEF-Maßnahmen sind erforderlich.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan berücksichtigt:

- **Baufeldräumung:**

Die Baufeldfreimachung muss außerhalb der gesetzlichen Vogelbrutzeit (01. März – 30. September) erfolgen. Ansonsten muss durch eine fachlich qualifizierte Person bestätigt werden, dass auf der Fläche keine Vögel brüten.

Im Falle der Verlagerung der Bauphase in diesen Zeitraum durch z. B. Baustopp aufgrund von Lieferengpässen ist eine Vergrämung von Bodenbrütern bei Fortführung der Baumaßnahmen zwingend erforderlich, damit die Vögel den Bereich der Baufläche nicht als Brutrevier besiedeln.

Hierfür müssen ca. 2 m hohe Stangen (über Geländeoberfläche) mit daran befestigten Absperrbändern von ca. 1-2 m Länge innerhalb der eingriffsrelevanten Fläche aufgestellt werden. Die Stangen müssen in regelmäßigen Abständen von etwa 25 m aufgestellt werden.

- **Altgrasstreifen innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:**

Auf den Wiesenflächen innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind 20 % Altgrassäume zu erhalten und im Frühjahr ab April vor dem Neuaustrieb zu mähen und das Schnittgut nach 1-2 Wochen von der Fläche zu entfernen. Mit der Maßnahme sollen Strukturverbesserungen für das Rebhuhn bewirkt werden.

- **Altgrasstreifen innerhalb der Ausgleichsfläche A1:**

Ein 10 m breiter Streifen am östlichen Rand der Ausgleichsfläche A1 ist von dem vorgegeben zweischürigen Mahdregime auszunehmen und als Altgrasbestand über den Winter zu erhalten. Der Streifen ist Anfang April vor dem Neuaustrieb zu mähen und das Schnittgut nach 1-2 Wochen von der Fläche zu entfernen.

Mit der Maßnahme sollen Strukturverbesserungen für das Rebhuhn bewirkt werden.

- **Insektenfreundliche Beleuchtung:**

Zum Schutz nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Natriumdampf-Hochdrucklampen, Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchtmittel, mit Richtcharakteristik unter Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse zulässig.

- **Schutz vor Vogelschlag:**

Zur Vermeidung bzw. Reduzierung von Vogelschlag an Fenstern bzw. Glasfassaden ist ab einer Glasfläche von mehr als 5 m² ausschließlich Vogelschutzglas zulässig.

Die Vermeidungsmaßnahmen entstammen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Brugger 2025) und sind Teil der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Auf den Umweltbericht bzw. die beiliegende saP ist zu verweisen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG (Schadigungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Tötungs- oder Verletzungsverbot oder das Störungsverbot während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten) sind aufgrund der örtlichen Situation sowie der Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

9.6 Grün innerhalb gewerblich genutzter Grundstücke

Die Umsetzung der grünordnerischen Ziele darf sich nicht allein auf den öffentlichen Bereich beschränken, sondern muss auch auf privaten Flächen erfolgen. Deshalb sind Festsetzungen über den Versiegelungs- / Nutzungsgrad sowie der Anlage von Grünflächen erforderlich.

9.6.1 Bepflanzungen

Um die Bodenversiegelung mit ihren nachteiligen Auswirkungen in Grenzen zu halten, soll ein Mindestanteil der Grundstücke als private Grünflächen freigehalten werden.

Größe und Breite der Pflanzflächen werden vorgeschrieben, um eine Mindestqualität der Anpflanzungen gewährleisten zu können.

Der Anteil an Gehölzen der 1. Wuchsklasse wird festgelegt, um eine gute Einbindung der Gewerbeflächen in die Umgebung zu gewährleisten. Die zusätzlich zur vorgeschlagenen Pflanzenauswahl mögliche Verwendung von Ziergehölzen kann z. B. dazu beitragen, den Blühaspekt zu erweitern.

Zu empfehlen sind begrünte Dächer und Fassaden, die

- Regenwasser zurückhalten und somit den Abfluss vermindern,
- durch erhöhte Verdunstung das Kleinklima zu verbessern,
- als Staubsenke wirken,
- Flora und Fauna einen weiteren Lebensraum bieten und
- das optische Erscheinungsbild eines gewerblichen Gebäudes aufwerten.

9.6.2 Wasserversickerung / Wasserrückhaltung

Eine der wesentlichsten Zielsetzungen des Bebauungsplanes ist die positive Beeinflussung der Wasserbilanz durch Minimierung der Versiegelung bzw. Rückhaltung von Niederschlagswasser. Dies soll auch auf den privaten Gewerbeflächen verwirklicht werden.

Aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse scheint eine komplette Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich bzw. wird aus hydrogeologischer Sicht nicht empfohlen (Chrystal Geotechnik 2025). Dennoch stehen die auf den privaten Grundstücken nachzuweisenden Grünflächen grundsätzlich auch für eine breitflächiges Versickern oder Ableiten von unverschmutztem Regenwasser über eine belebte Bodenzone (Reinigungseffekt durch Mikroorganismen) zur Verfügung. Die grundsätzliche Entwässerung von Niederschlag im Gebiet stellt jedoch der Markt Pöttmes über die öffentlichen Flächen mittels einer Regenwasserleitung sicher.

9.6.3 Stellplätze

Durch die vorgeschriebene Art der Befestigung kann die Bodenversiegelung im privaten Bereich vermindert und damit ein weiterer positiver Effekt auf den natürlichen Wasserkreislauf ausgeübt werden. Auf die unterschiedliche Beanspruchung privater Stellplätze wird dabei Rücksicht genommen.

Eine gestalterische Aufwertung von Stellplatzflächen sowie eine Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse soll darüber hinaus durch die zusätzliche Bepflanzung mit Bäumen der 1. Wuchsklasse erreicht werden.

9.6.4 Standraum von Gehölzen

Von besonderer Bedeutung für die Umsetzung der grünordnerischen Ziele ist das Vorhandensein größerer Bäume. Um dies mittel- bis langfristig erreichen zu können, ist es notwendig, für einen Baum der 1. Wuchsklasse eine ausreichend große durchwurzelfähige Standfläche zu sichern. Die angegebenen Werte sind der DIN 18916 entnommen.

9.6.5 Pflanzbarkeit von Gehölzen

Der Standraum der Gehölze darf auch durch spätere Leitungsführungen nicht gefährdet werden. Ausfälle sind zu ersetzen.

10 EINFRIEDUNGEN

Der Bebauungsplan lässt Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2 m zu. Auf einen Bodenabstand zur Durchgängigkeit für Kleinsäuger etc. wird in Folge der künftigen gewerblichen Nutzung verzichtet. Die vorgesehenen naturnahen Grünstrukturen ermöglichen weiterhin Wanderbeziehungen und gewährleisten gleichzeitig Deckung und Nahrung. Eine „ökologische Durchgängigkeit“ innerhalb gewerblich genutzter Flächen ist generell zu hinterfragen. Letztlich landen die Kleintiere auf hochfrequentierten Flächen oder



der Erschließungsstraße und werden durch die Hochbordabgrenzungen am Weiterkommen behindert und enden als Verkehrsoffer.

11 UMWELTPRÜFUNG

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für das Vorhaben ein Umweltbericht erstellt werden. In diesem erfolgen eine Bestandserfassung und –bewertung der umweltrelevanten Schutzgüter, die Darstellung der relevanten Ziele des Umweltschutzes und eine Prognose über die Auswirkungen der Planung.

Gegenstand des Umweltberichts sind die Ziele des vorliegenden Bebauungsplanes. Der Umweltbericht liegt zusammen mit der Eingriffsregelung als Anlage bei.

12 FLÄCHENSTATISTIK

| | | |
|---|-----------------------------|--------|
| Nutzung | | |
| Gewerbliche Bauflächen | 63.881 m ² | 69,2 % |
| davon GE | 31.228 m ² | |
| davon GI | 32.653 m ² | |
| öffentliche Verkehrsfläche | 8.911 m ² | 9,7 % |
| öffentliche Verkehrsfläche, Zweckbestimmung Fußgänger/Radfahrer | 2.972 m ² | 3,2 % |
| Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern | 10.258 m ² | 11,1 % |
| Fläche für die Entsorgung - Regenwasser | 6.234 m ² | 6,8 % |
| GESAMTFLÄCHE | 92.256 m² | |
| Ausgleichsfläche FI-Nrn. 1520 und 1521 Gmkg. Pöttmes | 23.233 m ² | |
| Ausgleichsfläche FI-Nr. 580 Gmkg. Grimolzhausen | 7.937 m ² | |
| Gesamtfläche | 31.170 m² | |



LITERATUR / QUELLEN

BAYLFU (Bayerisches Landesamt für Umwelt) 2025: Umweltatlas Bayern <http://www.umweltatlas.bayern.de>

BAYSTWI (Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie) 2023: Landesentwicklungsprogramm, München.

BAYSTMLU (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) 2021: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden. München

REGIONALER PLANUNGSVERBAND AUGSBURG (2007): Regionalplan der Region Augsburg (Region 9). Augsburg

INGENIEURBÜRO KOTTERMAIR GMBH 2025: Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 Gewerbe- und Industriegebiet „Am Erlenschlag“ im Markt Pöttmes, Auftragsnummer 9238.1 / 2025 – FB vom 24.10.2025.

MAYR INGENIEURE 2025: Straßenvorplanung

MAYR INGENIEURE 2025: Abwasserbeseitigung Pöttmes, Erschließung Industriegebiet BP Nr. 37 „Am Erlenschlag“, Entwässerungskonzept vom 17.10.2025

BRUGGER_LANDSCHAFTSARCHITEKTEN_STADTPLANER_ÖKOLOGEN 2025: Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung - Artengruppe Vögel vom November 2025

MARKT PÖTTMES (2005-2025): Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan