
MARKT DIEDORF



Landkreis Augsburg

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN Nr. 57 „Metallverarbeitender Betrieb - Augsbu- ger Straße 15“

D) BEGRÜNDUNG E) UMWELTBERICHT

ENTWURF

Fassung vom 06.06.2025

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

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

Projektnummer: 21073
Bearbeitung: MT

INHALTSVERZEICHNIS

D)	BEGRÜNDUNG	3
1.	Ziele und Zwecke der Planung	3
2.	Beschreibung des Planbereichs	3
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
4.	Übergeordnete Planungen	9
5.	Planungskonzept und Planungsalternativen	11
6.	Begründung der wesentlichen Festsetzungen	15
7.	Verkehr.....	26
8.	Ver- und Entsorgung	31
9.	Flächenstatistik	32
E)	UMWELTBERICHT	33
1.	Grundlagen	33
2.	Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	34
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)	39
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	40
5.	Ermittlung des Eingriffs und des Ausgleichsbedarfs	40
6.	Alternative Planungsmöglichkeiten	45
7.	Monitoring.....	45
8.	Beschreibung der Methodik	46
9.	Zusammenfassung.....	46

D) BEGRÜNDUNG

1. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die notwendige Schaffung von Erweiterungsflächen für einen metallverarbeitenden Betrieb im Ortsteil Biburg.

Vorgesehen ist die Errichtung einer neuen Werkhalle mit den erforderlichen Nebenräumen wie Lager, Aufenthaltsraum oder Umkleide sowie eines darüberliegenden Bürotraktes im nördlichen Bereich und die Neuarrondierung des bestehenden Wohngebäudes entlang der Augsburgener Straße.

Darüber hinaus ist die Anlage von Bewegungsflächen für den Anlieferungs- und ruhenden Verkehr erforderlich.

Hinter den geplanten Erweiterungsbereichen ist die Aufwertung einer vorhandenen Grünfläche als Ausgleichsmaßnahme vorgesehen.

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuchs (BauGB) vorzubereiten und zu leiten. Der Markt Diedorf beabsichtigt deshalb die städtebauliche Ordnung zu sichern und Baurecht für den ortsansässigen Betrieb zu schaffen.

Um die Berücksichtigung insbesondere immissionsschutzrechtlicher sowie naturschutzrechtlicher Anforderungen und um die Entwicklung einer städtebaulichen Struktur und Ordnung gewährleisten zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich. Eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich, da der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Mischgebietsfläche ausgewiesen ist und die festgesetzte Nutzung dieser Darstellung nicht widerspricht.

2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von gesamt rund 4.700 m².

Der Geltungsbereich beinhaltet die gesamte Fläche der Fl.-Nrn. 756 und 764. Alle Grundstücke befinden sich innerhalb des Marktes Diedorf, der Gemarkung Biburg und sind in Privatbesitz.

2.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

2.3.1 Topographie

Das Plangebiet weist ein natürliches Gefälle von der Augsburgener Straße auf rund 480 m ü NN hin zur Biber auf rund 476 m ü NN auf (von Süd nach Nord).



Luftbild vom Plangebiet (weiß umrandet) mit Höhenlinien, o. M. (© 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung)

2.3.2 Vegetation

Die bislang unbebauten Bereiche des Plangebiets stellen sich als Wiesenfläche dar. Gehölzbestand ist an der Nord-West-Seite des Plangebiets vorhanden.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine kartierten Biotope. Nördlich des Plangebiets liegt das Biotop Nr. 7630-1198-002 „Feuchtgrünland in der Biberau bei Biburg“.

Von Norden her wird das Gebiet durch eine üppige Gehölzstruktur entlang der Biber eingegrünt.

3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Verfahren

Das Vorhaben ist derzeit planungsrechtlich unzulässig, weshalb die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren mit der Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB).

Daran schließt das formelle Beteiligungsverfahren mit der öffentlichen Auslegung (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB) an.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan (ohne Vorhabenbezug) wurde bereits in der Sitzung vom 29.03.2022 gefasst. Da das Vorhaben durch einen Vorhabenträger realisiert wird, sollen die planungsrechtlichen Grundlagen nun mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB i. V. m. § 30 Abs. 1 BauGB geschaffen werden. Aufgrund dieser Änderung wurde der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan am 14.12.2023 erneut gefasst und eine Wiederholung der frühzeitigen Beteiligung beschlossen.

Elementarer Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP; Teil C; Verfasser: petri architekten GmbH). Die Festsetzungen des Bebauungsplans geben den rechtlichen Rahmen des Vorhabens vor und sind für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens maßgebend. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) definiert die Details des Vorhabens und der zugehörigen Erschließungsmaßnahmen, zu deren Realisierung sich der Vorhabenträger verpflichtet. Die Durchführung des Vorhabens entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplans wird darüber hinaus über einen Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger vertraglich geregelt.

3.1.1 Beteiligungsverfahren

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde die Öffentlichkeit zur Vorentwurfsfassung vom 29.03.2023 bereits frühzeitig in der Zeit vom 03.05.2022 bis 08.06.2022 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 wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, beteiligt, entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 über die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit benachrichtigt sowie insbesondere auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufgefordert. Aufgrund der Änderung von einem Angebotsbebauungsplan in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan und der Erstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplans, wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange zur überarbeiteten Vorentwurfsfassung vom 14.12.2023 wiederholt. Anschließend erfolgt das Verfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.

3.1.2 Änderungen und Ergänzungen zur Vorentwurfsfassung vom 29.03.2023

- Keine Festsetzung der Gebietskategorie (ehemals Mischgebiet), aufgrund der Stellungnahme des Landratsamts → Änderung in vorhabenbezogenen Bebauungsplan und somit die konkrete Festsetzung der Nutzungen.
- Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) und der Durchführungsvertrag.
- Maß der baulichen Nutzung auf das Vorhaben konkret abgestimmt (keine GRZ sondern GR, keine GFZ sondern GF).
- Baugrenzen sind enger gefasst, jedoch mit geringfügigem Puffer zur aktuellen Gebäudeplanung.

- Eigene Festsetzung für Garagen, Nebengebäude, Stellplätze, wobei Stellplätze und Wege innerhalb der festgesetzten privaten Verkehrsfläche zulässig sind (Stellplätze sind darin nachrichtlich übernommen).
- Zulässige Dachformen im BF 1: Flachdach, Pultdach, Sheddach. Im BF 2: Flachdach, Pultdach.
- Ausgleich ist an den aktuellen Leitfaden (2022) angepasst und erfolgt über das Wertpunktesystem. Es sind 4.181 WP erforderlich, durch die festgesetzten Maßnahmen (Artenreiches Extensivgrünland mit fünf Einzelbäumen) können 4.880 WP erreicht werden (auf einer Teilfläche der Flurnummer 764, Gmrk. Biburg).

3.1.3 Änderungen und Ergänzungen zur Vorentwurfsfassung vom 14.12.2023

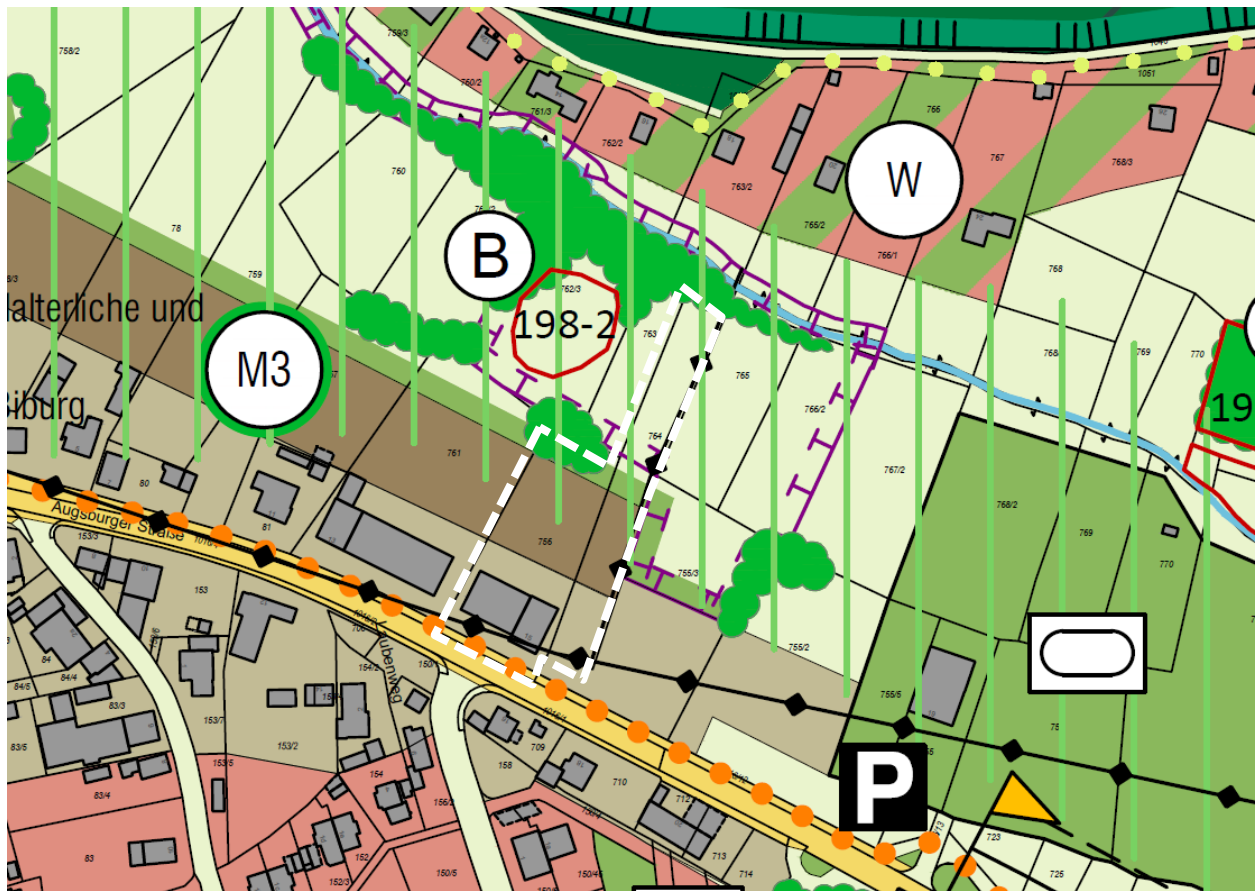
Planzeichnung

- Erweiterung der privaten Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Mischverkehr
- Entsprechende Anpassung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Textliche Festsetzungen

- Anpassung der Präambel an die aktuelle Fassung
- Anpassung Maß der baulichen Nutzung (zulässige Grundfläche für Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen)
- Anpassung „Immissionsschutz“ an das aktuelle Gutachten
- Festsetzung zu generellen Geländeänderungen entfällt (Regelung durch Vorhaben- und Erschließungsplan)
- Anpflanzen von Sträuchern entfällt (stattdessen Stützmauer)
- Überarbeitung der Ausgleichsmaßnahmen (Änderung erforderliche Wertpunkte und Maßnahmen)
- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.2 Wirksamer Flächennutzungsplan



Wirksamer Flächennutzungsplan i. d. F. v. 12.02.2019 mit Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (weiß gestrichelt), o. M.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist der Planbereich bereits überwiegend als „Gemischte Baufläche“ / „Gemischte Baufläche neu“ dargestellt.

Gemäß der Begründung zum FNP dienen die Bauflächen als mögliche Erweiterungsfläche der entlang der Augsburger Straße ansässigen Gewerbebetriebe (vgl. Begründung zum FNP, S. 133).

Nördlich der Bauflächen ist eine Ortsrandeigrünung dargestellt. Diese wird auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht umgesetzt. Da sich nördlich anschließend hinreichende Grünstrukturen befinden, wird eine konkrete Umsetzung der Ortsrandeigrünung als nicht erforderlich betrachtet. In Teilen sind diese als Erhaltung von markanten Einzelbäumen, Gehölzstrukturen und Gehölzflächen; bestandssichernde Pflege dargestellt. Im Bereich der Biber kann dieses Ziel umgesetzt werden.

Der Bereich der vorgesehenen Ausgleichsfläche ist als Fläche für die Landwirtschaft sowie als Suchraum für den Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Das Plangebiet ist in Teilen ein orts- und landschaftsbildprägender Talraum und gewässersensibler Bereich. Diesem kann durch Festsetzung der Ausgleichsfläche entsprochen werden.

Freileitungen sind nachrichtlich übernommen.

Der Bebauungsplan kann als aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans ist somit nicht erforderlich.

3.3 Bebauungspläne in der Umgebung

Südlich des Plangebiets liegt der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 7 „Bei den Schmidäckern“ aus dem Jahre 1982. Dieser setzt die Augsburger Straße als Verkehrsfläche fest. Weiter nach Süden werden Bauflächen im Sinne eines Allgemeinen Wohngebiets festgesetzt.

In rund 80 m Entfernung in östlicher Richtung liegt der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 43 „Sportgelände an der B 10“ aus dem Jahre 1982. Dieser regelt die Zulässigkeit von Sportanlagen (Sportplatz, Sportheim, Tennisplätze etc.) im Rahmen von privaten Grünflächen.

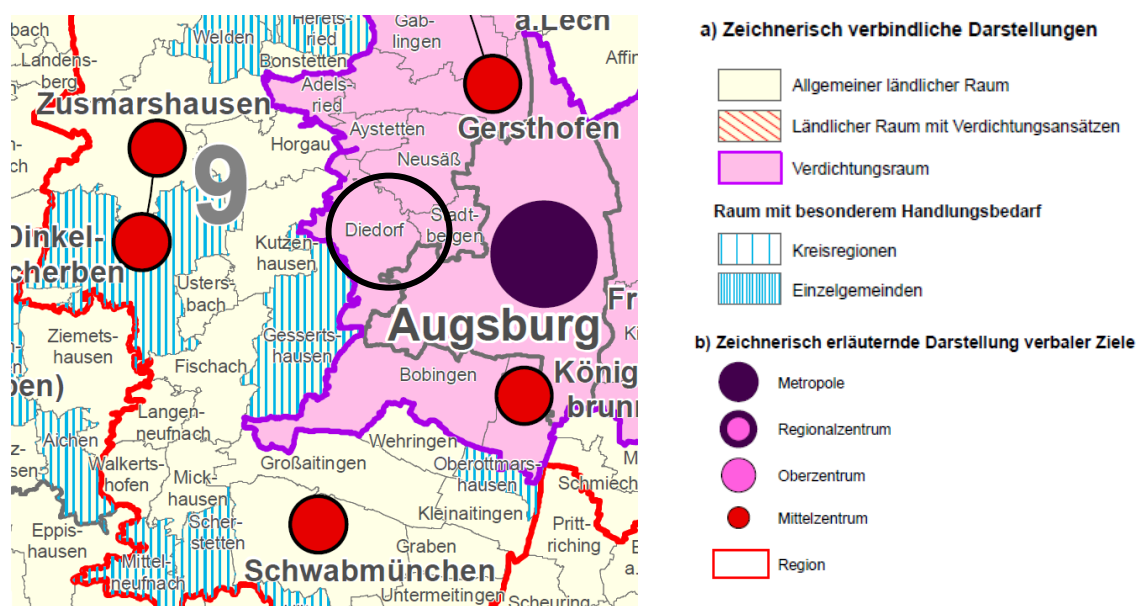
Die Planungsziele der umgebenden Bebauungspläne sind von der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans nicht betroffen.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind für den Markt Diedorf in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die im Folgenden aufgeführten Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP in der Fassung vom 01. Juni 2023) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9 in der Fassung vom 20.11.2007) zu beachten.

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

Der Markt Diedorf wird durch das Landesentwicklungsprogramm Bayern als „Verdichtungsraum“ definiert.



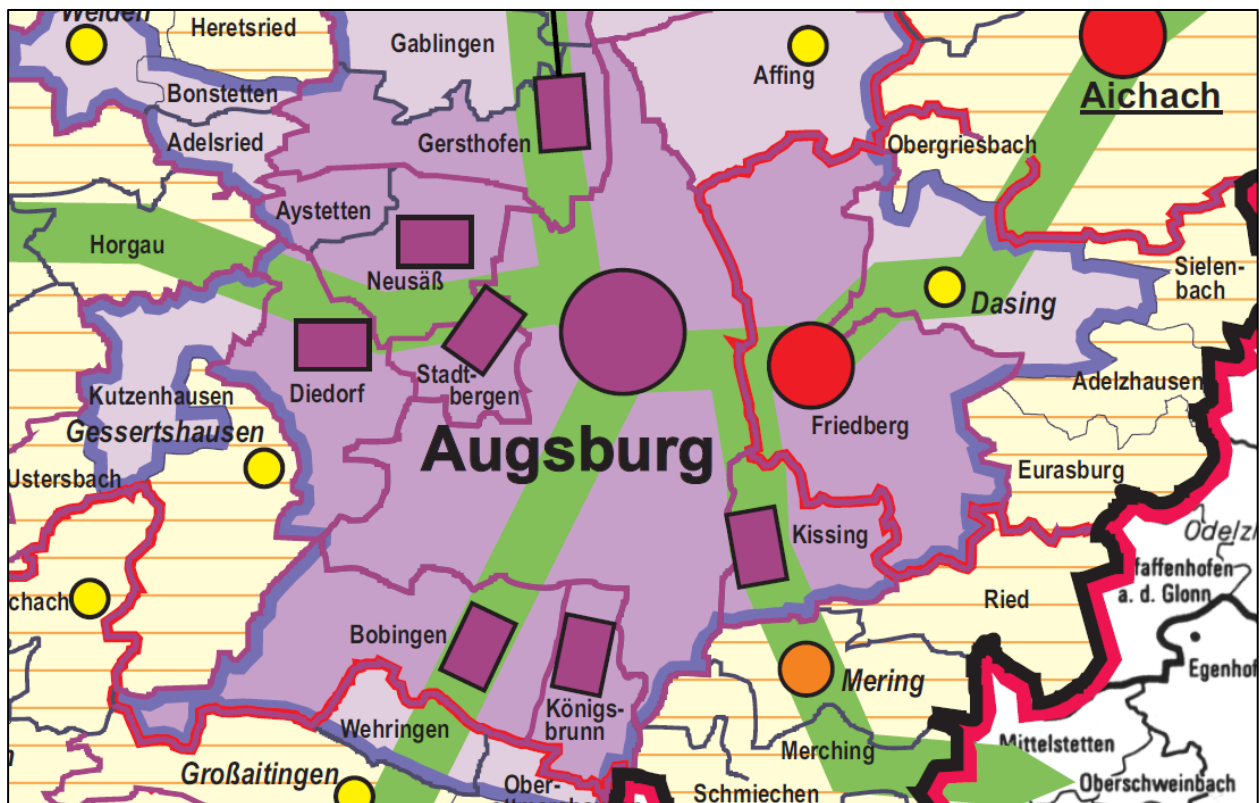
Auszug aus der Strukturkarte des LEP 2023, o. M.

Wesentliche Ziele und Grundsätze sind u.a. die Folgenden

- 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 insb. die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen [...] geschaffen oder erhalten werden. (1.1.1 (G))
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen. (1.1.3 (G))
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (3.1 (G))
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungs-einheiten auszuweisen. [...] (3.3 (Z))
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insb. bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (3.3 (G))
- Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden. (5.1 (G))

4.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)

Raumstrukturell liegt der Markt Diedorf im Stadt- und Umlandbereich des großen Verdichtungsraumes Augsburg und bildet einen Siedungsschwerpunkt im großen Verdichtungsraum.



Ausschnitt aus der Raumstrukturkarte des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9), o. M.

Wesentliche Ziele und sind u.a. die Folgenden:

- Der nachhaltigen Weiterentwicklung als Lebens- und Wirtschaftsraum kommt in allen Teilräumen der Region besondere Bedeutung zu. Dabei sind vor allem die vorhandenen regionalen Potenziale für die Entwicklung der Region zu nutzen. (A I 1 (G))
- Der große Verdichtungsraum Augsburg soll als überregional bedeutsamer Wirtschafts- und Versorgungsraum weiterentwickelt werden. (A II 1.3 (Z))
- Auf die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur in allen Teilen der Region soll hingewirkt und möglichst günstige Rahmenbedingungen für die Unternehmen [...] sollen geschaffen werden. [...]. (B II 1.1 (Z))
- Es soll angestrebt werden, die vergleichsweise positive Entwicklungsdynamik zu sichern. Hierzu soll darauf hingewirkt werden die mittelständische Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung zu stärken [...] (B II 2.2.2 (Z)).
- Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten u. unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiter zu entwickeln. [...] (B V 1.1 (G))

5. PLANUNGSKONZEPT UND PLANUNGSAalternativen

Planungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind:

- Sicherung einer städtebaulich geordneten gewerblichen Erweiterung im Sinne einer Mischnutzung
- Ausgleich und Ersatz des Eingriffs durch Bereitstellung von adäquaten naturschutzfachlichen Flächen
- Sicherung des vorbeugenden Immissionsschutzes durch immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Die Bauleitplanung dient der Erweiterung eines ortsansässigen, metallverarbeitenden Betriebs. Dieser ist seit Jahren am Standort heimisch. Neben dem Gewerbebetrieb befindet sich auch bereits das Wohnhaus der Vorhabenträger im Gebiet.

5.1 Vorhabenbeschreibung

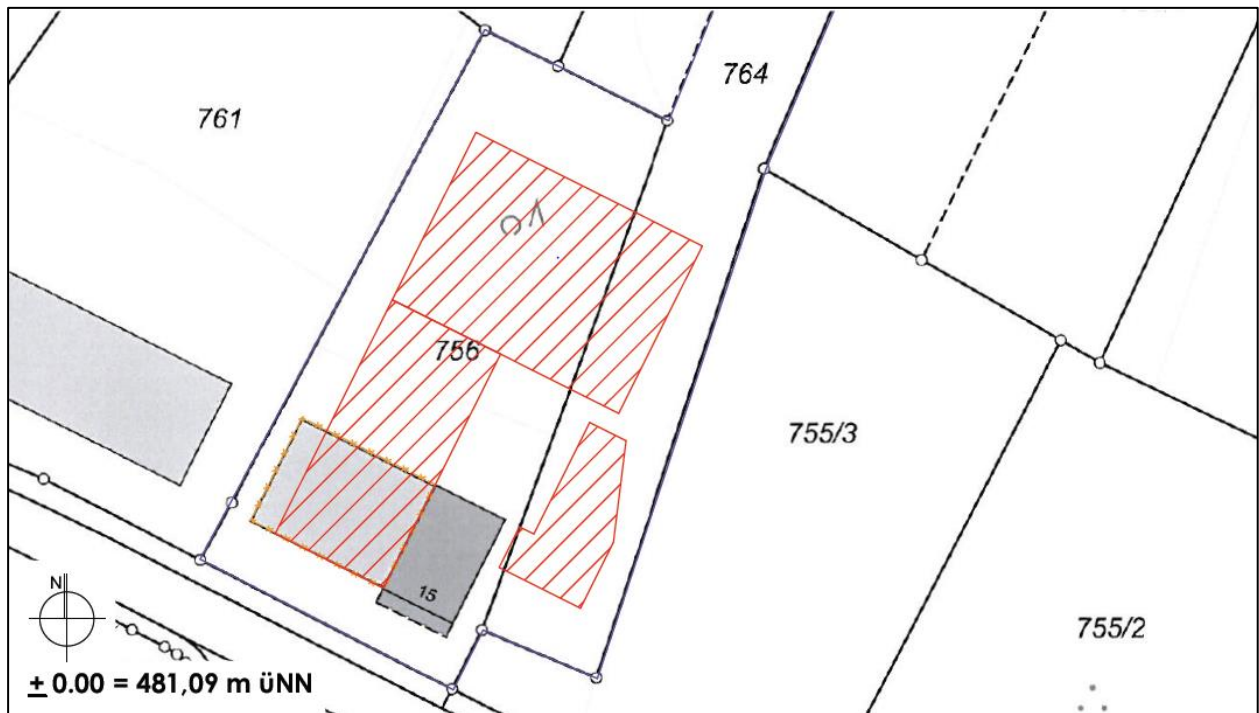


Abbildung 2: Vorentwurf der Vorhabenplanung, Lageplan, ohne Maßstab, petri architekten GmbH

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) wurde von petri architekten GmbH erstellt (Fassung vom 19.05.2025). Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind auf diesen abgestimmt und werden im weiteren Verfahren ggf. fortgeschrieben. Im nachfolgenden wird das Vorhaben abgebildet. Maßstabsgetreue Pläne sind dem VEP zu entnehmen. Vorgesehen ist die Erweiterung des Betriebs im Anschluss an das bestehende Wohnhaus in Richtung Norden. Die westlich angrenzende Betriebsstätte wird hierfür abgerissen. Neu errichtet werden sollen eine Kalthalle westlich des Wohnhauses und eine Werkshalle mit Büro-, Technik- und Lagerräume im Norden an die Kalthalle anschließend.

Östlich des Wohnhauses soll ein Nebengebäude mit einer Garage und überdachte Stellplätze entstehen. Weitere Stellplätze sind im Norden der Werkshalle sowie östlich der Werkshalle vorgesehen, die sowohl firmeneigenen Fahrzeugen, Mitarbeitern als auch Kunden dienen sollen. Die Anlieferung und Zufahrt zur Werkshalle erfolgt von Süden über die Augsburger Straße westlich entlang der Kalthalle. Die weiteren Ausführungen u. a. zur Gestaltung sind den nachfolgenden Kapiteln zu entnehmen.

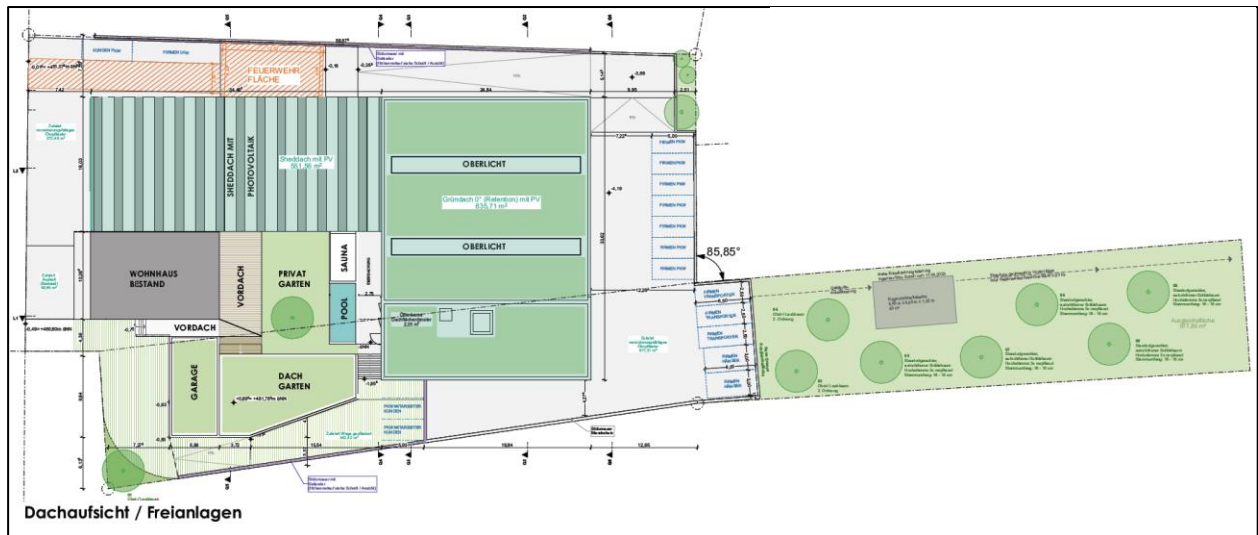


Abbildung 3: Vorentwurf der Vorhabenplanung, Dachaufsicht/ Freianlagen, ohne Maßstab, petri architekten GmbH

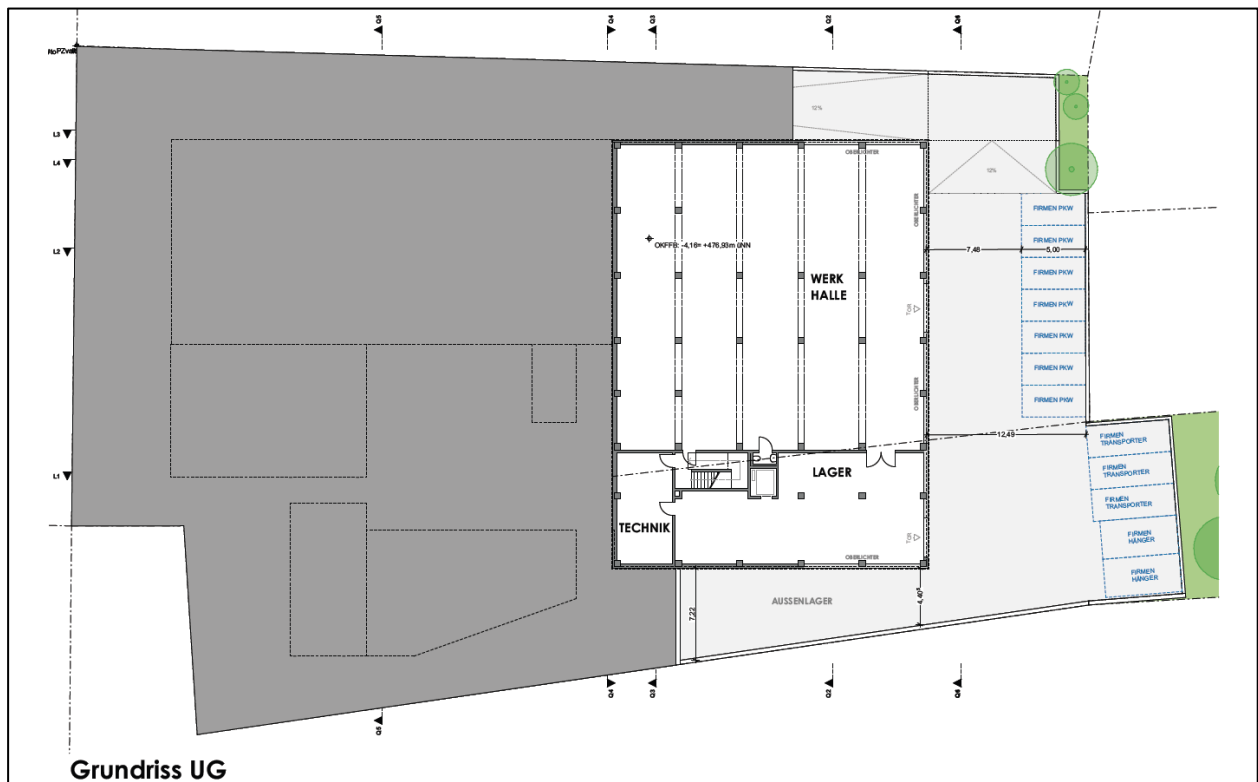


Abbildung 4: Vorentwurf der Vorhabenplanung, Grundriss UG, ohne Maßstab, petri architekten GmbH

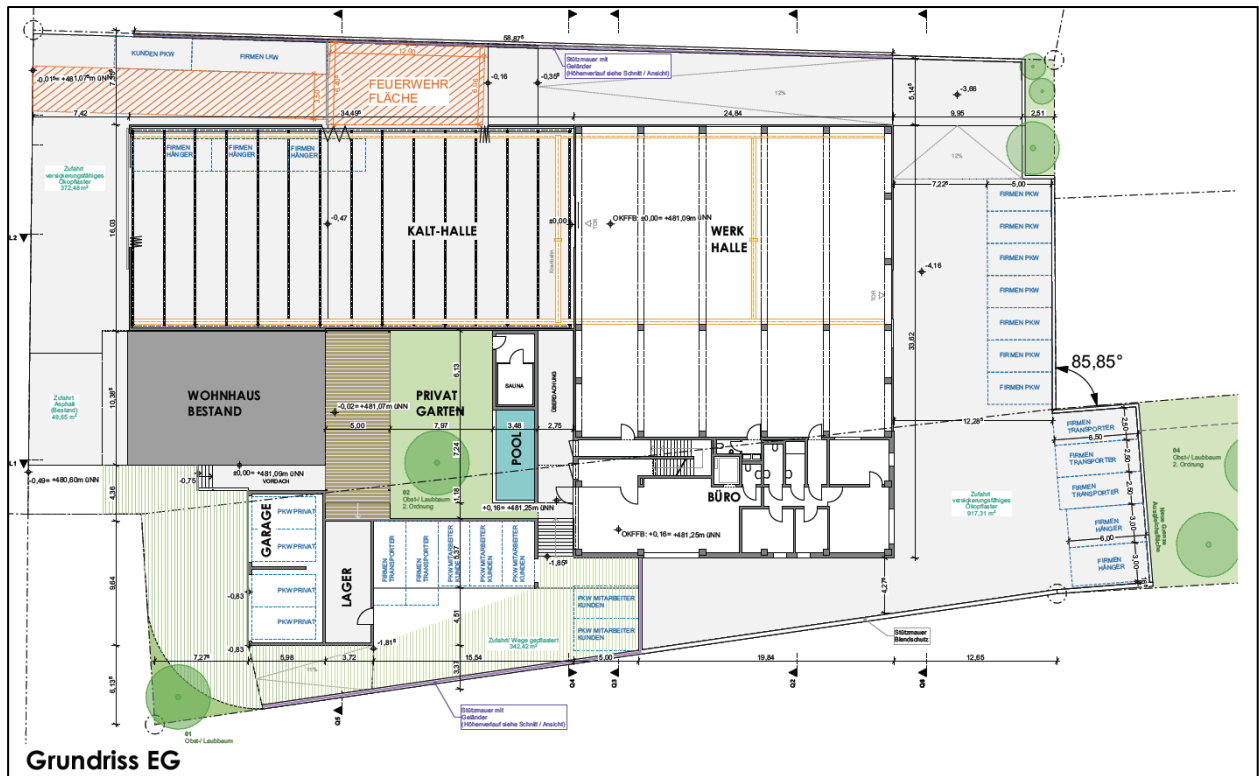


Abbildung 5: Vorentwurf der Vorhabenplanung, Grundriss EG, ohne Maßstab, petri architekten GmbH



Abbildung 6: Vorentwurf der Vorhabenplanung, Grundriss OG, ohne Maßstab, petri architekten GmbH

5.2 Planungsalternativen

Der Markt Diedorf hat bereits im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans die gewerbliche Entwicklung an der Augsburger Straße als Planungsziel verankert.

Aufgrund der Lage, unmittelbar angrenzend an bestehende und verkehrstechnisch gut erschlossene gewerblich genutzte Flächen bzw. Mischgebietsflächen stellt der Standort gute Voraussetzungen für eine bauliche Weiterentwicklung des Betriebes dar.

Ein Umzug an einen anderen Standort würde keine Vorteile gegenüber dem jetzigen Standort bringen, da hier bereits maßgebliche technische Einrichtungen vorhanden sind und auch das Wohnhaus am Ort verbleiben soll.

Da der Betrieb dringend Erweiterungsflächen benötigt und das Grundstück in dessen Eigentum steht, ist eine Erweiterung am Standort alternativlos.

Eine differenziertere Alternativenprüfung hinsichtlich des Standorts ist demnach obsolet, da der Markt Diedorf in seinem wirksamen Flächennutzungsplan den Gesamtraum nördlich der Augsburger Straße als gemischte Baufläche dargestellt hat. Auf die Begründung des Flächennutzungsplans wird diesbezüglich verwiesen.

Auf Ebene des Bebauungsplans sind insbesondere Planungsalternativen innerhalb des Geltungsbereichs zu prüfen. Die Gebäudestellung ist aufgrund des länglichen Grundstücks vorgegeben und lässt nur wenig Spielraum. Hinsichtlich der Entwässerung wurden unterschiedliche Varianten untersucht. Aufgrund der hohen Belastung des Kanals in der Augsburgerstraße wurden weitere Varianten zur Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers geprüft. Nach aktuellem Planungsstand stehen zwei Alternativen zur Verfügung. Die bevorzugte Variante stellt dabei die gedrosselte Einleitung in die Biber (Vorflut) dar. Sollten hier die erforderlichen nachbarlichen Dienstbarkeiten nicht gesichert werden, so kann das anfallende Niederschlagswasser in den Kanal im Bereich der Biber gedrosselt eingeleitet werden. Im Zuge der Überarbeitung des Vorhabens wurden statt Asphaltflächen wasserdurchlässige Alternativen (Ökopflaster) gewählt, um die nachteiligen Auswirkungen der Versiegelung zu minimieren.

6. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

Nachdem es sich um ein konkretes Vorhaben mit Vorhabenträger handelt, erfolgt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Das Vorhaben umfasst lediglich ein Grundstück, weshalb keine Gebietskategorie gemäß BauNVO festgesetzt wird. Die Art der baulichen Nutzung wird daher entsprechend des Vorhabens festgesetzt und über den Durchführungsvertrag gesichert.

Der Geltungsbereich teilt sich in zwei Baufelder auf. Westlich und nordwestlich soll der gewerbliche Nutzungsbereich entstehen, der aus der Kalthalle und Werkshalle besteht, in denen das metallverarbeitende Gewerbe untergebracht ist, sowie Technik und Lagerräume und im rückwärtigen Bereich im Obergeschoss der Werkshalle die Büro- und Geschäftsnutzung → Baufeld 1 (BF 1).

Im südöstlichen Bereich befindet sich das bestehende Wohngebäude mit den entsprechenden dem Wohnen zugeordnete Nutzungen → Baufeld 2 (BF).

Die geplante Nutzung aus Wohnen und Gewerbe entspricht der Nutzungsmischung eines Mischgebiets und somit den Zielvorgaben des Flächennutzungsplans.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich einerseits am Bestand, andererseits am geplanten Vorhaben. Zur konkreten Festlegung des Vorhabens erfolgt die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche für das BF 1 und das BF 2.

Baufeld	maximale GR	entspricht GRZ (I)	Gesamt-GRZ (I)
BF 1	1.495 m ²	0,41	0,50
BF 2	350 m ²	0,09	

Die festgesetzten maximalen Grundflächen entsprechen bei einer zukünftigen Grundstücksgröße von 3.688 im BF 1 einer GRZ I von 0,41 und im BF2 einer GRZ I von 0,09. Um die für die gewerblich erforderlichen Erschließungsflächen für Rangier-, Stellplatz- und Lagerflächen baurechtlich zu gewährleisten, darf diese Grundfläche durch bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO bis zu einer maximalen Grundfläche von 3.135 m² überschritten werden. Im gesamten Plangebiet wird dadurch der Orientierungswert einer GRZ II von 0,8 überschritten. Die Überschreitung wird im vorliegenden Fall mit Blick auf die Erforderlichkeit der Versiegelung für eine sinnvolle gewerbliche Nutzung als vertretbar erachtet, da Maßnahmen zur Minimierung der nachteiligen Auswirkung durch Versiegelung durch die Festsetzung von Dachbegrünungen sowie die Festsetzung der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei Verkehrsflächen durchzuführen sind. Darüber hinaus erfolgt der naturschutzfachliche Ausgleich direkt im Norden an die Bebauung angrenzend.

Die Geschossflächenzahl orientiert sich ebenfalls am geplanten Vorhaben.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist so geregelt, dass die Neubebauung nicht wesentlich von der Augsburger Straße aus in Erscheinung tritt.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in Form von Baugrenzen eng gefasst, um das Vorhaben entsprechend sicherzustellen. Geringfügige Abweichungen sind vorsorglich berücksichtigt.

Um nachbarschützende Belange zu wahren und bzgl. der Besonnung, Belichtung und Belüftung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, sind die Abstandsflächenvorschriften gemäß BayBO in der Fassung vom 24.07.2023 einzuhalten.

6.4 Verkehrsfläche

Die festgesetzte private Verkehrsfläche dient der Erschließung des Hinterlieger-Bereichs. Demnach kann so eine Erschließung des gesamten Grundstücks, unabhängig von möglichen, künftigen Grundstücksveräußerungen, sichergestellt werden. In diesem Bereich sind auch Abgrabungen und Stützmauern erforderlich (siehe 6.7).

6.5 Gestaltungsfestsetzungen

Im Baufeld 2 sollen entsprechend des Vorhabens und auch des Gebäudebestands Flach- und Pultdächer zulässig sein. Im Baufeld 1 soll zusätzlich ein Sheddach zulässig sein. Durch das Sheddach kann eine für Handwerksbetriebe notwendige gute Belichtung ergänzend auf natürliche Weise gewährleistet werden und durch die Ausstattung mit PV zudem eine effiziente und nachhaltige Dachgestaltung erreicht werden. Diese Dachformen bieten darüber hinaus eine gute Raumausnutzung und im Bereich des Flachdachs zudem die Errichtung von Dachbegrünungen mit ebenfalls Photovoltaik-Anlagen. Das Ortsbild ist – mit Ausnahme des Sheddachs – bereits durch diese Dachformen geprägt und wird hierdurch nicht negativ beeinflusst.

6.6 Immissionsschutz

6.6.1 Festsetzungen zum baulichen Schallschutz

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 BauGB, die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie die sonstigen Belange des Umweltschutzes zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmimmissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird. Südlich des Plangebietes verläuft die Augsburgener Straße (Staatsstraße 2510). Im Umfeld des Plangebietes befinden sich bestehende Gewerbebetriebe, eine Sportanlage sowie eine Wertstoffinsel.

Es wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht mit der Bezeichnung "LA21-144-G02-E01-01" vom 22.05.2025 entnommen werden.

6.6.2 Schädliche Umwelteinwirkungen nach BImSchG

Zur Konkretisierung der Schädlichkeit hinsichtlich des Verkehrslärms können die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) herangezogen werden.

Hinsichtlich des Gewerbelärms sind die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zu Schutz gegen Lärm (TA Lärm) maßgeblich.

6.6.3 Erwartungshaltung an Lärmschutz nach DIN 18005

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrs- oder Gewerbelärm in der städtebaulichen Planung ist in den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren" festgelegt.

6.6.4 Schutzbedürftige Räume

Die Definition der schutzbedürftigen Räume ergibt sich aus der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume).

6.6.5 Bewertung der Gewerbelärmimmissionen

Gewerbliche Nutzungen im Umfeld des Plangebietes

Für das Plangebiet wird keine Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Aufgrund der geplanten Nutzungsstruktur des Plangebietes (Metallverarbeitender Gewerbebetrieb, Büro und Wohnen) wird für die schalltechnische Begutachtung die Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes angesetzt.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich weitere gewerbliche Nutzungen. Das Plangebiet ist im geltenden Flächennutzungsplan bereits als Mischgebietsfläche dargestellt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich keine Änderung der Schutzwürdigkeit innerhalb des Plangebietes. Innerhalb des Plangebietes besteht bereits eine schutzbedürftige Wohnnutzung.

Daher kann davon ausgegangen werden, dass sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine unzumutbaren schalltechnischen Einschränkungen für die bestehenden gewerblichen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes ergeben. Die sich durch die Planungen ergebenden möglichen Einschränkungen für die umliegenden gewerblichen Nutzungen werden als zumutbar angesehen.

Wertstoffinsel an der Augsburger Straße / Zufahrt Sportanlage

Für das Plangebiet wird keine Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Aufgrund der geplanten Nutzungsstruktur des Plangebietes (Metallverarbeitender Gewerbebetrieb, Büro und Wohnen) wird für die schalltechnische Begutachtung die Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes angesetzt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich keine Änderung der Schutzwürdigkeit innerhalb des Plangebietes. Innerhalb des Plangebietes besteht bereits eine schutzbedürftige Wohnnutzung. Im Umfeld der Wertstoffinsel befindet sich die bestehende Bebauung südlich der Augsburger Straße mit demselben Schutzanspruch wie das Plangebiet und in einem geringeren Abstand als das Plangebiet. Daher kann davon ausgegangen werden, dass sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine unzumutbare schalltechnische Einschränkung für die bestehende Wertstoffinsel im Umfeld des Plangebietes ergibt. Die sich durch die Planungen ergebenden möglichen Einschränkungen für die bestehende Wertstoffinsel werden als zumutbar angesehen.

6.6.6 Bewertung der Verkehrslärmimmissionen

Für das Plangebiet wird keine Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Aufgrund der geplanten Nutzungsstruktur des Plangebietes (Metallverarbeitender Gewerbebetrieb, Büro und Wohnen) wird für die schalltechnische Begutachtung die Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes angesetzt. Bei der Berechnung der Verkehrslärmimmissionen wurden die geplanten Gebäude entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan berücksichtigt. Die Verkehrslärmimmissionen wurden nur für die Gebäude ermittelt, in denen entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan schutzbedürftige Räume vorgesehen sind.

Es werden die Orientierungswerte bzw. die Immissionsgrenzwerte an den der Straße zugewandten Fassaden überschritten. An den der Straße abgewandten Fassaden werden die Orientierungswerte bzw. die Immissionsgrenzwerte eingehalten.

Es sind passive Schallschutzmaßnahmen zur Erfüllung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erforderlich.

6.6.7 Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen

Zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB die nachfolgenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen festgesetzt.

Bei Änderung und Neuschaffung von schutzbedürftigen Räumen sind die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten. Dies bedeutet im Rahmen der Genehmigungsplanung für die einzelnen Gebäude:

- es sind die maßgeblichen Außenlärmpegel aus der Anlage 01 heranzuziehen.
- in Verbindung mit der DIN 4109 ergeben sich die Mindestanforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile

Es wurde festgesetzt: "Außenbauteile, die nicht einer Fassade zugeordnet sind, müssen mindestens das höchste Schalldämmmaß des Gebäudes aufweisen." Somit ist vorgegeben, dass z.B. Dachflächen so zu planen sind, dass das Höchste an einer Fassade erforderliche Schalldämmmaß erfüllt wird. Dies stellt eine sehr hohe Anforderung an das Schalldämmmaß dar, ist aber erforderlich, um eine möglichst eindeutige und ausreichende Festsetzung zum baulichen Schallschutz sicherzustellen. Von dieser Vorgabe kann aber abgewichen werden, wenn im Rahmen der Baugenehmigung ein Nachweis erbracht wird, dass ein geringeres Schalldämmmaß ausreichend ist. Der Nachweis ist entsprechend der eingeführten Baubestimmung zu erbringen.

Für Fassaden mit einem Beurteilungspegel über 45 dB(A) ist eine Orientierung für Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zu einer zum Lüften geeigneten Fassade erforderlich.

Ist dies nicht möglich, so ist zum Belüften mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade ohne Überschreitung des Beurteilungspegels von 45 dB(A) bzw. eine schallgedämmte Lüftung notwendig. Somit kann sichergestellt werden, dass ein gesunder Schlaf auch bei leicht geöffnetem Fenster (gekippt) möglich ist, bzw. dass eine ausreichende Belüftung durch eine schallgedämmte Lüftung gesichert ist. Dem Bauwerber steht es dann auf Grund der weiteren Festsetzungen frei, sich zusätzlich bzw. stattdessen über eine bauliche Maßnahme (vorgelagerte Bebauung etc.) zu schützen. Die vorgelagerte Bebauung bzw. die Pufferräume oder Prallscheiben müssen eine Pegelminderung von mindestens 15 dB(A) sicherstellen. Andere Lüftungskonzepte, z.B. doppelte Scheiben mit seitlichen Absorbern in der Laibung, „Hamburger Fenster“ sind auch zulässig, wenn das erforderliche Schalldämmmaß der Fassade auch unter Anrechnung des bewerteten Schalldämmmaßes dieser Bauweise sichergestellt ist.

Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer entsprechend der Landesbauordnung nicht geeignet sind. Somit wird sichergestellt, dass hier kein neuer schutzwürdiger Raum entsteht.

Da es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit fertigen Grundrissen handelt, wurde keine Orientierung von Schlaf- und Kinderzimmern festgesetzt.

Es gibt keine verbindliche Rechtsnorm, die vorgibt, ab welchem Außenpegel ein "Wegorientieren" oder eine schallgedämmte Lüftung erforderlich ist. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 ist ein

Auslösewert von 45 dB(A) angegeben. Die Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV) gibt vor, dass in allgemeinen Wohngebieten bei einem Pegel von über 49 dB(A) ein Anspruch auf den Einbau von Lüftungseinrichtungen besteht. In der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" wird ab einem Außenpegel von 50 dB(A) eine Lüftungseinrichtung gefordert.

Daher ist ein anzustrebender Außenpegel von weniger als 45 dB(A) nachts für zum Lüften von Schlaf- und Kinderzimmern vorgesehenen Fenstern als sachgerecht anzusehen.

6.6.8 Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel im Rahmen der Erstellung des Schallschutznachweises

Es wurde festgesetzt, dass die maßgeblichen Außenlärmpegel und die Bereiche, in denen Fenster nachts zum Lüften geeignet sind, alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden können.

Der Bauwerber kann veränderte Rahmenbedingungen im Rahmen der Erstellung des Schallschutznachweises entsprechend der bauaufsichtlich eingeführten Baubestimmung in die Ermittlung der erforderlichen Schalldämmmaße einfließen lassen. Falls z.B. durch eine geänderte Verkehrssituation ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel an einer Fassade vorhanden ist, kann dieser auch zur Dimensionierung der erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile herangezogen werden. Dabei wurde diese Zulässigkeit in Anlehnung an die eingeführten Baubestimmungen festgelegt. Es ergibt sich dann für den Bauwerber die gleiche Anforderung, wie sie sich aus den eingeführten Baubestimmungen ergibt.

6.6.9 Bewertung der Sportlärmimmissionen

Für das Plangebiet wird keine Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Aufgrund der geplanten Nutzungsstruktur des Plangebietes (Metallverarbeitender Gewerbebetrieb, Büro und Wohnen) wird für die schalltechnische Begutachtung die Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes angesetzt.

Im Umfeld des Plangebietes befindet sich die bestehende Sportanlage. Das Plangebiet ist im geltenden Flächennutzungsplan bereits als Mischgebietsfläche dargestellt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich keine Änderung der Schutzwürdigkeit innerhalb des Plangebietes. Innerhalb des Plangebietes besteht bereits eine schutzbedürftige Wohnnutzung. Daher kann davon ausgegangen werden, dass sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine unzumutbaren schalltechnischen Einschränkungen für die bestehenden Sportanlagen im Umfeld des Plangebietes ergeben.

Die sich durch die Planungen ergebenden möglichen Einschränkungen für die Sportanlage im Umfeld des Plangebietes werden als zumutbar angesehen.

Relevante Sportveranstaltungen finden in der Regel an Werktagen nach 17:00 Uhr oder an Sonn- bzw. Feiertagen statt. Daher kann davon ausgegangen werden, dass es üblicherweise zu keiner Überlagerung von Sport- und Gewerbelärmimmissionen innerhalb des Plangebietes kommt. Die Sportanlage wurde daher bei der Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel nicht berücksichtigt.

6.6.10 Gewerbelärmimmissionen aus dem Plangebiet

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB (Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017) die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmemissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017) verursacht werden und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz erfüllt wird.

Nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete, sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Um zu beurteilen, ob durch die zukünftige Nutzung des Bebauungsplangebietes diese Anforderungen für die schutzbedürftigen Nutzungen hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind, können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Teil 1 herangezogen werden.

Die Definition der schutzbedürftigen Nutzungen richtet sich nach der Definition im Beiblatt 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" und nach der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017, Anhang A.1.3 "Maßgeblicher Immissionsort".

Die zulässige Nutzung innerhalb des Plangebietes wurde anhand von relevanten Schallquellen berücksichtigt.

Um die spätere Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes hinsichtlich möglicher schalltechnischer Konflikte bezüglich der Gewerbelärmimmissionen innerhalb und außerhalb des Plangebietes zu bewerten, werden anstelle der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (1) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm als Bewertungsgrundlage herangezogen. Der Zuschlag für Ruhezeiten nach der TA Lärm wurde entsprechend berücksichtigt.

Es zeigt sich, dass die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ an den relevanten Immissionsorten eingehalten werden. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm" stimmen mit den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005 überein.

Somit kann davon ausgegangen werden, dass die zusätzlichen Immissionen durch das Plangebiet zu keinen schädlichen Lärmimmissionen an den Immissionsorten führen und die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach dem Baugesetzbuch erfüllt werden.

Die sich durch die zulässige Nutzung im Plangebiet ergebende Lärmbelastung wird als zumutbar angesehen.

Variationen der in dem Bericht der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung "LA21-144-G02-01" mit dem Datum 22.05.2025 aufgeführten Innenpegel, Schalldämm-Maße, Schallleistungspegel sowie die Dauer und Anzahl der Einwirkungen sind zulässig, wenn daraus keine Überschreitungen der reduzierten Orientierungswerte an den maßgeblichen Immissionsorten resultieren. Sie bedürfen jedoch einer schalltechnischen Überprüfung.

6.6.11 Haustechnische Anlagen

Es wurde in der Satzung vorsorglich ein Hinweis aufgenommen, dass bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten die Vorgaben aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" ergebende Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten sind.

Der Leitfaden ist zu beziehen unter https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden-laerm-bei-stationaeren-geraeten-langfassung_1698052163.pdf oder kann kostenlos bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH angefordert werden.

6.6.12 Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Augsburger Straße (Staatsstraße 2510).

Es werden 32 PKW-Fahrten und 6 LKW-Fahrten im Tagzeitraum berücksichtigt. Um auf der sicheren Seite zu liegen, wird im Nachtzeitraum eine PKW-Fahrt je Stunde berücksichtigt. Um auf der sicheren Seite zu liegen, werden die berücksichtigten LKW-Fahrbewegungen als LKW2 (schwere LKW) nach der RLS-19 angesetzt. Es wird davon ausgegangen, dass im schlechtesten Fall alle daraus resultierenden Fahrbewegungen aus bzw. in dieselbe Richtung erfolgen.

Die nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen an der Augsburger Straße mit der Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes befinden sich in einem Mindestabstand von ca. 9 m zur Straßenachse. Es ergibt sich hieraus ein Beurteilungspegel von ca. 47 dB(A) zur Tagzeit und 40 dB(A) zur Nachtzeit.

Es werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (1) von 60 dB(A) zur Tagzeit bzw. 50 dB(A) zur Nachtzeit für ein Mischgebiet deutlich unterschritten.

Es werden die Immissionsgrenzwerte von 64 dB(A) zur Tagzeit bzw. 54 dB(A) zur Nachtzeit für Mischgebiet ebenfalls deutlich unterschritten.

Die nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen mit der Schutzwürdigkeit eines allgemeinen Wohngebietes befinden sich in einem Mindestabstand von ca. 35 m zur Straßenachse. Es ergibt sich hieraus ein Beurteilungspegel von ca. 39 dB(A) zur Tagzeit und 32 dB(A) zur Nachtzeit.

Es werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (1) von 55 dB(A) zur Tagzeit bzw. 45 dB(A) zur Nachtzeit für ein allgemeines Wohngebiet deutlich unterschritten.

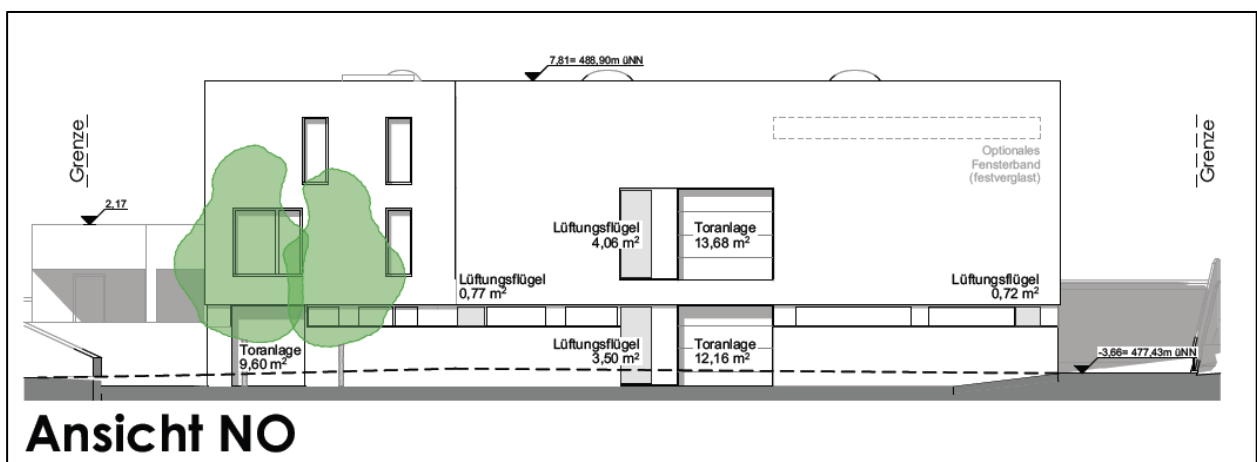
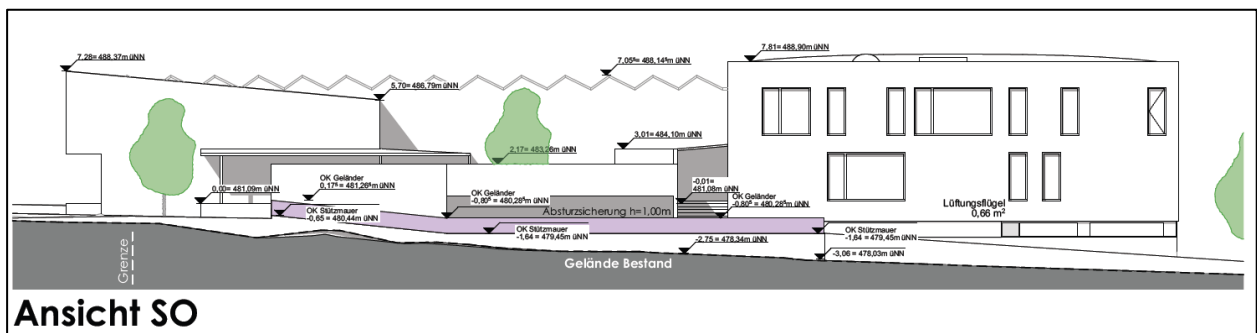
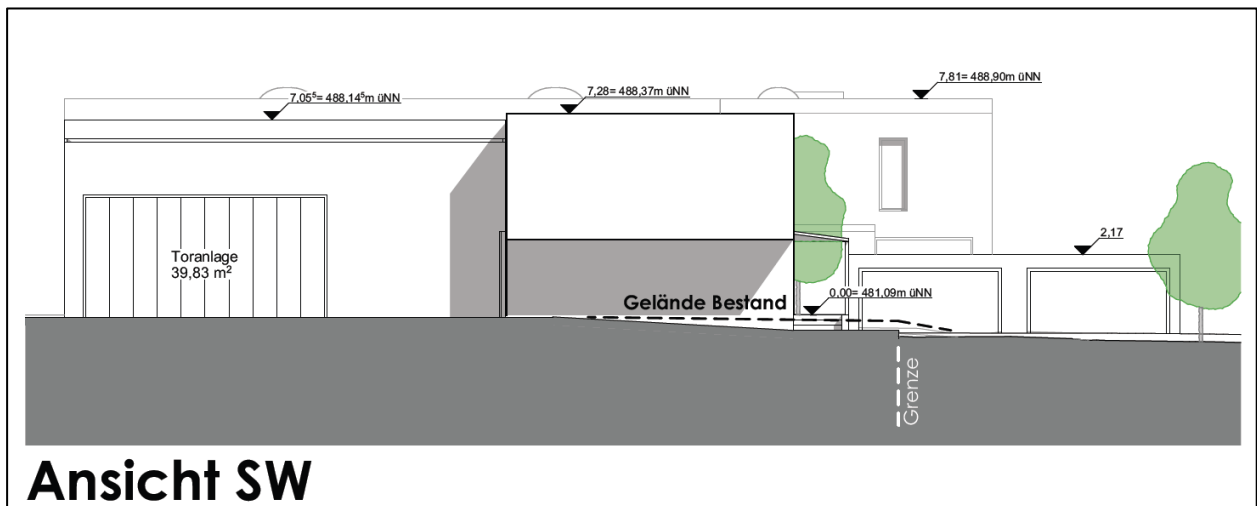
Es werden die Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) zur Tagzeit bzw. 49 dB(A) zur Nachtzeit für ein allgemeines Wohngebiet ebenfalls deutlich unterschritten.

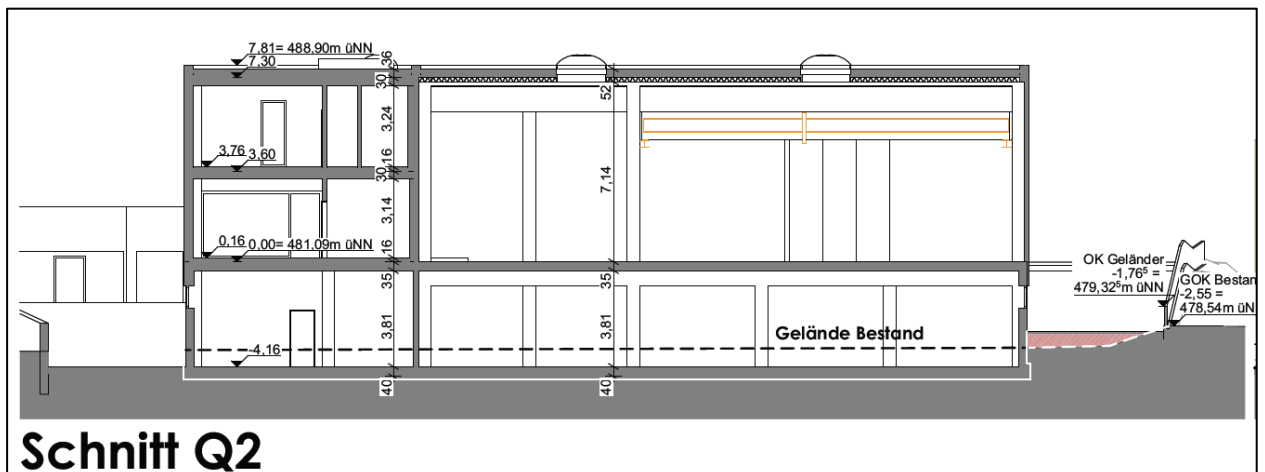
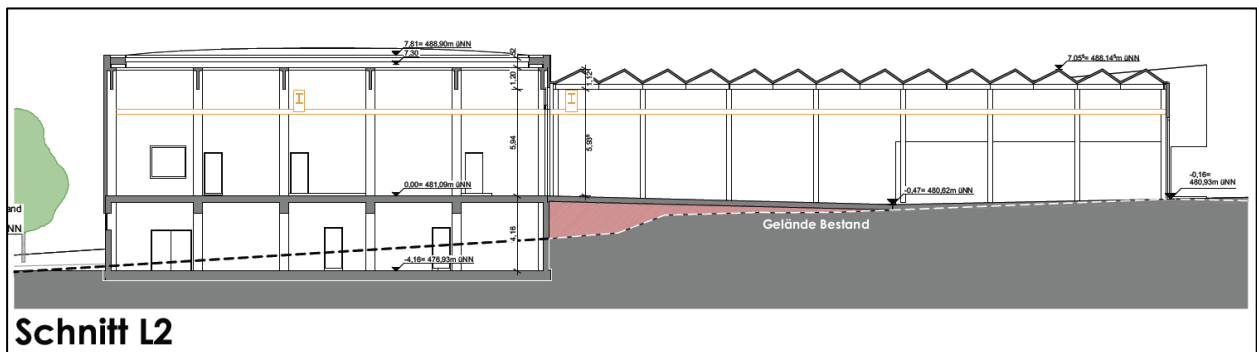
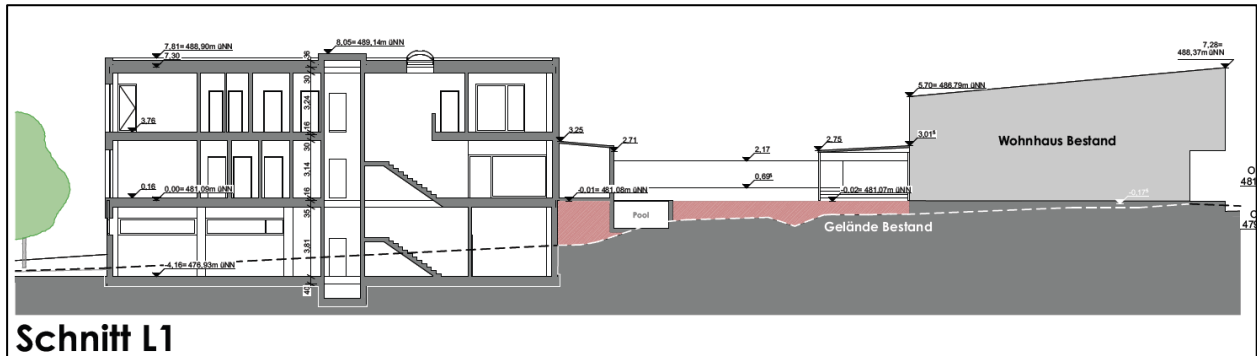
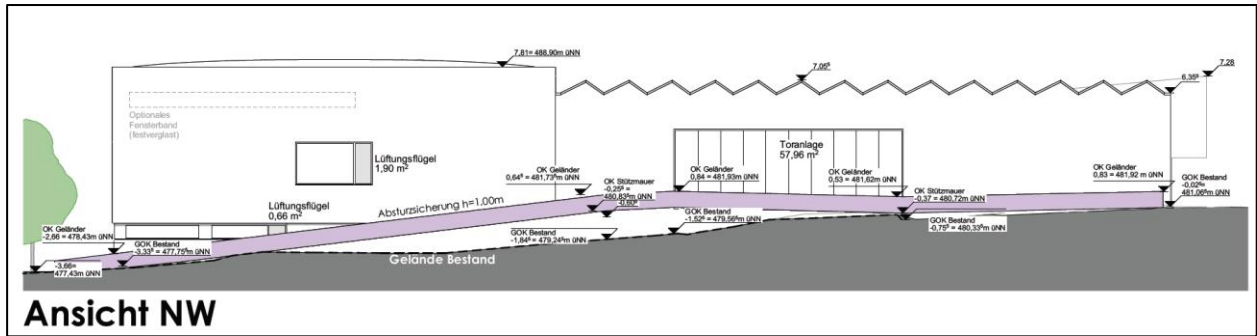
Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Auf der Augsburger Straße erfolgt eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr. Aufgrund des vorhandenen Fahrverkehrs auf der Augsburger Straße kann davon ausgegangen werden, dass durch den planbedingten Fahrverkehr keine relevanten Pegelanhebungen verursacht werden.

Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen des allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

6.7 Abgrabungen und Aufschüttungen

Aufgrund der Geländeneigung und der Notwendigkeit eines anfahrbaren Kellergeschosses, werden Abgrabungen zugelassen, die eine Errichtung von Rampen zur Anbindung des Kellergeschosses ermöglichen. Die Zulässigkeit von Stützmauern ist hierfür erforderlich. Die Rahmenbedingungen sind ebenfalls über Festsetzungen geregelt, um Stützmauern auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Der Verlauf der Stützmauer kann im Detail dem Vorhaben- und Erschließungsplan entnommen werden. Nachfolgend sind die Geländeschnitte sowie Ansichten lediglich auszugsweise und nicht maßstäblich wiedergegeben.





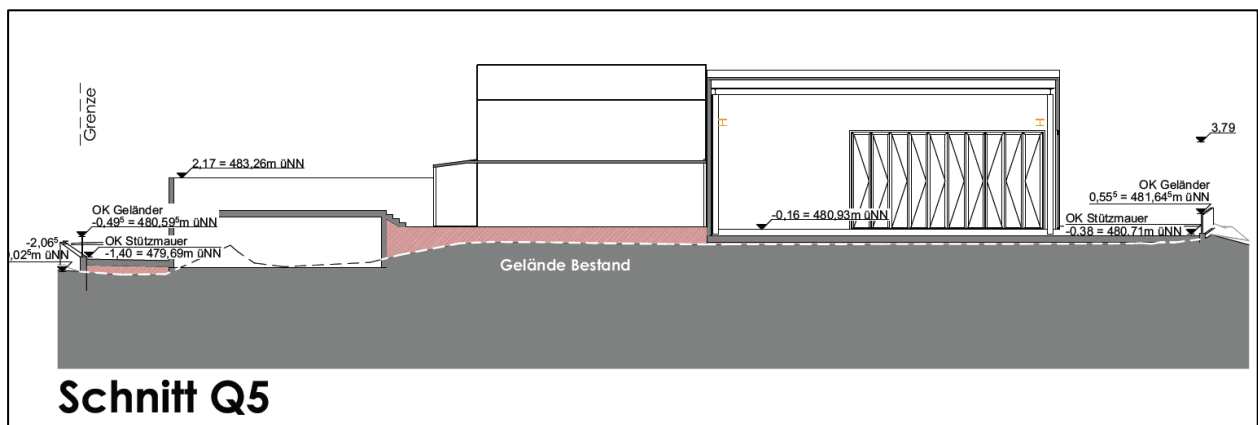
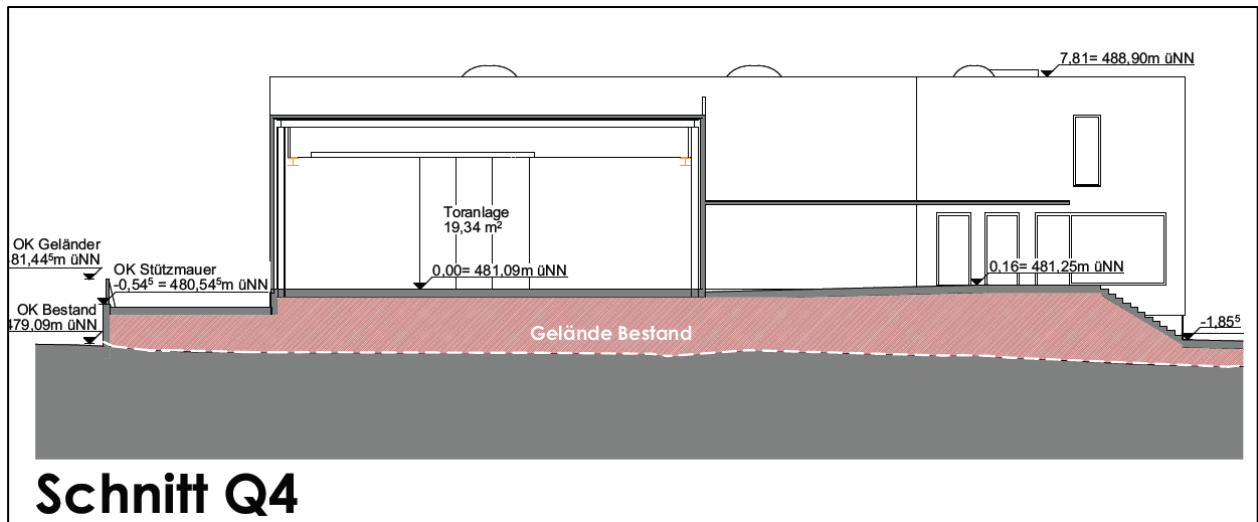


Abbildung 7: diverse Schnitte zu den Geländeänderungen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan

6.8 Bodenschutz und Grünordnung

Da die Versiegelung der Grundfläche in einem sehr hohen Maße zugelassen wird, sind ausgleichende Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Die festgesetzte Dachbegrünung (unter Gestaltung festgesetzt) ermöglicht die Rückhaltung von Niederschlagswasser und kann somit einer erhöhten Abflussgeschwindigkeit entgegenwirken. Darüber hinaus sind wasserdurchlässige Beläge bei Verkehrsflächen (inkl. Stellplätze) zu verwenden. Klimatische Effekte sind aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und dessen Randlage nicht zu erwarten.

Die festgesetzten Einzelbäume dienen hingegen auch der Gestaltung und Gliederung innerhalb der Bebauung. Die vorgeschlagenen Arten der Laubbäume sind bewusst um sogenannte Klimabäume erweitert, auch wenn der Naturraum in der Umgebung heimische Arten sinnvoll erscheinen lässt. Im Inneren des künftigen Gebäudekomplexes könnten die fremdländischen, klimaresilienten Bäume dennoch sinnvoll sein.

6.9 Ausgleichsflächen

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist dem Umweltbericht E) unter der Ziffer 5 zu entnehmen. Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan ist demnach ein Ausgleich von 6.589 Wertpunkten (WP) bereitzustellen. Der Ausgleichsbedarf erfolgt über die Festsetzung einer Ausgleichsfläche im Norden des Geltungsbereichs auf einer Teilfläche der Flurnummer 764 (Gemarkung Biburg). Im Bereich der Ausgleichsfläche soll die Extensivierung des Intensivgrünlands erfolgen und durch die Pflanzung von mindestens fünf Laubbäumen eine weitere Aufwertung generiert werden. Die konkreten Herstellungs- und Pflegemaßnahmen sind den Textlichen Festsetzungen zu entnehmen. Durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wird den Zielvorgaben des Flächennutzungsplans in diesem Bereich entsprochen.

Über die internen Ausgleichsmaßnahmen können 6.594 WP generiert werden, wodurch eine Überkompensation von 5 WP verbleibt.

Innerhalb der Ausgleichsfläche soll nach aktuellem Planungsstand ein Regenrückhaltebecken mit einer Größe von ca. 60 m² errichtet werden. Diese Fläche wird bei der Ausgleichsberechnung von der Gesamtfläche abgezogen. Nach aktuellem Planungsstand soll das Becken offen in Form einer ca. 80 cm tiefen Mulde ausgebildet werden und kann somit zusätzlich dem Schutzgut Arten und Lebensräume dienen.

Nachdem sich die Fläche auf Privatgrund befindet, erfolgt die Sicherung der Ausgleichsmaßnahme zusätzliche über den Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und dem Markt Diedorf.

7. VERKEHR

In der Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes (mit E-Mail vom 26.02.2024) heißt es: „Sollte sich als Folge der Umsetzung des o.g. Betriebes die Verkehrsverhältnisse an der Zufahrt zur St 2510 verschlechtern und somit Maßnahmen baulicher, verkehrstechnischer oder -rechtlicher Art zur Verbesserung der Sicherheit des Verkehrs notwendig werden, [...]“. Diese Annahme wurde seitens des Büro OPLA überprüft.

Laut RAST06 sind für den vorliegenden Fall keine baulichen Maßnahmen notwendig (weder ein Aufstellbereich noch eine Linksabbiegespur). Erläuterung: Laut Tabelle 44 der RAST06 ist bei einer angebauten Hauptverkehrsstraße mit einer Verkehrsstärke des Hauptstroms über 600 Kfz/h bei einer Stärke der Linksabbieger kleiner 20 Kfz/h keine bauliche Maßnahme notwendig. Laut dem schalltechnischen Gutachten geht man von 32 PKW und 6 LKW-Fahrten im gesamten Tagzeitraum aus. Eine Stärke der Linksabbieger von mehr als 20 Kfz/h ist daher nicht anzunehmen.

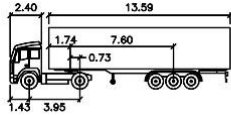
In der Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes heißt es außerdem, dass „auf dem Grundstück für Fahrzeuge eine ausreichende Wendemöglichkeit vorhanden sein muss, damit aus Sicherheitsgründen ein rückwärtiges Ausfahren in den Verkehrsraum vermieden wird“. Hierzu wurde seitens des Büro OPLA mehrere Szenarien mit unterschiedlichen Fahrzeugen gemäß FGSV (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V.) betrachtet.

Es werden die zukünftigen Verladevorgänge für einen großen LKW und einen Sattelzug aus beiden Fahrtrichtungen (Biburg und Augsburg) mit Schleppkurven dargestellt.

Szenario 1

hier:

- Sattelzug (nach FGSV 2020 (DE))
- in Fahrtrichtung Biburg
- paralleles Anfahren an die Kalthalle
- Ausfahrt vorwärts auf die Augsburgur Straße



Sattelzug

	Meter	
Breite Zugmaschine	: 2.55	Zeit zw. max. Lenkschlägen : 6.0
Breite Anhänger	: 2.55	Lenkwinkel : 41.2
Spurbreite inkl. Reifen der Zugmaschine	: 2.55	Gelenkwinkel : 76.0
Spurbreite inkl. Reifen des Anhängers	: 2.55	

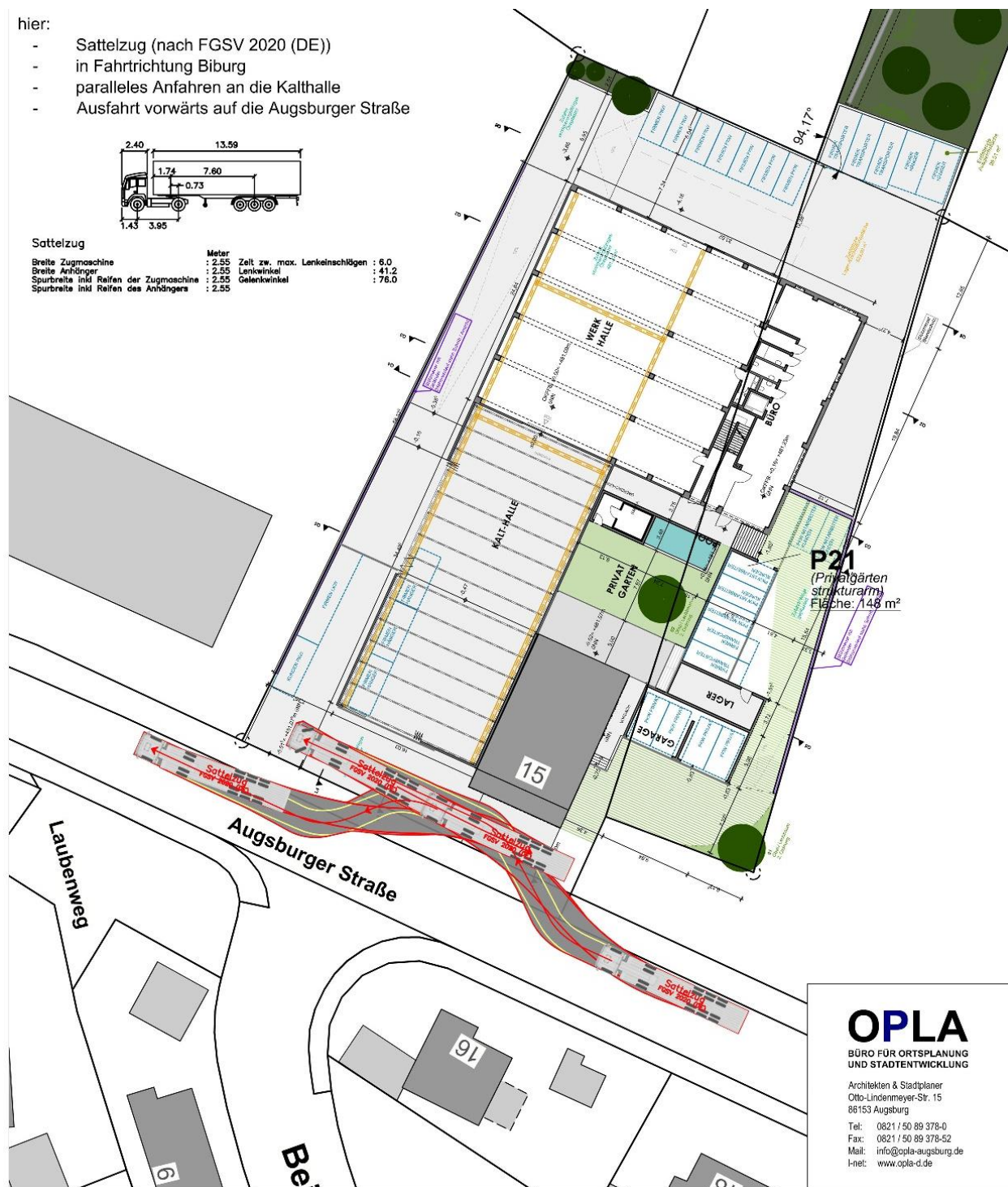


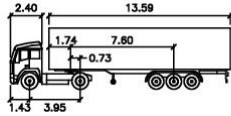
Abbildung 8: Szenario 1 - Sattelzug, Einfahrt Richtung Biburg, Ausfahrt Augsburgur Straße

- Fahrzeug ist ein Sattelzug nach FGSV 2020 (DE)
- Einfahrt in Fahrtrichtung Biburg
- Paralleles Anfahren an die Kalthalle (Halle westlich des Wohnhauses Nr. 15)
- Ausfahrt vorwärts auf die Augsburgur Straße

Szenario 2

hier:

- Sattelzug (nach FGSV 2020 (DE))
- in Fahrtrichtung Augsburg
- paralleles Anfahren an die Kalthalle
- Ausfahrt vorwärts auf die Augsburgur Straße



Sattelzug

	Meter	
Breite Zugmaschine	: 2.55	Zeit zw. max. Lenkeinschlägen : 6.0
Breite Anhänger	: 2.55	Lenkwinkel : 41.2
Spurbreite inkl. Reifen der Zugmaschine	: 2.55	Gelenkwinkel : 76.0
Spurbreite inkl. Reifen des Anhängers	: 2.55	

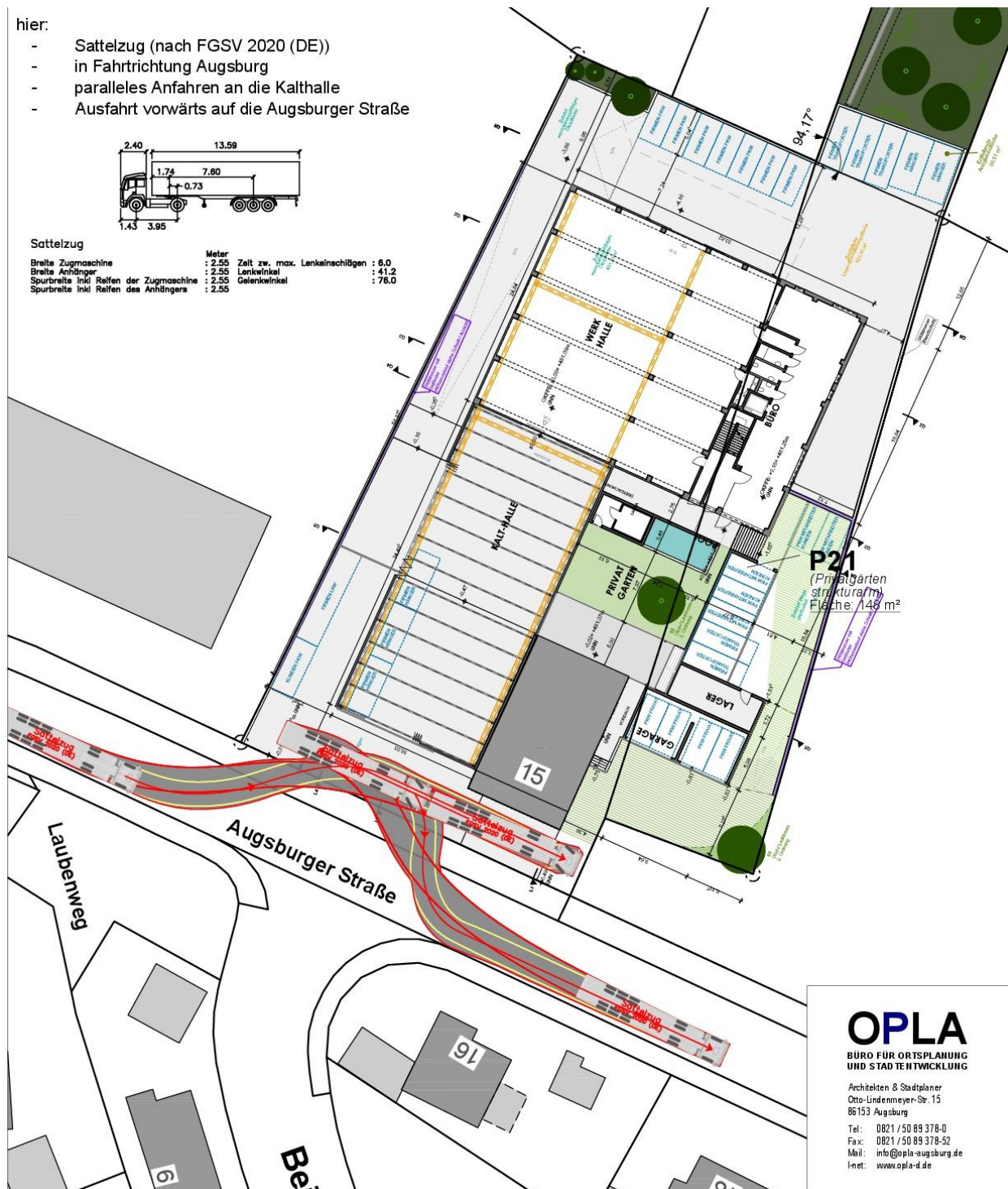


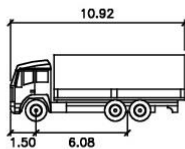
Abbildung 9: Szenario 2 - Sattelzug, Einfahrt Richtung Augsburg, Ausfahrt Augsburgur Straße

- Fahrzeug ist ein Sattelzug nach FGSV 2020 (DE)
- Einfahrt in Fahrtrichtung Augsburg
- Paralleles Anfahren an die Kalthalle (Halle westlich des Wohnhauses Nr. 15)
- Ausfahrt vorwärts auf die Augsburgur Straße

Szenario 3

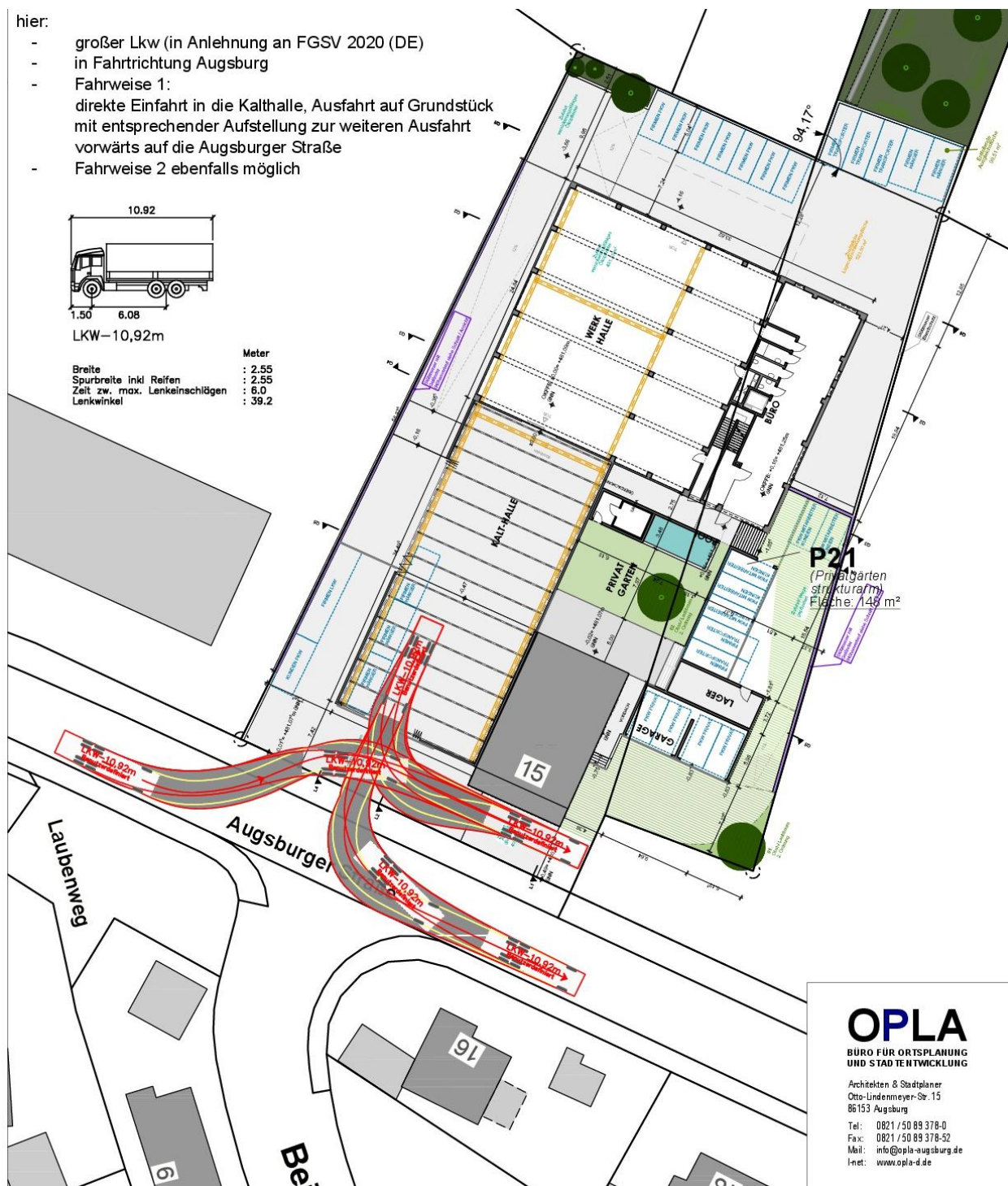
hier:

- großer Lkw (in Anlehnung an FGSV 2020 (DE))
- in Fahrtrichtung Augsburg
- Fahrweise 1:
direkte Einfahrt in die Kalthalle, Ausfahrt auf Grundstück mit entsprechender Aufstellung zur weiteren Ausfahrt vorwärts auf die Augsburgur Straße
- Fahrweise 2 ebenfalls möglich



LKW – 10,92m

Meter
 Breite : 2,55
 Spurweite inkl. Reifen : 2,55
 Zeit zw. max. Lenkschlägen : 6,0
 Lenkwinkel : 39,2



OPLA
 BÜRO FÜR ORTSPLANUNG
 UND STADTENTWICKLUNG

Architekten & Stadtplaner
 Otto-Lindemeyer-Str. 15
 86153 Augsburg
 Tel.: 0821 / 50 89 378-0
 Fax: 0821 / 50 89 378-52
 Mail: info@opla-augsburg.de
 Internet: www.opla-d.de

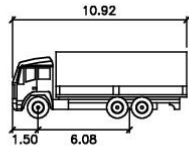
Abbildung 10: Szenario 3 – LKW, Einfahrt Richtung Augsburg, Ausfahrt Augsburgur Straße

- großer LKW (in Anlehnung an FGSV 2020 (DE))
- Einfahrt in Fahrtrichtung Augsburg
- Fahrweise 1: direkte Einfahrt in die Kalthalle, Ausfahrt auf Grundstück mit entsprechender Aufstellung zur weiteren Ausfahrt vorwärts auf die Augsburgur Straße
- Fahrweise 2 ebenfalls möglich (siehe Szenario 4)

Szenario 4

hier:

- großer LKW (in Anlehnung an FGSV 2020 (DE))
- in Fahrtrichtung Biburg
- Fahrweise 2:
direkte Einfahrt in die Kalthalle, Ausfahrt auf Grundstück mit entsprechender Aufstellung zur weiteren Ausfahrt vorwärts auf die Augsburgur Straße
- Fahrweise 1 ebenfalls möglich



LKW – 10,92m

Breite	: 2,55
Spurbreite inkl. Reifen	: 2,55
Zeit zw. max. Lenkeinschlägen	: 6,0
Lenkwinkel	: 39,2

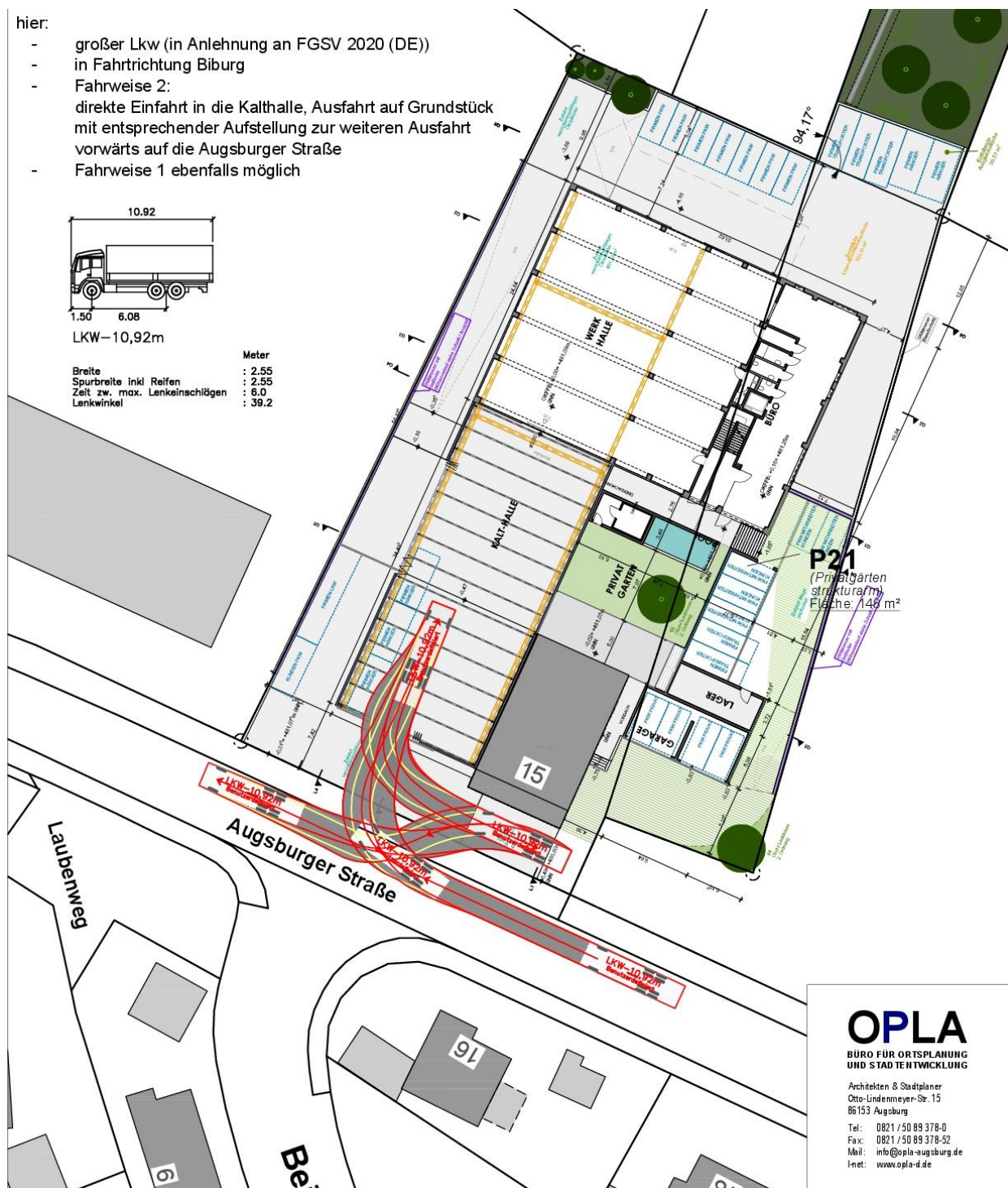


Abbildung 11: Szenario 4: LKW, Einfahrt Richtung

- großer LKW (in Anlehnung an FGSV 2020 (DE))
- Einfahrt in Fahrtrichtung Biburg
- Fahrweise 2: direkte Einfahrt in die Kalthalle, Ausfahrt auf Grundstück mit entsprechender Aufstellung zur weiteren Ausfahrt vorwärts auf die Augsburgur Straße
- Fahrweise 1 ebenfalls möglich

Durch die überarbeitete Planung ist eine wesentliche Verbesserung zu erwarten. Die Planung trägt wesentlich zur Verkehrssicherheit bei, da alle Fahrbewegungen und insbesondere die Wendevorgänge auf dem betrieblichen Grundstück vollzogen werden können. Nicht nur die Wendevorgänge, sondern auch der Be- und Entladungsprozess findet vollständig auf dem betrieblichen Grundstück statt. Hierdurch entsteht keine „Verschlechterung“ des Verkehrs, wie vom Staatlichen Bauamt erwartet.

8. VER- UND ENTSORGUNG

8.1 Entwässerung, Niederschlagswasser

Das beauftragte Bodengutachten ergab, dass eine Versickerung in den anstehenden Deckschichten aufgrund der geringen Durchlässigkeit nicht möglich ist. Von Seiten des Gutachters wurde eine Einleitung in den Kanal/ Vorfluter in Abstimmung mit den zuständigen Fach-/ Genehmigungsbehörden empfohlen (GTA Geotechnik Augsburg, 22.12.2021). Die ursprünglich angedachte Beseitigung des Niederschlagswassers wäre über den Kanal in der Augsburger Straße erfolgt. Nach vertiefenden Abstimmungen mit den Zuständigen Fachstellen und im Zuge der Erstellung eines Entwässerungskonzepts, kann keine Entwässerung über den bereits ausgelasteten Kanal der Augsburger Straße erfolgen. Über den Bebauungsplan wird daher zur Vermeidung einer Überlastung des Kanalsystems diese Variante ausgeschlossen.

Im Zuge der Vorhabenplanung wurde ein Entwässerungskonzept aufgestellt, um die Aufnahme und Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers zu prüfen (Ingenieurbüro Scholl; 23-15; 05.12.2023). Das anfallende Niederschlagswasser wird auf den Dach- oder Asphaltflächen mittels Einläufen oder Rinnen gesammelt und mittels Entwässerungsleitungen in Richtung der Vorflut nordöstlich des Grundstücks geleitet. Dort befindet sich die Biber sowie ein gemeindlicher Kanal. Zum aktuellen Planungsstand bestehen zur Beseitigung zwei Alternativen: Die bevorzugte Variante stellt dabei die gedrosselte Einleitung (3 l/s) in die Biber (Vorflut) dar. Für die Einleitung in den Vorfluter ist nach Aussagen des Wasserwirtschaftsams Donauwörth keine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

Da die geplante versiegelte Fläche größer als 800 m² ist, muss nach DIN 1986-100 (Abschnitt 14.9.3) ein Überflutungsnachweis erstellt werden. Das über das Entwässerungskonzept berechnete Überflutungsvolumen muss mind. 41,39 m³ betragen. Dieses Volumen muss schadlos auf dem Grundstück zurückgehalten werden. Vorgesehen ist hierfür ein Regenrückhaltebecken (RRH) im Bereich der Ausgleichsfläche mit einer Größe von ca. 60 m².

8.2 Trink-, Brauch- und Löschwasser

Die Wasserversorgung für Trink- und Brauchwasser wird durch die Gemeinde gesichert.

8.3 Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Lech-Elektrizitätswerke.

8.4 Abfallwirtschaft

Die Beseitigung und Verwertung von Abfällen sind mit dem zuständigen öffentlich-rechtlichen Entsorger abzustimmen.

Die Abholung von Hausmüll ist entlang der Augsburger Straße möglich.

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich Strom und Telefonleitungen sind unterirdisch zu führen.

9. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	4.664 m ²	100,0 %
Baugrenze (Bauflächen und private Gartenfläche)	1.953 m ²	42 %
Baufläche für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	245 m ²	5 %
Private Verkehrsfläche	1.590m ²	34 %
Ausgleichsfläche	876 m ²	19 %

E) 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

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt sowie im einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Wie auch in der Begründung dargestellt, sollen durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die notwendigen Erweiterungsflächen für einen metallverarbeitenden Betrieb im Ortsteil Biburg geschaffen werden.

Neben den Werksgebäuden ist zudem die Neugestaltung und Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes vorgesehen.

Hinter den geplanten Erweiterungsbereichen ist die Aufwertung einer vorhandenen Grünfläche als Ausgleichsmaßnahme geplant.

In dem Bebauungsplan wird keine Gebietskategorie nach der BauNVO festgesetzt. Das Vorhaben wird über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan konkret festgeschrieben. Die zulässigen Nutzungen orientieren sich an einem Mischgebiet. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert. Die GRZ 2 überschreitet das Höchstmaß gemäß § 19 BauNVO. Zum Ausgleich der hohen Versiegelung werden Dachbegrünungen festgesetzt und die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei Verkehrsflächen vorgeschrieben.

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

Als Grundlage der Planung dienen v.a. das Naturschutzgesetz (BayNatSchG etc.), die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Landesentwicklungsprogramm Bayern, der Regionalplan der Region Augsburg (i. d. F. v. 20.11.2007), der Flächennutzungsplan und das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP).

1.3.1 Regionalplan

Der Regionalplan trifft hinsichtlich der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes über das Planungsgebiet keine Aussagen. Die allgemeinen Ziele und Grundsätze, die für das Planungsvorhaben relevant sind, sind in der Begründung aufgeführt.

1.3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Die vorgesehene Ortsrandeingrünung wird im Bebauungsplan nicht in vollem Maße umgesetzt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt werden kann.

In der Themenkarte Natur und Landschaft / Schutzflächen sind Gehölzstrukturen dargestellt, die in der Realität allerdings nicht vorhanden sind.

Belange des Landschaftsplanes stehen dem Vorhaben demnach nicht grundsätzlich entgegen.

1.3.3 Schutzgebiete

Im Planungsgebiet gelten keine Schutzgebietsverordnungen zum Naturschutz.

1.3.4 Biotope

In der Biotopkartierung Bayern ist im Planungsgebiet kein Biotop kartiert. Nördlich des Planungsgebiets liegt das Biotop Nr. 7630-1198-002 „Feuchtgrünland in der Biberaue bei Biburg“.

1.3.5 Denkmalschutz

Innerhalb und in der Nähe des Plangebiets 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:

Der nördliche Teil des Planbereiches stellt sich derzeit als Wiesenfläche mit wenigem Gehölzbestand am Nordrand dar.

Aufgrund der geringen Größe der offenen Wiesenfläche ist von keiner Habitateignung für Offenlandarten auszugehen.

In den Gehölzen können sich Brut- und Niststätten befinden. Bei zwei Ortseinsichten wurden bislang allerdings keine festgestellt.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm trifft über das Plangebiet keine Aussagen.

Es ist daher davon auszugehen, dass das Plangebiet eine geringe Bedeutung als Lebensraum hat.

Auswirkungen:

Aufgrund der Planung werden vermutlich die Gehölze entfernt. Ersatzpflanzungen als Ausgleichsmaßnahmen erfolgen im direkten Umfeld in Richtung Biber. Die Wertigkeit für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt wird hierdurch eher erhöht. Auch die festgesetzte Dachbegrünung kann sich positiv auf das Artenspektrum auswirken.

Bewertung:

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

2.2 Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme:

Der nördliche Teil des Planbereiches ist bislang weitestgehend unversiegelt, lediglich Nebenanlagen wie Gartenhäuschen oder Lagerflächen befinden sich dort. Im südlichen Bereich, der als Wohnhaus und Standort eines Betriebsgebäudes dient, ist der Boden hingegen großflächig versiegelt. Beim Bodentyp handelt es sich fast ausschließlich Braunerde aus (kiesführendem) Lehmsand bis Sandlehm (Molasse), verbreitet mit Kryolehm (Lösslehm, Molasse).

Altlastverdachtsflächen sind auf dem Standort nicht bekannt.

Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Nach Baugesetzbuch (BauGB) Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c) ist für die vorhandenen Böden eine Bestandsaufnahme und Bewertung der im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) aufgeführten Bodenfunktionen durchzuführen. Für das Plangebiet selbst liegen keine Daten vor, da es als Grabloch mit einer Boden- / Grünlandzahl von 55 angegeben ist. Die Bodenbewertung bezieht sich demnach auf das direkte Umfeld, dessen Böden mit den bislang unversiegelten Flächen vergleichbar sind.

Angaben Bodenschätzung	
Kulturart	Grünland(Gr)
Bodenart	Lehm(L)
Zustands- / Bodenstufe	Bodenstufe(II)
Entstehungsstufe / Klimastufe / Wasserverhältnisse	Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b) - Wasserstufe (2)
Boden- / Grünlandgrundzahl	53

Acker- / Grünlandzahl	53
sonstiges	

Bewertbare Bodenteilfunktionen	Bewertungsklasse
Standortpotential für natürliche Vegetation	3
Retentionsvermögen	4
Rückhaltevermögen für Schwermetalle	4
Ertragsfähigkeit	3
MITTELWERT	3,5
BEWERTUNGSERGEBNIS	

Da Bewertungsergebnis beträgt im Mittel über 2,5, d.h., dass die Schutzwürdigkeit des Bodens eigentlich als mittel bis hoch eingestuft würde. Da das Areal im Bestand bereits überformt und aufgrund der baulichen Prägung durch Gebäude und Lagerflächen die Bodenfunktionen bereits eingeschränkt sind, wird die geringfügige Erweiterung als ohne Belang eingestuft, da kein Ackerbau oder Nutzung als Grünland sinnvoll erscheint.

Auswirkungen:

Mit der Ausweisung der Bauflächen für die benötigten Betriebsflächen geht eine zusätzliche Versiegelung einher, was die Bodenfunktionen beeinträchtigt. Der Boden im Bereich des bisherigen Wohn- und Betriebsgeländes wird durch die vorliegende Planung nicht zusätzlich beeinträchtigt, da er in diesem Bereich bereits versiegelt ist.

Bewertung:

Insgesamt ist von Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Boden auszugehen.

2.3 Schutzgut Fläche

Bestandsaufnahme:

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Planbereich überwiegend als Baufläche dar. Eine Flächeninanspruchnahme in diesem Bereich wurde demnach auf Ebene des FNP bereits geprüft.

Auswirkungen:

Der Versiegelungsgrad wird sich im Erweiterungsbereich erhöhen. Die in Anspruch genommene Fläche befindet sich allerdings im direkten Anschluss an bereits stark versiegelte und genutzte Flächen. Durch die bauliche Prägung der Umgebung erscheint die Flächeninanspruchnahme am Standort sinnvoll.

Bewertung:

Insgesamt ist von Auswirkungen **geringer bis mittlerer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Fläche auszugehen.

2.4 Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme:

Schutzgebiete nach Wasserrecht sind von der Planung nicht betroffen. Das Plangebiet liegt im wassersensiblen Bereich.

Auswirkungen:

Durch die zusätzliche Versiegelung kommt es zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate im Bereich der neu geplanten Gebäude sowie der Verkehrsflächen. Dem wird durch die festgesetzte Dachbegrünung sowie der Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen entgegengewirkt.

Bewertung:

Es ist insgesamt von Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Wasser auszugehen.

2.5 Schutzgut Klima und Luft

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet hat eine geringe Bedeutung für die Frischluftentstehung und ist nicht als Kaltluftschneise im FNP dargestellt. Emissionen gehen von dem bestehenden Gewerbebetrieb aus.

Auswirkungen:

Baubedingt kann es durch die Planung temporär zu Belastungen durch Staub- oder Abgasemissionen kommen. Die durch das Planvorhaben zulässige Flächenversiegelung trägt kaum zu klimatischen Aufheizungseffekten bei, da durch die festgesetzte Dachbegrünung und die geringe neue Flächeninanspruchnahme der Belang weitestgehend gemildert werden kann. Immissionen die durch die Betriebserweiterung künftig verursacht werden, wurden schalltechnisch bewertet und Maßnahmen zur Lärminderung getroffen. (Schalldämm-Maße der Außenbauteile, siehe hierzu D)6.6 Immissionsschutz).

Bewertung:

Es ist mit **geringen** Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft auszugehen.

2.6 Schutzgut Mensch

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet hat keine Bedeutung hinsichtlich der Erholungsfunktion. Die bislang unbebaute Fläche wird zu Teilen als Privatgarten durch den Vorhabenträger genutzt.

Auswirkungen:

Zusätzliche Lärmimmissionen die durch die Betriebserweiterung künftig verursacht werden, wurden schalltechnisch bewertet. Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass die in Anlehnung an

die TA Lärm um 6 dB(A) reduzierten Orientierungswerte für Gewerbelärmimmissionen des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (1) und die reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ an den relevanten Immissionsorten im Umfeld eingehalten werden.

Bewertung:

Es ist insgesamt von Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Mensch auszugehen.

2.7 Schutzgut Landschaft

Bestandsaufnahme:

Landschaftsschutzgebiete, Naturparks, Vorbehalts- oder Vorranggebiete werden nicht tangiert. Das Ortsbild ist entlang der Augsburger Straße bereits durch Gebäude geprägt. Im hinteren Bereich befindet sich überwiegend Wiesenbrache in der Umgebung. Der direkte Talbereich der Biber ist zudem von Gehölzen geprägt.

Auswirkungen:

Die neuen Bauflächen ragen künftig in bislang unbebaute Bereiche hinein. Eine ähnliche Bebauungstiefe wird aber bereits im Bereich des Sportplatzes in rund 125 m Entfernung erreicht.

Es werden Gehölze entnommen werden müssen. Pflanzmaßnahmen durch Gehölze finden im Baugebiet selbst nicht statt. Im Bereich Richtung Biber werden neue Gehölze gepflanzt.

Das Landschaftsbild wird sich, gemäß der Zielstellung des FNP, durch Gebäude verändern. Die im FNP dargestellte Ortsrandeingrünung wird nicht umgesetzt, Pflanzmaßnahmen finden aber etwas nördlich hiervon statt.

Bewertung:

Es ist insgesamt von Auswirkungen **mittlerer 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 Geltungsbereichs 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.

Bewertung:

Es ist von **keinen** Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Landschaftsgüter auszugehen.

2.9 Sonstige 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 Gewerbebetriebes werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

2.10 Wechselwirkungen der Schutzgüter, Kumulierung der Auswirkungen

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich bedingt durch die höhere Nutzungsintensität bzw. Versiegelung des Areals im Vergleich zum Status Quo insbesondere zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser. Durch das Planvorhaben entstehen jedoch keine zusätzlichen Belastungen für die schutzgutbezogenen Wechselwirkungen.

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 Nutzungen im Sinne des Neubaus nicht ermöglicht wird. Die bislang bestehende gewerbliche Nutzung würde bestehen bleiben oder ggf. brach fallen,

da der Betreib verlagert werden müsste. Die Umweltauswirkungen würden dann an einem anderen Standort ggf. in höherem Maße auftreten.

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

Für die Minimierung des Eingriffs können folgende Maßnahmen getroffen und angerechnet werden:

- Dachbegrünung von Flachdächern (Ausnahme Vordächer, Terrassenüberdachungen)
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (Ökopflaster)
- Pflanzung von weiteren Einzelbäumen innerhalb des Baugrundstücks

5. ERMITTLUNG DES EINGRIFFS UND DES AUSGLEICHSBEDARFS

Nach § 1a (3) Satz 1 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden“ (2021) ermittelt. Die Eingriffsregelung erfolgt nach dem Regelverfahren.

Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von intensiv genutztem Grünland. Im Wesentlichen ergeben sich Auswirkungen auf die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Biodiversität sowie Boden und Fläche. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auszugleichen.

Als Eingriffsfläche wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans herangezogen. Die Bewertung des Ausgangszustands der Biotop- und Nutzungstypen (BNT) in Wertpunkten erfolgt bei BNT mit geringer und mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung entsprechend der vereinfachten Erfassung **pauschal** anhand des mittleren Wertes der Grundwerte der betroffenen Biotop- und Nutzungstypengruppen. Das bedeutet im Überblick:

- BNT **ohne naturschutzfachliche Bedeutung** gem. Biotopwertliste werden mit **0 WP** bewertet
- BNT mit einer **geringen naturschutzfachlichen Bedeutung** gem. Biotopwertliste (**1-5 WP**) werden pauschal mit **3 WP** bewertet

Die Eingriffsschwere entspricht dem Maß der baulichen Nutzung, d. h. dem Beeinträchtigungsfaktor:

- Für BNT **geringer oder mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung** gilt: Beeinträchtigungsfaktor = Grundflächenzahl (GRZ)
- Für BNT **hoher naturschutzfachlicher Bedeutung** gilt: Beeinträchtigungsfaktor = 1

Die Eingriffsermittlung erfolgt im Kapitel 5.1, die Berechnung des bereitgestellten Ausgleichs in Kapitel 5.2 und die abschließende Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung im Kapitel 5.3.

5.1 Eingriffsermittlung



Abbildung 12: Ermittlung Eingriff, Ausgangszustand BNT

Tabelle 1: Eingriffsermittlung und Ausgleichsbedarf

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume					
Bezeichnung BNT	Bewertung	Fläche	WP BNT	Beeinträchtigungsfaktor (GRZ)	WP Ausgleichsbedarf
P4/X4 - Sonderflächen im Siedlungsbereich/ Gebäude der Siedlungs-, Industrie- und Gewerbegebiete	ohne	1.648	0	0,9	0
P21 - Privatgärten strukturarm	gering	906	5	0,9	4.077
P21 - Privatgärten strukturarm	gering	148	5	0,9	666
P11 - Baumbestand junger bis mittlerer Ausprägung	gering	359	5	0,9	1.616
V51 - Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung	gering	91	3	0,9	246
G11 - Intensivgrünland	gering	425	3	0,9	1.148
Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten					7.752

Tabelle 2: Ausgleichsbedarf nach Reduktion des Planungsfaktors

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung	% (max. 20%)
Sickerfähige Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens	Festsetzung § 5 (2), § 11 (1)	5
Dachbegrünung	Dachbegrünung für Mikroklima, Insektenschutz,...	Festsetzung § (3)	10
Summe			15
Summe Ausgleichsbedarf (WP)			6.589

Eine Fläche von ca. 1.650 m² ist bereits im Bestand versiegelt und somit ohne Bedeutung für Arten und Lebensräume. Im Weiteren wird in strukturarme Privatgärten, in einen Baum- und Gehölzbestand junger bis mittlerer Ausprägung sowie in Intensivgrünland eingegriffen. Dabei handelt es sich um BNT geringer Bedeutung. Im vorliegenden Bebauungsplan wird keine GRZ festgesetzt, sondern eine konkrete Grundfläche. Diese festgesetzte Grundfläche entspricht einer GRZ von ca. 0,9, weshalb dieser Wert als Beeinträchtigungsfaktor herangezogen wird.

Durch die in Tabelle 1 aufgeführten Eingriffsflächen in die jeweiligen BNT ist ein Ausgleichsbedarf von 7.752 Wertpunkten (WP) erforderlich. Durch im Bebauungsplan festgesetzte Vermeidungsmaßnahmen ist eine Reduktion der Wertpunkte um maximal 20 % möglich. Zu den im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen zählt die Verwendung sickerfähiger Beläge (5 %) sowie die Dachbegrünung (10 %). Somit ergibt sich nach der Reduktion um insgesamt 15 % ein Ausgleichsbedarf von 6.589 WP (vgl. Tabelle 2).

5.2 Berechnung Ausgleich

Tabelle 3: Ausgleichsberechnung

Maßnahmen-Nr	Bewertung des Ausgleichsumfangs für das Schutzgut Arten und Lebensräume									
	Ausgangszustand nach BNT-Liste			Prognosezustand nach BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche*	Aufwertung	Entsiegelfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
	G11	Intensivgrünland	3	G214	artenreiches Extensivgrünland	12,00	566,00	9,00	0,00	5.094
	G11	Intensivgrünland	3	B312	Einzelbäume/Baumreihen/ Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung (Annahme 50 m²/Baum; Anzahl 5)	9,00	250,00	6,00	0,00	1.500
Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten										6.594

**Hinweis: bei der Fläche des mäßig extensiv genutzten Grünlands ist das Regenrückhaltebecken von 60 m² in Abzug gebracht.*

Durch die innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen – die Umwandlung von Intensivgrünland in extensiv genutztes, artenreiches Grünland sowie die Pflanzung von mindestens 5 Einzelbäumen – können **6.594 WP** generiert werden.

5.3 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Tabelle 4: Bilanzierung

Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung	
<i>Ausgleichsbedarf abzüglich Ausgleichsumfang</i>	
Summe Ausgleichsbedarf (WP)	6.589
Summe Ausgleichsumfang	6.594
Bilanz	-5

Der Ausgleichsbedarf von 6.589 WP kann durch die festgesetzten Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs mit 6.594 WP gedeckt werden. Somit sind keine externen Ausgleichsflächen erforderlich. Es entsteht eine Überkompensation von 5 Wertpunkten.

5.4 Ausgleichsmaßnahmen

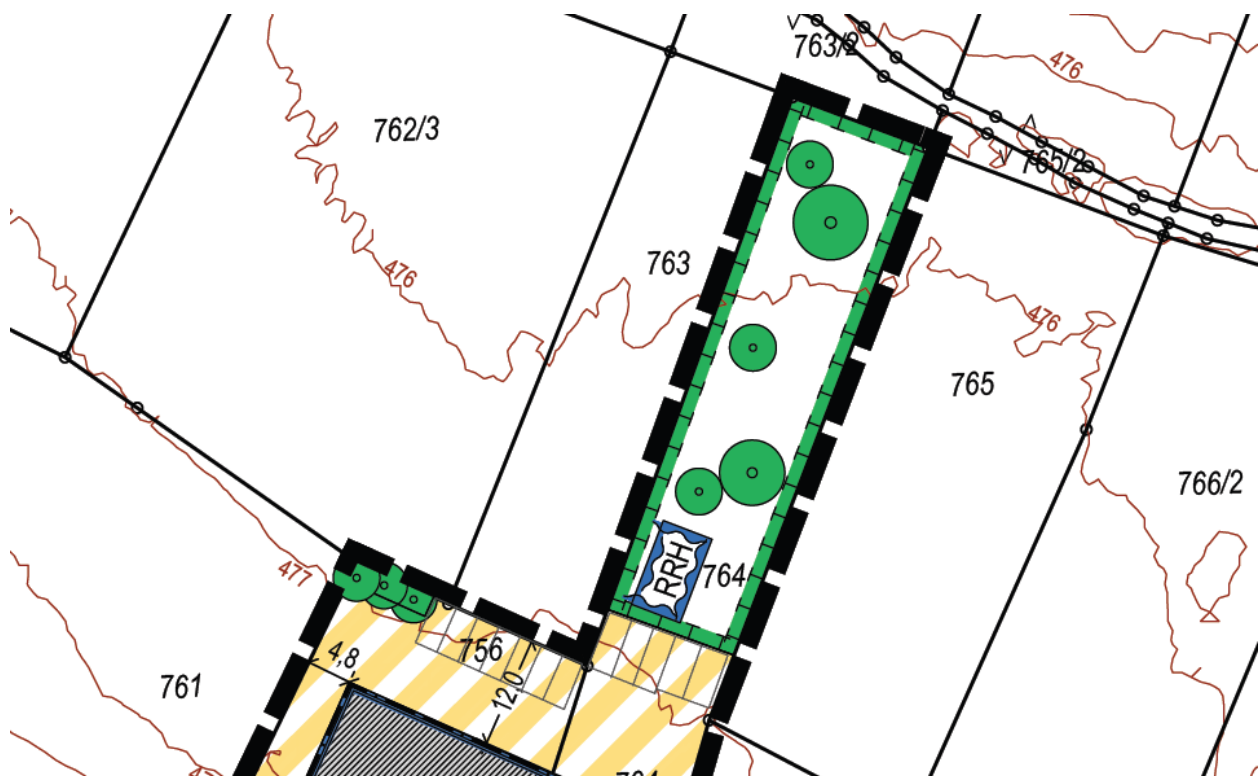


Abbildung 13: Auszug Planzeichnung Bebauungsplan, Ausgleichsfläche auf Teilfläche Fl. Nr. 764, Gemarkung Biburg

Um die verbleibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter auszugleichen (im Wesentlichen Arten und Lebensräume sowie Boden), wird innerhalb des Geltungsbereichs im Norden auf einer Teilfläche der Flurnummer 764 (Gemarkung Biburg) eine 876 m² große Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche soll nach aktuellem Planungsstand ein Regenrückhaltebecken mit einer Größe von ca. 60 m² errichtet werden. Diese Fläche wird bei der Ausgleichsberechnung

in dem vorstehenden Kapitel von der Gesamtfläche abgezogen. Nach aktuellem Planungsstand soll das Becken offen in Form einer ca. 80 cm tiefen Mulde ausgebildet werden und kann somit zusätzlich dem Schutzgut Arten und Lebensräume dienen.

Im Bereich der Ausgleichsfläche soll die Extensivierung des Intensivgrünlands erfolgen und durch die Pflanzung von mindestens fünf Laubbäumen eine weitere Aufwertung generiert werden. Durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wird den Zielvorgaben des Flächennutzungsplans in diesem Bereich entsprochen. Nachdem sich die Fläche auf Privatgrund befindet, erfolgt die Sicherung der Ausgleichsmaßnahme zusätzliche über den Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und dem Markt Diedorf.

6. 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 gering. Darüber hinaus ist der Vorhabenträger durch die Betriebserweiterung an den Bestand gebunden. Andere realisierbare und geeignete Standortalternativen stehen nicht zur Verfügung. Zudem wurden die hier einbezogenen Flächen im Zuge der FNP-Fortschreibung zur städtebaulichen Entwicklung bereits als Erweiterungsflächen der ansässigen Betriebe vorgesehen. Hinsichtlich der Entwässerung wurden unterschiedliche Varianten untersucht. Aufgrund der hohen Belastung des Kanals in der Augsburgerstraße wurden weitere Varianten zur Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers untersucht. Nach aktuellem Planungsstand stehen zwei Alternativen zur Verfügung. Die bevorzugte Variante stellt dabei die gedrosselte Einleitung in die Biber (Vorflut) dar. Sollten hier die erforderlichen nachbarlichen Dienstbarkeiten nicht gesichert werden, so kann das anfallende Niederschlagswasser in den Kanal im Bereich der Biber gedrosselt eingeleitet werden. Im Zuge der Überarbeitung des Vorhabens wurden statt Asphaltflächen wasserdurchlässige Alternativen (Ökopflaster) gewählt, um die nachteiligen Auswirkungen der Versiegelung zu minimieren.

Auf die Ausführungen zu möglichen Alternativen in Kap. 5 der Begründung wird verwiesen.

7. MONITORING

Die Markt Diedorf überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen die aufgrund 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans umgesetzt wurden.

8. BESCHREIBUNG DER METHODIK

Der Umweltbericht wurde methodisch folgendermaßen aufgebaut: Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplans, der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung des Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 57 „Metallverarbeitender Betrieb - Augsburger Straße 15“ entstanden, eigener Erhebungen vor Ort sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP, RP, etc.

Als Unterlagen wurden verwendet:

- Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (Schreiben vom 15.12.2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - 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
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), Stand vom 23.02.2011
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Stand vom 07. August 2013
- Entwässerungskonzept (Ing.büro Scholl); Stand vom 05.12.2023
- Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Diedorf
- Geotechnischer Bericht (GTA Geotechnik Augsburg, 22.12.2021)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.06.2023
- Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)
- UmweltAtlas Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt)
- eigene Erhebungen

9. 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) fortgeschrieben.

Mit dem Bebauungsplan erfolgen die Inanspruchnahme und Versiegelung von Flächen im Außenbereich. Es ist ein Verlust an Gehölzen zu vermuten. Eingriffsmindernd wirkt sich insbesondere die festgesetzte Dachbegrünung sowie die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen aus. Ausgleichsmaßnahmen erfolgen durch Neupflanzungen direkt im Anschluss an den Eingriff.