

Gemeinde Blindheim



BEBAUUNGSPLAN

mit integriertem Grünordnungsplan
und örtlichen Bauvorschriften

„Gewerbegebiet An der Bahn“, 1. Änderung und Erweiterung

Begründung - Entwurf

Plandatum: 26.06.2025

Aufgestellt
Hermaringen,

Anerkannt und ausgefertigt
Blindheim,

-nach Satzungsbeschluss-

.....
Martin Todtenhaupt B.Sc.

Fachbereichsleiter
Freiraum-, Stadt- und Landschaftsplanung

-nach Satzungsbeschluss-

.....
Jürgen Frank

1. Bürgermeister



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Ingenieurbüro Gansloser
GmbH & Co. KG
Robert-Bosch-Straße 1
89568 Hermaringen
Telefon: 07322 - 9622-0
Telefax: 07322 - 9622-50



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 2 von 29

Bearbeitung:

Martin Todtenhaupt

B. Sc. Geographie

Projektnummer 224.11308.00

Annika Rippert

B. Sc. Geographie



INHALTSVERZEICHNIS

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	4
-----------------------------	---

TABELLENVERZEICHNIS	4
---------------------------	---

A BEGRÜNDUNG	5
----------------------------------	----------

1. Erfordernis der Planaufstellung.....	5
2. Alternativprüfung und Bedarfsbegründung	5
3. Einordnung in übergeordnete Planung.....	6
4. Einordnung in bestehende Rechtsverhältnisse und Umfeld	11
5. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.....	11
6. Lage und Topographie.....	12
7. Bestand innerhalb und ausserhalb des räumlichen Geltungsbereichs.....	12
8. Umweltrelevante Belange.....	14
9. Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungen nach § 3 und § 4 BauGB	17
10. Festsetzungen des Bebauungsplans.....	17
11. Hinweise	25
12. Planungsstatistik	26

B ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG	27
--	-----------

C ANHANG	28
------------------------------	-----------

D QUELLEN.....	29
------------------------------	-----------



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 4 von 29

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Auszug aus der Raumstrukturkarte des LEP Bayern	6
Abbildung 2:	Auszug aus der Raumstrukturkarte des Regionalplan der Region Augsburg	9
Abbildung 3:	Auszug aus der rechtswirksamen Fortführung des Flächennutzungsplans	11
Abbildung 4:	Ausschnitt der Übersichtsbodenkarte 1:25.000 für das Plangebiet	13

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Übersicht über wichtige Richt-, Grenz und Orientierungswerte in dB(A)	15
Tabelle 2:	Übersicht Planungsstatistik	26



A BEGRÜNDUNG

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Die Gemeinde Blindheim beabsichtigt den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet An der Bahn“ um das Grundstück Fl.-Nr. 550/51 Gemarkung Unterglauheim zu erweitern.

Es sind bereits einige Interessenten für die gesamte Fläche des Gewerbegebiets vorhanden. Die Anfragen übersteigen dabei jedoch die zur Verfügung stehende Fläche des rechtskräftigen Bebauungsplans, eine Aussparung des Flurstücks 550/51 wäre aus Sicht der Gemeinde für eine optimale Nutzung des Gebiets als Gewerbestandort deshalb hinderlich. Daher sollen im Zuge der Planung die Eingrünung sowie die Baugrenze im südöstlichen Bereich des bestehenden Bebauungsplans „Gewerbegebiet An der Bahn“ verlegt werden, da diese das Gewerbegebiet ansonsten durchschneiden würde. Nach der Umsetzung der Planung ist das Gewerbegebiet weiterhin zur Gänze eingegrünt.

Ziel des Bebauungsplans ist es die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines Gewerbegebiets zu schaffen.

Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Im Bebauungsplan werden grünordnerische Maßnahmen zur Einbindung in die Umgebung vorgesehen.

Zum Bebauungsplan wird ein Umweltbericht erstellt.

Zur hinreichenden Berücksichtigung der gesetzlichen und fachlichen Anforderungen an den besonderen Artenschutz wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Deren Untersuchungsraum gilt auch zum vorliegenden Verfahren. Insbesondere sind die bestehenden Gehölze hierdurch zu beachten.

2. ALTERNATIVPRÜFUNG UND BEDARFSBEGRÜNDUNG

Bei der Planung handelt es sich um die Erweiterung eines bereits bestehenden Gewerbegebiets, welches im Norden und Westen direkt an das Plangebiet anschließt. Für das Gewerbegebiet „An der Bahn“ sind bereits sieben Interessenten vorhanden. Die Menge an Interessenten für das 2013 genehmigte Gewerbegebiet und deren benötigte Fläche (1,9 ha), geht jedoch über die Fläche, die das Gewerbegebiet zur Verfügung stellt deutlich hinaus. Durch die Konzentration und Erweiterung von Gewerbefläche am bestehenden Ort, können Agglomerationseffekte genutzt sowie Flächenverbrauch im Außenbereich vermieden werden. Die weitere Ausweisung eines Gewerbegebiets und eines zusätzlichen Bauleitplanverfahrens würde ein erhöhtes Maß an Flächenverbrauch, Planungsaufwand und Kosten nach sich ziehen. Durch die Änderung und Erweiterung des bestehenden Bebauungsplans „Gewerbegebiet An der Bahn“ kann teilweise auf bereits vorhandene Ressourcen zurückgegriffen werden. Somit findet ein sparsamer Umgang mit Fläche statt.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 6 von 29

Die Gewerbegebietsfläche wird nach Osten entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans abgerundet.
Durch die Erweiterung wird ein Feldgehölz-Biotop überplant. Der Verlust des Biotops wird in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vollständig ausgeglichen.

3. EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNG

3.1. Landesentwicklungsprogramm

Das Plangebiet liegt im Gemeindegebiet von Blindheim. Es befindet sich nördlich des Siedlungsgebiets von Blindheim und südlich des Siedlungsgebietes des Teilortes Unterglauheim. Das Landesentwicklungsprogramm Bayern mit Stand vom 01.06.2023 weist den Raum des Planbereiches als allgemein ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf aus.

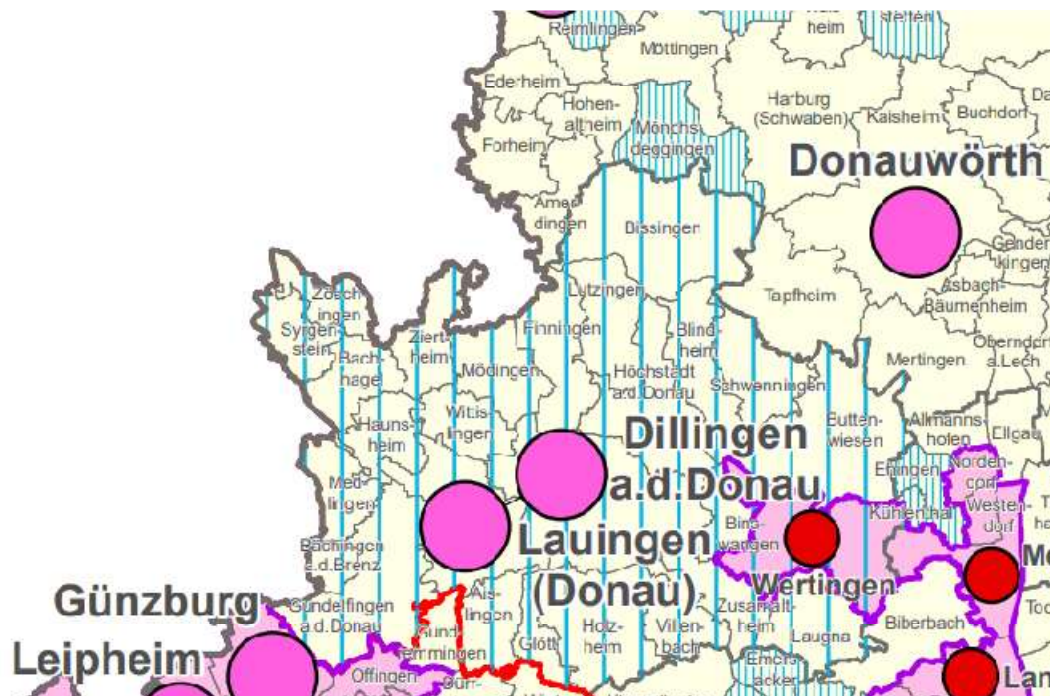


Abbildung 1: Auszug aus der Raumstrukturkarte des LEP Bayern
(Quelle: Landesentwicklungsprogramm - Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (bayern.de), online abgerufen am 11.10.2024)

Aus dem Landesentwicklungsprogramm sind u.a. folgende Ziele und Grundsätze in Bezug auf das Planvorhaben zu beachten bzw. zu berücksichtigen:

1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 7 von 29

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

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

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

1.2 Demographischer Wandel

1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden

(G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

1.4 Wettbewerbsfähigkeit

1.4.1 Hohe Standortqualität

(G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

3 Siedlungsstruktur

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

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

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 8 von 29

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(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. [...]

Zu 3.3 (B) Eine Zersiedelung der Landschaft ist insbesondere gekennzeichnet durch Streubebauung. [...]

Eine ungegliederte bandartige Siedlungsentwicklung soll wegen der nachteiligen Einflüsse auf Naturhaushalt und Landschaftsbild, der überwiegend ökonomischen Nachteile (z. B. Leitungslängen der technischen Infrastruktur) und im Hinblick auf den Erhalt eines intakten Wohnumfeldes vermieden werden. [...]

5 Wirtschaft

5.1 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.

Beachtung der Ziele und Berücksichtigung der Grundsätze:

Die Stärkung des Gewerbestandorts Blindheim und damit des ländlichen Teilraumes wird durch das Planvorhaben ermöglicht, sodass auch langfristig Arbeitsplätze gesichert und geschaffen werden und die Wirtschaftsstruktur im ländlichen Raum gestärkt wird. Die Erweiterung schließt an das bestehende Gewerbegebiet (bestehendes Planungsrecht, noch nicht umgesetzt) an, dadurch kann auf bereits bestehende Infrastruktur zurückgegriffen werden. Dem Anbindegebot und einer flächensparenden Bauweise wird somit Rechnung getragen.

3.2. Regionalplan

Im Regionalplan der Region Augsburg ist die Gemeinde Blindheim als ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, ausgewiesen. Blindheim liegt zudem an der Entwicklungsachse mit überregionaler Bedeutung zwischen Dillingen a. d. Donau und Donauwörth.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 9 von 29

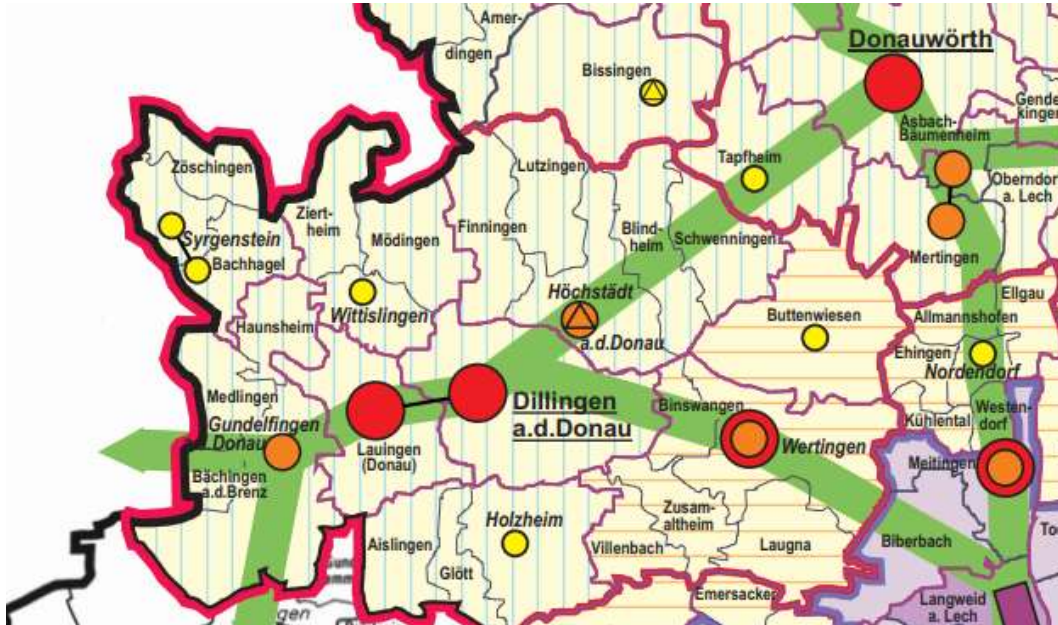


Abbildung 2: Auszug aus der Raumstrukturkarte des Regionalplan der Region Augsburg
(Quelle: RPV Augsburg (rpv-augsburg.de), abgerufen am 11.10.2024).

Aus dem Regionalplan des Regionalverbands Augsburg sind u.a. folgende Ziele in Bezug auf das Planvorhaben zu beachten:

A I Allgemeine Grundsätze

1 (G) 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.

2 (G) Es ist anzustreben, die Region in ihrer Wirtschaftskraft so zu stärken, dass sie am allgemeinen wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und wissenschaftlichen Fortschritt des Landes teilnehmen kann.

B II Wirtschaft

1 Entwicklung der gesamten Region

1.1 (Z) Auf die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur in allen Teilen der Region soll hingewirkt und möglichst günstige Rahmenbedingungen für die Unternehmen in den Bereichen Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe sollen geschaffen werden. Im Umweltbereich soll die Region Augsburg gemeinsam mit anderen Regionen Schwabens zu einem überregional bedeutsamen Kompetenz- und Dienstleistungszentrum weiterentwickelt werden

2 Regionale Wirtschaftsstruktur

2.2 Ländlicher Raum

2.2.1 (Z) Im ländlichen Raum soll darauf hingewirkt werden, den gewerblich-industriellen Bereich in seiner Struktur zu stärken und zu ergänzen sowie den Dienstleistungsbereich zu sichern und weiter zu entwickeln.



2.2.2 (Z) Es soll angestrebt werden, die vergleichsweise positive Entwicklungsdynamik zu sichern.

B V Siedlungswesen

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. Die Wohnnutzung und die gewerbliche Nutzung sind möglichst einander so zuzuordnen, dass das Verkehrsaufkommen aus den gegenseitigen Beziehungen geringgehalten wird. Eine den Lärmschutz der Wohnbereiche mindernde Mischnutzung ist dabei möglichst zu vermeiden.

1.5 (Z) Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden.

2 Stadt- und Dorferneuerung

2.2 (Z) Die Dörfer im ländlichen Raum der Region sowie in den weniger dicht besiedelten Gebieten des Verdichtungsraumes Augsburg sollen in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten und weiterentwickelt werden. Ortsbildprägende Gebäude und Plätze sollen erhalten und genutzt werden

Beachtung der Ziele und Berücksichtigung der Grundsätze:

Die Erweiterung des Gewerbegebietes schließt an die bereits bestehende Gewerbefläche (bestehendes Planungsrecht, noch nicht umgesetzt), zwischen Bahnlinie und B 16, an. Somit wird der dörfliche Charakter von Blindheim nicht zusätzlich beeinträchtigt. Durch den Anschluss an vorhandene Infrastruktur kann einer flächensparenden Ausweisung von Bauflächen Rechnung getragen werden.

Die Erweiterung des Gewerbegebietes gibt bereits bestehendem Gewerbe vor Ort die Möglichkeit sich weiterzuentwickeln und neuen Firmen sich anzusiedeln. Dies trägt dazu bei den gewerblich-industriellen Bereich im ländlichen Raum zu stärken und Arbeitsplätze zu sichern.

3.3. Flächennutzungsplan

In der rechtswirksamen Fortführung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Blindheim (2001) ist das Plangebiet des Bebauungsplans „Gewerbegebiet An der Bahn“, 1. Änderung und Erweiterung als Gewerbegebiet dargestellt. Innerhalb des Plangebiets ist zudem eine Umgehungsstraße dargestellt (rote Linie), diese soll jedoch so nicht verwirklicht werden. Sie liegt ebenfalls im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans „Gewerbegebiet An der Bahn“. Hier wurde die Straße nicht in die Planung miteinbezogen. Da die aktuelle Planung und deren Erschließung in Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan stehen, wird die Straße aus dem Flächennutzungsplan auch hier nicht miteinbezogen. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Blindheim soll aktualisiert werden (Grundsatzbeschluss zur Aktualisierung vom 22.02.2024). In diesem Zuge soll die Umgehungsstraße entfernt und der Flächennutzungsplan an die zukünftige Situation angepasst werden. Der Bebauungsplan kann somit aus dem aktuellen Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Abbildung 3: Auszug aus der rechtswirksamen Fortführung des Flächennutzungsplans
(Quelle: Gemeinde Blindheim)

4. EINORDNUNG IN BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE UND UMFELD

Im Norden und Westen überschneidet sich der Geltungsbereich teilweise mit dem des angrenzenden Bebauungsplans „Gewerbegebiet An der Bahn“, welcher im Zuge der Planung geändert und erweitert wird. Innerhalb des Geltungsbereichs besteht kein weiterer rechtskräftiger Bebauungsplan.

5. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die nachstehend genannten Flurstücke der Gemarkung Unterglauheim:

Flurstücke 550/51 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 550/16

Die angrenzenden Nachbarflurstücke sind:

Flurstücke 550/29 und 550/34 jeweils Gemarkung Unterglauheim sowie Flurstück 931/7 Gemarkung Blindheim.

Flurstücke der Ausgleichsfläche:

Der räumliche Geltungsbereich der Ausgleichsfläche umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 367 der Gemarkung Unterglauheim.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 12 von 29

6. LAGE UND TOPOGRAPHIE

Das Plangebiet befindet sich nördlich des Siedlungsgebietes der Gemeinde Blindheim und südlich des Siedlungsgebiets des Teilortes Unterglauheim und beinhaltet eine Fläche von ca. 0,3 ha. Das Gelände ist als leicht uneben zu beschreiben.

Im Norden und Westen überschneidet sich das Plangebiet mit dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet An der Bahn“ im Bereich der Eingrünung und der Baugrenze. Des Weiteren befinden sich im Norden die DLG 32 (An der Bahn) und der Bahnhof von Blindheim. Im Osten grenzt die DLG 32 an das Plangebiet an. An deren gegenüberliegenden Seite befindet sich ein Clubheim sowie ein Wohnhaus. Im Süden liegen die B 16 sowie ein Versorgungsunternehmen.

Im weiteren Umfeld schließen sich nach gewerblicher Nutzung im Norden und Süden jeweils die Siedlungsgebiete von Unterglauheim und Blindheim an. Im Nordosten, Osten, Südosten, Südwesten und Nordwesten befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Im Westen liegt ein Bauunternehmen.

7. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

7.1. Nutzung

Das Plangebiet ist zur Zeit der Aufstellung überwiegend mit einem Feldgehölz bestanden. Das Feldgehölz ist ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop. Südlich des Feldgehölzes befindet sich ein schmaler Streifen ehemaliger Kalkmagerrasenreste. Das reichliche Vorkommen von Arten wie Brennnesseln und Giersch, welche typische Stickstoffanzeiger sind, weisen allerdings auf eine Eutrophierung der Fläche hin.

Das Gebiet nördlich und westlich wird bereits als Gewerbe- bzw. Mischgebiet genutzt (bestehendes Planungsrecht, teilweise noch nicht umgesetzt). Im Norden befindet sich der Bahnhof von Blindheim, im Osten ein Clubheim sowie ein Wohngebäude und im Süden ein Entsorgungsunternehmen.

7.2. Bodenwerte

In der Übersichtsbodenkarte 1:25.000 des Umweltatlas Bayern ist der Boden wie folgt klassifiziert:

4a: Überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss)



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 13 von 29



Abbildung 4: Ausschnitt der Übersichtsbodenkarte 1:25.000 für das Plangebiet
(Quelle: BayernAtlas, online abgerufen am 04.10.2024)

In der Bodenschätzungskarte 1:25.000 des Umweltatlas Bayern liegen keine Daten für den Boden vor.

7.3. Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke im Geltungsbereich befinden sich im Besitz der Gemeinde.

7.4. Verkehrserschließung

Das Gebiet wird über die bestehenden Straßen DLG 32 („An der Bahn“) und B 16 erschlossen und ist über diese gleichzeitig an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

7.5. Ver- und Entsorgungsleitungen

Innerhalb des Plangebiets verläuft eine Kabelrohrtrasse der Telekom von Northwest nach Südost parallel zur B 16. Auch in der Erschließungsstraße „An der Bahn“ verlaufen eine Kabelrohrtrasse bzw. eine erdverlegte Kabeltrasse.

Südlich des Geltungsbereichs verläuft ein Regenwasserkanal und östlich der Straße „An der Bahn“ verläuft ein Mischwasserkanal der Gemeinde Blindheim.

Im angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet An der Bahn“ verläuft eine 1-kV-Freileitung, welche im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplans abgebaut und unterirdisch in öffentlichen Grund verlegt werden soll.

Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der LEW (LEW Netzservice GmbH) Augsburg gesichert.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über die bestehende Kanalisation. Die Abwasserentsorgung geschieht in der Kläranlage Blindheim. Über betriebliche Vorkehrungen zum Reinigen und Rückhalten von Abwasser ist gem. Abwassersatzung im Einzelfall zu entscheiden. Abwassergefährdende oder gar giftige Stoffe dürfen nicht in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.



Das Baugebiet ist an die Wasserversorgung der Bayerische Rieswasserversorgung, Sitz Nördlingen angeschlossen. Hierdurch wird eine ausreichende Versorgung des Gebietes mit Trink- und Brauchwasser sichergestellt. Die alleinige Löschwasserversorgung kann durch die Bayerische Rieswasserversorgung nicht garantiert werden. Daher besteht Bedarf an einem zusätzlichen Löschwasserbrunnen.

8. UMWELTRELEVANTE BELANGE

8.1. Klimaschutz

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige, städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Neben der Beachtung sozialer, wirtschaftlicher und umweltschützender Anforderungen wird die Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB als eigenständiges Ziel benannt. Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige, durch Klimawandel bedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂ - Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation. Darüber hinaus sind die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 7 f BauGB).

In der vorhandenen Planung werden diese Belange insbesondere durch folgende Inhalte berücksichtigt:

- Durch die Nutzung der vorhandenen Infrastruktur ist der Aufwand für die Erschließung gering und die Planung damit ressourcenschonend und energieeffizient.
- Die Zulässigkeit begrünter Flachdächer und deren tatsächliche Umsetzung trägt zur Vermeidung verschärfter Niederschlagswasserabflüsse bei.
- Die Hitzebelastung wird durch Begrenzung des Versiegelungsgrades und die Festsetzung zur Überstellung mit beschattend und kühlend wirkenden Bäumen, Sträuchern und der Ausweisung einer privaten Grünfläche herabgesetzt. – Die Bäume tragen auch zur Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre bei.

8.2. Artenschutz

Zur Prüfung durch die Planung initiiert möglicher Zugriffsverbote und Ausnahmevoraussetzungen nach Bundesnaturschutzgesetz § 44 Abs. 1 wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung von Flora + Fauna Partnerschaft mit Stand November 2023, **aktualisiert April 2025** erstellt und liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG werden unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen nicht verletzt.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) wurden festgesetzt.



8.3. Immissionsschutz

Der Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie die Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche wird durch die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)“ geregelt. In dieser sind Immissionsrichtwerte festgelegt. Die aufgestellten Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) gelten beim Bau und der wesentlichen Änderung von Verkehrswegen. Im Bereich der städtebaulichen Planung wird von den schalltechnischen Orientierungswerten in DIN 18005-1 Beiblatt 1 ausgegangen.

Gebietsart	TA Lärm	16. BImSchV	DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1
	Immissionsrichtwerte	Immissionsgrenzwerte	Orientierungswerte
	Tag / Nacht	Tag / Nacht	Tag / Nacht Verkehr / Nacht Industrie-, Gewerbe-, und Freizeitlärm
Industriegebiete	70 / 70	-	-
Gewerbegebiete	65 / 50	69 / 59	65 / 55 / 50
Dorf- und Mischgebiete	60 / 45	64 / 54	60 / 50 / 45
Allgemeinde Wohngebiete	55 / 40	59 / 49	55 / 40 / 35
Reine Wohngebiete	50 / 35	59 / 49	50 / 40 / 35
Tag: 06.00 – 22.00 Uhr, Nacht: 22.00 – 06.00 Uhr			

Tabelle 1: Übersicht über wichtige Richt-, Grenz und Orientierungswerte in dB(A)
(Quelle: Eigene Darstellung)

Verkehrslärm

Durch die angrenzende Kreisstraße DLG 32 und die B 16 sowie den nahegelegenen Bahnhof von Blindheim sind Verkehrsimmissionen vorhanden, die sich auf die Umgebung auswirken. Das Plangebiet grenzt im Norden und Osten an die Kreisstraße sowie im Süden an die Bundesstraße. Der Bahnhof ist im Norden gelegen. Im Plangebiet ist eine gewerbliche Nutzung geplant. Eine Wohnnutzung ist lediglich im Sinne von Betriebsleiterwohnungen zulässig.

Gewerbelärm



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 16 von 29

Das Plangebiet ist umgeben von einer gemischten Nutzung aus Wohnen und Gewerbe. Es befinden sich in der Umgebung u.a. ein Entsorgungsunternehmen sowie ein Bauunternehmen. Diese grenzen jedoch nicht direkt an das Plangebiet an.

Das Plangebiet soll als Gewerbegebiet genutzt werden. Die im Gewerbegebiet zulässigen Lärmpegel sind nach wie vor einzuhalten.

Geruchsimmissionen

Es kommen keine landwirtschaftlichen Betriebe in der näheren Umgebung vor. Sonstige geruchsintensive Anlagen sind nicht bekannt. Geringfügige Geruchsimmissionen durch den motorisierten Verkehr angrenzender Straßen sind grundsätzlich möglich, dies betrifft jedoch alle an Hauptverkehrswegen liegenden Grundstücke.

8.4. Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem Hochwassergefahrengbiet. Wassersensible Bereiche sind nicht betroffen.

8.5. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich weder Bau-, Boden- noch Naturdenkmäler.

8.6. Biotop, Schutzgebiete, FFH-Gebiete usw.

Es befinden sich keine Schutzgebiete und FFH-Gebiete im Plangebiet.

Der Großteil des Geltungsbereichs wird allerdings von einem Biotop eingenommen, welches nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG geschützt ist. Hierbei handelt es sich um ein Feldgehölz mit zwei Feld-Ulmen als Überhältern und drei großen Silberweiden. Weitere Baumarten sind Erle, Kastanie, Esche, Spitz- und Bergahorn. In der Strauchschicht kommen Liguster, Blutroter Hartriegel, Hasel, Rote Heckenkirsche vor. Die Krautschicht wird dominiert von Brennnessel, daneben Efeu, Klebriges Labkraut, Wald-Storchschnabel, Echte Nelkenwurz und Giersch. Nach der Biotopkartierung Bayern ist zudem ein kleiner Streifen am südlichen Rand des Plangebiets als ein nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG geschütztes Biotop bestehend aus Kalkmagerrasenresten ausgewiesen. Die Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung kam jedoch zu dem Ergebnis, dass über diesen vor dem Jahr 2003 ein Fuß- und Radweg gebaut wurde. Zudem hat sich das Gehölzbiotop auf Kosten des Magerrasen ausgebreitet. Zwischen dem Gehölzbiotop und dem Geh- und Radweg befindet sich ein schmaler Grünstreifen. Dieser ist jedoch auf großer Fläche mit Brennnesseln und Giersch bewachsen, welche als Stickstoffanzeiger auf eine Eutrophierung der Fläche hinweisen. Die Grasfläche zwischen Gehölzbiotop und Radweg kann somit nicht mehr als Kalkmagerrasen beschrieben werden. Für das Gehölz-Biotop ist eine eigene schriftliche Ausnahmegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde erforderlich. Dies erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren.



9. **BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE AUS DEN BETEILIGUNGEN NACH § 3 UND § 4 BAUGB**

Die Belange der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange wurden nach § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Die Abwägungsergebnisse sind der Abwägungstabelle zu entnehmen.

10. **FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

10.1. **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich wurde gemäß der Planzeichnung festgesetzt und abgegrenzt.

10.2. **Art der baulichen Nutzung**

10.2.1. **Gewerbegebiet (GE)**

Ausgehend von der konkreten Erweiterung eines vorhandenen Gewerbegebietes soll der kurz- bis mittelfristige Bedarf von gewerblicher Fläche gedeckt werden. Dazu wird ein Gewerbegebiet ausgewiesen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind nicht zulässig, da diese dem angestrebten Charakter des Gewerbegebietes entgegenstehen. Außerdem nicht zulässig, um eine Gefährdung der Umwelt zu minimieren, sind:

- Anlagen oder Betriebe, die in erheblichem Umfang luftverunreinigende Stoffe emittieren und deshalb einer Genehmigung nach § 4 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bedürfen, aufgrund der Nähe zu den Wohngebieten „Bahnhofstraße“ in Blindheim und zum Wohngebiet in Unterglauheim sowie zur Park- und Ride-Anlage in unmittelbarer Nähe zu dem Gewerbegebiet.
- Anlagen und Betriebe, welche unter die Gefahrengruppe II oder III der Richtlinie für den Strahlenschutz der Feuerwehren fallen (Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren vom 16.08.1984), wegen der nicht vorhandenen Sonderausrüstung der Feuerwehr.
- Betriebe, in denen gefährliche Stoffe im Sinne des § 3, Abs. 11 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), hergestellt, verarbeitet, umgesetzt oder gelagert werden.
- Lagerplätze als selbständige Anlage oder mit einer Lagerfläche größer als 50 % der überbaubaren Fläche, um reine Lagerplätze und -flächen auszuschließen.

10.3. **Maß der baulichen Nutzung**

10.3.1. **Grundflächenzahl**

Um den Rahmen der baulichen Entwicklung nicht einzuschränken, ist die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 als Obergrenze festgesetzt.

10.3.2. **Baumassenzahl**

Um eine ausgewogene Bebauung und ein harmonisches Stadtbild zu gewährleisten, wird die Baumassenzahl auf 6 festgelegt.



10.3.3. **Wandhöhe**

Um die Höhe der baulichen Anlagen auf ein vernünftiges Maß zu beschränken und zugleich eine flexible Gebäudeplanung zu gewährleisten, sind maximale Wand- und Firsthöhen festgesetzt. Die harmonische Höhenentwicklung im Gebiet ist sichergestellt.

10.4. **Bauweise**

Die abweichende Bauweise im Gewerbegebiet begründet sich dadurch, dass die gewerblichen Nutzungen auch Gebäude mit über 50 m Gebäudelängen benötigen.

10.5. **Gestaltung der Gebäude**

Zur Sicherung des Landschaftsbildes sind Anforderungen an die Dachgestaltung und Gestaltung der Außenwände getroffen worden.

10.6. **Höhenlage der Gebäude**

Um die Einhaltung der Mindesthöhe bei der Ausführung baulicher Anlagen zu sichern, darf die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (OK) der geplanten Gebäude höchstens 0,30 m über der jeweiligen Erschließungsstraße (Fahrbahnrand) liegen, gemessen an der Gebäudemitte der straßenzugewandten Gebäudefront.

10.7. **Stellplätze, Verkehrsflächen**

Um den Eingriff in den Naturhaushalt und die Menge an zu bewirtschaftendem Regenwasser so gering wie möglich zu halten, sind Pkw-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

10.8. **Garagen und sonstige Nebengebäude**

Eine Grenzbebauung von Garagen, Nebengebäuden und untergeordneten Nebenanlagen wie Fahrradabstellanlagen, Pförtnerhäuser etc. wird im Rahmen der BayBO zugelassen, um eine sinnvolle und effiziente Ausnutzung der Grundstücke zu gewährleisten.

10.9. **Beleuchtungsanlagen und Werbeanlagen**

Um Lichtverschmutzungen und Blendwirkungen zu vermeiden sind Einschränkungen bei den Leuchtmitteln sowie Werbeanlagen getroffen.

10.10. **Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen, Lagerflächen**

10.10.1. **Ver- und Entsorgungsanlagen**

Die oberirdische Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen führt zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes und ist aus diesem Grund nicht zulässig.

10.10.2. **Lagerplätze**

Um den Verkehr nicht zu beeinträchtigen, wurden Festsetzungen zur Zufahrt von Lagerplätzen getroffen.

Um den Eingriff in den Naturhaushalt und die Menge an zu bewirtschaftendem Regenwasser so gering wie möglich zu halten, sind Lagerplätze mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.



Um eine Gefährdung der Umwelt zu verhindern, sind geeignete Versiegelungsarten zu wählen, wenn eine solche zu befürchten ist.

Um die Einbindung in das Landschaftsbild zu gewährleisten wird eine maximale Höhe der Ablagerung sowie deren Eingrünung festgesetzt.

10.11. Regenwasserbeseitigung

Um den Eingriff in den Naturhaushalt und die Menge an zu bewirtschaftendem Regenwasser so gering wie möglich zu halten, ist das unverschmutzte Niederschlagswasser **nach Möglichkeit entsprechend den gesetzlichen Vorgaben und Vorschriften** auf den jeweiligen Grundstücken breitflächig bzw. über geeignete Sickeranlagen zu versickern. Das unbelastete Oberflächenwasser wird so auf natürlichem Wege wieder dem Wasserkreislauf zugeführt.

10.12. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

10.12.1. Dachdeckung

Um die Eintragung von Schwermetallen in den Boden und in die Kanalisation zu verhindern ist die Wahl der Dachdeckung eingeschränkt.

10.13. Einfriedungen

Zur Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes wurden Festsetzungen zur Einfriedung des Plangebietes getroffen. Der Ausschluss von Sockelmauern soll gewährleisten, dass Kleintiere, (z. B. Amphibien, Reptilien, Kleinsäugetiere wie Igel) passieren können und somit keine Barrieren entstehen. Zur Förderung der Bepflanzung und Eingliederung in die Landschaft sind Vorpflanzen der durch im Textteil unter **17.2** festgesetzten Gehölzpflanzungen festgesetzt.

10.14. Aufschüttungen und Abgrabungen

Die beim Bau ggf. entstehenden künstlichen Böschungen können teilweise auf den Baugrundstücken liegen und müssen in die Gestaltung der Baugrundstücke einbezogen werden. Sie dienen einem fließenden Übergang bei höhenversetzten Grundstücken, um ein einheitliches Ortsbild zu gewährleisten.

Abgrabungen dienen der Herstellung von Sickeranlagen.

10.15. Zufahrten

Zur Sicherstellung ausreichend ausgebauter Zufahrten und Beseitigung der Oberflächenwasser wurden hierzu Festsetzungen zu diesen getroffen.

10.16. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. BImSchG

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. **Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier**



Lärmemissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG verursacht werden und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz erfüllt wird.

Nach § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass u.a. schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete, sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

10.16.1. Zulässiges Immissionsniveau

Die Kommune als Planungsträgerin gibt durch die Festsetzung von zulässigen Lärmemissionskontingenten vor, welche Lärmemissionen zukünftig aus dem Bebauungsplangebiet emittiert (abgestrahlt) werden dürfen. Auf Basis von normierten Rechenmethoden ergeben sich dann zulässige Lärmimmissionen (auch als Immissionskontingente bezeichnet) an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen, die sich am Immissionsniveau orientieren. Unter Immissionsniveau sind die Lärmimmissionen zu verstehen, welche zukünftig zulässig sein sollen. Aus Sicht des Immissionsschutzes kann dabei auch ein Immissionsniveau unterhalb der Orientierungswerte durch die Kommune angestrebt werden. Dies ist z. B. dann angezeigt, wenn "auf der grünen Wiese" ein neues Gewerbegebiet ausgewiesen wird und weitere Gewerbegebiete geplant sind oder ein vorhandenes Wohngebiet als besonders schutzbedürftig eingestuft wird. Um wie viel dB(A) die Orientierungswerte unterschritten werden sollen, legt die Kommune fest und richtet sich nach den jeweils vorliegenden Gegebenheiten.

Ebenso kann durch die Kommune ein Immissionsniveau oberhalb der Orientierungswerte im Rahmen sachgerechter Abwägung zugelassen werden. Dies ist z.B. dann möglich, wenn bereits Lärmimmissionen als Vorbelastung an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen einwirken. Für die maximale Höhe des vorgesehenen Immissionsniveaus gibt es keine gesetzlichen Vorgaben. Als "Orientierung" kann auf die TA Lärm und die 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) zurückgegriffen werden.

In der TA Lärm wird für besondere Situationen unter Punkt 6.7 (Gemengelage) eine "Obergrenze" für zum Wohnen dienende Gebiete von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts angegeben. Dabei gibt die TA Lärm aber keine Obergrenze der zulässigen Gewerbelärmimmissionen vor, sondern regelt, unter welchen schalltechnischen Bedingungen ein Betrieb oder eine Anlage genehmigungsfähig ist. Die TA Lärm lässt somit Lärmbelastungen zu, die dann, wenn ein Betrieb den Immissionsrichtwert bereits ausschöpft und zusätzlich weitere Betriebe nach dem „6-unter-Kriterium“ genehmigt wurden, weit über den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für Gewerbelärmimmissionen liegen können.

Die sich an der "Enteignungsschwelle" orientierenden Werte für das Immissionsniveau von 70 dB(A) tagsüber und 60 dB(A) nachts sollen in der Bauleitplanung nicht herangezogen werden, da hier die Einhaltung der Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht mehr sichergestellt ist.

10.16.2. Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“

Um eine Überschreitung der zu Grunde zu legenden Gewerbelärmimmissionen an den schutzbedürftigen Nutzungen zu verhindern, wurden Emissionskontingente nach der DIN 45691:2006-12 für das Bebauungsplangebiet festgesetzt.



Somit werden die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen vor unzumutbaren Lärmeinwirkungen geschützt. Ferner kann eine gerechte Verteilung der zulässigen Lärmemissionen auf das gesamte Bebauungsplangebiet sichergestellt werden.

Die Festsetzung von Emissionskontingenten in Misch-, Gewerbe- oder Industriegebieten ist nach § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung zur Konkretisierung der besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen im Bebauungsplangebiet möglich.

Durch die Festsetzung der Emissionskontingente wird somit geregelt, welche Schallemissionen die Betriebe und Anlagen im Plangebiet aufweisen dürfen. Mit dem festgesetzten Rechenverfahren ergibt sich dann für die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen das jeweilige Immissionskontingent. Rechtlich umstrittene Bezüge zu Gegebenheiten außerhalb des Plangebietes (Dämpfungen, Immissionsorte usw.) sind somit in diesem Bebauungsplan nicht erforderlich.

Um der hier erforderlichen hohen Genauigkeit gerecht zu werden, sind die Berechnungen (in Abweichung zur DIN 45691) mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen. Somit ist festgelegt, dass z.B. die Eigenabschirmung einer Gebädefassade eines betrachteten Wohngebäudes nicht herangezogen wird.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Es werden somit alle Immissionskontingente $L_{IK,i,j}$ aus den Teilflächen (i) an den relevanten Immissionsorten (j) ermittelt und logarithmisch aufsummiert.

Als Bezugsfläche gilt die in der Planzeichnung als Gewerbegebiet (ohne Grünflächen) dargestellte Fläche. Dies ist die im Plan grau dargestellte Fläche.

Nachweis im Genehmigungsverfahren

Im Rahmen eines nachfolgenden Genehmigungsverfahrens (nach BImSchG, Baurecht usw.) ist zu berechnen, welches Immissionskontingent ($L_{IK,i,j}$) sich für die jeweilige Teilfläche ergibt.

Dabei ist sicherzustellen, dass die Emissionskontingente nur einmalig herangezogen bzw. nicht doppelt vergeben werden dürfen. Dies könnte z.B. durch eine Auflage oder Bedingung im Genehmigungsbescheid erfolgen.

Der Antragsteller muss die Einhaltung des so ermittelten Immissionskontingentes nachweisen.

Dabei besteht keinerlei Zusammenhang zwischen der genauen Lage der Schallquelle und den flächenhaft verteilten Emissionskontingenten. Der Eigentümer der Fläche (und somit der Emissionskontingente) kann diese frei verteilen. Einzig wichtig dabei ist, dass er sein Immissionskontingent nicht überschreitet. Somit ist sichergestellt, dass an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen nur die Lärmimmissionen entstehen, die die Kommune als Abwägungsgrundlage zugrunde gelegt hat.

Ferner muss der Antragsteller die jeweiligen schalltechnischen Anforderungen, entsprechend dem in dem Genehmigungsverfahren einschlägigen Regelwerk (z.B. TA Lärm: Einhaltung der Immissionsrichtwerte, Berücksichtigung tieffrequenter Geräusche, etc.) nachweisen.



Dies gilt für alle Immissionsorte, an denen der durch das geplante Vorhaben hervorgerufene Beurteilungspegel um weniger als 15 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert (Relevanzgrenze nach der DIN 45691:2006-12) liegt.

Es sind für die Ermittlung der Beurteilungspegel alle Lärmemissionen maßgeblich, die entsprechend dem jeweiligen Regelwerk im Genehmigungsverfahren einzustellen sind. Dies sind z.B. bei einem Genehmigungsverfahren nach BImSchG alle Lärmemissionen von ortsfesten und beweglichen Anlagen auf dem Betriebsgelände (z.B. Lärmemissionen von PKW- und LKW-Fahrvorgängen auf dem Betriebsgelände, Lärmemissionen von Fahrvorgängen auf Schienenanlagen, Lärmemissionen von Be- und Entladevorgängen von LKW auf dem Betriebsgelände, Lärmemissionen von Beschallungsanlagen, menschliche Stimmen usw.).

Es wurde ein Zusatz-Emissionskontingent ($L_{EK,zus,k}$) festgesetzt. Das Zusatz-Emissionskontingent ist für die Tagzeit und Nachtzeit verschieden. Die Schallabstrahlung der zukünftigen Anlagen auf dem jeweiligen Gelände innerhalb des Geltungsbereiches wird vermutlich nicht der Richtungsabhängigkeit der festgesetzten Zusatz-Emissionskontingente entsprechen. Diese Richtungsabhängigkeit stellt vielmehr dar, nach welchen besonderen (Emissions-) Eigenschaften der Betriebe und Anlagen im Bebauungsplangebiet die Gliederung des Plangebietes erfolgt.

Das Zusatz-Emissionskontingent (tags oder nachts) ist ein konstanter Wert für einen Sektor.

Falls es an schutzbedürftigen Nutzungen im Übergangsbereich von einem Sektor der Zusatzemission in den nächsten zu verschiedenen hohen Immissionskontingenten $L_{IK,i,j}$ kommt, so ist im Sinne des Immissionsschutzes das jeweils niedrigere Immissionskontingent maßgeblich. Dies ist z.B. dann anzuwenden, wenn sich der Übergang von einem Sektor mit einem Zusatz-Emissionskontingent von 4 dB(A) in den nächsten Sektor mit einem Zusatz-Emissionskontingent von 0 dB(A) innerhalb einer Fassade eines Wohnhauses befindet.

Das Zusatzkontingent gilt immer vom Winkel in der Spalte „Anfang zum Winkel in der Spalte „Ende“, wobei die Zunahme mathematisch negativ, also im Uhrzeigersinn erfolgt.

Zur Berechnung der zulässigen Immissionskontingente sind nur die schutzbedürftigen Räume in Gebäuden (bzw. bei unbebauten Flächen oder bebauten Flächen, die keine Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen enthalten, an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen) außerhalb des Bebauungsplangebietes heranzuziehen. Die Definition der schutzbedürftigen Räume richtet sich nach der TA Lärm (Maßgeblicher Immissionsort). Ein Nachweis der Einhaltung der zulässigen Immissionskontingente innerhalb des Plangebietes (z.B. an Bürogebäuden) ist nicht erforderlich. Der Schutzanspruch innerhalb des Plangebietes an benachbarten Grundstücken richtet sich ausschließlich nach der TA Lärm.

Hinweis: Bei der Berechnung der tatsächlichen Immissionen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens können auch Dämpfungen und Abschirmungen entsprechend der DIN ISO 9613-2 Akustik, Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien; Teil 2: „Allgemeines Berechnungsverfahren“ berücksichtigt werden.

Die Beurteilungszeiträume tagsüber und nachts beziehen sich jeweils auf die Definition dieser Zeiträume in der TA Lärm.



10.16.3. Bewertung der Lärmimmissionen

Die Lärmemission ist der Lärm, der von einem Betrieb oder von einer Fläche mit Emissionskontingenten ausgehen darf bzw. ausgeht.

Die Lärmimmission ist der Lärm, der an einem Immissionsort (z.B. Wohngebäude) ankommt oder ankommen darf.

Als Vorbelastung ist die Lärmimmission am jeweiligen Immissionsort definiert, die durch bestehende Gewerbebetriebe und durch zulässige Lärmemissionen aus umliegenden Bebauungsplangebiet (z.B. immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel in Gewerbe- und Industriegebieten) verursacht werden.

Als Zusatzbelastung ist die Lärmimmission am jeweiligen Immissionsort definiert, die bei Ausschöpfung der festgesetzten Emissionskontingente (inklusive Zusatzkontingente) imitiert werden darf.

Bewertung der Vorbelastung durch vorhandenen und zulässigen Gewerbelärm

Die Emissionskontingente werden so ermittelt, dass durch das Plangebiet an den Immissionsorten außerhalb des unmittelbar angrenzenden Gewerbegebietes „An der Bahn“ die Immissionsrichtwerte um 10 dB(A) unterschritten werden. Die Ermittlung der Vorbelastung kann dadurch an diesen Immissionsorten entfallen.

An den unmittelbar angrenzenden planungsrechtlich zulässigen Immissionsorten im Gewerbegebiet „An der Bahn“ werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 um 3 dB(A) reduziert. Auch wenn zur Ermittlung der Lärmemissionskontingente eine Einwirkungsrichtung von 360° Grad angesetzt wird, so ist im Vollzug die Lage des Immissionsortes am Gebäude entscheidend und es können entsprechende Abschirmungen (durch das eigene Gebäude) berücksichtigt werden. Ein Immissionsort der sich an der Ost- bzw. Südfassade eines Gebäudes befindet und dann direkt zum Plangebiet zeigt, wird durch die umliegenden gewerblichen Nutzungen, die aus Norden und Westen auf das Gebäude einwirken, kaum belastet. Anders herum werden Immissionsorte, die sich an den vom Plangebiet abgewandten Fassaden befinden, durch die bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen stärker belastet, dafür aber durch das Plangebiet weniger. Es wird daher aus fachlicher Sicht als sachgerecht erachtet, die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (3) für die Immissionsorte im direkten Umfeld zum Plangebiet (hier: Gewerbegebiet „An der Bahn“) lediglich um 3 dB(A) zu reduzieren.

Bewertung der Zusatzbelastung

Wie der Untersuchungsbericht der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung LA25-113-G01-01 vom 19.05.2025 aufzeigt, werden die um 10 dB(A) reduzierten Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 an der vorhandenen Wohnbebauung eingehalten.

Nach Punkt 2.2 der TA Lärm liegen dann, wenn die um 10 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte eingehalten werden, keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG vor, da es sich um keinen maßgeblichen Immissionsort handelt.

Aufgrund dieses Ansatzes kann davon ausgegangen werden, dass die zusätzlichen Immissionen zu keinen relevanten Pegelerhöhungen an den relevanten Immissionsorten



führen, die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach dem Baugesetzbuch erfüllt werden und keine schädlichen oder unzumutbare Lärmimmissionen hervorgerufen werden.

Damit kann davon ausgegangen werden, dass unabhängig von der tatsächlichen Vorbelastung durch das Plangebiet keine unzumutbare Lärmbelastung in der Summenwirkung auftritt:

Geht man dabei von einer Vorbelastung aus, welche die Immissionsrichtwerte derzeit unterschreitet, so führt die Zusatzbelastung durch das Plangebiet zu keiner Überschreitung des Immissionsrichtwertes in Summe mit der Vorbelastung.

Geht man davon aus, dass die Vorbelastung die Immissionsrichtwerte bereits ausschöpft, so führt die Zusatzbelastung aus dem Plangebiet zu einer Pegelerhöhung unter 0,5 dB(A). Dies ist nicht wahrnehmbar und zumutbar, zumal der zulässige Rundungswert die Einhaltung der Werte ergeben wird.

Liegt die Vorbelastung im Bestand oberhalb der Immissionsrichtwerte, so liegt die Zunahme ebenfalls bei weniger als 0,5 dB(A) und damit für die Summenbelastung unterhalb der Wahrnehmbarkeit sowie in der Rundungstoleranz.

Der Lärmbeitrag aus dem Planbereich ist damit für die Gesamtlärmsituation nicht relevant.

An den unmittelbar angrenzenden planungsrechtlich zulässigen Immissionsorten im Gewerbegebiet „An der Bahn“ werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 um 3 dB(A) reduziert. Auch wenn zur Ermittlung der Lärmemissionskontingente eine Einwirkungsrichtung von 360° Grad angesetzt wird, so ist im Vollzug die Lage des Immissionsortes am Gebäude entscheidend und es können entsprechende Abschirmungen (durch das eigene Gebäude) berücksichtigt werden. Ein Immissionsort der sich an der Ost- bzw. Südfassade eines Gebäudes befindet und dann direkt zum Plangebiet zeigt, wird durch die umliegenden gewerblichen Nutzungen die aus Norden und Westen auf das Gebäude einwirken kaum belastet. Anders herum werden Immissionsorte die sich an den vom Plangebiet abgewandten Fassaden befinden durch die bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen stärker belastet, dafür aber durch das Plangebiet weniger. Es wird daher aus fachlicher Sicht als sachgerecht erachtet die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für den Immissionsort im direkten Umfeld zum Plangebiet lediglich um 3 dB(A) zu reduzieren.

10.16.4. Gliederung des Bebauungsplanes und zulässige Nutzung und Zweckbestimmung des Plangebietes

Das festgesetzte Gewerbegebiet wird intern in Anlehnung nach §1 Abs. 4 Satz 1 BauNVO entsprechend der Lärmemissionseigenschaft gegliedert.

Das Plangebiet stellt eine Erweiterung des Gewerbegebietes „An der Bahn“ dar. Die Gewerbegebietsflächen des bestehenden Gewerbegebietes sind mit einem Emissionskontingent von 65 dB(A) im Tagzeitraum und 49 dB(A) im Nachtzeitraum festgesetzt. Im Plangebiet selbst sind Emissionskontingente von 64 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts festgesetzt. Das Plangebiet weist somit lediglich ein um 1 dB(A) geringeres Kontingent im Tagzeitraum auf.

In der Normgebung ist nicht definiert, mit welchen Lärmemissionen von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben zu rechnen ist. Die DIN 18005 gibt als Orientierungshilfe für Gewerbegebiete tagsüber und nachts einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von $L_{WA/m^2} = 60$ dB(A) vor. In der Regel, wie auch im hier vorliegenden Fall sind jedoch in



Gewerbegebieten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Hotels und Beherbergungsstätten zulässig. Somit ergibt sich nach der Systematik der TA Lärm nachts eine um 15 dB(A) geringere zulässige Lärmimmission. Auch wenn ein flächenbezogener Schallleistungspegel und ein Lärmkontingent nicht dasselbe Lärmverhalten definieren, können diese Bezugsgrößen hilfsweise als gleichwertig angesehen werden.

Für die Gewerbegebiete „An der Bahn“ einschließlich der hier geplanten Erweiterung werden Emissionskontingente von $L_{EK} = 64$ dB(A) bzw. 65 dB(A) in der Tagzeit und 49 dB(A) in der Nachtzeit festgesetzt. Darüber hinaus wird für das Plangebiet in Richtung Süden ein Zusatzkontingent von 4 dB(A) bzw. 11 dB(A) in der Tag- und Nachtzeit festgesetzt. Damit wird die Ansiedlung von typischen Gewerbebetrieben (nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe im Sinne des § 8 BauNVO) ermöglicht. Die Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes entsprechend § 8 BauNVO (vorwiegende Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben) bleibt durch die Festsetzung gewahrt.

10.17. Grünordnung

Es werden die im zeichnerischen Teil dargestellten privaten Grünflächen ausgewiesen und teilweise mit Pflanzgeboten versehen, um die Gestaltung und Qualität der Flächen sicherzustellen. Sie dienen der Eingrünung des Gebietes und zur Verminderung der Eingriffe in den Naturhaushalt.

10.18. Artenschutz

10.18.1. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Um Gefährdungen gesetzlich geschützter Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern und keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu berühren, sind artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt.

10.18.2. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) für den Artenschutz

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs.1 BNatSchG, insbesondere zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten, sind im Rahmen des Bebauungsplans vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Diese müssen vor dem Eingriff in direkter funktionaler Beziehung durchgeführt werden.

10.19. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Eingriffsregelung gemäß §§ 14 und 15 BNatSchG

Um den Eingriff in den Naturhaushalt auszugleichen, wurde der erforderliche Ausgleich ermittelt und entsprechende Maßnahmen innerhalb des sonstigen Geltungsbereichs auf Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Der Ausgleich ist spätestens zum Zeitpunkt des tatsächlichen Eingriffs fällig.

11. HINWEISE

Im Bebauungsplan sind Hinweise zum Denkmalschutz, zur Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone nach FStrG, zur Regenwasserbeseitigung, zu Grundwasser, zur



Duldung von Immissionen, zu Altlasten und Bodenschutz, zum Wasserabfluss, zum Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen, zu Niederschlagswasser sowie zum Artenschutz enthalten.

12. PLANUNGSSTATISTIK

Berechnung Planungsstatistik

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,3 ha. Zusätzlich sind ca. 0,35 ha für die Ausgleichsfläche im sonstigen Geltungsbereich festgesetzt.

Flächennutzung	Fläche in ha	Fläche in %
Gewerbegebiet	0,25	0,83
Private Grünflächen	0,05	0,17
Gesamtfläche	0,3	100

Tabelle 2: Übersicht Planungsstatistik
(Quelle: Eigene Darstellung)



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 27 von 29

B ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

- Wird als eigenständiges Dokument nach Satzungsbeschluss ergänzt -



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 28 von 29

C ANHANG

Anhang 1: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung. Untersuchung der Flurstücke Nr. 550/16 und 550/51, Gemarkung Unterglaubheim, Landkreis Dillingen a.D. Donau, FLORA + FAUNA Partnerschaft, vom 21.11.2023 **aktualisiert April 2025**, Regensburg.

Anhang 2: Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der Bahn“ in der Gemeinde Blindheim, Landkreis Dillingen a. d. Donau, Andreas Kottermair – Beratender Ingenieur, vom 09.09.2011, Altomünster.

Anhang 3: Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans „An der Bahn“ in der Gemeinde Blindheim; hier: Überprüfung der Emissionskontingente mit der Flächenaufteilung MI/GE, Andreas Kottermair – Beratender Ingenieur, vom 28.05.2013, Altomünster.

Anhang 4: Bebauungsplan "Gewerbegebiet An der Bahn", 1. Änderung und Erweiterung der Gemeinde Blindheim; Ermittlung und Bewertung der schalltechnischen Belange (Gewerbelärm), BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, vom 19.05.2025, Augsburg.

Anhang 5: Baugrundgutachten, Ifm Institut für Materialprüfung Dr. Schellenberg Leipheim GmbH & Co. KG, vom 06.07.2018, Leipheim.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 29 von 29

D QUELLEN

BAUGESETZBUCH (BAUGB): in der aktuell gültigen Fassung

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, UmweltAtlas Stand 2024 zu Hydrogeologie, Bodenkundliche Karten usw., online abgerufen Oktober 2024

BAYRISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT, Bayern Atlas Stand 2024 zu Denkmaldaten, Luftbild, Biotope usw., online abgerufen Oktober 2024

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE (2023): Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

BEKON LÄRMSCHUTZ & AKUSTIK GMBH: Bebauungsplan "Gewerbegebiet An der Bahn", 1. Änderung und Erweiterung der Gemeinde Blindheim; Ermittlung und Bewertung der schalltechnischen Belange (Gewerbelärm), vom 19.05.2025, Augsburg.

GEMEINDE BLINDHEIM (2001): Fortführung des Flächennutzungsplanes Blindheim mit integriertem Landschaftsplan.

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung

FLORA + FAUNA PARTNERSCHAFT: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung. Untersuchung der Flurstücke Nr. 550/16 und 550/51, Gemarkung Unterglaubheim, Landkreis Dillingen a.D. Donau, vom 21.11.2023 aktualisiert April 2025, Regensburg

REGIONALER PLANUNGSVERBAND AUGSBURG (2007): Regionalplan Augsburg