Projekt-Nr. 6232-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0
kc@klingconsult.de

Bebauungsplan

„Kiesgrubäcker II“

Gemeinde Bibertal
Teilort Silheim

Teil C: Begründung mit Umweltbericht

Vorentwurf i. d. F. vom 16. September 2025

Tragwerksplanung
Architektur
Baugrund
Vermessung
Raumordnung
Bauleitung
Sachverständigenwesen
Generalplanung
Tiefbau
SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

1	**Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planaufstellung**	**4**
2	**Übergeordnete landesplanerische und raumordnerische Planungen**	**4**
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)	4
2.2	Regionalplan der Region Donau-Iller	6
2.3	Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP und RP	7
3	**Flächeninanspruchnahme, Gewerbeflächenbedarf, Standortwahl**	**10**
3.1	Raumordnerische und statistische Grundlagen	10
3.2	Statistische Grundlagen	11
3.3	Prüfung des Gewerbeflächenbedarfs	11
3.4	Prüfung von gewerblichen Flächenpotentialen (Alternativenprüfung)	12
3.5	Standortbegründung	14
3.6	Fazit Flächeninanspruchnahme, Gewerbeflächenbedarf	14
4	**Planungsrechtliche Ausgangssituation**	**15**
4.1	Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan	15
4.2	Bestehende Bebauungspläne	16
5	**Beschreibung des Plangebietes**	**16**
5.1	Lage und Erschließung des Plangebietes	16
5.2	Räumlicher Geltungsbereich	16
5.3	Geländesituation und bestehende Strukturen	17
5.4	Standortbegründung, Planungsalternativen	17
6	**Art und Maß der baulichen Nutzung**	**17**
6.1	Art der baulichen Nutzung	17
6.2	Maß der baulichen Nutzung	18
7	**Bauweise, Grenzabstände, überbaubare Grundstücksflächen**	**19**
8	**Garagen, Carports und Stellplätze, Nebenanlagen**	**19**
9	**Gestaltungsfestsetzungen**	**20**
9.1	Dachformen, Dachneigungen	20
9.2	Fassadengestaltung, Dacheindeckung	20
9.3	Einfriedungen	20
9.4	Werbeanlagen	20
10	**Verkehrserschließung**	**21**
11	**Ver- und Entsorgung, Erschließung**	**22**
12	**Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz**	**23**
13	**Immissionsschutz**	**23**
13.1	Gewerbelärmimmissionen	23
13.2	Geruchsimmissionen	23
13.3	Störfallbetrieb	24
14	**Artenschutz**	**24**
15	**Brandschutz**	**25**
16	**Denkmalschutz**	**25**
17	**Klima und Energie**	**25**

18 XPlanung Standard 26

19 Umweltbericht 26

19.1 Rechtliche Grundlagen 26
19.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes 27
19.3 Planungsbezogene Ziele des Umweltschutzes 27
19.4 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) 29
19.5 Voraussichtliche Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante) 29
19.6 Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung 29
19.6.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 30
19.6.2 Schutzgut Boden und Wasser 31
19.6.3 Schutzgut Fläche 32
19.6.4 Schutzgut Klima und Luft 33
19.6.5 Schutzgut Mensch 35
19.6.6 Schutzgut Landschaft 36
19.6.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 36
19.6.8 Kumulative Auswirkungen 38
19.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation, Ausgleich 38
19.7.1 Eingriffsermittlung 39
19.7.2 Ausgleichsbilanzierung 39
19.7.3 Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen 40
19.8 Planungsalternativen 40
19.9 Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen 41
19.10 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten 41
19.11 Monitoring und Überwachung 42
19.12 Zusammenfassung 42

20 Planungsstatistik 43

21 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange 43

22 Bestandteile des Bebauungsplanes 44

23 Anlagen 44

24 Verfasser 44

1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planaufstellung

Der Vorhabenträger möchte im gegenständlichen Plangebiet eine Betriebsverlagerung durchführen. Vorgesehen ist der Bau eines Betriebshofs und Lagerplatzes von Baustoffen und Schüttgütern eines garten- und landschaftsbaulichen Betriebs. Der bisherige Standort reicht für die Lagerung nicht mehr aus, zudem stellt die Lärm- und Staubentwicklung durch Anlieferung und Abholung eine hohe Belästigung für die Anwohner am bisherigen Standort dar, die mit der Verlagerung vermieden werden kann. Weiterhin sind Gewerbehallen für Fahrzeuge, Baumaschinen, Container, Baugeräte vorgesehen. Insbesondere soll auch eine Hackschnitzelheizzentrale mit der Einrichtung eines Nahwärmenetzes entstehen. Dafür ist die Lagerung von Hackschnitzelmaterial erforderlich. Die Dachflächen dienen der Erzeugung regenerativer Energie durch PV- und Solaranlagen.

Das zur Bebauung vorgesehene Plangebiet, Gemarkung Silheim, befindet sich im Besitz des Vorhabenträgers und befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bibertal ist diese Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Aufgrund der Gegebenheiten besteht vorliegend ein Planungsbedürfnis zur Aufstellung eines Bebauungsplans und einer zugehörigen Flächennutzungsplanänderung. Die Gemeinde Bibertal unterstützt die Betriebsverlagerung und Erstellung der Heizzentrale mit Einrichtung eines Nahwärmenetzes am vorgesehenen Standort und stellt zur Sicherung und Erweiterung des Betriebsstandortes im räumlichen Anschluss an die südlich bestehenden Gewerbeflächen vorliegenden Bebauungsplan auf. Die Bebauungsplanaufstellung umfasst nur die Flächen, für die entsprechend eine tatsächliche Nachfrage für die Betriebserweiterung besteht.

Der Bebauungsplan trägt dazu bei, in der Gemeinde Bibertal eine nachhaltige Weiterentwicklung zur Standortsicherung des Gewerbes zur ermöglichen und so den Standort zu stärken. Auf diese Weise können wohnortnahe Arbeitsplätze gesichert und geschaffen werden. Der Bebauungsplan ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde Bibertal erforderlich.

Die Betriebsverlagerung ermöglicht im Ortskern von Silheim eine städtebaulich angemessene Nutzung unter zukünftiger Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Vermeidung der bisherigen betrieblichen Emissionen. Zudem ermöglich die Einrichtung des Nahwärmenetzes die nachhaltige Versorgung im Ortsbereich von Silheim. Das vorliegende Plangebiet weist in seiner Lage eine ideale Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet Kiesgrubäcker aus. Der vorliegende Bebauungsplan zur Ausweisung eines Gewerbegebietes lässt sich als angemessen begründen.

2 Übergeordnete landesplanerische und raumordnerische Planungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)

Nach dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern vom 1. Juni 2023 handelt es sich bei der Gemeinde Bibertal um eine Einzelgemeinde mit besonderem Handlungsbedarf.

Die Gemeinde Bibertal befindet sich im unmittelbaren Anschluss an das Oberzentrum Leipheim und unweit der Oberzentren Günzburg, Neu-Ulm und Ulm beziehungsweise deren „Verdichtungsräumen“.

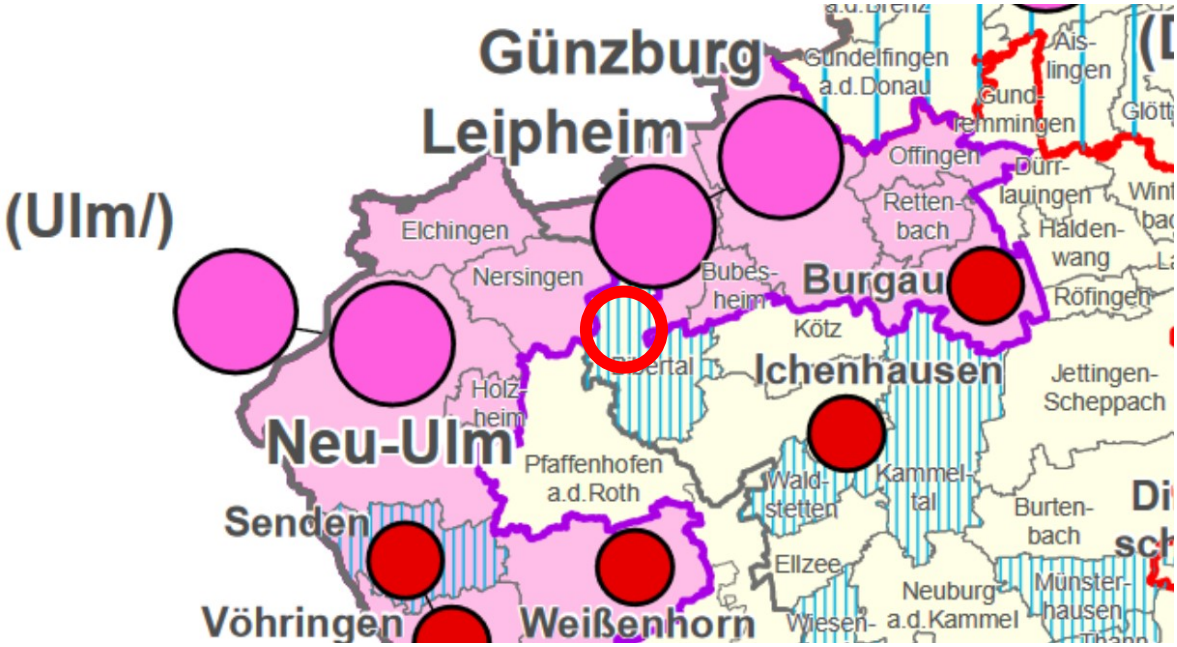

Abb. 1: Ausschnitt LEP Bayern mit Plangebiet (roter Kreis), o. M.

Die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern sind zu beachten.

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten (Z 1.1.1). […] Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum […] geschaffen oder erhalten werden (G 1.1.1)
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (G 1.1.3)
- 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 (G 1.4.1)
- Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums soll gestärkt und weiterentwickelt werden (G 2.2.5)
- 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 3.1.1)
- Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (G 3.1.1)
- Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen (G 3.1.2)

- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (Z 3.2)
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (G 3.3)
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn […] (Z 3.3)
- Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen (G 4.2)
- 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 (G 5.1)

2.2 Regionalplan der Region Donau-Iller

Raumstrukturell ist die Gemeinde Bibertal im Regional plan als Gemeinde im Siedlungsbereich (PS B III 2 Z (2)) innerhalb eines Verdichtungsraumes dargestellt.

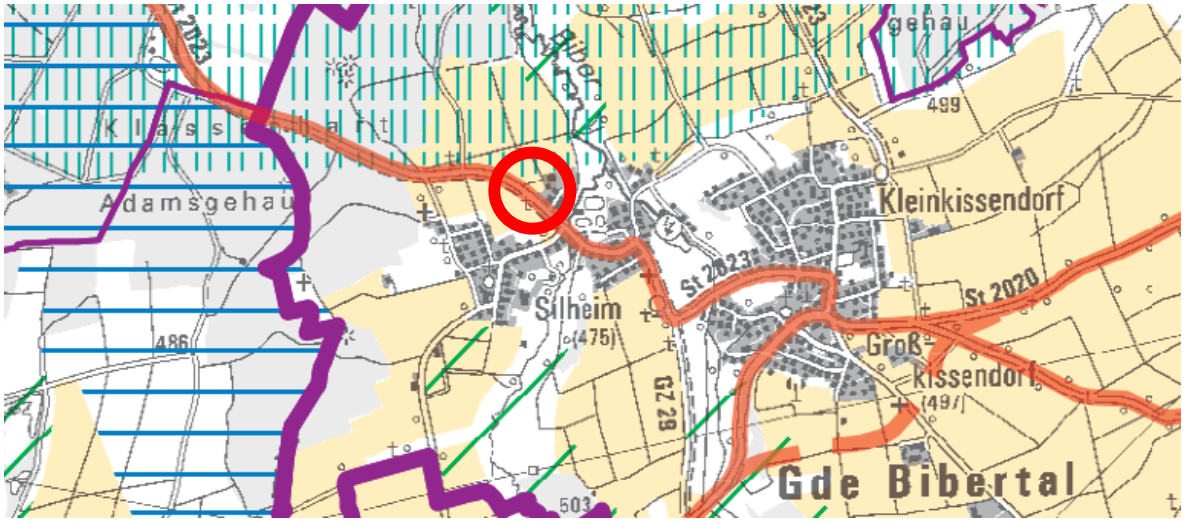

Abb. 2: Ausschnitt Regionalplan mit Plangebiet (roter Kreis), Raumnutzungskarte, o. M.

In der Raumnutzungskarte des Regionalplanes werden folgende Aussagen dargestellt:

- Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (PS B I 2.1 G (3)) innerhalb des Plangebietes
- Regionaler Grünzug (VRG, PS B II 1 Z (1)) nördlich angrenzend und teilweise im Plangebiet
- Staatstraße St2023 als großräumliche Verkehrsachse im Bestand, regionalbedeutsames Straßennetz, südwestlich angrenzend

Die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Regionalplans sind zu beachten:

- Zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der ökologischen Vielfalt sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bei raumbeanspruchenden Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen (B I G 2)

- Zur Sicherung zusammenhängender, aufgrund ihrer Wertigkeit und Bedeutung für die landwirtschaftliche Produktion besonders geeigneter Flächen werden in der Raumnutzungskarte Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft festgelegt (B I 2 G 3)
- In den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft kommt dem Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen bei der Abwägung gegenüber entgegenstehenden Nutzungen ein besonderes Gewicht zu. Eine Flächeninanspruchnahme durch landwirtschaftsfremde Nutzungen soll nur bei Fehlen gleichwertiger, die Landwirtschaft geringer belastender Standortalternativen erfolgen. Landwirtschaftskonforme Nutzungen sind in den Vorbehaltsgebieten grundsätzlich zulässig (B I 2 G 4)
- Die Inanspruchnahme von Böden für Siedlungs-, Infrastruktur- und sonstige bodenbeeinträchtigende Zwecke soll auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen sollen erhalten und, wo erforderlich, wenn möglich wiederhergestellt werden. Bodenbelastungen sollen gemindert werden (B I 3 G 1)
- Zur Vermeidung der Entstehung einer großräumigen, bandartigen Siedlungsentwicklung werden regionale Grünzüge als Vorranggebiete festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt. Sie besitzen folgende Funktionen: Gliederung der Siedlungsachsen, Erhalt, zusammenhängender siedlungsnaher Freiräume und Erholungsflächen, Gewährleistung siedlungsklimatischer Funktionen (B II 1 Z 1). Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung sollen die regionalen Grünzüge mit ihren Funktionen weiter sachlich und räumlich konkretisiert werden (B II 1 G 4)
- Bei der Planung neuer Wohn- und Gewerbegebiete soll unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten auf eine flächensparende Bauweise geachtet werden (B III 1 G 5)
- Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (B III 1 Z 6)
- Zur klaren Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen sind die für das Landschaftsbild bedeutsamen Ortsränder und neuen Baugebiete durch Gehölzpflanzungen in die Landschaft einzubinden (B III 1 Z 8)

2.3 Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP und RP

a) Gewerbe und Wirtschaftsstruktur:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Gemeinde Bibertal die Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen, um die hohe Nachfrage insbesondere von ortsansässigen Gewerbetreibenden Rechnung zu tragen. Das Ziel wird verfolgt, um einerseits gewerbliche Erweiterungsmöglichkeiten bereitzustellen und andererseits die kommunale, lokale und regionale Wirtschaftskraft und Infrastruktur zu stärken. Zugleich wird die ökonomische Leistungsfähigkeit örtlicher Gewerbetreibender erhöht. Es werden weitere Arbeitsplätze geschaffen, um eine Abwanderung in andere Teilräume zu vermeiden. Die Standortvoraussetzungen für die lokale Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen mittelständischen Unternehmen, werden verbessert. Mit dem vorliegenden Standort liegen optimale Standortvoraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbe vor.

b) Flächeninanspruchnahme

Alternative Flächenpotentiale, geeignete Alternativstandorte oder gewerbliche Innenentwicklungspotentiale sind nicht vorhanden. Der Gewerbeflächenbedarf ist eindeutig nach-

gewiesen (vgl. Ziff. 3). Um die Einbindung des Plangebietes in die Landschaft zu forcieren, sind allseits Randeingrünungen vorgesehen.

c) Gemeinde im Siedlungsbereich (PS B III 2 Z (2)):

In Gemeinden, die als Siedlungsbereiche festgelegt sind, sind die Voraussetzungen zu schaffen, dass sich die Siedlungsentwicklung verstärkt vollziehen kann. Die als Siedlungsbereiche festgelegten Gemeinden sollen im Rahmen ihrer Bauleitplanung Bauflächen für Wohnen und Gewerbe so steuern, dass dies zur Auslastung der Infrastruktur beiträgt. Für die als Siedlungsbereiche festgelegten Gemeinden – wie vorliegend Bibertal – soll ermöglicht werden, […] gewerbliche Bauflächen auszuweisen, die über den eigenen, örtlichen Bedarf hinausgehen. Die vorliegende Bauleitplanung beeinträchtigt dieses Ziel in keiner Weise, vielmehr wird das Ziel der regionalplanerisch vorgegebenen verstärkten Siedlungsentwicklung durch die Flächenausweisung eingehalten bzw. fokussiert. Daneben erfolgt die Bereitstellung der Bauflächen u. a. für den Erweiterungsbedarf ortsansässiger Gewerbetreibender. Die Gemeinde Bibertal weist eine gute Anbindung an die Autobahn A 8 und eine Lage im direkten Umfeld des Oberzentrums Günzburg/Leipheim auf. Die Gemeinde besitzt ein hohes Potenzial für die Ausweisung von Baugebieten, die den Siedlungsdruck des Oberzentrums teilweise abmildern können. Baugebiete in der Gemeinde Bibertal, die hinsichtlich der Funktion als Siedlungsbereich ausgewiesen werden, sind in verdichteter Bauweise zu planen, um die Flächeninanspruchnahme gering zu halten.

d) Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (VBG, PS B I 2.1 G(3)):

Einer beabsichtigten Flächeninanspruchnahme durch landwirtschaftsfremde Nutzungen und Vorhaben in den Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft sind die Belange der Landwirtschaft in der Abwägung mit einem besonderen Gewicht gegenüberzustellen. Daher erfordert der erhöhte Abwägungsanspruch eine hinreichende Konkretisierung der Notwendigkeit der jeweiligen Flächeninanspruchnahme durch eine nachvollziehbare Bedarfsuntersuchung und Prüfung von Planungsalternativen. Die vorliegenden Ausführungen werden im Zuge der Aufstellung durch die Prüfung und Bewertung des Flächenbedarfs bzw. der Flächeninanspruchnahme sowie der Standortbegründung im Detail betrachtet. Alternative Flächenpotentiale bzw. Standorte oder gewerbliche Innenentwicklungspotentiale sind nicht vorhanden. Der Gewerbeflächenbedarf ist eindeutig nachgewiesen (vgl. Ziff. 3). Die Flächeninanspruchnahme bzw. der Flächenbedarf ist auf diese Weise nachvollziehbar und in konkretisierender Form dargelegt, wobei das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft in einem gerechten Abwägungsgrundsatz steht.

e) Staatsstraße St2023 als großräumliche Verkehrsachse, regionalbedeutsames Straßennetz:

Die bestehende Verkehrsachse der Staatsstraße St2023 ist als großräumliche Verkehrsachse (regionalbedeutsames Straßennetz, Bestand) dargestellt. Diese befindet sich südwestlich angrenzend an das Plangebiet und wird nicht berührt bzw. beeinträchtigt. Die einschlägigen Richtlinien gemäß Art. 23 Abs. 1 Nr. 1 BayStrWG (Bauverbots-/Baubeschränkungszone) sind im Bebauungsplan enthalten.

f) Regionaler Grünzug (VRG, PS B II 1 Z (1)):

Nördlich angrenzend und teilweise innerhalb des Plangebietes wird ein regionaler Grünzug dargestellt. Gemäß den regionalplanerischen Zielen gilt (Z 2): „Im Bereich der regionalen Grünzüge sind große zusammenhängende Freiflächen im Außenbereich zu erhalten. Planungen und Maßnahmen dürfen die Funktionen der regionalen Grünzüge nicht erheblich

beeinträchtigen. Ausgenommen sind die punkt- oder linienförmig in der Raumnutzungskarte dargestellten Infrastrukturen. Weitere Ausnahmen sind nur möglich, soweit für diese Vorhaben nachweislich keine geeigneteren Standorte bestehen. Bei der Bewertung der Standorte sind die Funktionen der regionalen Grünzüge gemäß Z (1) maßgeblich.“ Im Weiteren gilt (Z 4): „Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung sollen die regionalen Grünzüge mit ihren Funktionen gemäß Z (1) weiter sachlich und räumlich konkretisiert werden.“ Im Rahmen der kommunalen Abwägung setzt sich die Gemeinde Bibertal wie folgt mit dem Ziel auseinander:

Standort und Lage: Das Plangebiet wird im Südwesten durch die Staatsstraße (Verkehrsachse), im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Süden sowie Südosten gegenwärtig durch gewerbliche Nutzung begrenzt.

Funktion Gliederung der Siedlungsachsen: Im Norden befindet sich der Bereich des Regionalen Grünzuges „Bühl / Echlishausen“. Im Süden und Südosten grenzt bestehender gewerblicher Siedlungsbereich an, während im Südwesten eine Verkehrsachse vorhanden ist. Durch die Planung erfolgt der Anschluss an bereits vorhandene gewerblich genutzte Flächen. Die regionalplanerische Gliederung der Siedlungsachsen ist somit definiert durch den bestehenden Siedlungsbereich im Süden und Südosten sowie der langfristigen Zäsur (Verkehrsachse) im Südwesten. Im Norden wird das Plangebiet entsprechend eingrünt als Übergang in den regionalen Grünzug. Etwaige Siedlungsachsen von Bibertal sowie dem Ortsteil Silheim oder darüber hinaus sind nicht beeinträchtigt. Ein Zusammenwachsen von benachbarten Siedlungsbereichen ist ausgeschlossen. Die Funktion „Gliederung der Siedlungsachsen“ ist daher nicht beeinträchtigt.

Funktion Erhalt von zusammenhängenden siedlungsnahen Freiräumen und Erholungsflächen: Das Plangebiet hat gegenwärtig und zukünftig keine Funktion als Erholungsfläche. Eine Erholungseignung, teilweise eingerahmt von einer Verkehrsachse sowie vorhandener gewerblichen Nutzung, ist nicht geltend zu machen. Im Weiteren hat das Plangebiet als siedlungsnaher Freiraum aus den genannten Gründen keine bzw. eine eher untergeordnete Bedeutung. Biotopstrukturen oder Grünstrukturen werden nicht beeinträchtigt. Durch die Begrenzung des Plangebietes im Südwesten (Verkehrsachse Staatsstraße) und im Süden sowie Südosten (bestehende gewerblich genutzte Siedlungsflächen) liegt bestandsorientiert kein zusammenhängender (siedlungsnaher) Freiraum vor. Städtebaulich handelt es sich vielmehr um eine Abrundung der gewerblichen Siedlungsfläche am Rand der Ortsteils Silheim. Die Funktion „Erhalt von zusammenhängenden siedlungsnahen Freiräumen und Erholungsflächen“ ist daher nicht beeinträchtigt.

Funktion Gewährleistung siedlungsklimatischer Funktionen: Auf Grundlage der Klimaanalyse Donau-Iller sind im vorliegenden Plangebiet vergleichsweise geringe Kaltluft-Mächtigkeiten gegenüber dem Günztal im Osten oder dem Donau-Verlauf im Norden vorhanden. Dementsprechend bilden sich Kaltluftabflüsse nur in geringerem Ausmaß. Durch das vorliegende Plangebiet angrenzend an bestehender gewerblich genutzter Siedlungsflächen werden siedlungsklimatische Funktionen von Bibertal und seinem Umfeld nicht wesentlich gestört. Die Funktion „Gewährleistung siedlungsklimatischer Funktionen“ ist daher nicht beeinträchtigt.

Flächeninanspruchnahme, Alternativstandorte (vgl. Ziff. 3): Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung kann eine – vorliegend teilräumliche – Inanspruchnahme der regionalen Grünzüge im Sinne der weiteren Ausnahmen gemäß Z (2) Satz 4 nur dann erfolgen, wenn nachgewiesen wurde, dass es sich um den am besten geeigneten oder einzig möglichen Standort handelt. Alternative Flächenpotentiale, geeignete Alternativstandorte oder ge-

werbliche Innenentwicklungspotentiale sind nachweislich nicht vorhanden (vgl. Ziff. 3), wodurch die Ausnahme begründet werden kann.

Grundsätzlich haben Kommunen im Rahmen ihrer Bauleitplanung die Möglichkeit, die regionalen Grünzüge zu konkretisieren (G 4). Dies kommt insbesondere vorliegend in Betracht, da der regionale Grünzug im Wesentlichen nördlich angrenzend und nur teilweise innerhalb des Plangebietes dargestellt ist. Dabei sollen neben den örtlichen Belangen insbesondere die Funktionen der regionalen Grünzüge Berücksichtigung finden.

Nach erfolgter Abwägung sind die Funktionen des Grünzugs „Gliederung der Siedlungsachsen“, „Erhalt von zusammenhängenden siedlungsnahen Freiräumen und Erholungsflächen“ sowie „Gewährleistung siedlungsklimatischer Funktionen“ nicht beeinträchtigt. Das Siedlungsgefüge ist nicht beeinträchtigt. Eine Zersiedelung ist ebenfalls vermieden, insbesondere im Hinblick auf den Anschluss an vorhandenen gewerblichen Siedlungsstrukturen. Alternative Standorte stehen nicht zur Verfügung. Der regionale Grünzug ist in seiner Funktion und räumlichen Ausdehnung nicht beeinträchtigt.

g) Zusammenfassung der Auseinandersetzung mit LEP und RP:

Nach eingehender Bewertung landesplanerischer und regionalplanerischer Vorgaben kommt die Prüfung zu dem Ergebnis, dass das geplante Vorhaben keinen Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms Bayern und des Regionalplans der Region Donau-Iller widerspricht.

3 Flächeninanspruchnahme, Gewerbeflächenbedarf, Standortwahl

Grundsätzlich gelten die nachfolgenden landesplanerischen Bestimmungen: LEP 3.1 Abs. 1 (G) Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausrichten. LEP 3.1 Abs. 2 (G) flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen anwenden. LEP 3.2 (Z) vorhandene Potenziale der Innenentwicklung vorrangig nutzen.

Es erfolgt eine Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen bzw. zur Neuausweisung des Gewerbegebietes unter Hinzunahme der Ziffern 11.1. bis 11.4. der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“. Die landesplanerischen Bestimmungen zur Begründung der Flächeninanspruchnahme bzw. des Flächenbedarfs werden berücksichtigt.

3.1 Raumordnerische und statistische Grundlagen

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern sollen Gemeinden alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Flächeninanspruchnahme optimieren (LEP 3.1). Dabei soll bzw. sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig auf die angemessene Nutzung leerstehender oder leerfallender Bausubstanz, insbesondere in den Stadt- und Dorfkernen hingewirkt, die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden ehemals baulich genutzten Flächen im Siedlungsbereich verstärkt und die Baulandreserven mobilisiert, die Möglichkeiten der angemessenen Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete genutzt, auf die Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen hingewirkt, flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet und die Versiegelung von Freiflächen möglichst geringgehalten werden. Diese entsprechenden raumordnerischen Grundlagen beziehen sich

auf den Kontext der Gewerbeflächennachfrage sowie möglichen Alternativstandorten und werden in den nachfolgenden Kapiteln behandelt.

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 3.3). Im Süden sowie Südosten grenzt ein bestehender Siedlungsbestand (Gewerbe) an. Anschließend wird das Plangebiet im Südwesten von der Staatstraße und im Süden langfristig begrenzt. Räumlich erfolgt ein Anschluss an gewerblich genutzte Siedlungsstrukturen, wodurch unter anderem der Siedlungskörper des Ortsteiles Silheim im Norden abgerundet wird. Die Anbindung an Siedlungseinheiten ist nachweislich vorhanden.

Bestehende Verkehrs- und Erschließungsformen sollen angewendet werden (LEP 3.1 Abs. 2). Maßgeblich ist die verkehrliche Nutzung der südlich verlaufenden Straße mit Anschluss an die südwestlich verlaufenden Staatstraße St2023.

3.2 Statistische Grundlagen

Die Gemeinde Bibertal hat in den letzten 10 Jahren einen stetigen Bevölkerungszuwachs (ca. 4.692 Einwohner im Jahre 2013, ca. 4.999 Einwohner im Jahre 2023) zu verzeichnen, was unter anderem auch auf die Lage im Verdichtungsraum von Günzburg mit Nähe zu Neu-Ulm/Ulm zurückzuführen ist.

In Abhängigkeit der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stellt die Gemeinde Bibertal nicht nur einen wichtigen Wohnstandort, sondern ebenfalls einen wichtigen Arbeitsstandort dar. Insgesamt ca. 610 Arbeitsplätze sind allein in der Kommune selbst angesiedelt. Wichtigste Gewerbeart stellt das produzierende Gewerbe dar. Schwerpunkte sind unter anderem die bestehenden Gewerbestrukturen in den Ortsteilen Echlishausen, Opferstetten sowie Silheim.

Die Gemeinde befindet sich im ländlichen Raum, benachbart zum Verdichtungsraum Günzburg/Leipheim sowie gut angeschlossen an die Bundesautobahn A 8 mit unmittelbarer Nähe zu Günzburg und Ulm/Neu-Ulm. Aus diesem Grund sind sehr gute Standortqualitäten für Gewerbe vorhanden. Ziele sind die bedarfsgerechte Bereitstellung, Sicherung und der Ausbau von Arbeitsplätzen in der Region, um die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit zu stärken.

3.3 Prüfung des Gewerbeflächenbedarfs

In der Gemeinde Bibertal besteht auf Grund fehlender Flächenverfügbarkeiten und der (verkehrsgünstigen) Lage entlang der Bundesautobahn mit Nähe zu Günzburg und Neu-Ulm/Ulm eine hohe Nachfrage ortsansässiger Betriebe für Erweiterungsflächen.

Konkret wurde ein unmittelbar aus der örtlichen Unternehmerschaft geäußerter Flächenbedarf in der Höhe von ca. 1.1 ha vorgetragen. Ein langjährig ortsansässiger Gewerbetreibender hegt konkrete Erweiterungs- bzw. Expansionswünsche. Um den Betrieb am bestehenden Standort in Bibertal Ortsteil Silheim zu sichern, wird eine gewerbliche Erweiterung als zukünftige und langfristige Perspektive angestrebt. Das bestehende Betriebsareal ist bereits vollständig für gewerbliche Zwecke genutzt. Flächenbezogen und baulich sind die Ressourcen am bestehenden Standort erschöpft und am Limit. Ziel ist der dringende und perspektivische Ausbau und die Erweiterung der vorhandenen gewerblichen Tätigkeiten.

Die Gemeinde fördert die Inanspruchnahme von innerörtlichen und unbebauten Gewerbegrundstücken, verfügt allerdings selbst über keine gewerblichen Bauflächen in Gemeinde-

hand bzw. erhält keinen Zugriff für eine mögliche Aktivierung von bestehenden Bauflächen. Die Gemeinde Bibertal kann daher den vorliegenden Flächenbedarf über bestehende Flächenpotentiale nachweislich nicht decken. Die Prüfung der gewerblichen Flächenpotentialen im Sinne einer Alternativenprüfung ist dem nachfolgenden Kapitel zu entnehmen.

Das seitens der Gemeinde Bibertal geplante Gewerbegebiet in einer Größe von ca. 1,1 ha wird entsprechend der vorliegenden Nachfragesituation entwickelt. Der Bedarf für die Neuausweisung der gewerblichen Bauflächen ist nachweislich vorhanden. Gezielt werden Gewerbeflächen für ortsansässige Gewerbetreibende bereitgestellt, welche gegenwärtig keine Entwicklungsmöglichkeiten haben. Die Stärkung der kommunalen Wirtschaftskraft und die Schaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen wird forciert.

Die Flächenausweisung ist verhältnismäßig und entspricht einer bedarfsgerechten Bereitstellung von Gewerbe. Damit wird primär der unmittelbar aus der Unternehmerschaft geäußerte Flächenbedarf im Umfang bedarfsgerecht befriedigt. Es gilt für die Gemeinde Bibertal, eine zielgerichtete räumliche Entwicklungsstrategie umzusetzen.

3.4 Prüfung von gewerblichen Flächenpotentialen (Alternativenprüfung)

Die räumliche Analyse zur Ermittlung von Alternativstandorten für eine Gewerbegebietsentwicklung erfolgt stufenweise in aufeinander aufbauenden Schritten. Der Untersuchungsraum für die Alternativenprüfung bildet das gesamte Gemeindegebiet von Bibertal.

a) Bestand und Restriktionen

Zentrales Element zur Definition von vorgegebenen Ausschluss- und Restriktions-Faktoren für eine gewerbliche Entwicklung sind sämtliche Bestandsnutzungen bzw. Flächennutzungen. Dazu zählen auch regionalplanerische Vorgaben innerhalb des Untersuchungsraumes. Zu den bestandsorientierten Restriktionen zählen alle flächenhaften Einflüsse, die eine gewerbliche Entwicklung aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen ausschließen und verhindern. Nachfolgend sind die im Gemeindegebiet vorkommenden flächenhaften Ausschluss-bzw. Restriktions-Faktoren aufgeführt und erläutert.

Bestehende bauliche Nutzungen (gemäß tatsächlicher Nutzung): Alle Flächen, die bereits baulich und für Infrastruktureinrichtungen genutzt werden, sind ausgeschlossen.

Nutzungen und Flächen für die Forstwirtschaft (gemäß tatsächlicher Nutzung): Alle Flächen, die mit forstwirtschaftlichen Restriktionen belegt sind, sind ausgeschlossen.

Lage im nicht angebundenen Außenbereich: Als Alternativen sind Standortlagen im Außenbereich ohne Anbindung an eine Siedlungseinheit ausgeschlossen. Städtebaulich entspricht dies einer isolierten Lage ohne Erschließung / Anbindung an den Siedlungskörper.

Flächen, die unmittelbar an bestehende Wohngebiete angrenzen und ausschließlich über diese erschlossen werden können.

b) Bewertung von möglichen bzw. Flächenpotentialen bzw. Alternativstandorten

Solche Standorte, die von keinen (flächenhaften) bestandsorientierten Ausschluss- und Restriktions-Faktoren betroffen sind, werden als verbleibende bzw. mögliche Alternativstandorte weitergehend betrachtet. Nachfolgend werden die bestehenden gewerblichen Flächenpotentiale bzw. Alternativstandorte geprüft.

Gewerbliche Baulücken oder innerörtliche Potentialflächen (Gewerbe) sind m bestehenden Gewerbegebiet im Norden des Ortsteiles Echlishausen und östlich der Ortsteiles Opfersteten nicht vorhanden. Die gewerbliche Alternativenprüfung im Gemeindegebiet kommt zu dem Ergebnis, dass keine gewerblichen Flächenpotentiale im Bestand vorhanden sind.

Abb. 3: Bestehende Flächenpotenziale im Gemeindegebiet Biber mit Nummerierung 1 bis 3, Bayerische Vermessungsverwaltung 09/2024, o. M.

Allerdings sind weitere gewerbliche Flächenpotenziale im Rahmen der Alternativenprüfung miteinzubeziehen. Diese umfassen bereits im Zuge der vorbereiteten Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) oder der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) vorbereitete gewerbliche Bauflächen. Der vorangestellte Lageplan verdeutlicht diese drei bestehenden Flächenpotenziale, welche nachfolgend hinsichtlich ihrer Verfügbarkeit und Entwicklung bewertet und prüft werden.

<u>Flächenpotenzial bzw. Alternativstandort 1 und 2:</u>

Die beiden Standorte 1 und 2 sind jeweils im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bibertal als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Jedoch befinden sich diese ausschließlich in Privateigentum. Für den Standort 1 besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan für einen ortsansässigen Gewerbetreibenden mit konkreten Umsetzungsplänen einer gewerblichen Nutzung. Die gemeindlichen Versuche der gewerblichen Nutzung der privaten Flächen im Bereich des Standortes 2 sind gegenwärtig ohne Erfolg. Die Aktivierung dieses Gewerbepotenziales ist zeitnah nicht zu realisieren, da überwiegend fehlende Entwicklungs- bzw. Mitwirkungsbereitschaften sowie keine Verkaufsbereitschaften vorliegen. Nachdem die Gemeinde bezüglich dieser Flächen keine Verfügungsmöglichkeiten hat, ergeben sich keine Spielräume hinsichtlich einer Entwicklung. Die Alternativstandorte 1 und 2 sind nicht verfügbar bzw. nicht geeignet.

Flächenpotenzial bzw. Alternativstandort 3:

Der Standort 3 im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bibertal als gewerbliche Baufläche dargestellt. Zudem ist der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Opfersteten“ mit Festsetzungen eines Gewerbegebietes rechtskräftig.

Der Standort ist aus folgenden Gründen nicht geeignet bzw. nicht verfügbar:

- Fehlender räumlicher Zusammenschluss zum bestehenden Gewerbeareal ohne die Möglichkeit für durchgehenden Werksverkehr
- Geringer immissionsschutzfachlicher Abstand von ca. 70 m bis 100 m zu schützenswerten Wohnnutzungen i. V. m. Lärmkonflikten
- Die Flächen befinden sich ausschließlich in Privateigentum. Die gemeindlichen Versuche der gewerblichen Nutzung dieser privaten Flächen sind gegenwärtig ohne Erfolg. Die Aktivierung dieser Gewerbepotenziale ist zeitnah nicht zu realisieren, da überwiegend fehlende Entwicklungs- bzw. Mitwirkungsbereitschaften sowie keine Verkaufsbereitschaften vorliegen.

Die gewerbliche Alternativenprüfung im Gemeindegebiet Bibertal kommt zu dem Ergebnis, dass keine gewerblichen Flächenpotentiale im Bestand vorhanden sind. Zudem sind keine gewerblichen Alternativstandorte geeignet bzw. verfügbar. Alternativstandorte für die Ansiedlung von Gewerbe sind nachweislich nicht vorhanden.

3.5 Standortbegründung

Nachdem keine gewerblichen Flächenpotentiale im Bestand oder gewerbliche Alternativstandorte vorhanden sind, erfolgt im Ergebnis eine Standortbegründung zum Plangebiet. Die Eignung des Standortes wird wie folgt begründet:

- Bestehender städtebaulicher Rahmen durch die umliegenden Verkehrsachsen und Anschluss an nördliche bzw. östliche gewerbliche Siedlungseinheit
- Unmittelbare Nachbarschaft bzw. Angrenzung zu bestehenden Gewerbenutzungen
- Hohe Kompatibilität mit den erforderlichen Produktions- und Betriebsabläufen sowie der erforderlichen Grundstücksgröße (hinsichtlich des Gewerbeflächenbedarfs)
- Keine topographischen/grundstücksbezogenen/immissionsschutzfachlichen Hürden
- Langfristige gewerbliche Handlungsoptionen
- Die zukünftige Sicherung und Erweiterung des Gewerbebetriebes bzw. des Standortes sowie der Arbeitsplätze und (lokalen) Wirtschaftskraft werden gewährleistet

3.6 Fazit Flächeninanspruchnahme, Gewerbeflächenbedarf

Die seitens der Gemeinde Bibertal geplante gewerbliche Baufläche wird entsprechend der vorliegenden Nachfrage entwickelt. Der Gewerbeflächenbedarf ist eindeutig nachgewiesen. Gewerbliche Flächenpotentiale im Bestand sowie anderweitige gewerbliche Alternativstandorte sind nicht vorhanden. Die vorliegende Flächenausweisung ist verhältnismäßig und entspricht einer bedarfsgerechten Bereitstellung von gewerblichem Bauland.

Durch die vorliegende Flächenbedarfsanalyse ist nachgewiesen, dass die Maßgaben des LEP (3.1 Abs. 1 und 2 (G), 3.2 (Z)) i. V. m. den Ziffern 11.1. bis 11.4. der Auslegungshilfe

„Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ eingehalten sind.

Um der Flächeninanspruchnahme entgegenzuwirken, setzt der Bebauungsplan allseitig umfangreiche randliche Eingrünungen fest. Zugleich werden bestehende Erschließungs- und Verkehrsanschlüsse genutzt. Dadurch wählt die Gemeinde gezielt eine sparsame und ökonomische Siedlungs- und Erschließungsmöglichkeit. Durch den direkten Anschluss an den Siedlungsbestand mit Verkehrsachsen als Zäsuren wird eine Zersiedelung durch die Konzentration der Siedlungsflächen verhindert.

4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Bibertal besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, rechtskräftig seit dem 13. Januar 2006. Dieser Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich Flächen für die Landwirtschaft dar.

Mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes im vorliegenden Planbereich ist der Bebauungsplan demnach nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bibertal entwickelt. Aufgrund dessen wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bibertal im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Bereich des geplanten Gewerbegebietes kleinräumig geändert. Nach Rechtskraft der Flächennutzungsplanänderung gilt das Baugebiet als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

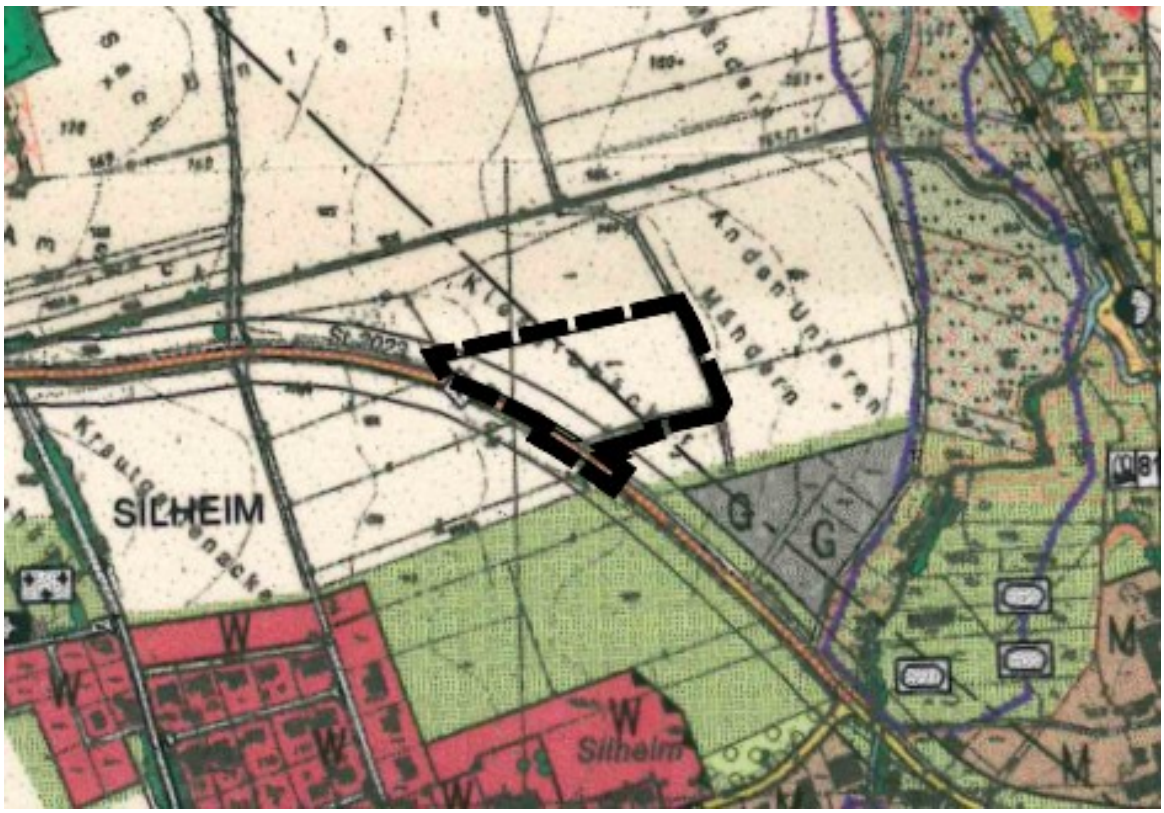

Abb. 4: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes, o. M. Südlich angrenzend an das Plangebiet ist die Darstellung des bestehenden gewerblichen Baurechts noch nicht nachgeführt worden.

4.2 Bestehende Bebauungspläne

Direkt südlich schließt sich der Bebauungsplan „Erweiterung Kiesgrubäcker“, in Kraft getreten am 24.03.2013, an, südlich davon befindet sich der Bebauungsplan „Kiesgrubäcker“, in Kraft getreten am 29.04.1998. in beiden Bebauungsplänen ist ein Gewerbegebiet festgesetzt.

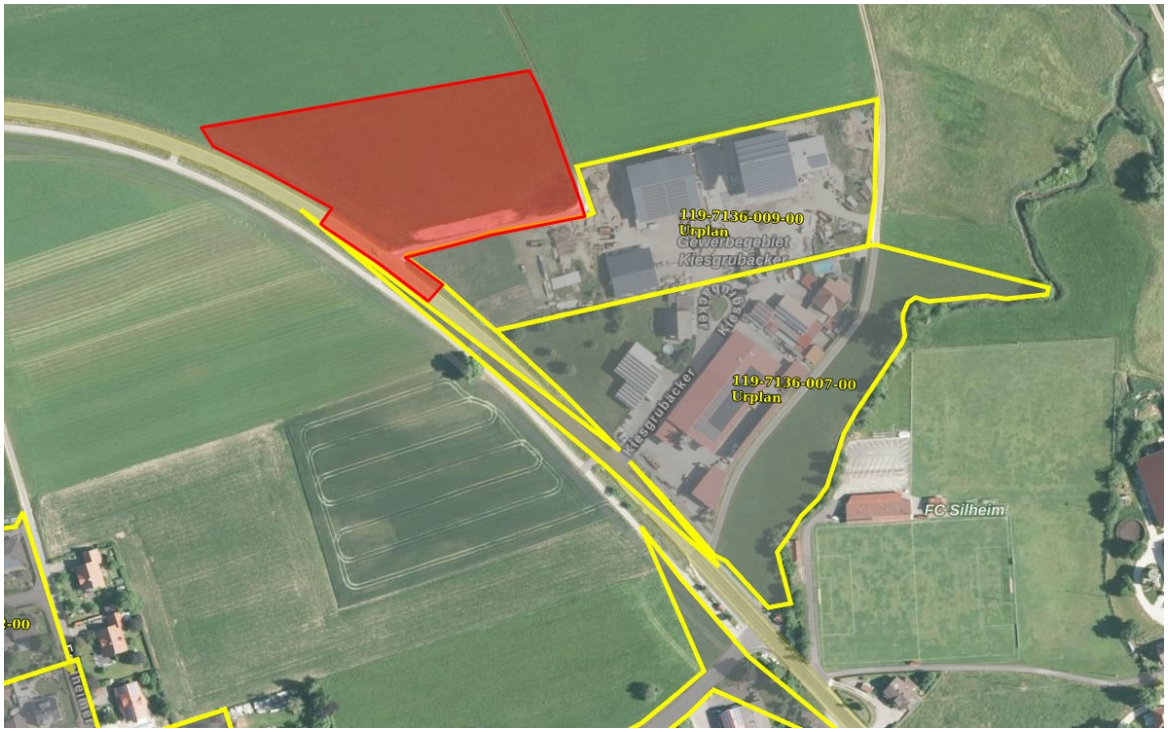

Abb. 5: Bestehende rechtskräftige Bebauungspläne (gelb) mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes (rot. Teilräumlicher Geltungsbereich 1), o. M., Quelle: geoportal.bayern.de, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bayerische Vermessungsverwaltung.

5 Beschreibung des Plangebietes

5.1 Lage und Erschließung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand des Ortsteils Silheim im nördlichen Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet Kiesgrubäcker und östlich der Staatsstraße 2023 (St 2023). Die Erschließung findet über die St 2023 und einen auszubauenden Wirtschaftsweg statt.

5.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet mit einer Fläche von ca.1,1 ha umfasst das Grundstück Flur-Nr. 182/4, Gemarkung Silheim sowie teilweise die Grundstücke Flur-Nrn. 182/3 (Wirtschaftsweg) und 163/1 (St 2023) als Teilräumlicher Geltungsbereich 1. Da mit der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes nach Norden die im südlich angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplan „Erweiterung Kiesgrubäcker“ festgesetzte Ortsrandeingrünung funktionslos wird, erfolgt eine Anpassung dieses Bebauungsplanes im Bereich der neu festgesetzten Erschließungsstraße (Teilräumlicher Geltungsbereich 2). Im Teilräumlichen Geltungsbereich 2 gelten die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes „Erweiterung

Kiesgrubäcker“ unverändert mit Ausnahme des Entfalls der Ortsrandeingrünung entlang der neu festgesetzten Erschließungsstraße außerhalb der Bauverbotszone, der Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche entsprechend der erforderlichen Aufweitung der Einmündung in die St 2023 und einer Anpassung der Baugrenze infolge des Entfalls der Ortsrandeingrünung.

5.3 Geländesituation und bestehende Strukturen

Nördlich und westlich des Plangebietes sowie westlich jenseits der St 2023 befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Direkt westlich schließt sich die St 2023 an. Südlich befinden sich gewerblich genutzte Flächen. Das Plangebiet selbst wird landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände fällt von Nordwesten nach Südosten von ca. 474 m ü. NHN auf 470 m ü. NHN ab.

Abb. 6: Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes (rot: Teilräumlicher Geltungsbereich 1), o. M.

5.4 Standortbegründung, Planungsalternativen

Der Standort eignet sich für die Betriebsverlagerung innerhalb von Silheim ideal, da damit der räumliche Anschluss an das einzige Gewerbegebiet im Ortsteil Silheim hergestellt werden kann.

6 Art und Maß der baulichen Nutzung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest. Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art (außer Einzelhandelsbetriebe), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Hackschnitzelheizzentrale Nahwärmenetz
- Unselbstständige Verkaufsräume, die einem produzierendem Gewerbebetrieb zugeordnet sind bis zu einer Größe der Verkaufsfläche von max. 150 m²

  Es wird darauf verwiesen, dass Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche die gewerbliche Nutzung einschränken.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Betriebsbereiche im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG, in denen gefährliche Stoffe vorgesehen oder vorhanden sind bzw. sein werden
- selbständige Einzelhandelsbetriebe
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Bordelle und bordellartige Betriebe

Vorliegend werden Tankstellen im Gewerbegebiet ausgeschlossen, da seitens der Gemeinde Bibertal der im Randbereich des Siedlungsbereichs gelegene Standort für die Positionierung einer Tankstelle als ungeeignet bewertet wird. Da die Gemeinde die vorliegende Nachfrage nach gewerblichen Flächen befriedigen möchte, werden vorliegend Anlagen für sportliche sowie für kirchliche und kulturelle Anlagen ausgeschlossen. Aus dem gleichen Grund werden Vergnügungsstätten, Bordelle sowie bordellartige Betriebe als Nutzung im geplanten Gewerbegebiet ausgeschlossen. Diese Nutzungen sollen nicht in den außerhalb liegenden Standorten entwickelt werden. Dies ist auch im Hinblick auf die öffentliche Ordnung sinnvoll, da eine soziale Kontrolle solcher überwiegend zur Nachtzeit genutzten Vergnügungsstätten in dem randlich gelegenen Gewerbegebiet nicht gewährleistet werden kann. Die knappen Entwicklungspotenziale für Gewerbegebietsflächen sollen gewerblichen Nutzungen, wie Produktion, Handwerk einschließlich zugehöriger Büronutzungen vorbehalten bleiben. Entsprechend werden auch selbstständige Einzelhandelsbetriebe vorliegend ausgeschlossen und nur unselbständige Verkaufsräume, die einem produzierenden Gewerbebetrieb zugeordnet sind, bis zu einer Größe der Verkaufsfläche von max. 150 m² allgemein zugelassen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 wird durch den vorliegenden Bebauungsplan unter Berücksichtigung einer maximalen Gebäudehöhe von 10,0 m eine für die gewerbliche Nutzung geeignete und dem Standort angepasste Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Baufläche gewährleistet. Die Festsetzung der GRZ, der GFZ und der maximalen

Gebäudehöhe entspricht den Festsetzungen des südlich anschließenden Bebauungsplans „Erweiterung Kiesgrubäcker“.

Für technische Anlagen, technische untergeordnete Aufbauten, Dachzugänge etc. (wie beispielsweise Lüfter, Ablufteinheiten, Luftansaugstutzen, PV-/Solarthermieanlagen, Wind-turbinen, Dachzu/-aufstiege etc.) ist eine Überschreitung der maximalen Gesamthöhe (GH) um bis zu 1,50 m zulässig. Die Festsetzung begründet sich auf technischen Eigenschaften von beispielsweise Lüftungsanlagen oder ähnlichen Anlagen, welche gegebenenfalls punktuell eine Überschreitung der maximalen Gesamthöhe erfordern. Die Grundflächen der technisch erforderlichen Dachaufbauten müssen allseits mindestens um das Maß ihrer Gesamthöhe von der äußeren Dachkante bzw. der Attika zurücktreten, um ein gesamtstädtebauliches Erscheinungsbild sicherzustellen. Die Festsetzung sichert eine erforderliche Flexibilität in der Ausführungsplanung für ggfs. notwendige Anlagen.

7 Bauweise, Grenzabstände, überbaubare Grundstücksflächen

Es gilt die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Dabei gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäudelänge eine Länge von 50 m überschreiten darf. Durch diese Festsetzung werden Gebäude entsprechend der Zielsetzung eines Gewerbegebietes, in welchem großflächige Gebäude aufgrund von entsprechenden Produktions- und Betriebsabläufen erforderlich sind, ermöglicht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen für Hauptbaukörper sind durch Baugrenzen festgesetzt. Damit sind jegliche Hauptbaukörper ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen erlaubt. Durch die flächenhafte Festlegung der Baugrenzen ergeben sich ausreichende und flexible Handlungsspielräume in der Situierung.

Die Abgrenzung der Baugrenze wird wie folgt gewählt:

- Im Norden und Osten jeweils entlang der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen/Sträuchern. Die Eingrünungsfläche ist mit 5 m für eine randliche Eingrünung ausreichend breit.
- Im Westen entlang der Bauverbotszone der Staatsstraße St2023, wodurch dem Hochbauverbot (20 m Abstand Baugrenze zu Fahrbahnrand Staatsstraße) Rechnung getragen ist.
- Im Süden durch die vorhandene Erschließungsstraße

Die Abgrenzung der Baugrenze im Westen bildet die Bauverbotszone mit dem geforderten Abstand von 20 m zum befestigten äußeren Fahrbahnrand im Sinne des Art. 23 BayStrWG.

8 Garagen, Carports und Stellplätze, Nebenanlagen

Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche weist eine ausreichende Fläche auf für die Errichtung der Hauptgebäude sowie der Garagen, Carports sowie Stellplätze und Nebenanlagen. Des Weiteren kann dadurch sichergestellt werden, dass die einzuhaltende Anbauverbotszone zur Staatsstraße ST2023 gewährleistet wird.

9 Gestaltungsfestsetzungen

9.1 Dachformen, Dachneigungen

Als zulässige Dachformen sind Satteldach, Pultdach und Flachdach festgesetzt. Um einen gewissen Spielraum bei der tatsächlichen Gestaltung einzuräumen, ist beim Satteldach sowie Pultdach eine Dachneigung von 10° bis 30° zulässig und. Des Weiteren sind die gewählten Dachformen bzw. Dachneigungen gut geeignet, in effektiver Weise Photovoltaik-Anlagen zu installieren.

9.2 Fassadengestaltung, Dacheindeckung

Grelle und leuchtende Farben wie beispielsweise die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038 sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig. Durch die Festsetzung wird ein gesamtstädtisches Erscheinungsbild geschaffen und visuelle/optische Ablenkungen und Störungen auf die Verkehrsachsen vermieden.

Gezielt ist ein Beitrag zu erneuerbaren Energien zu leisten, wodurch mindestens 50 % der gesamten Dachfläche von Hauptgebäuden mit technischen Anlagen für aktive Solarenergienutzung wie beispielsweise Solarzellen, Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen (Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbarer Energie) herzustellen ist. Um ein städtebauliches Gesamtbild zu schaffen, ist ein Mindestabstand der technischen Anlagen für aktive Solarenergienutzung von 0,50 m zu den Rändern der äußeren Dachhaut bzw. zur Attika einzuhalten. Im Weiteren gilt der Art. 44a BayBO.

Es wird empfohlen, aufgeständerte Photovoltaik-/Solarthermieanlagen auf begrünten Flachdächern umzusetzen, welche unter anderem auch mit einer Ertragssteigerung bzw. einem erhöhten Wirkungsgrad einhergehen. Die extensive Dachbegrünung fördert durch die natürliche Verdunstung und Luftreinigung eine Begünstigung des Mikroklimas und hilft gleichzeitig dabei, Niederschlagswasser zurückzuhalten, sodass dieses gedrosselt in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgegeben werden kann.

9.3 Einfriedungen

Um ein unerwünschtes Überwinden von Einfriedungen zu vermeiden, sind Einfriedungen bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 2,00 m zulässig. Es sind ausschließlich Metall-, Drahtgitter-, Stahlgitter- oder Stahlmattenzäune erlaubt. Geschlossene Elemente wie beispielsweise Gabionen, Sichtbeton, Mauern oder ähnliche durchgehend geschlossene und flächenhafte Einfriedungen sind ausgeschlossen. Geschlossene Wirkungen bzw. Abschirmungen des Baugrundstückes sollen vermieden werden. Untergeordnete Abschnitte zur Ein- und Ausfahrtsgestaltung sind von der Regelung ausgenommen. Um eine Durchgängigkeit der Einfriedungen für einen Durchgang für Kleintiere beispielsweise Igel zu erhalten, sind Einfriedungen mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberkante auszuführen. Damit soll einerseits dem Minimierungsgebot sowie andererseits dem Erhalt der ökologischen Vernetzung Rechnung getragen werden.

9.4 Werbeanlagen

Mit den Einschränkungen für die Zulässigkeit von Werbeanlagen sollen die Beeinträchtigung und die Außenwirkung auf das Orts- und Landschaftsbild minimiert werden. Die Re-

gelungen orientieren sich an den Anforderungen von Gewerbe und berücksichtigen die Lage am Ortsrand sowie die direkte Nachbarschaft zur Bundesautobahn / Staatsstraße.

Grundsätzlich sind Werbeanlagen ausschließlich innerhalb dieser überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Damit wird auch dem Bayerischen Straßen- und Wegegesetz Rechnung getragen, wodurch gemäß Art. 23 BayStrWG bauliche Anlagen an Staatsstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m – gemessen vom befestigten Fahrbahnrand – nicht errichtet werden dürfen.

Zur Reduzierung der Auffälligkeit und aus städtebaulichen Gründen werden die zulässigen Flächengrößen von Werbeanlagen wird die maximale Höhe beschränkt, wodurch an der Gebäudefassade angebrachte Werbeanlagen die Dachtraufe nicht überschreiten dürfen.

Um das Umfeld und die Verkehrsachsen, insbesondere die angrenzende Staatstraße St2023, vor Störwirkungen und Störeinflüssen zu schützen, sind blinkende Blitzeffekte bei Leuchtwerbeanlagen, Werbeanlagen mit bewegten Schriftbändern oder Lichteffekten wie beispielsweise Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung sowie Werbeanlagen mit grellen oder blendenden Lichtern nicht zulässig.

Freistehende Werbeanlagen sind ausschließlich außerhalb der Bauverbotszone der Staatstraße, sowie zugleich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) erlaubt. Zudem wird die Höhe von freistehenden Werbeanlagen auf eine maximale Höhe von 4,00 m begrenzt. Erneut dienen diese Regelung dazu, Störwirkungen und Störeinflüsse zu reduzieren.

Im Sinne des Art. 8 BayBO sind Werbeanlagen, gleich ob am Gebäude oder freistehend, in Art, Form, Größe, Lage, Material und Ausdehnung so zu planen und auszuführen, dass sie sich gestalterisch und städtebaulich in den jeweiligen Gesamtentwurf einfügen. Die Größe der jeweiligen Werbeanlage darf einen gestalterisch vertretbaren Rahmen im Verhältnis zum jeweiligen Objekt und Gebäude nicht überschreiten. Dabei darf das Orts- und Straßenbild nicht gestört werden sowie verkehrliche Belange dürfen nicht entgegenstehen. Zugleich müssen die Verkehrssicherheit und die Sichtverhältnisse gewahrt bleiben. Durch die Beschränkung der Außenwerbung (Höhen- und Größenfestsetzung) soll übermäßige Werbung, die sich negativ auf das Ortsbild auswirkt, vermieden werden. Durch die getroffenen Festsetzungen sind diese Grundsätze eingehalten.

10 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die bereits bestehende Zufahrt (Wirtschaftsweg) im Südwesten auf die St 2023 erschlossen. Der Ausbau der Zufahrt (Wirtschaftsweg Fl.-Nr. 182/3) wird entsprechend der Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Krumbach durchgeführt. Vorgesehen ist, den Wirtschaftsweg auf einer Breite von 6 m als Straße auszubauen, um einen gewerblichen Begegnungsverkehr mit LKW zu ermöglichen. Eine Wendemöglichkeit auf dieser Straße ist nicht vorgesehen, da das neue Gewerbegebietsgrundstück ausschließlich für nur einen Gewerbebetrieb vorgesehen ist und damit fehlfahrende LKW nicht zu erwarten sind. Um diesem unwahrscheinlichen Fall eines fehlfahrenden LKW dennoch begegnen zu können, wird auf dem privaten Gewerbegrundstück Fl.-Nr. 182/4 über die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zugunsten der Allgemeinheit die Möglichkeit geschaffen, dass irrtümlich in die Erschließungsstraße eingebogene LKW durch Rückwärtsschieben gefahrlos auf dem Gewerbegrundstück wenden können. Der Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts ist entsprechend der anzuwendenden Schleppkurven dimensioniert.

Mit dem Ausbau des Wirtschaftsweges zu einer gewerbegebietstauglichen Erschließungsstraße wird die Möglichkeit geschaffen, die Erschließung bei einer eventuellen späteren Erweiterung des Gewerbegebietes nach Osten weiterzuführen. Deshalb ist der erforderliche Platzbedarf für den Ausbau des Wirtschaftsweges auf dem Grundstück Fl.-Nr. 182/3 als private Grünfläche ohne Pflanzbindung festgesetzt, entsprechende Regelungen zur Flächenverfügbarkeit erfolgen zwischen der Gemeinde und dem Grundstückseigentümer auf vertraglicher Ebene. Sollte diese Erweiterung des Gewerbegebietes erfolgen und in diesem Zusammenhang die Erschließungsstraße nach Osten weitergeführt und mit einer gewerbegebietstauglichen Wendeanlage versehen werden, ist das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem Gewerbegrundstück hinfällig.

11 Ver- und Entsorgung, Erschließung

Das Plangebiet wird an das Stromverteilnetz der Lech Elektrizitätswerke, an die Kommunikationsleitungen der Telekom und die vorhandene Wasserversorgung sowie den Abwasserkanal des Gewerbegebietes Kiesgrubäcker der Gemeinde Bibertal angeschlossen.

Zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurde eine Schürfung durchgeführt (s. Anlage 3). Die Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes ist aufgrund der oberflächlich anstehenden quartären Sande und Kiese weitgehend möglich. Es wird deshalb festgesetzt, dass unverschmutztes Niederschlagswasser auf den privaten und öffentlichen Flächen zu versickern ist. Damit wird die Entlastung der Kanalisation von unverschmutztem Niederschlagswasser und Vermeidung negativer Auswirkungen der Bodenversiegelung auf die Grundwasserneubildungsrate erreicht. Vorrangig ist eine Versickerung flächenhaft über die belebte Bodenzone anzustreben. Ist eine direkte Versickerung auf den Grundstücken aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, sind für nicht verschmutztes Niederschlagswasser Rückhaltemaßnahmen, z. B. durch Rigolen, ökologisch gestaltete Rückhalteteiche, Regenwasserzisternen etc. vorzusehen. Diese sind mit einem Notüberlauf an die Kanalisation anzuschließen. Verschmutztes Niederschlagwasser ist zu sammeln, vor der Einleitung entsprechend den technischen Richtlinien zu behandeln und schadlos durch Ableiten in die Kanalisation abzuführen.

Die Möglichkeit der Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser ist im Zuge der Baumaßnahmen zu prüfen und entsprechende Versickerungsanlagen sind bei geeigneten Untergrundverhältnissen anzulegen.

Bei allen baulichen Maßnahmen ist darauf hinzuwirken, die Grundwasserneubildung zu fördern, die Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft zu erhalten und der Bodenversiegelung entgegenzuwirken. In diesem Sinne sollen auch Zufahrten und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfuge, Kiesbelag und ähnlichem) versehen werden.

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass der Schutz von Gebäuden gegen Wasserschäden dem Bauherrn obliegt. Der Bauherr hat in Eigenverantwortung Vorkehrungen und Maßnahmen zu treffen, die ein Eindringen von Grund-, Druck und Oberflächenwasser in das Gebäude verhindern. Aufgrund der weitgehend ebenen Lage ist davon auszugehen, dass aufgrund der festgesetzten Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser bei Eignung des Untergrundes bzw. bei fehlender Eignung der Bodenbeschaffenheit durch geeignete Rückhaltemaßnahmen ein Ablauf wildabfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tieferliegenden Grundstückes verstärkt.

12 Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Eingrünung des Gewerbegebietes wird eine Ortsrandeingrünung auf privater Grundstücksfläche mittels Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt.

Hinsichtlich der Gewerbebauten wird zur Durchgrünung und Auflockerung vorgegeben, Flachdächer und sonstige geeignete Dachflächen (ohne Photovoltaik- und Solarnutzung) zu begrünen.

Bei allen festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind Arten der Artenliste „standortheimische Bäume und Sträucher“ gemäß Satzung zu verwenden. Bei sonstigen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken auf privaten Grundstücksflächen soll auf Nadelgehölze, standortfremde Ziergehölze und buntlaubige Arten verzichtet werden.

Hinsichtlich der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird auf den Umweltbericht, Kap. 19.7 dieser Begründung verwiesen.

13 Immissionsschutz

13.1 Gewerbelärmimmissionen

Die schalltechnische Begutachtung Gewerbelärm der Kling Consult GmbH Krumbach vom 30. April 2024 ist Bestandteil der Begründung des vorliegenden Bebauungsplans. Zum Schutz der benachbarten schützenswerten Nutzungen werden die gewerblichen Tätigkeiten innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen beschränkt. Es werden gemäß DIN 45691 Emissionskontingente L_{EK} für die Tag-/Nachtzeit von 60/45 dB pro m² Bezugsfläche festgesetzt. Zusätzlich sind für das Gewerbegebiet in einen Richtungssektor B Zusatzkontingente $L_{EK,\,zus\,B}$ von 4/4 dB pro m² Bezugsfläche tags/nachts zulässig. Die Festsetzung der Emissionskontingente im Gewerbegebiet erfolgt auf Grundlage des § 1 Abs. 4 BauNVO zur Konkretisierung besonderer Eigenschaften von Betrieben und Anlagen. Die Prüfung der Einhaltung der sich aus den Emissionen (Emissionskontingente) pro Quadratmeter Bezugsfläche oder Teilflächen davon ergebenden Immissionsbelastungen erfolgt für schutzbedürftige Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Januar 2018) außerhalb des B-Plangebietes nach den Bedingungen der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Als Bezugsfläche einzelner Vorhaben (einzelne Betriebe und einzelne Anlagen) ist die zugeordnete Gewerbegebietsfläche heranzuziehen. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist zu berechnen, welcher Immissionsrichtwert-Anteil ($L_{IK;ij}$) sich für die jeweilige Teilfläche ergibt. Es ist aufzuzeigen, ob die zu erwartenden Lärmemissionen des sich ansiedelnden Betriebes Beurteilungspegel verursachen, die unterhalb der zulässigen Immissionsrichtwert-Anteile liegen.

13.2 Geruchsimmissionen

Durch die umgebende landwirtschaftliche Bewirtschaftung entstehende Immissionen in Form von Schall, Geruch und Staub sind aufgrund der Lange angrenzend an landwirtschaftliche Flächen hinzunehmen.

Durch die Ableitung der Abluft der Feuerungsanlage können grundsätzlich luftschadstofftechnische Belastungen auf die umliegende Bebauung auftreten.

Von Seiten des Garten- und landschaftsbaulichen Betriebs sind keine relevanten Emissionen zu erwarten.

Eine luftschadstofftechnische Klärung wird im weiteren Verfahren durchgeführt.

13.3 Störfallbetrieb

Bereits auf Ebene eines Bebauungsplans soll der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG bezüglich der Ansiedlung von Betriebsbereichen (Störfallbetriebe) berücksichtigt werden. Ziel der Berücksichtigung dieses Belanges auf Ebene der Bauleitplanung ist die Sicherstellung eines angemessenen Abstandes zwischen Betriebsbereichen und Schutzobjekten. Zu diesen Schutzobjekten zählen nicht nur Wohnnutzungen, sondern auf öffentlich genutzte Gebiete und wichtige Verkehrswege.

Bei dem geplanten Gewerbestandort des Garten- und Landschaftsbaubetriebes handelt es sich nach vorliegenden Kenntnissen nicht um einen Betriebsbereich nach Anhang 1 der Störfallverordnung – 12. BImSchV, somit ist die Störfallverordnung gegenständlich nicht relevant.

14 Artenschutz

Unter Bezug auf § 1a Abs. 4 BauGB ist bei Bauleitplänen zu prüfen, ob durch die Planung eines Projektes Einflüsse auf geschützte Arten nach europäischem Artenschutzrecht entstehen, die beim Vollzug des Bauleitplanes z.B. durch nachfolgende Bau- oder sonstige Genehmigungen Verstöße auslösen, die gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten sind. Dementsprechend muss der Vollzug des Bauleitplanes so möglich sein, dass folgende Vorgaben eingehalten sind (§ 44 BNatSchG):

- Wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten nach BNatSchG darf nicht nachgestellt werden; sie dürfen nicht gefangen, verletzt oder getötet oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
- Wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten dürfen, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten nicht erheblich gestört werden (eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert).
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur dürfen nicht entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
- Wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur dürfen nicht entnommen werden; sie oder ihre Standorte dürfen nicht beschädigt oder zerstört werden (Zugriffsverbote).

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erfolgt eine artenschutzrechtliche Konflikteinschätzung aufgrund der bestehenden Strukturen vor Ort sowie eigener Erhebungen. Die Konflikteinschätzung kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass eine Betroffenheit unwahrscheinlich ist (vgl. Umweltbericht, Schutzgut Pflanzen und Tiere). Durch die stark befahrenen Verkehrsachse im Südwesten (Staatsstraße) und der Kulissenwirkung durch die bestehenden gewerblichen Siedlungsstrukturen lassen sich Störradien von ca. 150 m

vollständig flächendeckend auf das Plangebiet übertragen, wodurch Offenlandarten auszuschließen sind. Zudem stehen ausreichende Habitate, Nahrungsflächen, etc. im Übergang zur freien Landschaft im Norden zur Verfügung. Anhaltspunkte einer Betroffenheit von geschützten Arten bzw. Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG liegen nicht vor. Aufgrund der geringen Strukturvielfalt, der umliegenden Verkehrsachsen und der artenarmen Ausstattung ist die Habitat-Eignung gering und vorbelastet.

Eine potenzielle Betroffenheit und Beeinträchtigung von Arten wird durch die festgesetzten Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen verhindert. Durch die vorbeugenden Maßnahmen sind keine Artenschutzkonflikte auf der Umsetzungsebene zu erwarten. Durch diese Maßnahmen wird gewährleistet, dass der derzeitige günstige Erhaltungszustand gewahrt bleibt bzw. der jetzige ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtert wird und eine Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht erschwert wird. Artenschutzrechtliche Konflikte liegen nicht vor.

15 Brandschutz

Der Fachempfehlung „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ (Information der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes in Abstimmung mit dem DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. 2018) zum Ausbau des Hydrantennetzes und der Bemessung des Löschwassers ist zu folgen. Die einschlägigen Richtlinien und Verordnungen zur Löschwasserversorgung, zum Hydrantennetz und zum Brandschutz sowie die Maßgaben des DVGW-Arbeitsblatt W 405 sind zu beachten. Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" ist zu achten. Der Brandschutznachweis ist auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der Ausführungsplanung vorzulegen.

16 Denkmalschutz

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie im unmittelbar angrenzenden Siedlungsumfeld sind keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter bekannt oder kartiert. Eventuell zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Wer demnach Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

17 Klima und Energie

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung an den zu erwartenden Klimawandel zu fördern. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich

des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB). Die in § 1 Abs. 5 BauGB vorgegebene ergänzende Vorschrift zum Umweltschutz gibt vor, dass durch die Planung „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 soll."

Gebäude sind unter Berücksichtigung einer sparsamen Energiebilanz zu errichten. Neue Gebäude sollen so errichtet werden, dass mindestens der Standard eines KfW-Effizienzhauses erreicht wird. Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer gemäß geltendem Gebäudeenergiegesetz verpflichtet, regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Solarthermieanlagen, Holzpelletkessel etc. geschehen. Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

Innerhalb des Plangebietes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden. Durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden kann der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden und durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen. Auch aufgeständerte Photovoltaikanlagen auf begrünten Flachdächern der Hauptgebäude liefern einen Beitrag zur regenerativen Energieversorgung sowie zum Klimaschutz. Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

18 XPlanung Standard

Im Jahre 2017 wurde XPlanung als verbindlicher Standard im Bau- und Planungsbereich vom IT-Planungsrat, welcher durch Bund, Länder und die kommunalen Spitzenverbände getragen wird, beschlossen. Der Standard XPlanung ermöglicht in erster Linie einen verlustfreien Datenaustausch zwischen den Akteuren in Planungsverfahren. XPlanung basiert auf internationalen Standards und findet in der INSPIRE Datenspezifikation zum Thema Bodennutzung im Annex III der INSPIRE Richtlinie Anwendung. Ab dem Jahr 2023 ist XPlanung als verbindlicher Standard für Planungsverfahren bzw. raumbezogene Planwerke der Bauleit- und Landschaftsplanung sowie Raumordnung anzuwenden. Der Bebauungsplan ist auf Grundlage des standardisierten Datenaustauschformat XPlanung erstellt.

19 Umweltbericht

19.1 Rechtliche Grundlagen

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB gewürdigt werden. Die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht den Bauleitplänen beizufügen. Der

Konkretisierungsgrad der Aussagen im Umweltbericht entspricht dem jeweiligen Planungszustand, im vorliegenden Fall der verbindlichen Bauleitplanung.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Der Umweltbericht wird durch die Auswertung der im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung eingehenden Stellungnahmen ergänzt. Im weiteren Verfahren wird der Umweltbericht durch die im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingehenden Stellungnahmen vervollständigt.

19.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Anlass ist der Bedarf der Gemeinde, geeignete Flächen für die Ansiedlung von Gewerbe zur Verfügung zu stellen. Ziele sind die Stärkung und Weiterentwicklung der kommunalen Wirtschaftskraft und Infrastruktur, der Erhalt und die Verbesserung der Erwerbsstruktur für die einheimische Bevölkerung sowie der Erhalt und der Ausbau von Arbeitsplätzen. Gezielt werden gewerbliche Bauflächen bzw. Erweiterungsflächen für ortsansässige Gewerbetreibende geschaffen, welche gegenwärtig keine Entwicklungsmöglichkeiten haben.

Weitere Informationen zum Inhalt des Bebauungsplanes sind der Begründung unter Ziff. 1 zu entnehmen.

19.3 Planungsbezogene Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind. Es wird dargelegt, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden:

- Bundesimmissionsschutzgesetz

  Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes:

  Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, dem Boden, dem Wasser, der Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorbeugen dem Entstehen schädlichen Umwelteinwirkungen.

  Bauleitplanerische Berücksichtigung:

  Zur Vermeidung von Immissionskonflikten von zulässigen Nutzungen werden auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung schallschutztechnische Maßnahmen (Lärmpegelbereiche) festgesetzt. Damit wird eine Überschreitung der zugrunde legenden Immissionen an der schützenswerten Bebauung verhindert. Gesunde Arbeitsverhältnisse sind gesichert.

- Bundesnaturschutzgesetz

  Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes:

  Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind zu vermeiden, zu minimieren und falls erforderlich auszugleichen.

  Bauleitplanerische Berücksichtigung:

  In den Bebauungsplan sind grünordnerische Festsetzungen aufgenommen, die insbesondere die Entwicklung relevanter Ein- und Durchgrünungsstrukturen betreffen. Daneben dienen Festsetzungen zum Boden- und Grundwasserschutz und Ausgleichs-

maßnahmen (werden im weiteren Bauleitplanverfahren ermittelt und aufgenommen) zur Minimierung des Eingriffes.

- Regionalplan der Region Donau-Iller

  Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes:

  Im Regionalplan sind folgende umwelt-/flächenbezogenen Ziele der Raumordnung und Landesplanung enthalten, die zusammenfassend wie folgt behandelt werden. Die ausführliche Abhandlung der Auseinandersetzung mit den umwelt- und flächenbezogenen Zielen der Raumordnung und Landesplanung erfolgt in der Begründung unter Ziff. 2.3.

  Bauleitplanerische Berücksichtigung:

  - Flächeninanspruchnahme: Alternative Flächenpotentiale, Alternativstandorte oder gewerbliche Innenentwicklungspotentiale sind nicht vorhanden. Der Gewerbeflächenbedarf ist eindeutig nachgewiesen.
  - Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft: Die Belange der Landwirtschaft sind in der Abwägung mit einem besonderen Gewicht gegenübergestellt worden. Der erhöhte Abwägungsanspruch erfordert eine hinreichende Konkretisierung der Notwendigkeit der Flächeninanspruchnahme durch eine nachvollziehbare Bedarfsuntersuchung und Prüfung von Planungsalternativen. Alternative Flächenpotentiale bzw. Standorte oder gewerbliche Innenentwicklungspotentiale sind nicht vorhanden. Der Gewerbeflächenbedarf ist nachgewiesen. Die Flächeninanspruchnahme bzw. der Flächenbedarf ist auf diese Weise nachvollziehbar und in konkretisierender Form dargelegt, wobei das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft in einem gerechten Abwägungsgrundsatz steht
  - Verkehrsachsen: Umliegende Verkehrsachsen (Bundesautobahn A8, Staatsstraße St2023) sind nicht berührt oder beeinträchtigt.
  - Regionaler Grünzug: Nach erfolgter Abwägung sind die Funktionen des Grünzugs „Gliederung der Siedlungsachsen“, „Erhalt von zusammenhängenden siedlungsnahen Freiräumen und Erholungsflächen“ sowie „Gewährleistung siedlungsklimatischer Funktionen“ nicht beeinträchtigt. Das Siedlungsgefüge ist nicht beeinträchtigt. Eine Zersiedelung ist ebenfalls vermieden, insbesondere im Hinblick auf die zu-künftige langfristige Siedlungszäsur im Süden. Alternative Standorte stehen nicht zur Verfügung. Der regionale Grünzug ist in seiner Funktion und räumlichen Ausdehnung nicht beeinträchtigt.

- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

  Vorhabenbezogene Ziele des Umweltschutzes:

  Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Westen/Südwesten wird die Bauverbotszone der Staatsstraße St2023 dargestellt.

  Bauleitplanerische Berücksichtigung:

  Vorgesehen ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes bzw. die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen. Die geplante Entwicklung entspricht nicht den gegenwärtigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes, wodurch dieser zu ändern ist. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zum Bebauungsplan durchgeführt.

19.4 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Das Plangebiet wird gegenwärtig hauptsächlich als landwirtschaftliche strukturarme Ackerfläche genutzt. Der Großteil ist damit nicht bebaut bzw. nicht versiegelt. Einzig im südlichen Bereich ist ein geschotterter Feld-/Wirtschaftsweg vorhanden, wodurch der Boden beansprucht ist. Gehölzbestände sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Die Umgebung ist einschlägig geprägt von Gewerbe im Süden bzw. Südosten sowie von der westlich angrenzenden Verkehrsachse. Topographisch bedingt handelt es sich um ein leicht bewegtes Gelände. Denkmäler jeglicher Art sind im Planungsumgriff nicht vorhanden. Von dem Vorhaben sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach BNatSchG sowie keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie betroffen. Eine ausführliche Bestandsaufnahme mit den voraussichtlichen Auswirkungen wird nachfolgend für das jeweilige Schutzgut beschrieben.

19.5 Voraussichtliche Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass das beabsichtigte Plangebiet weiterhin landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt wird. Der Düngeeintrag und die Gefahr einer möglichen Belastung des Grundwassers bliebe erhalten. Eine Versiegelung des Bodens und Flächeninanspruchnahme für gewerbliche Zwecke würde jedoch unterbleiben. Es werden keine möglichen Auswirkungen z. B. für das Schutzgut Boden, Wasser und Fläche resultieren. Auch der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild durch die Ausweisung der Baufläche würde unterbleiben. Bei einem Verzicht der vorliegenden Bauleitplanung wird die Gemeinde Bibertal den Entwicklungswünschen bzw. Verlagerungsabsichten ortsansässiger Gewerbetreibender nicht Rechnung tragen. Damit wird die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen nicht gedeckt. Entsprechend werden für die Gemeinde Bibertal bedeutende Unternehmen ihren Standort verlagern bzw. einen anderen Standort wählen, wodurch Arbeitsplätze verloren und die kommunale Wirtschaftskraft grundlegend geschwächt werden. Gleichzeitig entgeht der Gemeinde die Chance, die kommunale Infrastruktur bzw. Gewerbestruktur zu stärken und als Wohn- und Arbeitsstandort wettbewerbsfähig zu bleiben.

19.6 Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes des Plangebietes für jedes einzelne Schutzgut abgegeben, das voraussichtlich beeinflusst wird. Im Rahmen der Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden die möglichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase des geplanten und möglichen Vorhabens in Bezug auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) bis i) BauGB beschrieben. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ (geringe, mittlere, hohe Erheblichkeit). Die einzelnen baubedingten, anlagenbedingten und betriebsbedingten Wirkfaktoren inklusive der konkreten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden in den nachfolgenden Kapiteln behandelt.

Grundsätzlich sind durch das Vorhaben folgende Umweltauswirkungen zu erwarten:

- Flächeninanspruchnahme, Veränderung des Bodengefüges, Verdichtung und Versiegelung (bau- und anlagenbedingt)
- Entzug von Freifläche durch Versiegelung und bauliche Anlagen (anlagenbedingt)
- Schall- und Abgasemissionen, Lichtemissionen (bau- und betriebsbedingt)

- Beeinträchtigung des Kleinklimas durch Versiegelung (anlagenbedingt)

19.6.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme

Nationale Schutzgebiete nach BNatSchG, internationale Schutzgebietsverordnungen nach Vogel- oder FFH-Richtlinie und Biotope nach amtlicher Biotopkartierung sind nicht betroffen. Gewässer, Gräben, Felshügel und großflächige, offene und flache Nass- oder Feuchtgrünlandstellen sind nicht vorhanden.

Gegenwärtig wird das Plangebiet hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt. Entsprechend ist von Arbeitsprozessen wie Aussaat, Ernte sowie Düngeeintrag auszugehen. Gehölzbestände jeglicher Art sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Im Zuge der Umweltprüfung erfolgt eine artenschutzrechtliche Konflikteinschätzung für planungsrelevante saP-Arten. Die Betroffenheit der folgenden Tier- und Pflanzenarten aufgrund der bestehenden Strukturen im Gelände sowie eigener Erhebungen wurden ermittelt. Die Betroffenheit planungsrelevanter saP-Arten wie z. B. Pflanzen, Säugetiere, Fische und Weichtiere, Fledermäuse, Zauneidechsen, Lurche, Vögel, etc. ist unwahrscheinlich. Innerhalb sowie angrenzend an das Plangebiet ist von einer ganzjährigen Vorbelastung mit akustischen sowie visuellen Störungen auszugehen. Hinzukommend befinden sich angrenzend an das Plangebiet erhöhte Strukturen (Gehölze, Gebäude), die horizontüberhöhende Kulissen bilden bzw. Ansitze für Prädatoren der Bodenbrüter (Greifvögel) darstellen. Bodenbrütende Wiesen- und Feldvogelarten wie z.B. die Feldlerche benötigen einen ausreichenden Abstand zu solchen Störquellen bzw. Ansitzen, damit ein Gebiet sich als Bruthabitat eignet und eine Brut sowie die Aufzucht der Jungen erfolgreich und ungestört ablaufen kann. Durch die flächendeckende Störung der genannten Bestandsstrukturen sind Offenlandarten auszuschließen. Ein Vorkommen und eine Betroffenheit von möglichen Offenlandarten wie beispielsweise Feldlerche, Kiebitz, etc. ist daher nicht gegeben. Zudem stehen auch ausreichende Ausweichlebensräume und Nahrungsflächen im Übergang zur freien Landschaft im Norden zur Verfügung.

Durch die genannten Vorbelastungen sind Brutvorkommen jeglicher Art im Plangebiet nicht zu erwarten. Die biologische Vielfalt ist aufgrund der fehlenden unterschiedlichen Lebensraumstrukturen gering.

Auswirkungen

Während der Bauphase kann es durch temporären Baulärm, Staub- und Schadstoffemissionen zu Störungen der in diesem Bereich lebenden Fauna kommen. Der Einsatz der Baumaschinen und die Erdbewegungen im Zuge der Bauarbeiten führen zur Zerstörung von Bodenlückensystemen, Kleinhabitaten oder auch Fortpflanzungsstätten. Ferner sind Erschütterungen, Licht, Menschen- und Verkehrsbewegungen möglich.

Aufgrund der geringen Strukturvielfalt, der erwähnten Vorbelastung (Störradien, Verkehr, Lärm) aufgrund der umliegenden Verkehrsachsen und der artenarmen Ausstattung ist die Habitat-Eignung gering. Die Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist nicht zu erwarten. Eine Betroffenheit von Arten nach Anhang IV der FFH-RL sowie von Vögeln nach Vogelschutzrichtlinie besteht nicht. Artenschutzkonflikte bestehen nicht. Durch die Inanspruchnahme der Fläche bzw. die nutzungsbedingte Bodenversiegelung sind die Betroffenheit von Artengruppen, der Verlust von Lebensräumen oder auch die Beeinträchtigung von Nahrungshabitaten verschiedener Tiergruppen grundsätzlich aber nicht

auszuschließen; es sei jedoch auf die genannte Vorbelastung hingewiesen. Es ist daher davon auszugehen, dass das Plangebiet eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna hat.

Vorsorglich sind Vorkehrungen zur Vermeidung (Vermeidungsmaßnahmen V) durchzuführen, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von saP-relevanten Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Gezielt werden potenzielle Artenschutzkonflikte auf der Umsetzungsebene präventiv verhindert.

Relevante Wirkungen wie Kollisionsrisiken, Zerschneidungseffekte und Barrierewirkungen können aufgrund der Vorbelastung und der geringen Auswirkungen des Vorhabens ebenfalls als gering eingestuft werden.

Neben den artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Grünordnungsmaßnahmen werden als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen die Pflanzgebote zur Ein- und Durchgrünung sowie die Verwendung standortheimischer Arten für Neupflanzungen gewertet. Durch die entstehenden Eingriffe ergibt sich das Erfordernis eines naturschutzfachlichen Ausgleichs. Geeignete Maßnahmen werden vorgeschrieben.

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt: geringe Erheblichkeit

19.6.2 Schutzgut Boden und Wasser

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt gemäß Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete (Landesamt für Umwelt, Bayern) außerhalb gefährdeter Hochwasser- oder Überschwemmungsgebiete. Weder Wasserschutzgebiete noch wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete werden berührt. Zudem befindet sich kein festgesetztes Trinkwasserschutzgebiet innerhalb oder im unmittelbaren Umfeld des Standortes. Gewässer sind nicht vorhanden. Mit Beeinträchtigungen aufgrund wild-abfließenden Wassers muss aufgrund der absehbaren gewerblichen Nutzung bzw. Versiegelung gerechnet werden. Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. Aufgrund der derzeitigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, ist u.a. von Stickstoffanreicherungen im Grundwasser durch Düngeeinträge auszugehen.

Bezüglich der Boden-/Untergrundverhältnisse wird die Probe-Schürfung, BAUPLAN GmbH herangezogen (Anlage der Begründung des Bebauungsplans). Diese beschreibt und beurteilt die angetroffenen Baugrund- und Grundwasserverhältnisse. Grundwasser wurde nicht angetroffen.

Auswirkungen

Aufgrund des leicht bewegten Geländes sind keine umfangreichen Erdbewegungen (Abtrag und Aufschüttungen) erforderlich. Die geltenden Bestimmungen der DIN 18915 und 19731 (für Erdarbeiten und zum Schutz des Mutterbodens) sind zwingend einzuhalten. Die Verwertung des Bodenmaterials bzw. die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials sind vor Beginn der Baumaßnahme zu klären und auf der Ebene der Erschließungs- und Ausführungsplanung nachweislich aufzuzeigen. Die Hinzunahme des Leitfadens zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) wird empfohlen.

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

Die zulässige Flächenversiegelung vermindert das Rückhaltevolumen und führt zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung verbunden mit einer Veränderung des Oberflächenabflusses. Gleichzeitig wird das Rückhalte- und Versickerungsvolumen des belebten Bodens reduziert. Die Begrenzung der Versiegelung, Begrünungen und Versickerungsmaßnahmen tragen zu einer Verminderung des Oberflächenabflusses bei. Damit werden die Auswirkungen gezielt vermindert und eine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers vermieden. Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden.

Die durch das Vorhaben bedingte Umnutzung, Bebauung und Versiegelung bzw. die Realisierung der Baumaßnahmen hat zur Folge, dass landwirtschaftlicher Boden aus der Nutzung genommen, um- und zwischengelagert, verdichtet und versiegelt wird. Die Bodenfunktionen (Filter, Puffer) gehen in diesen überbaubaren Bereichen verloren. Um die Inanspruchnahme sowie die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu reduzieren, wird die Versiegelung auf das für den gewerblichen Betriebsablauf Notwendige reduziert. Durch die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in Form von Festsetzungen zur Grünordnung oder zum Ausgleich wird der Eingriff in das Schutzgut Boden begrenzt. Gleichzeitig stellen die Wasserdurchlässigkeit, Grünordnung und der Boden- und Grundwasserschutz sicher, dass der Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen reduziert wird.

Eine mögliche Grundwasserbelastung durch Düngeeinträge bleibt mit Durchführung der Planung aufgrund der Aufgabe der derzeit vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung aus, was sich positiv auf das Grundwasser auswirkt.

Im Zuge der Bebauung des Standortes wird der Niederschlagswasserhaushalt verändert. Grundsätzlich ist eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort durchzuführen.

Aufgrund der erstmaligen baulichen Beanspruchung sind die planungsbedingten Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser als mittel einzustufen, können durch die vorliegende Planung bzw. die Kompensations-/Vermeidungsmaßnahmen auf ein erforderliches Minimum reduziert werden.

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Boden und Wasser: mittlere Erheblichkeit

19.6.3 Schutzgut Fläche

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Randlich werden im Norden und Osten Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Im Westen/Südwesten wird die Bauverbotszone der Staatsstraße St2023 sowie im Süden/Südosten gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Auf der Ebene der Regional- und Landesplanung werden weitere Maßgaben bzgl. der Flächeninanspruchnahme, des dargestellten Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft und eines regionalen Grünzugs formuliert.

Auswirkungen

Durch die planungsrechtliche Sicherung der Bauflächen gehen Flächen zu Gunsten der Siedlungsentwicklung verloren. Für den Naturhaushalt sind die Flächen, mit Ausnahme der negativen Auswirkungen der Flächenversiegelung, von geringer Bedeutung. Aufgrund der Größe und Lage des Plangebietes sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche hoch.

Die geplanten Grünflächen sowie der künftig ausbleibende Düngeeintrag durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung wirken sich minimierend auf die Erheblichkeit des Eingriffes aus. Gegenüber der aktuellen Nutzung erhöht sich der Versiegelungsgrad in den Bereichen der geplanten Bauflächen entsprechend den Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen. Die durch das Vorhaben überplante Fläche gilt durch die angrenzende Verkehrsachse bereits als vorbelastet. Als unbebaute Fläche kommt der Fläche aufgrund ihres geringen Entwicklungspotenzials für Natur und Landschaft eine geringe Bedeutung zu.

Im besonderen Maße ist die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu begründen, was in ausführlicher Form in der Begründung dargelegt ist (vgl. Ziff. 3 der Begründung). Alternative Flächenpotentiale, Alternativstandorte oder gewerbliche Innenentwicklungspotentiale sind nicht vorhanden. Der Gewerbeflächenbedarf ist eindeutig nachgewiesen.

Im Zuge des Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft sind die Belange der Landwirtschaft in der Abwägung mit einem besonderen Gewicht gegenüberzustellen. Der erhöhte Abwägungsanspruch erfordert eine hinreichende Konkretisierung der Notwendigkeit der Flächeninanspruchnahme durch eine nachvollziehbare Bedarfsuntersuchung und Prüfung von Planungsalternativen. Erneut wird darauf verwiesen, dass Alternativstandorte nicht vorhanden sind und der Gewerbeflächenbedarf nachgewiesen ist. Die Flächeninanspruchnahme bzw. der Flächenbedarf ist auf diese Weise nachvollziehbar und in konkretisierender Form dargelegt, wobei das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft in einem gerechten Abwägungsgrundsatz steht.

Bezüglich des regionalen Grünzugs wird auf die Abwägung unter Ziff. 2.3 g) der Begründung hingewiesen. Die Funktionen des Grünzugs „Gliederung der Siedlungsachsen“, „Erhalt von zusammenhängenden siedlungsnahen Freiräumen und Erholungsflächen“ sowie „Gewährleistung siedlungsklimatischer Funktionen“ sind nicht beeinträchtigt. Das Siedlungsgefüge ist nicht beeinträchtigt. Alternative Standorte stehen nicht zur Verfügung. Der regionale Grünzug ist in seiner Funktion und räumlichen Ausdehnung nicht beeinträchtigt.

Aufgrund der Lage und Größe sowie der erstmaligen gewerblichen Überplanung dieses Bereiches sind Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche hoch einzustufen.

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Fläche: hohe Erheblichkeit

19.6.4 Schutzgut Klima und Luft

Bestandsaufnahme

Das Gelände ist leicht bewegt und – mit Ausnahme einer südlichen Teilfläche (geschotterter Feldweg) – nicht beansprucht oder versiegelt. Klimarelevante Gehölz- oder Vegetationsbestände sind nicht vorhanden.

Während die landwirtschaftliche Fläche infolge der nächtlichen schnellen Abkühlung als Kaltluftentstehungsgebiet mit positiven Effekten für die Umgebung dient, finden sich keine Gehölzstrukturen, welche zur Frischluftproduktion und Luftreinhaltung (Filterung von Schwebstoffen aus der Luft) beitragen würden. Von geringer Bedeutung sind Hangwinde.

Durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung können phasenweise geruchsbelästigende Immissionen von den Flächen in das Siedlungsgebiet gelangen.

Grundsätzlich ist die lufthygienische und siedlungsklimatische Situation entscheidend durch die Verkehrsachse Staatsstraße St2023 vorbelastet. Auf Grundlage der Klimaanalyse Donau-Iller sind im Plangebiet vergleichsweise geringe Kaltluft-Mächtigkeiten gegenüber dem Günztal im Osten oder dem Donau-Verlauf im Norden vorhanden. Dementsprechend bilden sich Kaltluftabflüsse nur in geringerem Ausmaß. Diese Umstände sind für die Planung von untergeordneter Relevanz, da das Plangebiet durch die angrenzende Verkehrsachse sowie den angrenzenden gewerblichen Nutzungen mit den damit verbundenen Lärm-, Staub und Schadstoffemissionen erheblich vorbelastet ist. Entsprechend ist die lufthygienische Situation innerhalb und in der Nähe des Plangebietes durch Emissionen geprägt. Klimatisch gesehen fungiert die Fläche nicht als Kaltluftentstehungsgebiet.

Auswirkungen

Während der Bauphase kann es in der Luft zeitweise zu Staub- und Abgasemissionen kommen. Eine potenzielle Kühlfunktion wird das Plangebiet bei der Umsetzung der Nutzungen verlieren.

Durch die geplante Bebauung kann aufgrund der dauerhaften Versiegelung mit der Folge klimatischer Aufheizungseffekte von einer Beeinträchtigung des Mikroklimas ausgegangen werden. Bedingt durch die Hinderniswirkung der Gebäude, die Schattenbildung, das Wärmespeichervermögen der Baustoffe sowie durch Abwärme wird sich im Plangebiet zusätzlich der Wärme- und Feuchtehaushalt sowie das örtliche Windfeld lokal verändern.

Der Standort befindet sich im ländlichen Umfeld und in einer vorbelasteten Siedlungsrandlange, wodurch von geringfügigen Auswirkungen für das Lokalklima auszugehen ist. Kaltluft-Mächtigkeiten bzw. Kaltluftabflüsse sind nur in geringerem Ausmaß vorhanden und daher untergeordnet. Wesentlich ist die bestehende Vorbelastung durch Emissionen jeglicher Art (der Verkehrsachse und des bestehenden Gewerbeumfelds), die durch die vorliegende Planung in absehbarer Weise geringfügig verändert wird. Für das Mesoklima ist die geplante Baumaßnahme von untergeordneter Bedeutung.

Zum Schutz des Klimas sind zudem Dachflächen mit Solaranlagen auszustatten, um so die Energieversorgung durch regenerative Energien zu fördern.

Durch die Begrenzung der Versiegelung auf das nutzungsbedingte Minimum, Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen sowie weitere Gehölzpflanzungen wird die Flächenversiegelung und die damit verbundene Oberflächenaufheizung verringert. Damit geht eine Verbesserung der Frischluftproduktion und der mikroklimatischen Bedingungen einher. Im Bereich der Eingrünungen verbessert sich die lufthygienische Situation.

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Klima und Luft: geringe Erheblichkeit

19.6.5 Schutzgut Mensch

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet hat aufgrund seiner Nutzung und der Lage des Vorhabens keine Bedeutung als (Nah-) Erholungsgebiet. Innerhalb und im unmittelbaren Umfeld sind keine Ausstattungen für die Freizeit- und Erholungsnutzung vorhanden.

Verkehrslärmimmissionen gehen im Wesentlichen von der angrenzenden Verkehrsachse inklusive den damit verbundenen Fahrbewegungen aus.

Gewerbemissionen und Verkehrslärmemissionen aus dem Plangebiet heraus sind zu vernachlässigen, da keine schützenswerte Nutzung im Umfeld vorhanden ist. Bzgl. Gewerbelärmimmissionen sind Gewerbenutzungen im Süden sowie Südosten vorhanden.

Geruchsimmissionen sind zu vernachlässigen, da durch die Nutzungsart eines Gewerbegebietes keine Auswirkungen resultieren.

Auswirkungen

Auswirkungen auf die Erholungsfunktion ergeben sich nicht. Während der Bauphase ist kurzfristig mit Lärm- und Staubemissionen, der durch die Baumaschinen und den Schwerlastverkehr erzeugt wird, zu rechnen.

Darüber hinaus ist durch die Umsetzung der geplanten Bauflächen mit einem veränderten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Die bestehende Erschließung kann das absehbare Neuverkehrsaufkommen leistungsfähig bzw. funktional aufnehmen und abwickeln.

Um die Gewerbelärmimmissionen auf die schutzbedürftigen Nutzungen zu untersuchen und zu bewerten, wurde ein Schallgutachten zum Gewerbelärm angefertigt. Durch die verbindliche Umsetzung und Realisierung der Schallschutzmaßnahmen wird die Schutzbedürftigkeit der Nutzungen eingehalten. Schallschutzkonflikte liegen nicht vor.

Auswirkungen hinsichtlich Geruchsimmissionen sind nicht vorhanden.

Dem Vorsorgegedanken entsprechend sind zudem Betriebsbereiche im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG ausgeschlossen, in denen gefährliche Stoffe vorgesehen oder vorhanden sein können. Dadurch ist der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG ausreichend berücksichtigt.

Umweltbezogen liegen keine Schallschutzkonflikte vor. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind sichergestellt.

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Mensch: geringe Erheblichkeit

19.6.6 Schutzgut Landschaft

Bestandsaufnahme

Vorbehalts- oder Vorranggebiete für Natur und Landschaft sowie internationale Schutzgebietsverordnungen nach FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie sind nicht betroffen. Auch Tourismus- und Erholungsgebiete befinden sich nicht im Plangebiet.

Gegenwärtig ist das Landschaftsbild als offene, strukturarme Feldflur geprägt, die im Westen bzw. Südwesten von einer Verkehrsachse sowie im Süden sowie Südosten von gewerblichen Flächen eingerahmt ist. Nach Norden erfolgt der Übergang in die freie Landschaft mit weitläufigen landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Maßgebliche Sichtachsen liegen nicht vor. Landschaftsprägende Strukturen wie Feldgehölze, Streuobstwiesen o. Ä. sind nicht vorhanden.

Auswirkungen

Während der Bauphase ist mit Störungen des Orts- und Landschaftsbildes durch Baustellenbetrieb und Baustelleneinrichtungen zu rechnen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt eine zusätzliche Bebauung, wodurch das Plangebiet baulich überprägt, und die Landschaft verändert wird.

Im Süden sowie Südosten grenzt der bestehende gewerblicher Siedlungsbereich an, während im Westen sowie Südwesten eine Verkehrsachse vorhanden ist. Durch die Planung erfolgt somit eine Abrundung des Ortsteiles Silheim.

Das Landschaftsbild gilt durch den bestehenden Siedlungsbereich im Süden sowie Südosten und den Verlauf der Verkehrsachse in Form der Staatstraße St2023 als vorbelastet.

Durch die genannten Vorbelastungen des Plangebietes ist eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds ausgeschlossen. Dennoch führt die Ausweisung der Bauflächen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes, wodurch in jedem Fall von mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut auszugehen ist.

Mit den Bestimmungen für Durchgrünungen, zu Pflanzungen und den weiteren Regelungen zur Gestaltung und Begrünung der Grundstücksflächen werden Möglichkeiten einer Strukturanreicherung geschaffen und somit der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert. Zudem wird das Plangebiet durch allseitige Ortsrandeingrünungen in die Landschaft eingebunden.

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Landschaft: mittlere Erheblichkeit

19.6.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme

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

angrenzenden Siedlungsumfeld sind keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler bekannt oder kartiert.

Im näheren Siedlungsumfeld zum Plangebiet sind folgende Denkmäler vorhanden:

Bodendenkmäler:

- Aktennummer: D-7-7527-0019
  Kurzbeschreibung: Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.
  Verfahrensstand: Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.
- Aktennummer: D-7-7527-0280: Grabhügel der Hallstattzeit.
  Verfahrensstand: Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.
- Aktennummer: D-7-7626-0033
  Kurzbeschreibung: Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.
  Verfahrensstand: Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.
- Aktennummer: D-7-7627-0001
  Kurzbeschreibung: Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.
  Verfahrensstand: Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.
- Aktennummer: D-7-7527-0054
  Kurzbeschreibung: Mittelalterlicher Turmhügel, Siedlung der Latènezeit.
  Verfahrensstand: Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.

Baudenkmäler:

- Aktennummer: D-7-74-119-16
  Adresse: Ortsstraße 26
  Funktion: Friedhof
  Verfahrensstand: Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.
- Aktennummer: D-7-74-119-17
  Adresse: Postweg 1; Postweg 1 a
  Funktion: Gasthaus
  Verfahrensstand: Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.
- Aktennummer: D-7-74-119-18
  Adresse: An der Ulmer Straße
  Funktion: Feldkapelle
  Verfahrensstand: Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.
- Aktennummer: D-7-74-119-19
  Adresse: An der Kapelle
  Funktion: Feldkapelle
  Verfahrensstand: Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.

- Aktennummer: D-7-74-119-11
  Adresse: Kirchplatz 1
  Funktion: Saalkirche, katholische Kirche, Pfarrkirche
  Verfahrensstand: Benehmen hergestellt, nachqualifiziert

Auswirkungen

Bei Bodeneingriffen wird auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen. Es gelten die Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG. Für jede Art von Veränderungen an den oben aufgeführten Denkmälern und in dessen Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4−6 DSchG.

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Kultur- und Sachgüter: geringe Erheblichkeit

19.6.8 Kumulative Auswirkungen

Kumulative Effekte der Umweltauswirkungen (Summationswirkung)

Die Umweltauswirkungen der Planung sind in den vorangehenden Kapiteln schutzgutbezogen sowie bau- und betriebsbedingt analysiert. Unter bestimmten Bedingungen kann es zu Summationswirkungen kommen, so dass insgesamt eine höhere Gesamtbeeinträchtigung anzunehmen ist als die jeweilige Einzelbeeinträchtigung. Auch unter Berücksichtigung der Summenwirkung (Wechselwirkung) aller beschriebenen Beeinträchtigungsfaktoren werden unter Berücksichtigung der Nutzungs- und Schutzkriterien im Plangebiet keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert, die über die vorgenannten Wirkungen hinausgehen.

Kumulationswirkung mit benachbarten Vorhaben und Plänen

Zu den Wechselwirkungen der planungsbedingten Umweltauswirkungen können auch andere Vorhaben und Pläne im Zusammenwirken mit der Planung durch kumulative Wirkungen zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen. Maßgeblich ist hier ein gemeinsamer Einwirkungsbereich. Im Plangebiet und dessen maßgeblichem Umfeld sind keine weiteren Planungen oder Projekte bekannt, die im Zusammenwirken mit der Planung zu einer Summation von nachteiligen Umweltbeeinträchtigungen führen könnten.

19.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation, Ausgleich

Die Umsetzung des geplanten Vorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von landwirtschaftlich genutzten Acker- und Grünlandflächen, woraus durch den Eingriff des vorliegenden Bebauungsplanes in Natur und Landschaft die Auswirkungen auf die umweltbezogenen Schutzgüter auszugleichen sind. Entsprechend sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) festzusetzen. Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Stand 2021) ermittelt.

19.7.1 Eingriffsermittlung

Im Folgenden wird die Eingriffsermittlung tabellarisch dargestellt und erläutert.

Tab. 1: Eingriffsermittlung

Eingriffsermittlung							
Ausgangssituation Planung	**Bestand bzw. betroffener Biotop- / Nutzungstyp BNT**	Bestand WP	Vorhabenbezogene Wirkung	Beeinträchtigung (GRZ)	Betroffene Fläche m²	Vermeidung (max. 20 %)	**Ausgleichsbedarf in WP**
Gewerbegebiet	**Intensivacker (A 11)**	3	gering	0,4	8.570	0 %	10.284,00
Öffentliche Verkehrsflächen	**Intensivacker (A 11)**	3	hoch	1,0	88	0 %	264,00
Öffentliche Verkehrsflächen	**Wirtschaftsweg, befestigt (V 32)**	1	hoch	1,0	176	0 %	176,00
Private Grünflächen	**Intensivacker (A 11)**	3	keine	0,0	1.851	0 %	0,00
						Erforderlicher Ausgleichsbedarf in Höhe von ca.	10.724,00

Für den Eingriff des Bebauungsplanes (Teilräumlicher Geltungsbereich 1) wird ein Plangebiet in Größe von ca. 11.093 m² planungsrechtlich gesichert. Im Zuge der Bilanzierung sind neben der Flächengröße auch die Ausgangssituation und die Einstufung der betroffenen Biotop- bzw. Nutzungstypen (BNT) heranzuziehen.

Für den Bereich des Grundstücks Flur-Nr. 182/4 handelt es sich gegenwärtig um einen Intensivacker (Getreide) (A 11). Die Flächenanteile des geschotterten Feldweges (Flur-Nr. 183/2) im Süden betragen 264 m². Die Straße St 2023 ist bereits Bestand und ist nicht zu bilanzieren. Entsprechend ist das Plangebiet als Bestandskategorie I mit 3 Wertpunkten zu bewerten, für den Wirtschaftsweg wird 1 Wertpunkt in Anschlag gebracht.

Der Beeinträchtigungsfaktor ist durch die eigentliche Nutzung in Verbindung mit der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) bzw. Beeinträchtigungsintensität zu bestimmen. Für das geplante Gewerbegebiet (ca. 8.570 m²) wird eine Beeinträchtigung von 0,40 aufgrund der festgesetzten GRZ gewählt. Die öffentliche Verkehrsfläche (ca. 264 m²) wird mit einer Beeinträchtigung von 1,00 gewertet, da davon auszugehen ist, dass es sich um vollständig versiegelte Fläche handeln wird. Die privaten Grünflächen (ca. 1.851 m²) werden nicht geltend gemacht, da keine bauliche Inanspruchnahme und somit kein Eingriff erfolgt. Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen (sog. Planungs- bzw. Vermeidungsfaktor) werden aufgrund der Inanspruchnahme der Flächen im Außenbereich nicht herangezogen.

Schlussfolgernd ist für die Kompensation des Eingriffes, ein Ausgleichsbedarf in Höhe von ca. 10.724 Wertpunkten (WP) bereitzustellen.

Für den Teilräumlichen Geltungsbereich 2 (Teilfläche Grundstück Fl.-Nr. 183) ist der planungsbedingte Ausgleich bereits über den rechtskräftigen Bebauungsplan „Erweiterung Kiesgrubäcker“ erbracht worden.

19.7.2 Ausgleichsbilanzierung

Wird im Laufe des Verfahrens ermittelt.

…

19.7.3 Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

Nachfolgende Maßnahmen, die der Minimierung, Vermeidung und Kompensation von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen, werden wie folgt berücksichtigt.

Schutzgut	Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Grünordnerische Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen, Ortsrandeingrünungen Anlage nicht überbauter Flächen als wasseraufnahmefähige Grün- und Vegetationsflächen Durchlässigkeit bzw. Bodenabstand von Einfriedungen Ausgleichsmaßnahmen, Artenschutzrechtliche Maßnahmen
Boden / Fläche / Wasser	Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche Begrenzung der Versiegelung auf das erforderliche Minimum Versickerung von Niederschlagswasser Grünordnerische Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen, Ortsrandeingrünungen Anlage nicht überbauter Flächen als wasseraufnahmefähige Grün- und Vegetationsflächen Durchlässigkeit bzw. Bodenabstand von Einfriedungen Ausgleichsmaßnahmen Verwendung von wasserdurchlässigen und versickerungsfähigen Belägen und Materialien
Klima und Luft	Begrenzung der Versiegelung auf das erforderliche Minimum Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche Grünordnerische Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen, Ortsrandeingrünungen Anlage nicht überbauter Flächen als wasseraufnahmefähige Grün- und Vegetationsflächen Ausgleichsmaßnahmen
Landschaft	Begrenzung der Versiegelung auf das erforderliche Minimum Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche Begrenzung der Höhenentwicklung Grünordnerische Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen, Ortsrandeingrünungen Anlage nicht überbauter Flächen als wasseraufnahmefähige Grün- und Vegetationsflächen Ausgleichsmaßnahmen, Einschränkungen für Werbeanlagen Verwendung von wasserdurchlässigen und versickerungsfähigen Belägen und Materialien
Mensch	Schallschutzmaßnahmen
Sach- und Kulturgüter	Hinweise zum Denkmalschutz

19.8 Planungsalternativen

Eine Bedarfsuntersuchung bzw. Alternativenprüfung sowie die Abhandlung von Planungsalternativen ist der Begründung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Alternative

Standorte stehen nicht zur Verfügung. Die Flächeninanspruchnahme ist ordnungsgemäß nachgewiesen (vgl. Begründung Ziff. 3).

Im Zuge der Umweltprüfung erfolgt eine Prüfung, ob alternative Planungsmöglichkeiten bzw. Handlungsoptionen innerhalb des Bebauungsplanes vorhanden sind. Vorgesehen ist die vollständige Ausnutzung mit einer großflächigen Baugrenze, wodurch alternative Anordnungen von baulichen Anlagen durch das angebotsbezogene Baurecht grundsätzlich vorhanden sind. Alternative Planungen sind auf Grund der vorliegenden Planungskonzeption nicht vorhanden bzw. entbehrlich. Für die Randeingrünungen im Westen, Süden und Osten ergeben sich keine Alternativen. Die Erschließung im Süden wird auf ein Erforderliches ausgelegt. Alternative Planungsmöglichkeiten bzw. Handlungsoptionen innerhalb des Bebauungsplanes wurden geprüft und sind nicht vorhanden bzw. nicht zielführend.

19.9 Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen

Durch das beabsichtigte Vorhaben ist kein gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungspflichtiges Vorhaben festzuhalten, das unter die erweiterten Pflichten der Störfallverordnung fällt. Auch im näheren Umfeld sind keine entsprechenden Vorhaben vorhanden. Gemäß § 50 BImSchG sind schwere Unfälle im Sinne des Art. 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen nicht zu erwarten.

19.10 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die vorliegende Umweltprüfung orientiert sich methodisch an fachgesetzlichen Vorgaben und Standards sowie an sonstigen fachlichen Vorgaben. Die Bestandaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes sowie den angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplänen, der Erkenntnisse im Zuge der Ausarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes, eigener Erhebungen sowie der Literatur übergeordneter Planungsvorgaben wie z.B. das LEP, RP, etc.

Folgende Unterlagen wurden für den Umweltbericht herangezogen:

- Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (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
- Umwelt Atlas Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Rechtswirksamer Flächennutzungsplan
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- Regionalplan der Region Donau-Iller (RP)
- eigene Erhebungen

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ mit einer dreistufigen Unterscheidung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen (gering, mittel und hoch). Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergeben sich aus dem textlichen Zusammenhang. Im Verfahren werden aus der Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die eingegangenen Stellungnahmen herangezogen. Grundlage der vorliegenden Umweltprüfung ist der vorliegende Bebauungsplan.

19.11 Monitoring und Überwachung

Gemäß § 4c BauGB überwacht die Gemeinde Bibertal die erheblichen Umweltauswirkungen, die im Zuge der Durchführung des Bebauungsplanes 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 Maßnahmen zum Ausgleich bzw. zur Kompensation. Nach einer Dauer von 3 Jahren ist zu prüfen, ob die Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt wurden. Entsprechend wird die Gemeinde/Stadt die Wirksamkeit der Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen bei Durchführung des Bebauungsplanes überwachen.

19.12 Zusammenfassung

Um den zu erwartenden Eingriff beurteilen zu können, wurden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Mensch, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter inklusive deren Wechselwirkungen betrachtet und bewertet. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind nachfolgend tabellarisch aufgelistet.

Schutzgut	Erheblichkeit
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	gering
Boden und Wasser	mittel
Fläche	hoch
Klima und Luft	gering
Mensch	gering
Landschaft	mittel
Kultur- und Sachgüter	gering

Im Zuge der beabsichtigten Planung stehen nach der vorgelegten Prüfung an ausgewähltem Standort sowie in aktuell geplanter Weise keine Ziele und Grundsätze der übergeordneten Planungen sowie wesentliche Umweltbelange entgegen.

Durch die Planung wird eine Fläche zugunsten der Siedlungsentwicklung (Gewerbe) beansprucht. Aufgrund der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche hoch. Der Gewerbeflächenbedarf ist nachweislich vorhanden und begründet. Zugleich sind keine Alternativstandorte vorhanden sowie verfügbar. Durch die nachvollziehbare Darlegung der Begründung der Flächeninanspruchnahme ist die Siedlungsentwicklung städtebaulich vertretbar.

Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes werden durch die Einbindung des Plangebietes in die Landschaft sowie die bestehende Vorbelastung ausgeschlossen bzw. auf das erforderliche Minimum reduziert. Aufgrund der baulichen Überprägung sind die Aus-

wirkungen auf das Schutzgut Landschaft mittel. Selbes gilt für die Schutzgüter Boden und Wasser aufgrund der erstmaligen (baulichen) Beanspruchung. Die Entwässerung und Beseitigung von Niederschlagswasser und Oberflächenwasser ist sichergestellt.

Die Prüfung zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie für die biologische Vielfalt hat. Artenschutzrechtliche Maßnahmen sichern, dass keine Konflikte auf der Umsetzungsebene vorhanden sind.

Immissionsschutzkonflikte liegen durch die Schallschutzmaßnahmen nicht vor. Das Plangebiet hat für das Schutzgut Klima und Luft eine untergeordnete Bedeutung.

Durch die geplanten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen, z. B. im Bereich der Ein- und Durchgrünung, der Grünflächen sowie des Ausgleichs ist von einer naturschutzfachlichen Aufwertung bezüglich der Bedeutung für den Naturschutz auszugehen. (Die Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung wird im Laufe des Verfahrens ermittelt und aufgenommen)

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, der Kompensationsmaßnahmen und der Größe und der Lage des Standortes ist davon auszugehen, dass die Umweltauswirkungen der Planung auf ein vertretbares Maß reduziert werden können

20 Planungsstatistik

Teilräumlicher Geltungsbereich 1 - Planzeichnung	ca. 11.093 m²	100 %
davon Gewerbegebiet GE	ca. 8.570 m²	ca. 77 %
davon private Grünflächen	ca. 1.851 m²	ca. 17 %
davon öffentliche Verkehrsflächen	ca. 672 m²	ca. 6 %
Ausgleich (**wird im Zuge des weiteren Verfahrens ermittelt**)	ca. … m²	100 %

21 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1 Amprion GmbH
2 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
3 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach (Schwaben)-Mindelheim
4 Amt für Ländliche Entwicklung, Krumbach
5 Bayerischer Bauernverband
6 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ, München
7 bayernets GmbH, München
8 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Süd, PTI 23, Gersthofen
9 Industrie- und Handelskammer, Augsburg
10 Kreishandwerkerschaft Günzburg/Neu-Ulm, Weißenhorn
11 Kreisheimatpfleger Landkreis Günzburg
12 Landratsamt Günzburg – Sachgebiet 402 (Bauabteilung)
13 Landratsamt Günzburg – Gesundheitsamt
14 Lechwerke AG Augsburg
15 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde
16 Regionalverband Donau-Iller
17 schwaben netz gmbh
18 Staatliches Bauamt Krumbach, Bereich Straßenbau

19 Telefónica Germany GmbH & Co. OHG, Nürnberg
20 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Unterföhring
21 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Dienstort Krumbach

22 Bestandteile des Bebauungsplanes

Teil A: Planzeichnung, Vorentwurf i. d. F. vom 16. September 2025

Teil B: Textliche Festsetzungen, Vorentwurf i. d. F. vom 16. September 2025

Teil C: Begründung mit Umweltbericht, Vorentwurf i. d. F. vom 16. September 2025

23 Anlagen

Anlage 1 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Kling Consult vom 12. September 2024

Anlage 2 Schallgutachten Gewerbelärm zum Bebauungsplan „Kiesgrubäcker II“, Kling Consult vom 30. April 2024

Anlage 3 Probe-Schürfung Baugrund, Bauplan GmbH vom 3. Februar 2023

24 Verfasser

Team Raumordnungsplanung

Krumbach, 16. September 2025

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. (FH) Ferdinand Kaiser Dipl.-Geogr. Peter Wolpert

Gemeinde Bibertal, den .....

.....
Roman Gepperth, Erster Bürgermeister