
GEMEINDE ELLZEE



Landkreis Günzburg

BEBAUUNGSPLAN

„Industriegebiet Am Grünfeld – Nord“

Gmkg. Ellzee

C) BEGRÜNDUNG D) UMWELTBERICHT

Hinweis:

Die wesentlichen Änderungen gegenüber dem Vorentwurf i.d.F.v. 06.10.2022 sind gelb hinterlegt.

ENTWURF

Fassung vom 26.02.2026

Projektnummer: 21060

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Patricia Goj

INHALTSVERZEICHNIS

C) BEGRÜNDUNG	3
1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
2. Beschreibung des Planbereiches	4
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
4. Übergeordnete Planungen	7
5. Ziele der Planung	10
6. Planungskonzept	10
7. Begründung der Textlichen Festsetzungen	11
8. Immissionsschutz	15
9. Ver- und Entsorgung	23
10. Energie	24
11. Flächenstatistik	25
D) UMWELTBERICHT	26
1. Grundlagen	26
2. Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	27
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)	34
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	34
5. Alternative Planungsmöglichkeiten	39
6. Monitoring	39
7. Beschreibung der Methodik	39
8. Zusammenfassung	40

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Baurechtschaffung für das in der Region ansässige Unternehmen KLB Kötztal Lacke + Beschichtungen GmbH, das beabsichtigt, zusätzlich zu seinem Hauptsitz in Ichenhausen eine zweite Niederlassung in Ellzee zu realisieren.

Die KLB Kötztal, die an ihrem Betriebsstandort in Ichenhausen hochwertige Kunstharze zur Herstellung von robusten Gewerbe- und Industrieböden entwickelt und produziert, beabsichtigt aufgrund einer steigenden Nachfrage, die auch für die Zukunft ein Wachstum prognostiziert, ihre Produktionskapazitäten zu erweitern.

Da der bestehende Betriebsstandort in Ichenhausen bereits vollständig bebaut ist und die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen (insb. aufgrund ihrer Lage im Talraum der Günz und des festgesetzten Überschwemmungsgebietes) für eine bauliche Entwicklung ungeeignet sind, möchte die Firma KLB Kötztal die geplante Betriebserweiterung an einem anderen geeigneten Standort in räumlicher Nähe zum Bestandsbetrieb entwickeln.

Der geplante Standort in Ellzee, der sich im Status-Quo als Fläche für eine intensiv genutzte Landwirtschaft ohne Gehölzbestand darstellt, stellt optimale Bedingungen für die angestrebte Betriebserweiterung dar. Die Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ellzee bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt und somit grundsätzlich für die geplante Bebauung geeignet. Zudem grenzen die Flächen im Süden und Osten bereits an industriell und gewerblich genutzte Betriebe in den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am Bahnhof“ und des Bebauungsplans „Industriegebiet am Bahnhof“ an, sodass auch eine verkehrstechnische Erschließung über den Rohrer Weg oder die Ludwig-Faist-Straße möglich ist. Die bestehenden Erschließungsstraßen ermöglichen eine schnelle Anbindung an die B 16, die beide Betriebsstandorte auf kürzestem Wege miteinander verbindet. Die Luftlinie zwischen beiden Startorten beträgt ca. 2,5 km.

Für die geplante Betriebsansiedlung ist die Ausstellung eines qualifizierten Bebauungsplans notwendig, um sowohl die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeiten für die zeitnahe Realisierung des Produktionsgebäudes sowie für eine zukünftig anvisierte betriebliche Erweiterung zu schaffen und gleichzeitig auch städtebauliche, immissions-, natur- und artenschutzrechtliche sowie sonstige betroffene Belange ermitteln und berücksichtigen zu können.

Um einerseits die Betriebserweiterung und damit die langfristige Entwicklung für das seit Jahrzehnten regionalansässige Unternehmen in der Region zu ermöglichen und damit andererseits auch die Chance zu nutzen die gemeindliche Wirtschaftskraft und Infrastruktur zu stärken und weiter zu entwickeln, hat sich die Gemeinde dazu entscheiden den vorliegenden Bebauungsplan aufzustellen. Die Bauleitplanung ist vorrangig unter dem Gesichtspunkt der Schaffung von neuen Arbeitsplätzen im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 8 c) BauGB zu sehen.

2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der sich aus der Planzeichnung ergibt, umfasst eine Gesamtfläche von 56.038 m² (ca. 5,6 ha) und beinhaltet vollständig die Fl.Nrn. 289 und 290 sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 247, 291 und 299 der Gemarkung Ellzee.

2.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

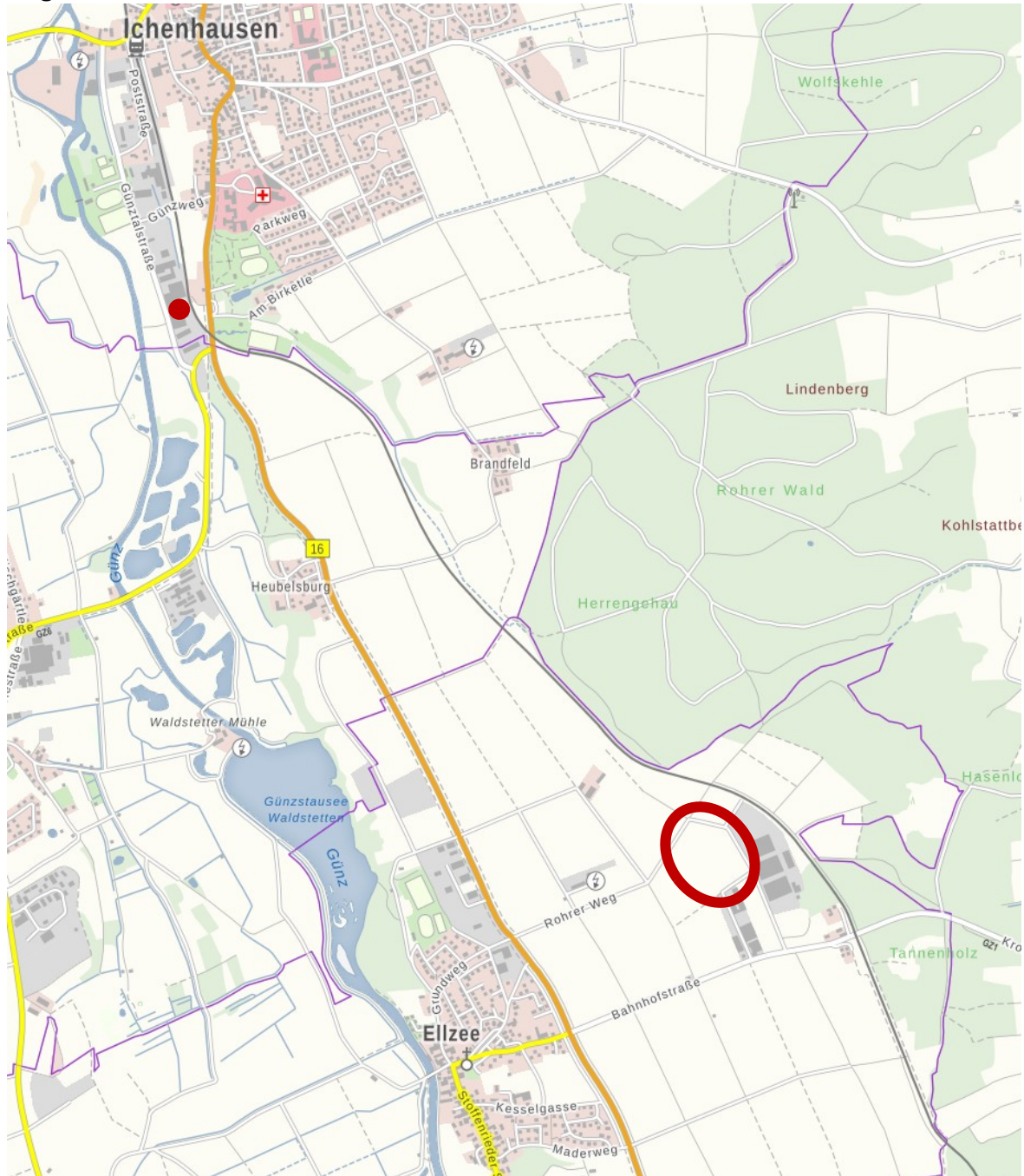


Abb. 1: Topographische Karte vom Plangebiet (rote Umrandung) im räumlichen Umfeld und vom Standort des bestehenden Betriebstandortes in Ichenhausen (roter Punkt), o.M. (© 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet liegt rund 1 km östlich vom Hauptort Ellzee sowie etwa 2,5 km (Luftlinie) südöstlich vom Betriebsstandort der KLB Kötztal in Ichenhausen und wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten vom Rohrer Weg mit anschließenden Ackerflächen,
- im Nordosten und Osten von der Ludwig-Faist-Straße mit nordöstlich anschließenden Ackerflächen und östlich anschließendem Gewerbegebiet „Am Bahnhof“, in dem die Fa. Borgers Süd angesiedelt ist,
- im Süden von einem landwirtschaftlichen Anwandweg mit dem südlich angrenzenden Industriegebiet „Am Bahnhof“, in dem die Fa. Krumbacher Speditions GmbH angesiedelt ist, und südwestlich und südöstlich angrenzenden Ackerflächen, und
- im Westen von Ackerflächen.

Zudem befinden sich ca. 450 m nordwestlich eine Biogasanlage, ca. 520 m südöstlich Wohnbebauung (die geringste Entfernung zwischen dem Plangebiet und dem nächstgelegenen Wohngebäude beträgt ca. 330 m) und ca. 650 m westlich das noch unbebaute Gewerbegebiet „Am Rohrer Weg“.

Die Bundesstraße B16 verläuft ca. 750 m westlich vom Plangebiet und ist über die Bahnhofstraße (Kreisstraße GZ 1) gut und schnell erreichbar. Zudem verläuft ca. 250 m östlich vom Plangebiet die Bahntrasse „Günzburg – Mindelheim“; der Bahnhof Ellzee liegt ca. 650 m südöstlich vom Plangebiet.

2.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Das Plangebiet steigt von Nordosten (ca. 499 m ü.NHN) Richtung Südwesten (ca. 502 m ü.NHN) leicht an; die Steigung beträgt ca. 2 %.

Die gesamte zu überplanende Fläche wird derzeit intensiv ackerbaulich genutzt und weist keine Gehölzstrukturen auf.

Bei den für Erschließungszwecke vorgesehenen Flächen handelt es sich bereits um asphaltierte Verkehrsflächen.



Abb. 2: Luftbild vom Plangebiet (rote Umrandung) im räumlichen Umfeld (Befliegungsdatum: 26.04.2020), o.M. (© 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung)

3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ellzee stellt das Plangebiet als eine in Richtung Norden, Süden und Westen einzugrünende gewerbliche Baufläche dar, die von einer Erdgas-Fernleitung gequert wird.

Der vorliegende Bebauungsplan weicht geringfügig von der Darstellung des Flächennutzungsplanes ab. Da es sich bei den Abweichungen, die im Wesentlichen die Erschließungsstraße, die allerdings schon hergestellt ist, und die südöstliche Eingrünung betreffen, nicht um Grundzüge handelt, kann von einer Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB abgesehen werden.



Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes (rot umrandet), o.M.

3.2 Bestehende Bebauungspläne

Unmittelbar an den vorliegenden Bebauungsplanumgriff grenzen die Bebauungspläne „Gewerbegebiet Am Bahnhof“ im Osten und „Industriegebiet Am Bahnhof“ im Süden an. Eine Überschneidung findet lediglich mit dem östlich angrenzenden Bebauungsplan im Bereich der bereits hergestellten Ludwig-Faist-Straße statt.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Die Gemeinde Ellzee gehört dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2023 nach dem allgemeinen ländlichen Raum der Region 15 (Donau-Iller) an (s. Abb. 4). Im Regionalplan der Region Donau-Iller (15) wird die Gemeinde Ellzee, die dem etwa 3 km nördlich gelegenen Mittelzentrum Ichenhausen zugeordnet ist, ebenfalls als ländlicher Raum klassifiziert (s. Abb. 5). Zudem liegt die Gemeinde unmittelbar an der regionalen Entwicklungsachse Mindelheim - Krumbach - Ichenhausen - Günzburg, die längs der B 16 verläuft (s. Abb. 6).

Bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sind in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2023) und des Regionalplans der Region Donau-Iller (RP 15) zu beachten.

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern 2023)

Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...] (1.1.1 (Z)) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen [...] geschaffen oder erhalten werden (1.1.1 (G)).
- Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. (1.1.2 (Z)).
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (1.1.3 (G)).
- Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll [...] vermindert werden (1.2.2 (G)). Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen [...] genutzt werden (1.2.2 (G)).
- Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. (1.4.1 (G)).

Raumstruktur

- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, [...] er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann [...] (2.2.5 (G)).
- Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums soll gestärkt und weiterentwickelt werden. Hierzu sollen günstige Standortbedingungen für die Entwicklung, Ansiedlung und Neugründung von Unternehmen sowie Voraussetzungen für hochqualifizierte Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen [...] werden (2.2.5 (G)).

Siedlungsstruktur

- Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unterer Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewandt werden (vgl. 3.1.1 (G)).

- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (vgl. 3.2 (Z)).
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (3.3 (Z)).

Wirtschaft

- Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, [...] sollen erhalten und verbessert werden (5.1 (G)).

Freiraumstruktur

- Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten sollen gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden. [...] (7.1.6 (G)).

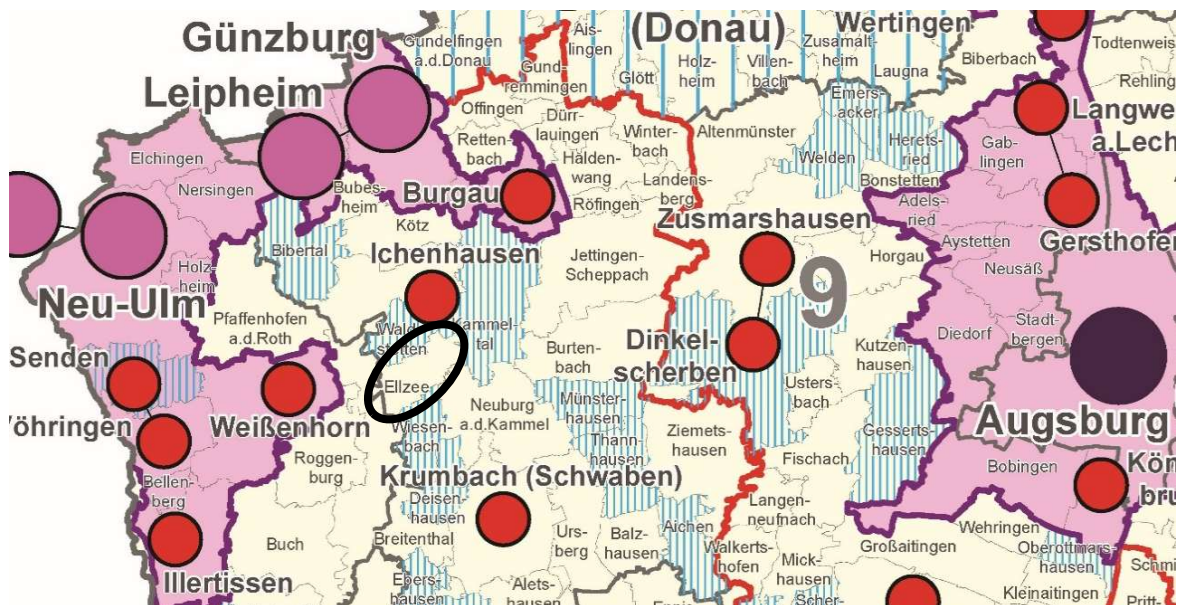


Abb. 4: Ausschnitt a.d. LEP Bayern 2023, Anhang 2 Strukturkarte, o.M

4.2 Regionalplan der Region Donau-Iller (RP 15)

Raumstruktur

- Der ländliche Raum [...] soll in seiner Funktionsfähigkeit [...] durch Verbesserung der wirtschaftlichen [...] Verhältnisse gesichert und gestärkt werden (A II 2 G (1)).
- Der Zuwachs an Arbeitsplätzen im ländlichen Raum soll so erfolgen, dass eine möglichst ausgewogene Arbeitsplatzverteilung gewährleistet und damit die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des gesamten ländlichen Raums gestärkt wird (A II 2 G (2)),
- Die Standortvoraussetzungen für möglichst vielseitige, qualifizierte und hochqualifizierte Arbeitsplätze sollen durch Nutzung und Ausbau der Infrastruktureinrichtungen [...] verbessert werden (A II 2 G (3)).

Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen

- Die natur- und kulturräumtypische Vielfalt und Eigenart sowie die Tier- und Pflanzenwelt der Region Donau-Iller sollen langfristig erhalten und entwickelt werden (B I 1 G (1)).

- Zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der ökologischen Vielfalt sollen die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bei raumbeanspruchenden Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden (B I 1 G (2)).
- 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))

Siedlungswesen

- Die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur [...] soll erhalten und unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft weiterentwickelt werden. [...] (B III 1 G (1))
- Die weitere Siedlungstätigkeit soll [...] auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Die Eigenständigkeit des ländlichen Raumes soll erhalten und ausgebaut werden (B III 1 G (3)).
- Bei der Planung neuer [...] Gewerbegebiete soll unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten auf eine flächensparende Bauweise geachtet werden (B III 1 G (5)).

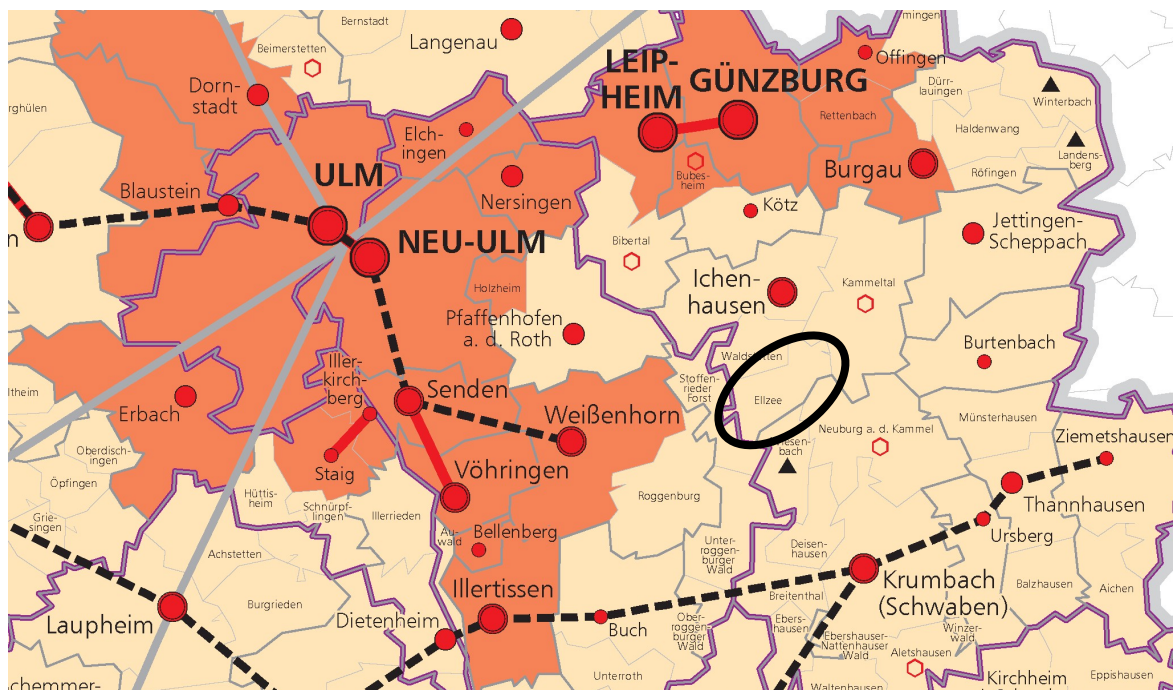


Abb. 5: Ausschnitt a.d. RP Donau-Iller (15), Raumstrukturkarte, o.M

4.3 Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP Bayern 2023 und des RP (15) Donau-Iller

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan, der aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt ist, verfolgt die Gemeinde Ellzee das Ziel, im Anschluss an bestehende Gewerbe- und Industriebetriebe neue Industrieflächen zu entwickeln, um eine gewerblich-industrielle Entwicklung zu ermöglichen und damit die gemeindliche Wirtschaftskraft und Infrastruktur zu stärken. Damit kommt die Gemeinde u.a. den landes- und regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen nach, qualifizierte Arbeitsplätze bereitzustellen und eine Abwanderung der Bevölkerung zu verhindern, die Standortvoraussetzungen für die

bayerische Wirtschaft zu verbessern und die Wettbewerbsfähigkeit Bayerns zu stärken, flächensparende Erschließungsformen zu berücksichtigen und das Anbindungsgebot einzuhalten.

5. ZIELE DER PLANUNG

Übergeordnete Ziele der Planung sind:

- Schaffung von Baurecht für die Erweiterung eines regional ansässigen Betriebes auf bereits im Flächennutzungsplan für diese Zwecke vorgesehenen Flächen.
- Erhaltung bestehender und insbesondere Schaffung von neuen Arbeitsplätzen.
- Stärkung der lokalen und regionalen Wirtschaftskraft und Infrastruktur.

Weitere fachliche Ziele der Planung:

- Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen inner- und außerhalb des Plangebietes durch die Festsetzung von Emissionskontingenten.
- Pflanzung neuer Gehölzstrukturen zur besseren Integration der Industrieflächen in das umgebende Orts- und Landschaftsbild sowie auch zur Bereitstellung von Habitaten für heckenbrütende Vogelpopulationen.
- Ausgleich verlorengelanger Brut- und Nahrungshabitate durch Bereitstellung neuer artenschutzrechtlicher Flächen durch Optimierung der Habitatfunktionen insb. für Feldlerchen.
- Sicherung des vorgefundenen Artenbestandes durch Berücksichtigung von Brutzeiten bei der Bebauung der Flächen.

6. PLANUNGSKONZEPT

6.1 Planungserfordernis

Das städtebauliche Konzept beabsichtigt primär die Ausweisung eines Industriegebietes, um es dem in Ichenhausen ansässigen Familienunternehmen KLB Kötztal Lacke + Beschichtungen GmbH zu ermöglichen, sich im räumlichen Nahbereich des Hauptsitzes zu erweitern und damit bestehende Arbeitsplätze in der Region aufrechtzuerhalten sowie neue Arbeitsplätze im Gemeindegebiet zu schaffen.

Der Standort in Ellzee soll in mehreren aufeinander folgenden Bauabschnitten realisiert werden. Nach derzeitiger Planungsabsicht ist eine Entwicklung des Standortes in vier Bauabschnitte beabsichtigt:

- 1. BA: Versiegelungsproduktion / Lösemittelager und MMA Tanklager für Rohstoffe und Fertigwaren / Labor und Materialprüfzentrum.
- 2. BA: Polyurethan-Beschichtungsproduktion / Monomerlager für Rohstoffe und erster Bauabschnitt des Hochregallagers für Fertigwaren / Technikum und erster Bauabschnitt Verwaltung.
- 3. BA: Trockenmörtelproduktion / Rohstoffstilos und zweiter Bauabschnitt des Hochregallagers / Zweiter Bauabschnitt Verwaltung.
- 4. BA: Epoxidharz-Produktion / Lager (Rohstoffe) und dritter Bauabschnitt des Hochregallagers / Dritter Bauabschnitt Verwaltung.

Die Realisierung der Bauabschnitte soll im Rahmen eines organischen Unternehmenswachstums in zeitlichen Schritten erfolgen. Die konkrete Ausgestaltung der Bauabschnitte und Anlagenbestandteile unterliegt der Marktentwicklung im Bereich der Kunstharzproduktion und lässt sich zum heutigen Tag nicht im Detail vorausplanen.

Die KLB Kötztal Lacke + Beschichtungen GmbH benötigt dennoch eine Planungs- und Investitionssicherheit für die künftigen Bauabschnitte und damit ein Baurecht für die künftig geplanten Erweiterungen des Produktionsstandorts in der Gemeinde Ellzee. Vor diesem Hintergrund hat sich die Gemeinde Ellzee gegen einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan und für einen Angebotsbebauungsplan entschieden, der mit der Festsetzung eines Industriegebiets das Baurecht für den geplanten zweiten Produktionsstandort schafft. Die Gemeinde trägt mit diesem Bebauungsplan den o.g. Planungszielen im Allgemeininteresse Rechnung, insbesondere indem sie die lokale und regionale Wirtschaft stärkt sowie die Voraussetzungen für neue Arbeitsplätze in der Gemeinde schafft.

6.2 Erschließung und Einbindung

Die Haupteerschließung des Betriebsstandortes ist über die Ludwig-Faist-Straße und eine Nebenerschließung über die Straße ‚Am Grünfeld‘ beabsichtigt; beide Straßen sind über die Bahnhofstraße optimal an die B16 angebunden. Die Anbindung des Standortes für die künftigen Mitarbeiter ist über den Rohrer Weg, der für Fahrzeuge bis zu 7,5 Tonnen freigegeben ist, angedacht. Alle Straßen sind bereits vorhanden und entsprechend ausgebaut; sowohl die Bahnhofstraße als auch der Rohrer Weg verfügen im Bereich der B 16 über Linksabbiegespuren, sodass bedingt durch den zu erwartenden Mehrverkehr keine Verkehrsbehinderungen auf der Bundesstraße verursacht werden.

Um die beabsichtigte Bebauung, trotz industrieller Nutzung, möglichst gut in die Umgebung zu integrieren, werden sowohl innerhalb der Bauflächen als auch in den Randbereichen Gehölzpflanzungen vorgesehen. Die westliche Ortsrandeingrünung ist dabei bereits frühzeitig (im Zuge der ersten Ausbaustufe) zu realisieren, damit sich diese während der darauffolgenden Ausbaustufen bereits entwickeln kann.

7. BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

7.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der beabsichtigten Betriebsansiedlung wird ein Industriegebiet (GI) im Sinne des § 9 BauNVO festgesetzt, in dem alle allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zugelassen werden. Die gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 sowie Abs. 3 BauNVO allgemein sowie ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden hingegen ausgeschlossen, da derartige Nutzungen an dieser Stelle weder zweckdienlich sind noch ein Bedarf hierfür besteht. Das Plangebiet soll primär der Stärkung des produzierenden Gewerbes in flächensparender verdichteter Bauweise dienen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ und GFZ) sowie der maximal zulässigen Gesamthöhe (GH) baulicher Anlagen bestimmt.

Die festgesetzte GRZ von max. 0,8, die dem Orientierungswert des gemäß § 17 BauNVO für ein Industriegebiet entspricht, gewährleistet im Interesse einer flächensparenden verdichteten Bauweise (s. B III 1 G (5)) des Regionalplans Donau-Iller), dass bis zu 80% des Industriegebietes überbaut bzw. versiegelt werden dürfen. Die Gemeinde macht zudem von der Möglichkeit des § 19 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 2 BauNVO Gebrauch und ermöglicht, die festgesetzte GRZ mit Stellplätzen und Zufahrten, die zudem in unversiegelter/versickerungsfähiger Bauweise herzustellen sind (s. § 5 Abs. 1 Textteil), **sowie durch unterirdische Anlagen** bis zu einer GRZ von 0,9 zu überschreiten.

Die GFZ wird mit max. 2,0 festgesetzt und schöpft damit den Orientierungswert des § 17 BauNVO für Industriegebiet von 2,4 nicht aus.

Die zulässige Gesamthöhe für bauliche Anlagen wird im GI 1 auf 25 m und im GI 2 auf 40 m begrenzt; wobei die festgesetzten Maximalhöhen durch technische Anlagen und technisch untergeordnete Aufbauten (z.B. Lüfter, Ablufteinheiten, Luftansaugstutzen, etc.) auf maximal 20 % der Dachfläche des jeweiligen Baukörpers um bis zu 3,0 m überschritten werden dürfen. Die festgesetzten Höhen, insb. im GI 2, überschreiten zwar die zulässigen Gebäudehöhen der benachbarten Gewerbe-/Industriebetriebe, sind aber industriegebietstypisch und erforderlich, um das Hochregallager und die Mischanlagen, die zur Sicherstellung der Betriebsabläufe zwingen notwendig sind, realisieren zu können. Vor dem Hintergrund, dass es sich bei den Flächen um ein Industriegebiet handelt, und aufgrund der Randlage am Rohrer Wald mit einer vergleichbaren Kronenhöhe des Waldbestands, erscheint die festgesetzte Gesamthöhe als städtebaulich vertretbar.

Die Festsetzung in § 2 Abs. 5 des Textteils ermöglicht ausnahmsweise eine Überschreitung der Gesamthöhe, die aus immissionsschutzfachlichen Gründen, insb. der TA Luft (Kaminhöhe etc.) erforderlich werden kann.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Im Plangebiet wurde die abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt; es gelten die Grundsätze der offenen Bauweise, wobei auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden können.

Die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) wird so weiträumig festgesetzt, dass damit den künftigen Erweiterungen und Flächenbedarf einer industriellen Nutzung flexibel und ohne künftige Planänderungen Rechnungen getragen werden kann.

Innerhalb der Baugrenze kommt die das Grundstück querende Erdgas-Hochdruckleitung (DN 250 PB 67,5 bar Deubach Ichenhausen-Waltenhofen/Rauns) zu liegen, die im Planteil nachrichtlich dargestellt wird. Diese ist mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten belastet und wird nicht mit baulichen Anlagen überbaut; hiervon ausgenommen sind Stellplätze, Zufahrten und zwischen den Gebäuden geplante Brücken. Der Freihaltebereiche der Leitungstrasse wird als eine „mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte zu belastende Fläche“ im Planteil festgesetzt.

Eine Verkürzung der gesetzlichen Abstandsflächen erfolgt nicht. Art. 6 BayBO wird ausdrücklich für anwendbar erklärt.

7.4 Gestaltungsfestsetzungen

Hinsichtlich der Gebäudegestaltung wurde **ein Farbspektrum, das der Corporate Identity dient, festgesetzt; zudem sind die Nutzung von Holz und Photovoltaik-/Solarthermie-Modulen sowie eine Dachbegrünung zulässig.** Des Weiteren wird bei baulichen Anlagen mit einer Gesamtlänge von mehr als 100 m auf eine gegliederte Fassadengestaltung besonderen Wert gelegt. Die Fassaden können entweder durch bauliche oder gestalte-

rische Maßnahmen (z.B. Versatz der Außenwände oder Gesamthöhe, differenzierte Material-/Farbwahl, Fassadenbegrünung) gegliedert werden. Die Festsetzungen stellen eine möglichst gute Integration der industriellen Baukörper in das Landschaftsbild sicher.

Für die Dachgestaltung werden, in Anlehnung an die Bestandbebauung im Umfeld des Plangebietes sowie aufgrund der geplanten gewerblich-industriellen Nutzung, neben Flachdächern mit Dachneigungen bis **zu 7°** auch geneigte Dächer mit Dachneigungen **bis zu 20°** zugelassen.

Zur Minderung der Auffälligkeit und aus städtebaulichen Gründen müssen Werbeanlagen den baulichen Anlagen untergeordnet sein und sich in das Plangebiet sowie das räumliche Umfeld integrieren. Aus diesem Grund dürfen lediglich an Gebäudefassaden angebrachten Werbeanlagen mit einer eingeschränkten Größe errichtet werden. Durch die Beschränkung der Außenwerbung (Höhen- und Größenfestsetzung) soll übermäßige Werbung, die sich negativ auf das Orts- und Landschaftsbild auswirkt, vermieden werden. Um die Umgebung vor Störungen zu schützen, sind zudem auch Werbeanlagen mit greller oder blendender Lichtwirkung bzw. mit Blink-, Wechsel-, Flimmer- oder Reflexeffekten sowie Werbeschilder, die bis in den Straßenraum hinein auskragen, und freistehende Werbeanlagen (z.B. Pylone) im gesamten Plangebiet unzulässig.

Um einerseits den Eindruck eines zu stark abweisenden öffentlichen Raumes zu vermeiden und andererseits auch trotz zukünftiger Bebauung die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleintiere zu bewahren, sind ausschließlich offene Einfriedungen in Form von Maschendraht- und Stabgitterzäunen zulässig; weiterhin ist eine Bodenfreiheit von 10 cm über der Geländeoberfläche zu wahren. Das bedeutet im Umkehrschluss, dass massive Einfriedungen in Form von Mauerwerksbauten (Beton, Ziegel, Bruchstein, etc.) im Plangebiet ausgeschlossen sind. Zudem sind die Einfriedungen mit Sträuchern, die außerhalb der Einfriedungen gelegen sein müssen, zu bepflanzen.

7.5 Bodenschutz und Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung sehen die Pflanzung unterschiedlicher neuer Gehölzstrukturen vor. Einerseits wird mit der Festsetzung zur Pflanzung von Laubbäumen innerhalb der privaten Grundstücksflächen gewährleistet, dass mindestens 34 Laubbäume I. Ordnung **sowie weitere Laubbäumen I. oder II. Ordnung im Bereich der Stellplätze** gepflanzt werden und somit eine Durchgrünung des Gebietes erfolgt.

Andererseits wird mit der Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sichergestellt, dass eine dichtbewachsene Eingrünung der Flächen in Richtung der bebauten Ortschaft im Westen erfolgt, die langfristig gesehen die Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild besser einbindet. Damit sich die Ortsrandeingrünung bis zur endgültigen Fertigstellung des gesamten Baukonzeptes entwickeln kann, wurde festgesetzt, dass diese bereits eine Pflanzperiode nach Fertigstellung des ersten Baukörpers umzusetzen ist. Damit können die entstehenden Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild frühzeitig gemindert werden.

Die festgesetzte Hinterpflanzung leistet einen weiteren Beitrag zur Eingrünung des Gebietes; insb. im Bereich der Verkehrsflächen. Zudem sind aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,8 mind. 20 % der Industrieflächen (einschließlich einer Überschreitung der GRZ für versickerungsfähig gestaltete Stellplätze und Zufahrten **sowie unterirdische Anlagen** auf 0,9) unversiegelt zu gestalten. Um diesen Flächenanteil auch im Sinne des Naturschutzes zu gestalten, wurde festgesetzt, dass die nicht überbauten und nicht für Erschließungszwecke, Stellplätze und Lagerflächen benötigte Grundstücksflächen als Rasen- und Wiesenflächen anzulegen sind.

7.6 Naturschutzfachlicher Ausgleich/ Eingriffsregelung

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung im Zuge der Erstellung des Umweltberichtes (s. D – Umweltbericht, Pkt. 4.2).

7.7 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Nachdem im Zuge der Planung großflächige landwirtschaftliche Ackerflächen überplant werden sollen, wurde der Biologe Dr. Hermann Stickroth zunächst mit einer artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung beauftragt, um abschätzen zu können, ob Vögel der freien Feldflur betroffen sind. Die Ersteinschätzung kam zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Betroffenheit von Vogelarten der Feldflur die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), einschließlich Kartierung, erforderlich ist. Diese wurde zwischenzeitlich abgeschlossen und liegt dem Bebauungsplan in der Fassung vom 17.08.2022 bei.

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass im vorliegenden Bebauungsplan die Festsetzung entsprechender Maßnahmen notwendig ist, um Beeinträchtigungen betroffener Arten (insb. der Feldlerche, die im Gebiet auch ihr Bruthabitat hat) und damit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermeiden zu können. Es wird zwischen Maßnahmen zur Vermeidung und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (= vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen bzw. CEF-Maßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG) unterschieden.

Bei den Vermeidungsmaßnahmen handelt es sich vor allem um die Berücksichtigung der Brutzeiten und die Vermeidung von Gehölzpflanzungen im Bereich der artenschutzrechtlichen Ausgleichsflächen.

Bei den Sicherungsmaßnahmen handelt es sich um die Bereitstellung von Ausweichquartieren für die Feldlerche, um die kontinuierliche ökologische Funktionalität sicherstellen zu können. Hierzu werden zwei alternative Möglichkeiten vorgeschlagen; entweder die Bereitstellung von variablen Lerchenfenstern (20 Stk. auf insg. 4 ha) oder einer festen Fläche (ca. 1,0 ha große Ackerbrache mit Blühstreifen). Unabhängig davon welche der beiden Alternativen umgesetzt wird, ist die Einhaltung von bestimmten Mindestabständen (zu Gehölzen, Freileitungen, Siedlungen, Straßen und zum Feldrand) zwingend erforderlich, um eine Scheuchwirkung der Feldlerche zu vermeiden.

Im Zuge des Bebauungsplans wurde sich dafür entschieden eine dauerhafte Ackerbrache mit Blühstreifen umzusetzen. Der erforderliche artenschutzrechtliche Ausgleichsbedarf wird auf der 9.608 m² großen Fl.Nr. 764/1 der Gmkg. Edelstetten im Markt Neuburg an der Kammel bereitgestellt. Die Herstellungs- und Pflegemaßnahmen können der saP vom 17.08.2022, die den Bebauungsplanunterlagen beigelegt ist, entnommen werden; diese werden im städtebaulichen Vertrag und Grundbuch gesichert.

Mit Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation (einschließlich CEF-Maßnahmen) ist eine erhebliche Beeinträchtigung im Plangebiet nicht anzunehmen, sodass dem Bauvorhaben aus Sicht des Artenschutzes zugestimmt werden kann.

8. IMMISSIONSSCHUTZ - LÄRM

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmemissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG verursacht werden und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz erfüllt wird.

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

Im Rahmen der Bauleitplanung ist der Immissionsschutz abzuwägen. Die Gemeinde Ellzee hat im Rahmen dieser Abwägung der für die Umgebung des Plangebietes zu erwartenden Lärmauswirkungen alle immissionsrelevanten Belange einzustellen und entsprechend ihrer Bedeutung zu gewichten. Hierzu werden die vom Plangebiet auf umliegende schutzbedürftige Nutzungen einwirkenden Schallimmissionen durch Lärmemissionskontingente begrenzt. Hierbei ist zu prüfen, ob das Vorhaben bei voller Ausschöpfung des Lärmemissionskontingents mit den Schutzansprüchen der umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen vereinbar ist. Mit der Festsetzung der Emissionskontingente soll

- ein ausreichendes Lärmkontingent für die planbedingten industriellen Nutzungen geschaffen werden
- und zugleich die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen vor unzumutbaren Lärmimmissionen geschützt werden.

Zur Beurteilung der Zumutbarkeit des planbedingten Gewerbelärms zieht die Gemeinde Ellzee die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sowie die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) als Beurteilungsgrundlage heran.

8.1 Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005

Die DIN 18005 ist keine Rechtsnorm, sondern nur ein privates Regelwerk. Sie dient der planerischen Abschätzung von Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen im Rahmen der Bauleitplanung. Sie richtet sich unmittelbar an die planende Gemeinde. Sie enthält in Beiblatt 1 schalltechnische Orientierungswerte, deren Einhaltung wünschenswert ist, um einen angemessenen Lärmschutz zu gewährleisten. Diese Werte entsprechen im Wesentlichen denen der TA Lärm.

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

Gebietstypen	tags	nachts
Bei reinen Wohngebieten (WR), Wochenendhausgebieten, Ferienhausgebieten	50 dB	35 dB
Bei allgemeinen Wohngebieten (WA), Kleinsiedlungsgebieten (WS) und Campingplatzgebieten	55 dB	40 dB
Bei Dorfgebieten (MD) und Mischgebieten (MI)	60 dB	45 dB
Bei Kerngebieten (MK) und Gewerbegebieten (GE)	65 dB	50 dB

8.2 Schutzbedürftige Nutzungen

Die Definition der schutzbedürftigen Nutzungen richtet sich nach der Definition im Beiblatt 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" (schutzbedürftige Gebiete) und nach der TA Lärm (Maßgeblicher Immissionsort).

8.3 Zulässiges Immissionsniveau

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

Ebenso kann durch die Kommune ein Immissionsniveau oberhalb der Orientierungswerte im Rahmen sachgerechter Abwägung zugelassen werden. Dies ist z.B. dann möglich, wenn bereits Lärmimmissionen als Vorbelastung an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen einwirken und insbesondere, wenn ein Immissionsort bereits seit langem durch Gewerbe-/Industrielärm geprägt wird. Für die maximale Höhe des vorgesehenen Immissionsniveaus gibt es keine gesetzlichen Vorgaben.

Eine Überschreitung der Orientierungswerte ist möglich und der Lärmschutz kann zurückgestellt werden, wenn andere Belange in der Abwägung überwiegen. Belange, die eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte rechtfertigen, müssen umso schwerer wiegen, je mehr die Orientierungswerte überschritten werden.

Als Orientierung kann auf die Wertungen der TA Lärm und die 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) zurückgegriffen werden. In der TA Lärm wird für besondere Situationen unter Punkt 6.7 (Gemengelage) eine "Obergrenze" für zum Wohnen dienende Gebiete von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts angegeben. Dabei gibt die TA Lärm aber keine Obergrenze der zulässigen Gewerbelärmimmissionen vor, sondern regelt, unter welchen schalltechnischen Bedingungen ein Betrieb oder eine Anlage genehmigungsfähig ist. Die TA Lärm lässt somit Lärmbelastungen zu, die dann, wenn ein Betrieb den Immissionsrichtwert bereits ausschöpft und zusätzlich weitere Betriebe nach dem „6-unter-Kriterium“ genehmigt wurden, weit über den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für Gewerbelärmimmissionen liegen können.

In der 16.BImSchV werden für reine Wohngebiete und für allgemeine Wohngebiete Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) nachts angegeben.

Die Zumutbarkeit von Lärmimmissionen endet jedenfalls an der grundrechtsrelevanten Schwelle der Gesundheitsgefährdung, die in der Rechtsprechung bei 70 dB(A) tagsüber und 60 dB(A) nachts und für Allgemeinen Wohngebiete teilweise auch bei 67 dB(A) tagsüber und 57 dB(A) nachts gezogen wird. Hier wäre die Einhaltung der Anforderung an gesunde Wohnverhältnisse nicht mehr sichergestellt.

8.4 Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingenterierung"

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

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

Die Festsetzung von Emissionskontingenten in Industriegebieten ist nach § 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung zur Konkretisierung der besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen innerhalb des Bebauungsplangebiets möglich. § 1 Abs. 4 S. 2 BauNVO ermöglicht daneben auch, gebietsübergreifend zu gliedern (s. Pkt. 8.9).

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

Um der hier erforderlichen hohen Genauigkeit gerecht zu werden, sind die Berechnungen (in Abweichung zur DIN 45691) mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen. Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen. Somit ist festgelegt, dass z.B. die Eigenabschirmung einer Gebäudefassade eines betrachteten Wohngebäudes nicht herangezogen wird.

Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung als Industriegebiet dargestellte Grundstücksfläche heranzuziehen. Dies ist die im Plan grau dargestellte Fläche (ohne Grünflächen).

Nachweis im Genehmigungsverfahren

Im Rahmen eines nachfolgenden Genehmigungsverfahrens (nach BImSchG, Baurecht usw.) ist zu berechnen, welches Immissionskontingent ($L_{IK,i,j}$) sich ergibt. Dabei ist sicherzustellen, dass die Emissionskontingente nur einmalig herangezogen bzw. nicht doppelt vergeben werden dürfen. Dies kann die Baugenehmigungsbehörde insbesondere durch eine Auflage oder Bedingung im Genehmigungsbescheid sicherstellen. Der Antragsteller muss die Einhaltung des so ermittelten Immissionskontingentes nachweisen.

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

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

Dies gilt für alle Immissionsorte, an denen der durch das geplante Vorhaben hervorgegrufene Beurteilungspegel um weniger als 15 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert (Relevanzgrenze nach der DIN 45691:2006-12) liegt. Liegt der Beurteilungspegel eines geplanten Vorhabens hingegen 15 dB(A) oder mehr unter dem Immissionsrichtwert, ist das geplante Vorhaben lärmtechnisch irrelevant.

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

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

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

Falls es an schutzbedürftigen Nutzungen im Übergangsbereich von einem Sektor der Zusatzemission in den nächsten zu verschiedenen hohen Immissionskontingenten $L_{IK,i,j}$ kommt, so ist im Sinne des Immissionsschutzes das jeweils niedrigere Immissionskontingent maßgeblich. Dies ist z.B. dann anzuwenden, wenn sich der Übergang von einem Sektor mit einem Zusatz-Emissionskontingent von 5 dB(A) in den nächsten Sektor mit einem Zusatz-Emissionskontingent von 0 dB(A) innerhalb einer Fassade eines Wohnhauses befindet.

Das Zusatzkontingent gilt immer vom Winkel in der Spalte „Anfang zum Winkel in der Spalte „Ende“, wobei die Zunahme mathematisch negativ, also im Uhrzeigersinn erfolgt. Zur Berechnung der zulässigen Immissionskontingente sind nur die schutzbedürftigen Räume in Gebäuden (bzw. bei unbebauten Flächen oder bebauten Flächen, die keine Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen enthalten, an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen) außerhalb des Bebauungsplangebietes heranzuziehen. Die Definition der schutzbedürftigen Räume richtet sich nach der TA Lärm (Maßgeblicher Immissionsort). Ein Nachweis der Einhaltung der zulässigen Immissionskontingente innerhalb des Plangebietes (z.B. an Bürogebäuden) ist nicht erforderlich. Der Schutzanspruch innerhalb des Plangebietes an benachbarten Grundstücken richtet sich ausschließlich nach der TA Lärm.

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

Die Beurteilungszeiträume tagsüber und nachts beziehen sich jeweils auf die Definition dieser Zeiträume in der TA Lärm und der DIN 45691, d.h. auf den Tagzeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr und den Nachtzeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr.

Lärmschutzgutachten im Genehmigungsverfahren

In der Satzung wurde der Hinweis aufgenommen, dass bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen ist, ob ein gutachterlicher Nachweis der Einhaltung der sich aus der Satzung ergebenden Lärmimmissionen erforderlich ist. Dies gilt auch in Genehmigungsfreistellungsverfahren. Dieser Hinweis ist keine Grundlage der

Abwägung, sondern soll sicherstellen, dass die Bauwerber sich frühzeitig mit der Genehmigungsbehörde in Verbindung setzen, um die Erforderlichkeit der Begutachtung abzuklären. Somit kann eine zeitliche Verzögerung im Genehmigungsverfahren im Sinne des Bauwerbers vermieden werden.

8.5 Bewertung der Lärmimmissionen

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

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

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

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

Die Gesamtbelastung ist die logarithmische Summe aus Vorbelastung und Zusatzbelastung (z.B. 42,1 dB(A) plus 43,2 dB(A) = 45,7 dB(A)).

8.6 Bewertung der Vorbelastung durch vorhandenen und zulässigen Gewerbelärm

Folgende Vorbelastungen aus dem Gemeindegebiet Ellzee wurden berücksichtigt:

- Bioenergie Ost GmbH & Co. KG
- GRÄSS Operation & Maintenance GmbH
- Borgers Süd GmbH
- Bebauungsplangebiet „Gewerbegebiet Am Bahnhof“ (nur Teilfläche GE b, Rest Borgers Süd GmbH)
- Bebauungsplangebiet „Gewerbegebiet Schönhalde“
- Bebauungsplangebiet „Industriegebiet Am Bahnhof“
- Bebauungsplangebiet „Gewerbegebiet Rohrer Weg“

Es ergibt sich bereits durch die Vorbelastung an mehreren betrachteten Immissionsorten eine Überschreitung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005. Die Zusatzbelastung wurde so angesetzt, dass auch unter Berücksichtigung der Summenbelastung aus Vorbelastung und Zusatzbelastung keine unzumutbare Anhebung der Beurteilungspegel bzw. keine unzumutbare Überschreitung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 hervorgerufen wird.

8.7 Bewertung der Zusatzbelastung

Wie der Untersuchungsbericht der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung LA21-190-G01-01 vom 08.07.2022 aufzeigt, werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen zur Tagzeit um mindestens 1,5 dB(A) und zur Nachtzeit um mindestens 4,0 dB(A) unterschritten.

8.8 Bewertung der Gesamtbelastung

Wie der Untersuchungsbericht der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung LA21-190-G01-01 vom 08.07.2022 aufzeigt, werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen

schon durch die Vorbelastung zur Tagzeit und zur Nachtzeit teilweise überschritten. Hierbei werden als Orientierungswerte in einem Industriegebiet die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von tagsüber und nachts 70 dB(A) herangezogen, da das Beiblatt 1 zur DIN 18005 für Industriegebiete keine Orientierungswerte angibt.

Wahrnehmbarkeit von Pegeländerungen

Zur Wahrnehmbarkeit von Pegeländerungen kann auf die Zusammenfassung des Umweltbundesamtes aus dem Jahre 2004 verwiesen werden. Diesem Bericht kann entnommen werden, dass Pegeländerungen erst ab 1 dB(A) und nur in günstigen Bedingungen gerade noch wahrgenommen werden können. Erst Pegeländerungen von 3 dB(A) werden in der Regel wahrgenommen.

Nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung wird eine Überschreitung von Immissionsricht- oder Orientierungswerten durch die Gesamtbelastung um 1 dB(A) (siehe etwa BayVGH, Beschl. v. 22.12.2017, 9 CS 17.2033; BayVGH, Urt. 28.04.2017, 9 N 14.404Rn. 57) und teilweise sogar um 2 dB(A) (siehe OVG NRW, Urt. v. 29.04.2019, 10 D 8/17.NE, Rn. 41 bis 43) als zumutbar angesehen, zumal es sich bei Gewerbelärmemissionen in der Regel nicht um kontinuierliche Geräuscheinwirkungen handelt, deren Veränderung der Lautheit unmittelbar festgestellt werden kann.

Die Gemeinde Ellzee legt ihrer Abwägung zugrunde, dass jedenfalls Pegelanhebungen unter 1 dB(A) nicht wahrgenommen werden können.

Betrachtung der Gebiete anhand der einzelnen Immissionsorte

(Die Lage der Immissionsorte IO ist der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan mit der Bezeichnung LA21-190-G01-01 vom 08.07.2022 der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH zu entnehmen.)

Wohngebäude im Außenbereich - Straße „Am Bahnhof“ (IO 01 und IO 02)

Westlich der Bahnlinie befinden sich zum Wohnen genutzte Gebäude. Diese wurden in der Schutzwürdigkeit als Wohnen im unüberplanten Außenbereich eingestuft. Somit erfahren diese Gebäude die Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes mit einem Orientierungswert von tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A).

Es werden bereits durch die Vorbelastung die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 um mindestens 0,5 dB(A) zur Tagzeit und 1,1 dB(A) zur Nachtzeit überschritten. Der Immissionsort ist durch diese Gewerbelärmvorbelastung einschlägig vorgeprägt.

Unter Berücksichtigung der Summenbildung kommt es zu einer Pegelanhebung von lediglich 0,3 dB(A) zur Tagzeit und bis zu 0,4 dB(A) zur Nachtzeit. Die durch die Zusatzbelastung hervorgerufene Zunahme liegt somit bei weniger als 0,5 dB(A) und damit für die Summenbelastung unterhalb der Wahrnehmbarkeit.

Die sich so ergebende zusätzliche Lärmbelastung wird als zumutbar angesehen.

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Bahnhof“ Teilbereich GEb (IO 03)

Es ergeben sich unter Berücksichtigung der Summenbelastung Pegelanhebungen von 1,6 dB(A) zur Tagzeit und 1,3 dB(A) zur Nachtzeit. Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 werden zur Tagzeit weiterhin eingehalten und zur Nachtzeit erstmalig um 0,4 dB(A) überschritten. Somit liegt die Zunahme bei weniger als 0,5 dB(A) und damit für die Summenbelastung unterhalb der Wahrnehmbarkeit für das menschliche Ohr sowie in der Rundungstoleranz.

Es ist zudem anzumerken, dass diese Fläche bislang unbebaut ist. Der Immissionsort wurde in diesem unbebauten Bereich an die für die vorliegenden Planungen schalltechnisch ungünstigste Stelle gesetzt. Sollte der Immissionsort bei einer zukünftigen Bebauung von dieser Position abweichen, dann reduziert sich die Pegelanhebung bzw. es ist auch eine Einhaltung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 denkbar. Die sich so ergebende zusätzliche Lärmbelastung wird als zumutbar angesehen.

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Bahnhof“ Teilbereich GE (IO 04)

Es ergeben sich auch unter Berücksichtigung der Summenbelastung keine Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005. Die sich so ergebende zusätzliche Lärmbelastung wird als zumutbar angesehen.

Bebauungsplan „Industriegebiet Am Bahnhof“ (IO 05)

Es werden bereits durch die Vorbelastung die hilfsweise als Orientierungswerte herangezogenen Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 1,4 dB(A) zur Tagzeit und 0,4 dB(A) zur Nachtzeit überschritten.

Unter Berücksichtigung der Summenbildung kommt es zu einer Pegelanhebung von 0,3 dB(A) zur Tagzeit und zu keiner Veränderung zur Nachtzeit.

Die durch die Zusatzbelastung hervorgerufene Zunahme zur Tagzeit liegt somit bei weniger als 0,5 dB(A) und damit für die Summenbelastung unterhalb der Wahrnehmbarkeit für das menschliche Ohr sowie in der Rundungstoleranz.

Die sich so ergebende zusätzliche Lärmbelastung wird als zumutbar angesehen.

Biogasanlage „Bioenergie Ost GmbH & Co. KG“ (IO 06)

Es handelt sich beim Immissionsort an der Biogasanlage um eine rein gewerbliche Nutzung im unüberplanten Außenbereich. Es wird von der Schutzwürdigkeit eines Gewerbegebietes ausgegangen.

Es ergeben sich auch unter Berücksichtigung der Summenbelastung keine Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005.

Die sich so ergebende zusätzliche Lärmbelastung wird als zumutbar angesehen.

Bebauungsplan „Östlich der Ichenhausener Straße“ (allgemeines Wohngebiet, IO 07)

Es werden unter Berücksichtigung der Summenbelastung die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 zur Tagzeit weiterhin eingehalten und zur Nachtzeit erstmalig um 0,4 dB(A) überschritten.

Somit liegt die Zunahme bei weniger als 0,5 dB(A) und damit für die Summenbelastung unterhalb der Wahrnehmbarkeit für das menschliche Ohr sowie in der Rundungstoleranz.

Die sich so ergebende zusätzliche Lärmbelastung wird als zumutbar angesehen.

Allgemeines Wohngebiet in Ellzee westlich der Straße „Schönhaldeweg“ (allgemeines Wohngebiet, IO 08)

Der Bereich ist teilweise überplant (Bebauungsplan „Vordere Plätze“) als auch teilweise unüberplant. Es wird für den gesamten Bereich von der Schutzwürdigkeit eines allgemeinen Wohngebietes ausgegangen. Der IO 8 grenzt unmittelbar, nur durch den Schönhaldeweg getrennt, an das Gewerbegebiet Schönhalde an und ist aufgrund dessen durch Gewerbelärm entsprechend vorgeprägt.

Es werden bereits durch die Vorbelastung die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 zur Tagzeit um 1 dB(A) und zur Nachtzeit um 1,2 dB(A) überschritten. Es kommt unter Berücksichtigung der Summenbelastung zu einer Pegelanhebung um jeweils 0,4 dB(A) zur Tag- und Nachtzeit. Somit liegt die Zunahme bei weniger als 0,5

dB(A) und damit für die Summenbelastung unterhalb der Wahrnehmbarkeit für das menschliche Ohr sowie in der Rundungstoleranz.

Die sich so ergebende zusätzliche Lärmbelastung wird als zumutbar angesehen.

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Bahnhof“ Teilbereich GI (IO 09)

Es ergeben sich auch unter Berücksichtigung der Summenbelastung keine Überschreitungen der hilfsweise als Orientierungswerte herangezogenen Immissionsrichtwerte der TA Lärm.

Die sich so ergebende zusätzliche Lärmbelastung wird als zumutbar angesehen.

8.9 Gliederung des Bebauungsplanes und zulässige Nutzung und Zweckbestimmung des Plangebiets

Das festgesetzte Industriegebiet wird planübergreifend gem. §1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO gegliedert.

Es befindet sich im Gemeindegebiet Ellzee der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Industriegebiet Am Bahnhof“.

Dieser Bebauungsplan weist unter anderem Industriegebietsflächen mit einem immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 70 dB(A) zur Tagzeit und 63 dB(A) zur Nachtzeit auf, wodurch auch hier die Ansiedlung von typischen Industriebetrieben (also nach § 9 Abs. 1 BauNVO Gewerbebetriebe, und zwar vorwiegend solche Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind) ermöglicht wird.

Die Gemeinde Ellzee wird dieses Gebiet als Referenzgebiet zur Ansiedlung von typischen Industriebetrieben im Sinne des § 9 BauNVO erhalten.

Somit ist innerhalb des Gebietes der Gemeinde Ellzee der Gebietstypus eines Industriegebietes nach § 9 BauNVO gewahrt.

8.10 Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Rohrer Weg bzw. über die Ludwig-Faist-Straße hin zur Bundesstraße B16, ohne dass davon Wohngebäude in einer relevanten Weise betroffen werden.

Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

9. IMMISSIONSSCHUTZ – STÖRFALLBETRIEB

Die KLB Kötztal Lacke + Beschichtungen GmbH beabsichtigt, im Plangebiet eine Anlage zur Herstellung von Beschichtungen. Aufgrund der Stoffmenge an gefährlichen Stoffen nach Anhang I der 12. BImSchV (StörfallIV), die in den Anlagen gelagert und verwendet werden, wird der Betrieb ein Betriebsbereich nach § 3 Abs. 5a BImSchG zunächst (im anfänglichen Ausbauzustand) der unteren Klasse und im finalen Ausbauzustand der oberen Klasse. In diesem Zuge muss der Pflicht nach § 50 BImSchG, bei raumbedeutsamen Planungen die Auswirkungen von schweren Unfällen i.S. der 12. BImSchV zu vermeiden, nachgekommen werden.

Gemäß § 50 BImSchG ist es nötig, dass Auswirkungen von schweren Unfällen i.S. der 12. BImSchV (StörfallV) auf schutzbedürftige Objekte so weit wie möglich vermieden werden. Dies geschieht mit einer Bestimmung des angemessenen Sicherheitsabstands gemäß § 3 Abs. 5c BImSchG, welcher vom Betriebsbereich ausgeht. Umgesetzt wird die Berechnung des angemessenen Sicherheitsabstands im KAS-18-Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG“. KAS-18 wird als Leitfaden für Konventionen sowohl für die Berechnung von Szenarien (= Ausbreitungsrechnungen) als auch für die Bestimmung von schutzbedürftigen Objekten gesehen.

Die R+D Ingenieurleistungen GmbH wurde damit beauftragt, ein Gutachten zu erstellen, in welchem der angemessene Sicherheitsabstand und die schutzbedürftigen Objekte bestimmt werden. Im Gutachten wurden Berechnungen gemäß KAS-18 durchgeführt, die Ergebnisse dargestellt und Gefährungsdistanzen berechnet. Daraus ergibt sich ein angemessener Sicherheitsabstand von 110 m. In dieser Distanz befindet sich kein schutzbedürftiges Objekt i.S. der KAS-18.

Aufgrund der bestehenden räumlichen Trennung zwischen dem Plangebiet und den schutzbedürftigen Objekten besteht keine Erforderlichkeit technische oder sonstigen Schutzvorkehrungen auf Bebauungsplanebene zu treffen.

10. VER- UND ENTSORGUNG

10.1 Niederschlagswasserbehandlung

Das anfallende, unbelastete Oberflächenwasser ist, soweit möglich, im Plangebiet (vorzugsweise im nördlichen Bereich) zur Versickerung zu bringen. Ob und wo entsprechende Versickerungsmaßnahmen durchgeführt werden können, sind im Rahmen der Ausführungsplanung weiter zu prüfen; hierfür sind weitere Bohrungen durchzuführen. Ist eine direkte Versickerung auf dem Grundstück nachweislich nicht möglich, sind Rückhaltemaßnahmen vorzusehen, über die eine gedrosselte Einleitung in den vor Ort vorhandenen öffentlichen Regenwasserkanal erfolgt.

Verschmutztes Oberflächenwasser ist hingegen zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

10.2 Wasserver- und Abwasserentsorgung

Das Plangebiet kann über einen Anschluss an das bestehende Leitungsnetz angebunden werden. Die Wasserversorgung erfolgt über den Wasserzweckverband „Kammeltal“ und die Abwasserentsorgung über den Abwasserzweckverband „Unteres Günztal“.

10.3 Versorgungsleitungen

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Erdgas und Telekommunikation kann durch einen Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz der LEW, der Schwaben Netz und der Deutschen Telekom sichergestellt werden.

Strom:

Eine gesicherte Stromversorgung kann nur über den Bau neuer Trafostationen gewährleistet werden. Die Einbindung dieser Trafostationen in das bestehende Mittelspannungsnetz der LEW erfolgt über neu zu verlegende 20-kV-Kabel.

Erdgas:

Zum Schutz der Erdgas-Hochdruckleitung DN 250 PB 67,5 bar Deubach/Ichenhausen-Waltenhofen/Rauns, die das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung quert, ist oberhalb der Leitungstrasse die betriebsinterne Erschließungsstraße geplant.

Die Erdgas-Hochdruckleitung weist beidseitig entlang der Trassenachse einen Schutzstreifen von 2,5 m auf. Der Schutzstreifen darf weder mit baulichen Anlagen überbaut noch mit Bäumen oder Sträuchern bepflanzt werden

Für Arbeiten im Schutzstreifen der Erdgas-Hochdruckleitung ist eine vorherige Rücksprache mit der Schwaben Netz erforderlich und Tiefbauarbeiten oder Ähnliche dürfen ohne Aufsicht seitens der Schwaben Netz nicht durchgeführt werden.

Die Zugänglichkeit zur Leitung ist zu gewährleisten, da diese jährlich begangen werden muss und evtl. notwendige Reparatur- oder Wartungsarbeiten möglich sein müssen.

Zudem verlaufen südlich und östlich an das Plangebiet angrenzend Erdgas-Ortsnetzleitungen, die es zu beachten gilt. Die Ortsnetzleitungen weisen beiderseits der Leitungsachsen einen Schutzstreifen von 1,0 m auf.

10.4 Brandschutz

Das Baugebiet ist als Industriegebiet ausgewiesen und ermöglicht eine Bebauung nach Industriebaurichtlinie; somit sind Brandabschnitte größer 4.000 m² möglich. Der Löschwasseransatz beträgt somit 3.200 l/min bzw. 192 m³/h für zwei Stunden für eine effektive Brandbekämpfung. Abschnitte zwischen 2.500 m² und 4.000 m² sind zu interpolieren.

Die Gemeinde Ellzee bzw. der Zweckverband zur Wasserversorgung „Kammelgruppe“ kann über die vorhandenen Hydranten eine Löschwassermenge von max. 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stellen. Ein weiterer Ausbau des Hydrantennetzes durch die Gemeinde bzw. durch den Zweckverband zur Wasserversorgung „Kammelgruppe“ erfolgt nicht.

Zusätzliche Löscheinrichtungen sind durch den Antragsteller vorzuhalten, sodass die ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt ist. Die Vorhaltung von Löschwasser hat gemäß DIN zu erfolgen. Die Löschwasserentnahmestellen sind nach DIN 14230 für unterirdische Löschwasserbehälter bzw. nach DIN 14210 für Löschteiche zu errichten. Nach aktuellem Kenntnisstand werden im Plangebiet zusätzliche Löschwasserreserve, vermutlich in Form eines Löschteichs, bereitgestellt werden; dies wird im Rahmen der Ausführungsplanung geregelt.

Zudem ist zu beachten, dass für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden müssen. Die Hinweise der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten.

10.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung kann über die bestehenden Straßen sichergestellt werden.

11. ENERGIE

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung

von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Um diesen Beitrag leisten zu können, sind bauliche Konzepte und anlagenbasierte Konzepte möglich, die in einem Bauleitplan festgesetzt und umgesetzt werden können.

Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer gem. § 3 EEWärmeG seit 2009 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z.B. die Errichtung von Solarthermieanlagen auf großen Dachflächen.

Solarenergie

Die Gemeinde Ellzee liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung (1150 -1164 kW/m²) und der Sonnenscheindauer (1650-1699 h/Jahr) im Mittelfeld. Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik.

Im Umfeld des Plangebietes wird Solarenergie durch Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Bestandsgebäude vereinzelt bereits genutzt und könnte durch eine Installation auf den Dachflächen der geplanten Neubauten weiter ausgebaut werden.

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

Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen:

Der Einsatz von Erdwärmekollektoren ist im gesamten Plangebiet möglich. Auch der Einsatz von Grundwasserwärmepumpen sowie von Erdwärmesonden ist im gesamten Plangebiet möglich, bedarf jedoch einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde. Die fachliche Begutachtung für GWWP bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt; das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth ist zudem Sachverständiger im Verfahren. (http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm).

12. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich Bebauungsplan	56.038 m ²
▪ Industriegebiet	52.294 m²
<i>davon: Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze)</i>	44.841 m ²
<i>davon: Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i>	2.289 m ²
▪ Öffentliche Straßenverkehrsflächen	3.744 m²

D) UMWELTBERICHT

1. GRUNDLAGEN

1.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Wie auch der Begründung entnommen werden kann, soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan Baurecht für einen zweiten Betriebsstandort der Firma KLB Kötztal Lacke + Beschichtungen GmbH, die in der Region seit Jahrzehnten etabliert ist, geschaffen werden. Zu diesem Zweck wird auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen, die im wirksamen Flächennutzungsplan aber bereits für eine industriell-gewerbliche Nutzung vorgesehen wurden, für die beabsichtigte Betriebserweiterung ein Industriegebiet festgesetzt.

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

Als Grundlage der Planung dienen die Naturschutzgesetze (BNatSchG, BayNatSchG etc.), die Immissionsschutz-Gesetzgebung (BImSchG etc.), das Abfallrecht (KrWG) die und Wassergesetzgebung (WHG und BayWG) und das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), das Landesentwicklungsprogramm Bayern, der Regionalplan der Region Donau-Iller, der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ellzee und das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP).

Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan:

Weder das Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern noch der Regionalplan der Region Donau-Iller (RP 15) machen hinsichtlich der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes über das Planungsgebiet einschränkende Aussagen. Die allgemeinen Ziele und Grundsätze, die für das Planungsvorhaben relevant sind, sind der Begründung zu entnehmen (s. C – Begründung, Pkt. 4).

Flächennutzungs- und Landschaftsplan:

Auf die Begründung (s. C – Begründung, Pkt. 3.1) wird verwiesen.

Schutzgebiete:

Innerhalb des Plangebietes gelten keine Schutzgebietsverordnungen zum Naturschutz.

Biotopkartierung:

Weder innerhalb des Plangebietes noch unmittelbar daran angrenzend befinden sich kartierten Biotopflächen; eine Betroffenheit kann damit ausgeschlossen werden.

2. UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

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

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

2.1 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Beschreibung:

Die zu überplanenden Flächen sind derzeit vollständig unversiegelt und werden ackerbaulich genutzt; Gehölzpflanzungen sind hier nicht vorhanden.

Gehölzflächen insb. Wälder, wie der nördlich und östlich anschließende Rohrer Wald, dienen zum einen der Frischluftentstehung und tragen zum anderen zur Luftreinhaltung bei, da sie Schwebstoffe aus der Luft filtern. Landwirtschaftlich genutzte Flächen, wie sie im Umfeld des Plangebiets großräumig vorhanden sind, haben hingegen eine klimatische Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet. Aufgrund des bestehenden Reliefs ergeben sich Kalt- und Frischluftströme mit Bedeutung für die bestehenden Siedlungsstrukturen im Westen.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Während der Bauphase kann es neben temporären Lärmbelastungen u.a. durch den Einsatz von Baumaschinen und -fahrzeugen auch zu temporären Luftbelastungen durch Staubentstehung und Schadstoffausstoß kommen.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen: Durch die nutzungsbedingte Versiegelung, die im künftigen Industriegebiet mit der festgesetzten GRZ von 0,8 eine Versiegelung von bis zu 80% der Fläche (einschl. Überschreitung auf bis zu 0,9 für Stellplätze und Zufahrten mit versickerungsfähigen Belägen **sowie für unterirdische Anlagen**) zulässt, ergeben sich kleinklimatisch nachteilige Auswirkungen, wie z.B. stärkere Aufheizungseffekte über befestigten Flächen und eine Verringerung der natürlichen Versickerung.

Da das Plangebiet von großflächigen, unversiegelte, landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie auch von Waldflächen umgeben ist, wird infolge der Überbauung lediglich das Mikroklima beeinträchtigt. Damit werden sich im Plangebiet selbst der Wärme- und Feuchtehaushalt sowie das örtliche Windfeld, bedingt durch die Hinderniswirkung der Gebäude, die Schattenbildung, das Wärmespeichervermögen der Baustoffe sowie durch Abwärme, lokal verändern. Für das Mesoklima ist das geplante Vorhaben, trotz des hohen Versiegelungsgrades, von untergeordneter Bedeutung.

Ergebnis:

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene können unter Berücksichtigung der umgebenden Nutzungsstrukturen und der dadurch bedingten untergeordneten Bedeutung für das Mesoklima einerseits sowie aufgrund der Festsetzung von Grünflächen und Baum- und Strauchpflanzungen andererseits in Summe als gering eingestuft werden.

2.2 Schutzgut Boden und Fläche

Beschreibung:

Das Plangebiet liegt dem Handbuch zur naturräumlichen Gliederung Deutschlands zufolge im Naturraum D64 Donau-Iller-Lech-Platten (Untereinheit: Riedellandschaft (046-A)). Der Übersichtsbodenkarte von Bayern kann entnommen werden, dass es sich bei dem Boden im Plangebiet fast ausschließlich um Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) handelt. Dies wird auch durch den vorliegenden 1. Geotechnischen Bereich vom 28.02.2024 bestätigt; dieser ist dem Bebauungsplan beigelegt.

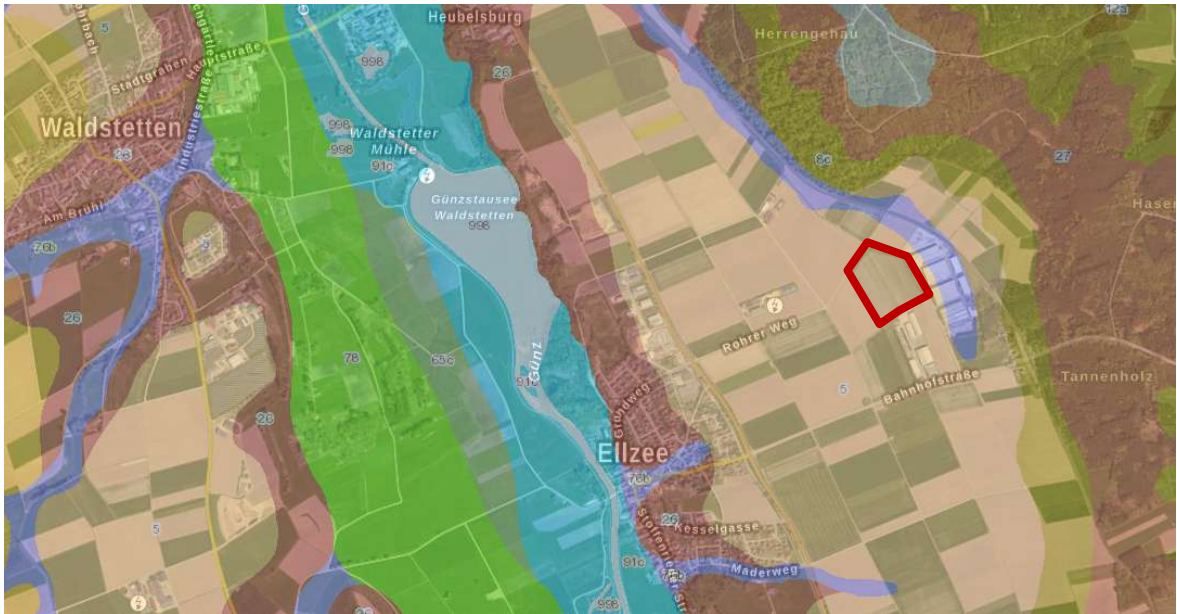


Abb. 6: Darstellung der Übersichtsbodenkarte von Bayern mit Plangebiet (rot umrandet), o.M. (© 2022 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Die zu überplanenden Flächen stellen sich als intensiv genutztes Ackerland ohne Baumbestand dar. Ein Altlastverdacht ist innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Die Böden werden nutzungsbedingt in einem größeren Umfang verändert; Oberboden wird abgetragen, verdichtet und zwischengelagert. Dadurch werden die natürlichen Bodenfunktionen (Filter-, Puffer-, Lebensraum- und Produktionsfunktion) gestört.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen: Durch Umnutzung und Versiegelung werden großflächig bisher unversiegelte Flächen dauerhaft dem Naturhaushalt entzogen. Dies hat zu einem Großteil den unwiederbringlichen Verlust wesentlicher Bodenfunktionen (Speicher- und Regler-, Lebensraum- und Ertragsfunktion) zur Folge. Im Bereich der privaten Flächen, die anteilig zu bepflanzen sind, können die natürliche Bodenfunktionen aufrechterhalten werden.

Ergebnis:

Da im Zuge der Planung ein hoher Versiegelungsgrad zulässig und auch erforderlich ist, ist trotz Berücksichtigung der Vorbelastung sowie der Minimierungsmaßnahmen von einer mittleren Erheblichkeit für das Schutzgut Boden und Fläche auszugehen.

2.3 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das nächstgelegene Oberflächengewässer ist die ca. 1,2 km westlich verlaufende Günz mit dem Günzstausee Waldstetten (Gewässer 1. Ordnung), die als Hochwassergefahrenfläche (= festgesetztes Überschwemmungsgebiet) klassifiziert ist. Auf das Plangebiet hat die Günz keine Auswirkungen; das Plangebiet selbst befindet sich sowohl außerhalb festgesetzter sowie vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete als auch außerhalb wasser-sensibler Bereiche.

Aufgrund der gegenwärtigen ackerbaulichen Nutzung der zu überplanenden Flächen ist im Bestand eine Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes gegeben, sodass Oberflächenwasser in den Grundwasserkörper eindringen und zur Grundwasserneubildung beitragen kann. Der hydrogeologischen Karte kann entnommen werden, dass die Böden als lokaler bis regional bedeutender Poren-Grundwasserleiter mit mäßigen bis mittleren Durchlässigkeit klassifiziert sind.

Dem 1. Geotechnische Bericht der HPC AG (Harburg), der den Bebauungsplan beige-fügt ist, kann entnommen werden, dass nach derzeitigem Erkundungsstand eine Versickerung gemäß den Vorgaben des DWA Merkblattes DWA A 138 nicht möglich ist. Allenfalls wäre eine Kombination aus Versickerung und Überlauf (bei Rückstau) in den Kanal oder die nächste Vorflut möglich. Die Möglichkeiten hinsichtlich der Versickerung im Plangebiet sind im Rahmen der Ausführungsplanung weiter zu prüfen; hierfür sind weitere Bohrungen durchzuführen.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Während der Bauphase ist je nach Jahreszeit und Witterung periodisch mit Sicker- und Schichtenwasser zu rechnen. Durch künftige Gründungsmaßnahmen kann theoretisch ein Eingriff in das Grundwasser erfolgen. Dabei sind Aufwirbelungen und Einträge von Boden möglich.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen: Durch die beabsichtigte Bebauung der derzeit unversiegelten Flächen wird die Neubildungsrate des Grundwassers verringert und der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt. Gleichzeitig wird das Rückhalte- und Versickerungsvolumen des belebten Bodens reduziert. Da es beabsichtigt ist, das anfallende nicht verschmutzte Niederschlagswasser auch künftig, **soweit wie möglich**, im Plangebiet zu sammeln und zur Versickerung zu bringen, kann dieses weiterhin dem Grundwasserleiter zugeführt werden, wodurch die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate als eher gering zu werten sind.

Ergebnis:

Im baulich zu überplanenden Bereich ist ein hoher Versiegelungsgrad zulässig, wodurch sich die Versickerungsfähigkeit des Bodens grundsätzlich verringert. Aufgrund der beabsichtigten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist jedoch nur von einer geringen bis mittleren Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser auszugehen.

2.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Beschreibung:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ackerbaulich genutzte Flächen ohne Gehölzbestand. Um eine Betroffenheit von geschützten Arten, insb. Vögeln der Feldflur, ausschließen zu können, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung in Auftrag gegeben. Diese kommt zum Fazit, dass das Vorhaben eine Betroffenheit von Feldlerchen,

für die das Plangebiet auch als Bruthabitat dient, ausgelöst und damit entsprechend Maßnahme zu ergreifen sind.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Während der Bauphase kann es neben temporären Lärmbelastungen u.a. durch den Einsatz von Baumaschinen und -fahrzeugen auch zu temporären Luftbelastung durch Staubentstehung und Schadstoffausstoß kommen.

Im Zuge der Baumaßnahme (Einsatz von Baumaschinen, Erdbewegungen, Entfernung der Vegetation) besteht grundsätzlich eine potenzielle Gefahr der Tötung oder Schädigung von Arten bzw. der Zerstörung von Fortpflanzungsstätten (etwa von Vögel der Feldflur). Aufgrund der Erkenntnisse aus der vorliegenden artenschutzrechtlichen Prüfung (die den Bebauungsplanunterlagen beigelegt ist) könnten baubedingte Auswirkungen eintreten, sollten diese in der Brutzeit der Vögel durchgeführt werden. Um diesem Umstand vorzubeugen und Verbotstatbestände ausschließen zu können, wurde festgesetzt, dass die Bauarbeiten ausschließlich außerhalb der Brutzeiten durchgeführt werden dürfen.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen: Sowohl Gebäude als auch Gehölze haben eine Scheuchwirkung auf bestimmte Offenlandarten, z.B. auch auf die Feldlerche, die im Plangebiet vorgefunden wurde. Somit verursacht die Planung einen Verlust von Brut- und Nahrungshabitaten. Damit die Feldlerche keine erhebliche Schädigung erleiden, wurden CEF-Maßnahmen **im städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt**. Mit Umsetzung der Maßnahmen kann eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden. Weitere im Plangebiet oder im räumlichen Umfeld angetroffenen Arten, bei denen es sich insb. Nahrungsgäste handelt, werden durch diese Scheuchwirkungen nicht beeinträchtigt, sodass auch bei diesen keine Betroffenheit vorliegt. Zudem können die angetroffenen Arten auf die benachbarte Feldflur ausweichen. Infolge der Bebauung bzw. der damit verbundenen Pflanzmaßnahmen entstehen aber auch neue Vegetationsstrukturen, wodurch die floristische Artenvielfalt und die Habitataignung für andere Vogelarten erhöht werden.

Ergebnis:

Unter Beachtung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen (Berücksichtigung der Brutzeiten, Anpflanzung neuer Gehölzstrukturen im Plangebiet, Bereitstellung neuer und geeigneter Habitatstrukturen für die vorgefundenen Feldlerchen im räumlichen Umfeld) ist von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut auszugehen.

2.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Beschreibung:

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Ortsrandbereich der Gemeinde, im unmittelbaren Anschluss an bestehende Gewerbe- und Industrieflächen mit entsprechender Bebauung, die den Ortsrand bereits prägen. Im Osten befindet sich der gegenüber dem Plangebiet bis zu 30 m höhergelegene Rohrer Wald, der das Plangebiet gegenüber den östlich der Waldflächen gelegenen Siedlungsgebieten gut abschirmt. Im Norden, Süden und Westen schließen landwirtschaftliche Ackerfläche ohne Gehölzbestand an; eine Abschirmung in diese Himmelsrichtungen fehlt somit gänzlich, sodass die künftige Bebauung deutlich Wahrnehmbar sein wird.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Bauzeitlich ist mit Störungen des Orts- und Landschaftsbildes durch Baustellenbetrieb und Baustelleneinrichtungen zu rechnen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen: Das Bauvorhaben wird aufgrund der beabsichtigten Größe und Höhe sowie der umgebenden Nutzungs-/Landschaftsstrukturen und des Geländereiefs aus den nördlich, südlich und westlich gelegenen Siedlungsstrukturen einsehbar sein. Aufgrund der Ortsrandlage und des östlich anschließenden Waldgebiets erscheinen die Auswirkungen als vertretbar. Um die Auswirkungen zu mindern und die Planung möglichst gut in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden, werden zahlreiche Pflanzmaßnahmen festgesetzt. Damit sich insb. die westliche Ortsrandeingrünung bereits frühzeitig entwickeln kann, wird festgesetzt, dass diese spätestens eine Pflanzperiode nach Fertigstellung des ersten Baukörpers durchzuführen ist. Da die Bebauung in mehreren zeitlich versetzten Bauabschnitten geplant wird, kann sich die Eingrünung bis zur Fertigstellung des Gesamtkonzeptes bereits wirksam entwickeln.

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch die bestehenden gewerblich-industriellen Baukörper sowie der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen (insb. frühzeitige Anpflanzung neuer Gehölzstrukturen) ist die Erheblichkeit für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild als gering bis mittel einzustufen.

2.6 Schutzgut Mensch (Erholung)

Beschreibung:

Da es sich bei den zu überplanenden Flächen um Ackerflächen im Anschluss an bestehenden Gewerbe- und Industriebetriebe handelt, liegt keine Naherholungsfunktion vor.

Auswirkungen:

Durch die geplante Umnutzung des Plangebietes entsteht der Erholungsnutzung somit kein Verlust an Freiraum.

Ergebnis:

Das Planvorhaben hat keine Auswirkungen auf die ortsnahe Erholung; das Schutzgut Mensch (Erholung) ist nicht beeinträchtigt.

2.7 Schutzgut Mensch (Immissionen)

Beschreibung:

Das Plangebiet ist umgeben von Ackerflächen, von zwei Gewerbe- und Industriebetrieben sowie der Bahntrasse „Günzburg – Mindelheim“, sodass das dieses vor allem Betriebs- und Verkehrsbedingten Immissionen ausgesetzt ist.

Aufgrund der Bestandsituation gehen vom Plangebiet ausschließlich Emissionen der Landwirtschaftlichen Nutzung aus.

Südöstlich des Plangebietes existiert eine Wohnbebauung im Außenbereich; das nächstgelegene Wohngebäude befindet sich in einer Entfernung von etwa 330 m. Die Schutzwürdigkeit der Wohngebäude wird aufgrund der Außenbereichslage und der jahrelangen Vorprägung durch gewerbliche/industrielle Immissionen mit der eines Mischgebietes angesetzt (s.o.). Aufgrund der bereits vorhandenen Gewerbe-/Industriebetriebe, die in einer geringeren Entfernung zu den Wohngebäuden angeordnet sind, liegt hier bereits ein gewisser Abschirmungseffekt vor.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Durch den Einsatz von Baumaschinen können während des Baubetriebes Lärm- und Staubemissionen und ggf. Erschütterungen auftreten.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen: Um die Lärmimmissionen an den relevanten Immissionsorten (d.h. den schutzbedürftigen Nutzungen), auch infolge der Summenwirkung mit der bereits vorliegenden Gewerbelärm-Vorbelastung, quantifizieren zu können, wurde die Fa. BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Augsburg) mit der Erarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt. Auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung (die dem Bebauungsplan beigelegt ist) wurden für das Industriegebiet maximal zulässige Emissionskontingente (tags und nachts) festgesetzt. Damit wird gewährleistet, dass keine schädlichen oder unzumutbaren Lärmimmissionen auf die angrenzenden schützenswerten Nutzungen einwirken (s.o.). Die durch das Planvorhaben bedingte Lärmpegelerhöhung wird also durch die festgesetzten Emissionskontingente so gesteuert, dass sie als mit gesunden Arbeits- und Wohnverhältnissen vereinbar und zumutbar angesehen wird.

Um aufgrund der im Plangebiet gelagerten und verwendeten Stoffmenge an gefährlichen Stoffen im Falle von schweren Unfällen Auswirkungen auf schutzbedürftige Objekte ausschließen zu können, wurde die R+D Ingenieurleistungen GmbH (Kamen) mit der Erstellung eines Gutachtens beauftragt, in welchem der angemessene Sicherheitsabstand gemäß § 3 Abs. 5c BImSchG und die schutzbedürftigen Objekte gemäß KAS-18 bestimmt werden. Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass ein Sicherheitsabstand von 110 m angemessen ist und dass sich innerhalb dieser Entfernung keine schutzbedürftigen Objekte befinden. Infolgedessen besteht keine Erforderlichkeit technische oder sonstigen Schutzvorkehrungen im Bebauungsplan zu treffen.

Ergebnis:

Die unmittelbaren Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Immissionen – Lärm) sind unter Beachtung der Minimierungsmaßnahmen (Emissionskontingente) als gering einzustufen.

2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

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.

In den aktuellen Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) sind weder im Plangebiet noch im unmittelbaren Umfeld Kultur- oder Sachgüter verzeichnet.

Auswirkungen:

Bedingt durch die Planung sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Dennoch wird auf die Hinweise unter Pkt. 5 „Denkmalschutz – Bodeneingriffe“ der textlichen Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen verwiesen.

Ergebnis:

Da weder Kultur- noch Sachgüter von dem Planvorhaben betroffen sind, kann eine Erheblichkeit für das Schutzgut ausgeschlossen werden.

2.9 Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen

Vermutlich keine erheblichen Auswirkungen sind zu folgenden Themen zu erwarten:

- *Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:*
 - Schadstoffe: Die Festsetzung eines Industriegebietes soll grundsätzlich ermöglichen, dass sich im Plangebiet erheblich belästigende und stark emittierende Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Sektors ansiedeln können; insb. auch solche Vorhaben, die einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung im förmlichen Genehmigungsverfahren unterliegen. Die Belastung durch Schadstoffe wird grundsätzlich im Rahmen der TA Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft) geregelt.
 - Lärm: Hierzu wird auf die Ausführungen „Schutzgut Mensch (Immissionen)“ sowie die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung der Fa. BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Augsburg) verwiesen. Die schalltechnische Untersuchung prüft, ob durch die zulässigen Nutzungen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) verursacht werden und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erfüllt werden. Um dies sicherzustellen, werden für die maßgeblichen Flächen Schallemissionsbeschränkungen in Form von Geräusch-Emissionskontingenten nach der DIN 45691-1 festgesetzt. Die Einhaltung dieser Kontingente ist durch die Betriebe im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.
 - Erschütterungen: Die zulässigen Vorhaben lassen ein gewisses Maß an möglichen Erschütterungen erwarten, welche insb. in einem Industriebetrieb auftreten können. Es sind jedoch keine relevanten Auswirkungen zu erwarten.
 - Licht und Wärme: Die zulässigen Vorhaben lassen keine relevanten Auswirkungen auf eine erhöhte Menge an Licht und Wärme zu.
 - Strahlung: Die zulässigen Vorhaben verursachen keine relevante Strahlung.
- *Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung:* Durch das Vorhaben werden zum einen die üblichen Abfälle (Papier, Glas, Kunststoffe, Folien, biogene Abfälle etc.) erzeugt; von einer erheblichen Zunahme der üblichen Abfälle ist nicht auszugehen. Zum anderen werden auch aus den chemischen Prozessen heraus Abfälle, die über das o.g. übliche Maß hinausgehen, erzeugt. Diese Abfälle werden zur Beseitigung eingelagert und ohne die Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit sachgerecht entsorgt. Die Vermeidung bzw. ordnungsgemäße Verwertung und Beseitigung der üblichen Abfälle wird im Rahmen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und ergänzender Vorschriften (DepV etc.) gesichert.
- *Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen):* Diese Risiken sind mit den zulässigen Vorhaben nicht in erhöhtem Maße verbunden.
- *Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:* In benachbarten Gebieten sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Planungen vorgesehen. Die Emissionen die durch das neue Vorhaben in Kumulation mit den bestehenden Nutzungen entstehen und auf benachbarte Gebiete einwirken wurden in die schalltechnische Untersuchung mit einbezogen. Weitere kumulierte Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Die Vorbelastung durch die Gewerbebetriebe in den angrenzenden Bebauungsplänen sowie durch die westlich

- des Plangebiets gelegene Biogasanlagen wurden in der schalltechnischen Untersuchung und bei der Festsetzung der Emissionskontingente bereits berücksichtigt.
- *Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:* Das Bauvorhaben hat nur geringe Auswirkungen auf das Mikroklima. Ein erheblicher Ausstoß von Treibhausgasen ist mit der Planung nicht verbunden.
 - *Eingesetzte Techniken und Stoffe:* Für die mögliche bauliche Entwicklung werden die allgemein anerkannten Regeln der Technik und zugelassen Baustoffe und Bauteile angewandt bzw. eingesetzt.

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

2.10 Wechselwirkungen der Schutzgüter, Kumulierung der Auswirkungen

Wechselwirkungen ergeben sich bedingt durch die höhere Nutzungsintensität zwischen den Schutzgütern „Boden“, „Wasser“ sowie „Flora, Fauna und biologische Vielfalt“. Nach derzeitigem Planungsstand sind jedoch keine Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

Eine Kumulierung ergibt sich bei den Emissionen aus den bestehenden und den geplanten Bauflächen. Diese wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung mit betrachtet, sodass mögliche kumulierte Emissionen keine nachteiligen Auswirkungen auf die schutzbedürftigen Nutzungen verursachen werden.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass der Ist-Zustand weitestgehend erhalten bleiben und somit eine zusätzliche Versiegelung des Bodens sowie eine Veränderung des Niederschlagswasserabflusses unterbleiben würde.

Mit der Nullvariante verfehlt die Gemeinde Ellzee jedoch ihre mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele einer geordneten Siedlungsentwicklung zur Stärkung der gemeindlichen und regionalen Wirtschaftskraft und Infrastruktur sowie der Schaffung neuer Arbeitsplätze im Gemeindegebiet. Insbesondere ist das Plangebiet im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Fläche für eine gewerblich-industrielle Ansiedlung dargestellt.

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

4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Boden und Fläche / Wasser:

- Befestigung von PKW-Stellplätzen mit versickerungsfähigen Belägen.
- Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser, Ableitung des verschmutzten Niederschlagswassers aus Gründen des Gewässerschutzes in die Schmutzwasserkanalisation

- Gestaltung der nicht überbauten und nicht für Erschließungszwecke benötigte Industrieflächen als Grünflächen.
- Kompensation des Eingriffs durch externe Ausgleichsfläche (s. Pkt. 4.2).

Schutzgut Klima und Lufthygiene / Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt / Orts- und Landschaftsbild:

- Festsetzung von Pflanzflächen (Ortsrandeingrünung)
- Festsetzung von Anpflanzungen standortgerechter, heimischer Arten auf privaten Grundstücksflächen (Durchgrünung)
- Festsetzung von Pflegemaßnahmen für diese Pflanzgebote
- Festsetzung von insektenfreundliche, autochthone Blühwiesen
- Berücksichtigung der Brutzeiten von Vögeln
- Kompensation des Verlustes von Brut- und Nahrungshabitaten für die Feldlerche

Schutzgut Mensch (Immissionen):

- Festsetzung von Emissionskontingenten

4.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

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

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

Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von landwirtschaftlichen Flächen. Die verbleibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auszugleichen. Der im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes erforderliche naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf wird in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

4.2.1 Berechnung Eingriff



Abb. 7: Eingriffsfläche des vorliegenden Bebauungsplanes (Fl.Nrn. 289 u. 290, Gmkg. Ellzee)

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume					
Bezeichnung BNT	Bewertung	Fläche (m ²)	WP	Beeinträchtigungsfaktor (GRZ)	WP Ausgleichsbedarf
Intensiv bewirtschafteter Acker	gering	50.006	3	0,8	120.014,40
Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten					120.014,40

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung	% (max. 20%)
Pflanzung von mind. 1 heimischen Laubbaum je angefangenen 1.500 m ² Grundstücksfläche	Begründung und Förderung der Artenvielfalt	Textliche Festsetzung § 5 (1) 1.	5
Summe			5

Summe Ausgleichsbedarf (WP)	114.013,68
------------------------------------	-------------------

Durch den Eingriff in den landwirtschaftlich genutzten Acker ergibt sich auf einer Fläche von 50.006 m² ein Ausgleichsbedarf von 120.014 Wertpunkten. Nach Anlage 1, Bewertung des Ausgangszustands, Liste 1b erfolgt eine Bewertung mit 3 Wertpunkten.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen ist eine Reduktion der Wertpunkte um 5% möglich. Zu den Vermeidungsmaßnahmen zählt die Pflanzung von mind. einem heimischen Laubbaum pro angefangene 1.500 m² Grundstücksfläche sowie von weiteren Heistern je 15 m² zu bepflanzender Fläche. Somit ergibt sich nach der Reduktion um 5% ein Ausgleichsbedarf von 114.014 Wertpunkten.

4.2.2 Berechnung Ausgleich

Der Ausgleich erfolgt extern auf der insg. 14.419 m² großen Fl.Nr. 1148, Gemeinde und Gemarkung Ichenhausen. Die Fläche wird derzeit als Intensivgrünland genutzt; in einem Teilbereich von ca. 70 m² befindet sich eine ebenerdige Abbaufläche.



Abb. 8: Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 1148, Gemeinde und Gmkg. Ichenhausen

Bewertung des Ausgleichsumfangs für das Schutzgut Arten und Lebensräume											
Maßnahmen-Nr.	Ausgangszustand nach BNT-Liste			Prognosezustand nach BNT-Liste				Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Bewertung (WP) nach Abzug Timelag	Fläche (m ²)	Aufwertung	Entsiegelfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
	1	G11	Intensivgrünland (genutzt)	3	G222	Artenreiche seggen- und binsenreiche Feucht- und Nasswiesen (extensiv)	13	12	1.745	9	0
2	G11	Intensivgrünland (genutzt)	3	G214	Artenreiches Extensivgrünland	12	11	11.847	8	0	94.776
2	O641	Ebenerdige Abbaufläche, naturfern	1	G214	Artenreiches Extensivgrünland	12	11	70	10	0	700
3	G11	Intensivgrünland (genutzt)	3	K133	Artenreiche Säume und Staudenfluren, feuchter bis nasser Standorte	11	11	757	8	0	6.056
Summe des Ausgleichsumfangs in Wertpunkten											117.237

Abkürzungen:
 BNT = Biotop- und Nutzungstypen

Geplant ist die Anlage von einer artenreichen seggen- und binsenreiche Feucht- und Nasswiese und artenreichen Extensivgrünland. Auf einer Fläche von 405 m² soll eine wechselfeuchte Mulde mit einer Tiefe von mind. 30 cm entstehen, dabei wird nicht in das Grundwasser eingegriffen. An der westlichen Flurstückgrenze wird auf einer Fläche von 757 m² ein ca. 5 m breiter artenreicher Staudensaum hergestellt.

Artenreichen seggen- und binsenreiche Feucht- und Nasswiesen (G222) haben eine hohe Bedeutung für Arten und Lebensräume und es erfolgt nach Abzug des Timelags eine Bewertung mit 12 Wertpunkten. Das artenreiche Extensivgrünland (G124) und die artenreichen Säume und Staudenfluren feuchter bis nasser Standorte (K133) werden mit jeweils 11 Wertpunkten bewertet.



Gesamtumfang Ausgleichsfläche, Fläche: 14.419 m²



Artenreiche seggen- und binsenreiche Feucht- und Nasswiese, Fläche: 1.745 m²



Artenreiches Extensivgrünland, Fläche: 11.917 m²



Artenreiche Säume und Staudenfluren, Fläche: 757 m²



wechselfeuchte Mulde, Fläche: 405 m²

Abb. 9: Konzept zur Ausgleichsfläche auf FI.Nr. 1148, Gemeinde und Gmkg. Ichenhausen

Die Herstellungs- und Pflegemaßnahmen auf der externen Ausgleichsfläche werden im städtebaulichen Vertrag sowie im Grundbuch gesichert.

Insgesamt können auf der Ausgleichsfläche **117.237 Wertpunkte** nachgewiesen werden, davon entfallen lediglich 114.014 Wertpunkte auf die Nachweisverpflichtung im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung; somit verbleiben auf der Ausgleichsfläche **3.224 Wertpunkte**, die anderweitig verwendet werden können.

Da sich die Ausgleichsfläche in Privateigentum befindet, ist zur Sicherung der Ausgleichsfläche sowie zur Umsetzung der festgesetzten Herstellungs- und Pflegemaßnahmen eine eingetragene Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Günzburg (Untere Naturschutzbehörde), erforderlich. Mit der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit besteht die Verpflichtung zur Anlage und zum Erhalt der Ausgleichsfläche auch bei einem Verkauf des Grundstücks.

5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde das Plangebiet für eine gewerblich-industrielle Entwicklung vorgesehen und entsprechend als gewerbliche Baufläche dargestellt, da die Voraussetzungen für eine derartige Nutzung an dieser Stelle gegeben sind. Das Plangebiet eignet sich für eine derartige Entwicklung, da dieses zum einen unmittelbar an bestehende Gewerbe-/Industriegebiete angrenzt und zum anderen vom bestehenden Siedlungsbereich abgerückt ist.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet bereits als gewerbliche Fläche für eine gewerbliche/industrielle Nutzung dar.

6. MONITORING

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

Gegenstand der Überprüfung sind alle festgesetzten grünordnerischen, natur- und artenschutzrechtlichen Maßnahmen sowie die Umsetzung und Entwicklung der festgesetzten Ausgleichsflächen.

Nach einer Dauer von maximal drei Jahren ist zu prüfen, ob die Maßnahmen zur Grünordnung und zum Ausgleich entsprechend den Festsetzungen umgesetzt wurden und ihre Wirkung entfalten.

7. BESCHREIBUNG DER METHODIK

Der Umweltbericht wurde methodisch wie folgt aufgebaut: Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage

- der Daten des Flächennutzungsplanes,
- der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes (i.V.m. mit den bereits durchgeführten Gutachten) gewonnen wurden,
- der Auswertung übergeordneter Planungsvorgaben insb. des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2023) und des Regionalplans Donau-Iller (RP 15),
- eines Geodatenabrufes beim Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU), bei der Bayerischen Vermessungsverwaltung (BVV) und bei dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD)
- sowie eigenen Erhebungen (u.a. Ortsbesichtigungen).
- Für die Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet (s.o.).

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

8. ZUSAMMENFASSUNG

Die Untersuchung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter bedingt durch das Planvorhaben ergibt, dass aufgrund des Status-Quo nur mit Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit auf die betroffenen Schutzgüter zu rechnen ist. Grundsätzliche Bedenken stehen der Planung nicht entgegen.

Tab. 3: Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Schutzgüter unter Beachtung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkung
Klima und Lufthygiene	gering
Boden und Fläche	mittel
Wasser	gering - mittel
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering
Orts-/ Landschaftsbild	gering - mittel
Mensch (Erholung)	nicht betroffen
Mensch (Immissionen)	gering
Kultur-/Sachgüter	nicht betroffen

Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.