

Bebauungsplan

St.-Florian-Straße I

der Stadt Senden

Begründung

Vorhabensträger:	Stadt Senden Hauptstraße 34 89250 Senden
Städtebauliche Planung:	Freier Architekt und Stadtplaner Martin Maslowski Beethovenstraße 2 89250 Senden
Landschaftsplanung:	Dr. Andreas Schuler Malvenweg 5 89233 Neu-Ulm
Stand:	16.09.2025

Notwendigkeit der Planaufstellung

Die Stadt Senden hat unter dem Leitgedanken eines sorgsamen Flächenverbrauchs in den vergangenen 10 Jahren nur ein neues Gewerbegebiet ausgewiesen. Es liegt in Hittistetten, im Bereich Junkeräcker. Dieses Gewerbegebiet wurde vorrangig ausgewiesen, um dem Bedarf der ortsansässigen Handwerker nach gewerblicher Vergrößerung oder Neustrukturierung gerecht zu werden. Die Flächen, die für gewerbliche Baulandflächen dementsprechend, vergleichsweise klein gegriffen wurden, sind zwischenzeitlich weitgehend bebaut oder veräußert.

Die Stadt Senden wurde nun von einem größeren Sendener Unternehmen, das weltweit ein gutes Renommee im Bereich der Dentaltechnik besitzt, gebeten, die Weiterentwicklung des Geschäftes im Stadtgebiet Sendens zu ermöglichen. Das Unternehmen kann sich an seinem jetzigen Standort nicht mehr vergrößern und musste zwischenzeitlich Kapazitäten aus Senden weg verlagern. Nun sollen alle Geschäftsbereiche an einem neuen Standort gebündelt werden. Es soll ein völlig neues Betriebsareal mit Verwaltung, Produktion, Logistik und Produktschulung für weltweite Kunden entstehen. Ein Flächenbedarf von ca. 3 – 3,5 ha wurde ermittelt. Diesem Bedarf kann die Stadt aus eigenen Grundstücken nicht mehr gerecht werden. Die Firma hat daher aus privater Hand im Bereich des Koppenbrunnengrabens Flächen erworben, die im Flächennutzungsplan der Stadt bereits als gewerbliche Flächen ausgewiesen wurden.

Die Stadt unterstützt die Verwertung der in privater Hand befindlichen Flächen im Rahmen ihrer Möglichkeiten. Sie konnte die Abwanderung einiger wichtiger Betriebe aus Senden aufgrund fehlender gewerblicher Grundstücksflächen aber nicht verhindern. Um dies in diesem Fall zu vermeiden, wurde entschieden, den Bebauungsplan „St.-Florian-Straße I“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 05.04.2005.

Der nun vorliegende Entwurf zur städtebaulichen Ordnung basiert auf den konkreten Plänen des Unternehmens zum Standort Florianstraße. Die Stadt Senden hat dem Unternehmen bei der Genehmigung des letzten Bauabschnitts am jetzigen Standort nur eine beschränkte Nutzungszeit zugestanden. Das Unternehmen ist daher auf die Entwicklung des neuen Standortes St.-Florian-Straße angewiesen. Unter dem Verständnis, Bürger und Betriebe, die sich mit ihrer Stadt identifiziert haben, am Ort zu halten, ist der Planungsträger nun bemüht, die Arbeitsplätze am Ort zu erhalten. Nicht zuletzt wird die homogene Sozialstruktur des Ortes auch dadurch gestärkt, dass Arbeitsplätze am Ort erhalten oder gemehrt werden.

Die Größe des geplanten Baugebietes orientiert sich am aktuellen sowie am künftigen Bedarf gewerblicher Bauflächen. Die Stadt Senden erfüllt somit entsprechend ihrer Bedeutung als Mittelzentrum im Verdichtungsraum Ulm/Neu-Ulm die zugewiesenen Aufgaben der Mittelstandförderung. Laut LEP/Regionalplan ist die Förderung des Mittelstandes eine der Hauptaufgaben der zentralen Orte.

Die nun festgelegte Fläche für das Gebiet „St.-Florian-Straße I“ liegt in nördlicher Ortsrandlage der Kernstadt Senden. Sie ist von stark befahrenen Straßen (Aufheimer Straße, St.-Florian-Straße, B 28) mit z.T. bis zu 6 m hohen Böschungen an den Gebietsgrenzen umschlossen. Die Fläche wird intensiv landwirtschaftlich genutzt, z.T. sind trotz Außenbereichslage schon Bauliche Anlagen wie ein Wohnhaus angesiedelt. Ausgedehnte Straßenbegleitpflanzungen aus Bäumen und Sträuchern bilden den grünen Rahmen um dieses Gebiet.

1.1 Städtebauliche Gegebenheiten und städtebaulicher Leitgedanke

Mit dem Bebauungsplan und dem ihm zugrundeliegenden Entwicklungsplan wird die bislang im Außenbereich der Stadt Senden liegende Restfläche zwischen B28 im Norden, den Wohn- und Gewerbegebieten im Brühl im Süden, der aufgerampten Ortsverbindungsstraße nach Aufheim im Westen und dem Wohngebiet „Am Hochrain“ im Osten einer städtebaulichen Überplanung zugeführt.

Südwestlich angrenzend an den Geltungsbereich stehen auf der ursprünglich rein landwirtschaftlich genutzten Fläche zwischenzeitlich ein privilegiertes Wohnhaus und ein Scheunengebäude. Nach Osten schließt sich ein renaturierter Bereich in Form einer Streuobstwiese, die als Ausgleichsfläche gesichert ist, an. Die Fläche zwischen Wohngebiet „Am Hochrain“ und Streuobstwiese wird weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

Die Planung sieht die Ansiedlung von nicht erheblich belästigendem Gewerbe mit Produktions-, Lager- und Verwaltungsgebäuden vor. Einzelhandelsflächen, die in der Stadt in ausreichendem Maß schon vorhanden sind, sollen in diesem Gebiet nicht möglich sein. Der Investor sieht sie auch nicht vor. Es soll ein abgeschlossenes Firmenareal entstehen.

Das Gebiet eignet sich aufgrund der Strukturierung und Größe des Baufensters besonders für die Ansiedlung des Mittelstandsbetriebes. Nachdem die öffentlichkeitswirksamen Teile der baulichen Anlagen der Verwaltung und der Betreuung und Schulung der weltweit angereisten Zahnärzte das Bild prägen werden, ist eine Unterbringung in einem gewerblich geprägten Gebiet nicht erwünscht und sinnig. Die Stadt Senden könnte die Flächen im notwendigen Bedarf ohnehin nicht zur Verfügung stellen.

Kleinräumlich erscheint es sinnvoll, für eine Ausdehnung der Stadt vor allem solche landwirtschaftlichen Flächen heranzuziehen, die ohnehin von Zivilisationsstrukturen (Bebauung, hochrangige Verkehrswege) komplett gefangen nur noch bedingt gut für eine landwirtschaftliche Nutzung geeignet sind. Insoweit ist die Fläche vollständig kompatibel zu den städtebaulichen Zielen der Stadt.

Die vorhandenen Grünstrukturen entlang des Koppenbrunnengrabens, wie auch die bestehenden Großbäume östlich der Aufheimer Rampe stellen neben den mit Streuobst und Heckengrün angelegten Flächen im östlichen Umgriff schützenswerte Strukturen dar, die erhalten, und, wenn möglich, weiterentwickelt werden sollen.

1.2 Anforderungen an die Planung

Aus den städtebaulichen Zielen und Gegebenheiten abgeleitet, ergeben sich für das Plangebiet folgende Erfordernisse:

- Entwicklung eines gewerblichen Baulandgrundstückes für eine hochwertige Bebauung, eingebettet in ein natürlich geprägtes Umfeld;
- Sicherung und Ergänzung des ökologischen Potentials im Bereich Koppenbrunnengraben im Rahmen der Erfüllung gesetzlicher Bestimmungen zum Schutz von Natur und Landschaft.
- Sicherung des Hochwasserschutzes für das Baugebiet „Im Brühl“

1.3 Einfügung in die überörtlichen und örtlichen Planungsvorgaben

1.3.1 Landesentwicklung / Regionalplan

Im verbindlichen Regionalplan Donau-Iller (1987) ist ein kleiner Teil des Planungsbereichs nördlich der St.- Florian- Straße und südlich der Aufheimer Straße unter B I 4.2 als regionaler Grünzug im Bereich des Illertals zwischen Neu-Ulm und Illertissen dargestellt. Dieser Grünzug soll verhindern, dass ein Zusammenwachsen der Siedlungseinheiten optisch verhindert und ein ausreichender Luftaustausch und wohnortnahe Erholungsflächen bereitgestellt werden.

Das geplante Gewerbegebiet ist von stark befahrenen Straßen (Aufheimer Straße, St-Florian-Straße, B 28) mit z.T. bis zu 6 m hohen Böschungen zum Plangebiet umschlossen. Ausgedehnte Straßenbegleitpflanzungen aus Bäumen und Sträuchern bilden den grünen Rahmen um dieses Gebiet. Eine Bebauung in dieser „Insellage“ ist von untergeordneter Bedeutung, da der Grünzug, an dessen Rand ein kleiner Teil des Plangebietes liegt, bereits durch die Straßen und auch bereits bestehende Bebauung zerteilt ist. Die optische Trennung der Kernstadt Senden und des Ortsteils Aufheim werden aufgrund der Durch- und Umgrünung des Gebietes und der prägnanten Achse der B28 weiter aufrechterhalten. Die nun zur Bebauung anstehenden Flächen dienen aufgrund ihrer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nur eingeschränkt einer Naherholungsfunktion. Der einzig hierfür interessante Bereich, der Koppenbrunnengraben wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sogar gegenüber seinem jetzigen Zustand ökologisch aufgewertet. Eine Durchlüftungsfunktion für andere Ortsbereiche kann vom Plangebiet aufgrund der fast durchgängigen Umgrenzung mit Straßenrampen und Lärmschutzwall nicht ausgehen.

1.3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Senden

Die bestehende, rechtswirksame Gesamtfortschreibung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 28.05.2019 weist den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gewerbliches Bauland im Norden und Grünfläche in Süden aus.

1.3.3 Biotopverbundplanung der Stadt Senden (1991)

Das Planungsgebiet wichtigen Aussagen können dem Umweltbericht entnommen werden.

2 Plangebiet

2.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes „St-Florian-Straße I“

Das Plangebiet liegt in der Flur „Am Hochrain“/ „Koppenbrunnen“ und schließt die Flurstücksnummern 411, 412 (TF), 414, 415, 415/1, 416 und einen Teil der Verkehrswegeflächen von 74/9, 411/1, 413 und 417 ein.

2.1.1 Stadträumliche Einordnung

Der Planbereich und sein Umgriff liegen als teilbebaute Insellage am nordöstlichen Ortsrand der Kernstadt Senden. Die Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt, wenngleich keine großen, zusammenhängenden landwirtschaftlichen Flächen aufgrund der allseitig umgebenden Verkehrsführung / Bebauung mehr vorzufinden sind.

Die B28 bildet für die Kernstadt nach Norden hin den unüberwindbaren Abschluss. Auf der Nordseite der autobahnmäßig ausgebauten, topographisch z.T. tief in das Gelände eingeschnittenen Trasse liegt der Stadtteil Aufheim.



Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 32.680 m².

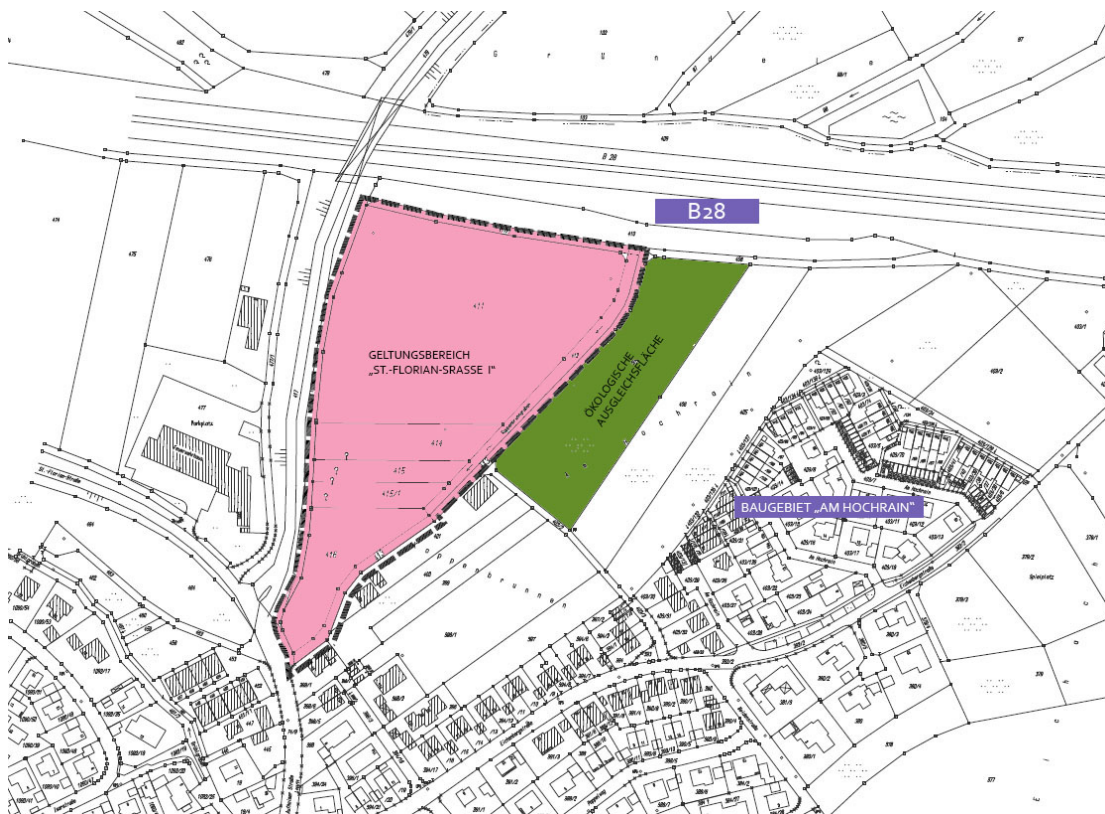
Im Plangebiet werden öffentliche Verkehrsflächen vorgesehen. Die hierfür benötigte Fläche beträgt 1.632 m², wobei ca. 94 m² als Geh- und Radweg ausgelegt sind.

Die Baufensterfläche beträgt 20.088 m². Grundstücksflächen ohne Festsetzungen der Grünordnung außerhalb von Baufenstern betragen 5.847 m². Zusammen ergibt sich ein Flächenanteil von = 79,3 %.

Flächen mit Festsetzungen zur Grünordnung nehmen 5.413 m² ein.

2.1.2 Umgriff

Südlich, mit variierendem Abstand zur Geltungsbereichsgrenze beginnt die Wohnbebauung des Ortes. Zur ihr verbleibt eine unbebaute Pufferzone. Diese gliedert sich in eine ökologische Ausgleichsfläche, die sich direkt südlich an den Geltungsbereich anschließt, und intensiv genutztes Ackerland. Nach Osten wird die Fläche von der B28 begrenzt.



Die Wohnbebauung darf aus immissionstechnischen Gründen nicht näher als 170 m an die B28 heranrücken. Damit verbleibt eine unbeplante Zone zwischen der ökologischen Ausgleichsfläche nach Süden und Südosten zur Wohnbebauung, wie oben dargestellt. Die Stadt Senden hat keine Absichten, diese Fläche planungsrechtlich einer Nutzung zuzuführen, die von der jetzigen als Acker- und Grünland abweicht. Im Zuge der Wohnqualität der angrenzenden Gebiete erscheint es eher interessant, diese Flächen als grüne Zäsur zur Gewerbe und Verkehr weiter zu entwickeln, wie mit der ökologischen Ausgleichsfläche bereits begonnen.

Wohnbebauung dürfte aus immissionstechnischen Gründen ohnehin nicht näher an die gewerblichen Flächen und die örtlichen und überörtlichen Erschließungswege herangeführt werden.

Die vorhandenen Erschließungen der Stadt Senden erlauben in diesem Bereich ohnehin keine weiteren, großflächigen Entwicklungen.

3 Erläuterung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

An das, am nordöstlichen Ortsrand gelegene Gebiet schließt östlich und südlich Bestands-Wohnbebauung an. Die Nordseite grenzt gegen die B28. Im Westen liegt das Gewerbegebiet „St.-Florian-Straße II“.

In Hinblick auf die bestehenden Nutzungen, wie auch auf die Entwicklungsziele der Neuplanung, hier insbesondere der Entwicklung eines konfliktfreien Miteinanders von Wohnen und Arbeiten, wurde die Ausweisung von Flächen für eingeschränkte gewerbliche Nutzung (GEe) im Sinne des § 8 BauNVO gewählt.

3.1.1 Grundsätzliche Einschränkungen

Einzelhandelsflächen

Da die Stadt Senden im Norden des Orts bereits Flächen für Einzelhandel in erheblichem Maß ausgewiesen hat, macht sie von dem ihr nach § 1 Abs. 8 BauNVO zugesprochenen Recht auf Ausschluss einzelner, ansonsten allgemein zulässiger Anlagen Gebrauch:

Gewerbebetriebe, die Einzelhandelsfunktionen wahrnehmen werden im Plangebiet nicht zugelassen.

Die Entfernung des Plangebiets zu den Sondergebietsflächen für großflächigen Einzelhandel im Sendener Norden beträgt weniger als 800m. Die anliegenden Wohngebiete stellen seit vielen Jahren einen ausreichend versorgten Status Quo dar, was an z.T. länger leerstehenden Gewerbeflächen für die Nahversorgung abgelesen werden kann. Insoweit ist eine Nahversorgungsfunktion für das nun überplante Areal nur schwer zu begründen. Eine überörtliche Versorgungsfunktion ist in Senden nicht zusätzlich notwendig. Ohnehin muss die verkehrstechnische Erschließung als unzureichend für überörtliche Verkehrsströme eingestuft werden.

Ein aus verstärktem Einzelhandel resultierender Zielverkehr in dieser Lage sollte der St.-Florian-Straße, die die gesamten Wohnbauflächen im Sendener Osten erschließt, nicht zugemutet werden. Im Gegensatz zum Norden, der ohne Tangierung der Kernstadt über das überörtliche Straßennetz, v.a. die B28 erreicht werden kann, verfügt der Bereich über keinen direkten Fernstraßenanschluss.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, und soziale Zwecke

Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke definieren sich aus dem Namen. Die Stadt Senden vertritt die Auffassung, dass solche Anlagen in besonderem Maß der Gemeinschaft eines Ortes dienen und daher zur Identifizierung eines Bürgers mit seiner Stadt beitragen. Die Stadt Senden ist seit langem bestrebt, ihren Stadtkern als Identifikationspunkt zu entwickeln. Daher ist es nicht städtebaulicher Wille, „zentrumswirksame“ Anlagen weit entfernt vom Stadtkern am Ortsrand zu entwickeln.

Unter Anlagen für soziale Zwecke versteht man solche, die der öffentlichen Fürsorge oder der Jugendwohlfahrt dienen. Die angestrebte Struktur des Gebietes mit kleinen und mittelständischen Betrieben überwiegend handwerklichen Charakters und Verwaltungen von Betrieben wird nicht als geeigneter Umgriff für Anlagen der öffentlichen Fürsorge oder der Jugendwohlfahrt eingestuft. Die BauNVO nennt in diesem Zusammenhang noch die Anlagen für gesundheitliche Zwecke. Diese sind im vorliegenden Plan nicht mit Ausschluss belegt. Eine Anlage zu gesundheitlichen Zwecken liegt grundsätzlich bei medizinischen Untersuchungs- und Behandlungsinstituten vor, die den Zweck der Heilung oder Linderung von Krankheiten oder Gebrechen verfolgen. Zu diesem Typ zählen Tageskliniken, Hilfsdienste, o.ä. Derartige Nutzungen sind zwar nicht gebietstypisch für die gewollte Struktur, stören aber nicht und werden daher zugelassen.

A-typische Arten von Vergnügungsstätten

Vergnügungsstätten sind in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig und werden vorliegend hinsichtlich ihrer a-typischer Ausprägungen verhindert. Dies geschieht vor dem Hintergrund der folgenden, gerichtlich bestätigten Definition von Vergnügungsstätten:

Vergnügungsstätten im städtebaulichen Verständnis sind Anlagen, Betriebe und Nutzungen unterschiedlicher Ausprägung, die der Befriedigung bestimmter Triebe und Bedürfnisse oder der Zerstreuung durch - die Sinne in bestimmter Weise anregende - Unterhaltung dienen, in denen Veranstaltungen durchgeführt oder ein bestimmtes Triebverhalten angesprochen wird, jedoch

weder ein höheres Interesse an Kunst, Kultur oder Wissenschaft noch sportliche Zwecke verfolgt werden (Finkelnburg/Ortloff I, § 9 III 3 b, S. 108 f.).

Gewerbegebiet mit eingeschränkten Emissionen

Um sicherzustellen, dass die anschließenden Gebiete mit Wohnbaunutzung nicht in unzulässigem Maß mit Schallemissionen aus gewerblicher Tätigkeit belastet werden, schränkt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben ein.

§8 (1) der BauNVO spricht bei der Definition der zulässigen Gewerbebetriebe von Baulichen Anlagen, vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen. Über die 4. Bundesimmissionsschutzverordnung ist eine Definition dieser Betriebe gegeben.

Diese wird aufgrund der genannten städtebaulichen Prämissen (Schutz des Umgriffs, etc.) durch die vorliegenden Grenzwerte der Emissionskontingente für den Bebauungsplan „St.-Florian-Straße I“ situationsbezogen, ergänzend definiert:

Bauliche Anlagen, deren Emissionsverhalten auf den Betriebsflächen die beschriebenen Höchstgrenzen der Emissionskontingente überschreiten, können nicht zugelassen werden. Dabei wurden die zulässigen Höchstgrenzen durch Berechnungen und Gutachten eines Schallgutachters ermittelt. Über die durch Gutachten errechneten Emissionskontingente wird ein objektiver Bewertungsgrad hergestellt. Das Gutachten liegt dem Bebauungsplan bei.

Die Regelung dient dazu, Betriebe, deren Emissionsverhalten Lärm in einem für das Wohnumfeld nicht mehr akzeptablen Rahmen erzeugt, zum Schutz der Wohnbebauung ganz zu verhindern. Dabei sind aufgrund der Definition der Baulichen Anlagen auch alle Emissionen aus Fahrzeugbewegungen auf dem Grundstück in die Ermittlung der Emissionswerte einzubeziehen.

Der Begriff der Baulichen Anlage ist im städtebaulichen Sinn zu verwenden und umschreibt alle mit dem Erdboden verbundenen, aus Bauprodukten hergestellten Anlagen. Hierzu zählen auch vorgefertigte bauliche Anlagen und die sog. Fiktiven baulichen Anlagen wie z.B. Lagerplätze, Spiel- und Sportplätze und Stellplätze.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen bezüglich des Maßes der Nutzung werden auf den Umfang beschränkt, der für einen qualifizierten Bebauungsplan notwendig ist, um eine den Anforderungen der Gewerbebetriebe entsprechende Bebaubarkeit der Grundstücke nicht unnötig einzuschränken.

Dabei orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich an den Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.

In den ausgewiesenen Gewerbegebieten wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8, die Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 2,4 festgesetzt.

Eine Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschoße wird nicht getroffen. Durch Festsetzung der zulässigen Traufhöhen, die nach Baufeldern gestaffelt sind, um die Höhenentwicklung der Bebauung zur Erhaltung des Ortsbildes zu begrenzen wurde eine ausreichende Definition der zulässigen Baukörperhöhen getroffen. Die maximale Gebäudehöhe wird in der nördlichen Teilfläche (BF 01) auf 24,0 m über Gelände, im mittleren Bereich (BF 02) auf 16,0 m und im Bereich zur St.-Florian-Straße (BF 03) auf 12,0 begrenzt.

Die Gebäude werden nach Süden damit immer flacher und ordnen sich in die Höhenentwicklung der Aufheimer Rampe ein.

Im Rahmen der gestalterischen Festsetzungen werden Angaben zu Dachausbildung, Dachaufbauten und deren Höhe u.ä. geregelt (s. Pkt. 2.1 der Satzung).

Dachaufbauten wie Lüftungsanlagen, Antennenmasten von Mobilfunkeinrichtungen, aber auch Werbeanlagen, usw. sind gerade bei gewerblichen Bauten oft sehr ausgebildet, wenngleich sie keinen Bezug zur Dachkante herstellen und somit nicht unbedingt über die Traufhöhen reguliert werden können. Um eine stadtbildwirksame Veränderung der Dachlandschaft in der Ortsrandlage zu unterbinden, wird die maximale Höhe von Anlagen, unabhängig der Form, Größe, Nutzung oder Struktur festgeschrieben.

3.3 Bauweise, Baugrenzen

Der Bebauungsplan verzichtet bewusst auf einschränkende Festsetzungen zur Bauweise und zeichnet das Baufenster in einem Stück. Da die zu bebauenden Flächen durchweg tiefer als die Verkehrsflächen liegen und durch die starke Randeingrünung eine hohe, „grüne Wand“ um das Areal liegt, wird von der Bebauung bei Einhaltung der festgeschriebenen Höhenentwicklung keine stadtbildprägende Wirkung ausgehen. Es ist also nicht notwendig, gewerbliche Entwicklungen möglicherweise zu hemmen.

3.4 Flächen für Nebenanlagen

§ 14 BauNVO regelt untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen, und seiner Eigenart nicht widersprechen. Auch sie dürfen in bestimmtem Maß außerhalb des Baufensters errichtet werden. Klassischer Vertreter dieser Nebenanlagen sind z.B. Gartenhütten.

Um einen möglichen und in ländlichen Bereichen oft vorzufindenden „Wildwuchs“ zu vermeiden werden Obergrenzen für die Größe solcher Nebenanlagen festgesetzt.

Anlagen zur Kleintierhaltung sind im Plangebiet nicht zulässig. Kleintierhaltung ist für einen Dentalbetrieb als a-typisch anzusehen kann bei dem angestrebten Charakter des Gebietes nicht als dem Nutzungszweck dienend bezeichnet werden. Die Untersagung bezieht sich auf Kleintierhaltung in größerem Umfang. Sollte ein Kleinstall für ein Haustier errichtet werden, so ist dies zulässig.

3.5 Versorgungsflächen

Zu Versorgungsanlagen zählen alle notwendigen technischen Bauwerke zur Versorgung des Gebiets mit den notwendigen Medien Gas, Wasser und Strom. Diese Bauwerke sind im gesamten Geltungsbereich ohne Einschränkung zulässig. Unnötig hohe Erschließungskosten durch die Festlegung ungeeigneter Standorte für derartige Anlagen werden so vermieden.

3.6 Bauliche Anlagen an Bundesfern- und Kreisstraßen

Der Verkehrssicherheit an Fernstraßen und überörtlich wichtigen Verkehrsbeziehungen wird sehr hohe Priorität eingeräumt. Ausgehend von der Auffassung, dass Verkehrsteilnehmer durch Aktivitäten links und rechts des Fahrbahnrandes unnötig abgelenkt werden, regelt das Bayerische Straßen- und Wegegesetz, die Zulässigkeit von Bauungen in gewissen Abständen zur Fahrbahn. Diese Regelungen wurden in die Satzung übernommen, damit auch nicht mit der Rechtslage intensiv vertraute Personen bei der Entwicklung eines Vorhabens ihre Planung entsprechend abstellen können.

3.7 Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen

Bestehende Leitungen werden, wie im Fall einer Verlegung in Privatgrund durch Leitungsrechte abgesichert. Diese Leitungsrechte gewährleisten den dauerhaften, uneingeschränkten Zugang des Versorgungsträgers zu seinen Anlagen. Die notwendige Breite links und rechts der Leitungsachsen resultiert aus den erforderlichen Verkehrsflächen bei einem eventuellen Baubetrieb. Mit den Vorschriften zum Umgang mit den mit Leitungsrecht belasteten Flächen wird ein Instrumentarium geschaffen, das den größtmöglichen Schutz der Leitungen gewährleisten soll. Da Leitungsrechte grundsätzlich Vorrang vor allen anderen baulichen Tätigkeiten genießen, werden Konflikte zwischen Ver- und Entsorgungsleitungen und neuen Baumaßnahmen in Privatgrund vermieden.

In diesem Zusammenhang wird in den Hinweisen vermerkt, dass die in den Plänen eingetragenen Leitungsachsen keinen Anspruch auf Maßhaltigkeit erheben. Es wird daher empfohlen, vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen Spartenpläne der betroffenen Versorgungsträger einzuholen, aus denen die exakten Lagen entnommen werden können.

Neue Ver- und Entsorgungsleitungen werden zukünftig in den öffentlichen Flächen geführt, sodass keine zusätzlichen Leitungsrechte ausgewiesen werden müssen.

3.8 Flächen für den Verkehr

Zum Zeitpunkt der Erstellung einer Bauleitplanung sind die Einzelvorhaben in aller Regel noch nicht bekannt. Aus diesem Grund ist festgelegt, dass sowohl Baumstandorte, als auch Stellplatzanlagen zur Erschließung eines Grundstückes unterbrochen werden können. Im zeichnerischen Teil der Satzung sind über Planzeichen 6.4 der Planzeichenverordnung die möglichen Zufahrtsbereiche zu den einzelnen Grundstücken definiert.

3.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Der oben schon angesprochene Schutz der umgebenden Wohnbebauung hat dazu geführt, dass für das Gebiet eine Einschränkung hinsichtlich der zulässigen Emissionswerte von Luftschall festgesetzt wurde.

Lärmimmissionen in das Gebiet hinein erfolgen hauptsächlich aus Verkehrslärm der B28 und führen zu Maßnahmen zum Schutz der im Gebiet möglichen Wohnnutzungen.

Die planungsbegleitend erstellte schalltechnische Untersuchung zur geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes "St.-Florian-Straße I" in Senden mit Nummer 5654.0 2016-RK der Büros Kottermair GmbH vom 28.06.2016 ermittelt auf Basis der vorhandenen Situation ein Schallkonzept, das eine Entwicklung des Areals im Rahmen der Möglichkeiten darstellt. Lärmimmissionen aus dem Plangebiet werden quantifiziert und im Hinblick auf die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umfeld des Plangebiets begrenzt.

Die Emissionskontingente LEK sind keine Orientierungs- oder Immissionsrichtwerte oder -anteile. Im künftigen konkreten Verwaltungsverfahren sind die sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente L_{IK} ggf. zuzüglich der Zusatzkontingente als Immissionsrichtwertanteile zu betrachten, mit der Folge, dass der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel L_r der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent L_{IK} (ggf. mit Zusatzkontingent) nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreiten darf.

Die Aussagen des Gutachtens zu Immissionen ins und Emissionen aus dem Gebiet heraus sind selbsterklärend. Aus diesem Grund wird an dieser Stelle nur auf das Gutachten verwiesen, eine weitere Erörterung zu Emissionen erfolgt nicht.

Bei Bauvorhaben auf den Bebauungsplanflächen sollten bereits im Planungsstadium schallschutztechnische Belange berücksichtigt werden. Insbesondere sollten die Möglichkeiten des baulichen Schallschutzes durch eine optimierte Anordnung der Baukörper, der technischen Schallquellen an den Baukörpern und der Schallquellen im Freien genutzt werden. Durch Abschirmung von Schallquellen durch Gebäude und/oder aktive Schallschutzmaßnahmen ist eine erhöhte Geräuschemission möglich.

3.10 Aufschüttungen / Abgrabungen

Bei der Errichtung Baulicher Anlagen kann es durchaus zweckmäßig, oder gestalterisch gewollt sein, das Gelände zu modellieren. Vorliegend ist vor allem der Umgang mit Regenwasser (das Gebiet wurde bereits mehrfach überflutet) ein Grund, um Veränderungen am Geländeverlauf vorzunehmen. Da einer ungeordneten Anhäufung von unterschiedlichen Wällen oder der Schaffung von Kraterlandschaften aber Einhalt geboten werden soll, werden die zulässigen Höhen solcher Anlagen festgeschrieben. Bei der Entwicklung eines Walls wurde die zulässige Oberkante so festgelegt, dass die Sicht über den Wall für den Fußgänger möglich sein muss, um den Charakter enger Fluchten zu vermeiden. Die zulässige Abgrabungstiefe richtet sich nach dem zu erwartenden Grundwasserstand im Plangebiet.

Zur Bebaubarkeit des Grundstücks wird es notwendig, die Höhen im Gelände auf große Teilflächen zu verändern. Mit der vorliegenden Regelung ist sichergestellt, dass die Änderungen keinen markanten Einfluss auf das Landschaftsbild der Umgebung haben werden.

3.11 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Der Bebauungsplan verzichtet bewusst auf eine reglementierende Haltung in Gestaltungsfragen. Im Objektbereich erscheint es nicht sinnvoll, bestimmte Ausdrucksformen der Architektur zwingend einzufordern.

Es werden nur die Details geregelt, die zur Umsetzung der o.g. städtebaulichen Leitziele unumgänglich sind. Hierzu zählt die Vermeidung der Blendwirkung von Dächern, wie auch die Forderung der Eingrünung größerer Dachflächen.

3.12 Werbeanlagen

Die Forderungen zu diesem Punkt regeln ausschließlich Maßnahmen, die zum Schutz der anliegenden Verkehrsverbindungen notwendig sind. Gestalterisch werden keine weiteren Forderungen erhoben.

3.13 Entwässerung

Die Stadt Senden verfügt mit dem Koppenbrunnengraben über einen Regenwassersammler, der jedoch nicht dafür ausgelegt, in erhöhtem Maße privates Regenwasser aufzunehmen. Daher wird im Plangebiet dem Regenwassermanagement besonderer Stellenwert zugeordnet.

Regenwasser aus den Verkehrsflächen, wie auch aus Dachflächen ist nach den einschlägigen Vorschriften auf dem Grundstück zu versickern. Ist dies aufgrund der hydrologischen Verhältnisse nicht, oder nur eingeschränkt möglich, darf das Wasser in den Sammler gedrosselt mit einer Abgabe von maximal 20 l/s eingeleitet werden. Drosselbauwerke werden notwendig.

Regenwasser aus versiegelten Flächen auf den Grundstücken ist auf diesen dem Boden wieder zuzuführen. Da im Geltungsbereich von geeigneten hydrologischen Verhältnissen zur Versickerung des anfallenden Regenwassers ausgegangen wird, kommen auf den privaten Bauherren durch diese Auflage auch keine über die Gebühr hohen Kosten zu.

4 Umweltbericht zum B-Plan

4.1. Einleitung

4.1.1 Scoping

Die geplante Bebauung lässt eine Veränderung für die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, Klima und Landschaft erwarten. Die Untersuchungstiefe wurde in Anlehnung mit vergleichbaren Projekten festgesetzt. Die Umweltprüfung erstreckt sich auf den Planungsraum einschließlich eines Wirkraumes von 25 m um die Vorhabensfläche. Bezüglich des Landschaftsbildes wurde in Abhängigkeit der Einsehbarkeit des Vorhabens ein größerer Untersuchungsraum gewählt.

4.1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 33.000 m². Folgende Grundstücke befinden sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches: Flur-Nr. 411, 411/1, 412, 413, 414, 415, 415/1 510 Tfl., 509 Tfl. und 508 Tfl.

Ziel des Bebauungsplanes ist es einen Gewerbebetrieb zu entwickeln.

4.1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im §1 BNatSchG dargestellt.

§ 18 regelt das Verhältnis zum Baurecht: Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Regionalplan:

Im Regionalplan ist die Fläche zum Teil als regionaler Grünzug eingetragen. Dieser Grünzug ist aber bereits durch Bebauungen westlich der Aufheimer Straße unterbrochen.

Flächennutzungsplan:

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Senden stellt im Geltungsbereich als Gewerbefläche in Planung und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dar.

Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP):

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Bayern ist der Koppenbrunnengraben zur „Wiederherstellung eines typischen Arten- und Lebensraumspektrums“ vorgesehen.

4.1.4 Methodik

Die Bestandsaufnahme erfolgt durch Auswertung und Zusammenfassung vorhandenen Datenmaterials und Geländebegehungen.

Hierzu sind folgende naturschutzfachlichen Punkte zu bearbeiten:

- Naturschutzfachliche Beschreibung und Bewertung des Bestands und der prognostizierten Umweltauswirkungen.
- Naturschutzrechtliche Bilanzierung und Ausgleich entsprechend des neuen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (STMB 2021) und der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der Planung“ (Bayer. Geolog. Landesamt 2003).

4.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.2.1 Schutzgebiete

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Schutzgebiete und auch keine geschützten Biotop (FIN-Web Stand 9.6.2016). Auch im Rahmen der Artenschutzkartierung Bayern (ASK) wurden keine relevanten Artenvorkommen auf der Vorhabensfläche sowie im Wirkraum festgestellt. Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Bayern ist der Koppenbrunnengraben zur „Wiederherstellung eines typischen Arten- und Lebensraumspektrums“ vorgesehen.

4.2.2 Schutzgut Boden

Im Untersuchungsgebiet steht geologisch die Obere Süßwassermolasse aus ungegliedertem Material (Ton, Schluff, Mergel, Sand) an. Im Vorhabensgebiet überwiegt sandiger Lehm bzw. Lehm.

Daraus haben sich im Westen der Vorhabensfläche überwiegend Braunerden aus Lößlehm mit Molasse- und Deckenschottermaterial über Molassematerial entwickelt. Im Osten befindet sich Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus carbonatfreien Talablagerungen (Bodeninformationssystem Bayern 2016).

Durch Grundwasserabsenkungen infolge der Begradigung des Koppenbrunnengrabens sind meist frische Standorte entstanden, nur im Zentrum der Vorhabenfläche sind wechselfeuchte Standorte vorhanden. Die Durchlässigkeit der Böden ist gering bis mittel, die Erosionsanfälligkeit mittel und die Verdichtungsneigung mittel bis hoch.

Aus landbaulicher Sicht liegt dort eine mittlere bis gute Eignung für eine Ackernutzung vor.

- Bewertung: Die Flächen sind von mittlerer Bedeutung für das Schutzgut.

4.2.3 Schutzgut Wasser

Die östliche Grenze des Gebiets wird durch den Koppenbrunnengraben gebildet. Der Graben ist begradigt, die Sohle und der Böschungsfuß der Ufer mit Rasengittersteinen befestigt. Auskolkungen wurden mit Steinen gesichert. Entlang der östlichen Uferböschung ist ein Gehölzstreifen aus Silberweide (*Salix alba*), Liguster (*Ligustrum vulgare*) und Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*) vorhanden. Der Graben weist am rechten Bachufer zudem Staudenfluren mit dominanter Brennessel auf.

Das Grundwasser wurde aufgrund von Meliorationsmaßnahmen dauerhaft abgesenkt. Die Grundwasserneubildungsrate ist entsprechend der Durchlässigkeit des Bodens und der Geländeneigung als gering bis mittel einzustufen. Ebenfalls aufgrund der Durchlässigkeit ist die Filter- und Pufferkapazität gegenüber Schadstoffeinträgen mittel.

- Bewertung: Die Flächen sind von geringer bis mittlerer Bedeutung für das Schutzgut.

4.2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)

Im Untersuchungsgebiet sowie im näheren Umfeld sind keine Schutzgebietsausweisungen und auch keine geschützten Biotope vorhanden. Geschützte oder "Rote-Liste" Pflanzenarten wurden nicht festgestellt.

Der zentrale Bereich der Untersuchungsfläche besteht überwiegend aus intensiv genutztem, Grünland mittlerer Standorte (G11). Häufige Arten sind Glatthafer (*Arrhenatherum elatior*), Weidelgras (*Lolium perenne*), Wiesen-Klee (*Trifolium pratense*) und Löwenzahn (*Traxacum officinale*).

- Bewertung: Das intensiv genutzte Grünland ist von geringer Bedeutung für das Schutzgut (3 Wertpunkte).

Im Westen der Fläche ist eine Baumgruppe aus vier Hybrid-Pappeln (*Populus x candensis*) vorhanden. Die Pappeln weisen eine hohe Höhlendichte auf. Die Pappelgruppe wird in die Kategorie B322 Baumgruppe mit überwiegend gebietsfremden Arten, mittlere Ausprägung eingestuft.

- Bewertung: Die Gehölze sind von mittlerer Bedeutung für das Schutzgut (8WP).

Im Osten wird die Untersuchungsgrenze vom Kopperbrunnengraben gebildet. Der mit Rasengittersteinen befestigte Graben weist am rechten Bachufer zudem Staudenfluren mit dominanter Brennessel auf. Das linke Ufer wird von einem Ufergehölz gesäumt. Das rechte Bachufer ist zudem an einigen Stellen erodiert. Diese Stellen wurden mit Steinen aufgefüllt. Im unteren Abschnitt ist der Graben verrohrt. Der Graben wird als Graben mit naturnaher Entwicklung (F212) eingestuft.

- Bewertung: Der Graben ist von mittlerer Bedeutung für das Schutzgut (10 WP).

Im Süden und Osten wird das Vorhabengebiet von Wegen begrenzt. Der Weg ist teils geteert, teils mit Schotter befestigt.

- Bewertung: Der befestigte Weg ist von geringer Bedeutung für das Schutzgut (1 WP). Der Teerweg ist ohne Bedeutung (0 WP).



Abb. 1: Biotope Bestand

Der parallel erstellt Fachbeitrag Artenschutz hat eine unterdurchschnittlich artenreiche Vogelfauna festgestellt. Der gefährdete Gelbspötter wurde 2025 sind mehr angetroffen. Schwerpunkt der Fledermausvorkommen ist die Pappelbaumgruppe. Dort wurde eine hohe Jagdaktivität festgestellt. Tradierte Quartiere wurden nicht nachgewiesen. Sommerliche Ruhestätten sind nicht auszuschließen. Der Pappelbestand bleibt erhalten.

Aufgrund der Artvorkommen sind Vermeidungsmaßnahmen formuliert, die im Abschnitt „Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung, Schutzgut Tiere und Pflanzen“ aufgenommen wurden.

4.2.5 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Das Untersuchungsgebiet weist ein gemäßigtes Klima auf. Die mittlere jährliche Niederschlagsmenge beträgt ca. 700 mm. Die Kaltluftgefährdung ist gering. Die Fläche trägt in geringem Maße zur Kaltluftbildung für die südlich angrenzenden Wohngebiete bei. Ein größerer lokaler Luftaustausch ist durch die höher gelegenen Straßen (vor allem durch die B28) sowie der Bebauungen im Westen deutlich eingeschränkt. Durch den bereits bestehenden Verkehr besteht eine Vorbelastung durch Immissionen. Eine Veränderung des Mikroklimas (Aufheizung, Abstrahlung etc.) ist bereits durch die Bebauung im Umfeld gegeben.

- Bewertung: Die Flächen sind von geringer Bedeutung für das Schutzgut.

4.2.6 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild der Vorhabenfläche wird durch die randlichen bzw. umliegenden Gehölzstrukturen geprägt. Das Untersuchungsgebiet wird im Westen und Norden von Straßenbegleitgrün aus heimischen Gehölzarten wie Saal-Weide (*Salix caprea*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*) und Hasel (*Corylus avellana*) aufgebaut. Der Unterwuchs bzw. Saum ist artenarm und eutrophiert, wie das dominante Vorkommen der Brennnessel (*Urtica dioica*) bestätigt. Zudem gliedern die bereits erwähnten Pappeln sowie der Gehölzsaum entlang des Koppensbrunnengraben das Gelände.

Der im südlichen Bereich vorhandene Siedlungsrand ist nur unzureichend in die Landschaft eingebunden.

- Bewertung: Die Fläche ist von geringer bis mittlerer Bedeutung für das Schutzgut.

4.2.7 Schutzgut Mensch

Die Vorhabensfläche, insbesondere der Uferbereich des Koppensbrunnengraben wird in geringem Maße zur Feierabenderholung genutzt. Wegebeziehungen sind nur außerhalb der Vorhabensfläche vorhanden.

- Bewertung: Die Flächen sind von geringer Bedeutung für das Schutzgut.

4.2.8 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind nicht vorhanden.

- Bewertung: Die Flächen sind ohne Bedeutung für das Schutzgut.

4.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

4.3.1 Schutzgut Boden

Baubedingt:

- Sachgemäße Lagerung und Trennung des Mutterbodens vom Unterboden (nach DIN 18300) sowie Schutz vor Erosion
- Vermeidung von Schadstoffeintrag entsprechend dem Stand der Technik.
- Schutz, vor allem der angrenzenden Flächen, vor Verdichtung und Erosion durch Festlegung der Fahrwege für die Baumaschinen.
- Flächensparende Ablagerung von Erdmassen und Baustoffen etc.

Anlagebedingt:

- Rückhaltung von Niederschlagswasser vor Ort (Entwässerungskonzept).

4.3.2 Schutzgut Wasser

Baubedingt:

- Vermeidung von Schadstoffeintrag entsprechend dem Stand der Technik.

Anlagebedingt:

- Vermeidung von Grundwasserabsenkungen und Grundwasseranschnitten.
- Rückhaltung von Niederschlagswasser vor Ort (Entwässerungskonzept).
- Naturnahe Umgestaltung des Koppenbrunnengrabens einschließlich Einhaltung eines Gewässerrandstreifens.
- Dachbegrünung bei Flachdächern.

4.3.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)

Baubedingt (z. T. Übernahme aus dem Fachbeitrag Artenschutz):

- Rodung von Gehölzen (Einzelpappel) außerhalb der Vogelbrutzeit (1. Oktober bis 28. Februar).
- Erhalt der Pappel-Baumgruppe sowie größtmöglicher Erhalt des Gehölzsaumes entlang des Koppenbrunnengrabens.

Anlagebedingt:

- Naturnahe Umgestaltung des Koppenbrunnengrabens einschließlich Einhaltung eines Gewässerrandstreifens.
- Ein- und Durchgrünung mit Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebote). Entwicklung einer Streuobstwiese.
- Sockellose Einfriedungen.
- Dachbegrünung bei Flachdächern.

4.3.4 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Anlagebedingt:

- Ein- und Durchgrünung mit Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebote)
- Dachbegrünung bei Flachdächern.

4.3.5 Schutzgut Landschaft

Anlagebedingt:

- Erhalt der Pappel-Baumgruppe sowie größtmöglicher Erhalt des Gehölzsaumes entlang des Koppenbrunnengrabens.
- Naturnahe Umgestaltung des Koppenbrunnengrabens einschließlich Einhaltung eines Gewässerrandstreifens.
- Ein- und Durchgrünung mit Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebote). Entwicklung einer Streuobstwiese.

4.3.6 Schutzgut Mensch

Baubedingt:

- Vermeidung von Staubimmissionen durch Lenkung des Baustellenverkehrs und befeuchten der Baustraßen bei trockenem Wetter.

4.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

4.4.1 Schutzgut Boden

Im Bereich des Bodenpotentials ist mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen, da durch die geplante Versiegelung ein Verlust der Bodenoberfläche stattfindet. Dadurch reduzieren sich potentielle Flächen für natürliche Vegetationsbestände. Die Filter- und Puffereigenschaften des Bodens und die Wasserrückhaltung von Oberflächenwasser werden trotz Maßnahmen zu Verminderung (Rückhaltung von unbelastetem Oberflächenwasser, Dachbegrünung) vermindert.

- Erheblicher Eingriff in das Schutzgut. Es besteht eine mittlere Wirkung.

4.4.2 Schutzgut Wasser

Die geplante Überbauung und Versiegelung wirkt sich ebenfalls negativ auf das Schutzgut Wasser aus. Die Fähigkeit zum Wasserrückhalt und zur Rückführung von Oberflächenwasser in den Wasserkreislauf und damit die Grundwasserneubildungsrate wird reduziert. Aufgrund der Vermeidungsmaßnahmen (Rückhaltung des unbelasteten Niederschlagswassers vor Ort, Dachbegrünung, Naturnahe Umgestaltung des Koppenbrunnengrabens) ist der Eingriff jedoch nicht erheblich.

- Kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut. Es besteht eine geringe Wirkung.

4.4.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)

Das Schutzgut Arten und Biotope erfährt durch Bebauung und Versiegelung einen Verlust an Biotopfläche und Landschaftsraum. Dies führt zu einer vollständigen Zerstörung der Arten- und Lebensgemeinschaften der dort vorkommenden Arten. Die im Umfeld lebenden Siedlungsarten werden die neuen Gebäude und Gärten nach wenigen Jahren besiedelt haben. Die Artenzusammensetzung wird voraussichtlich aus den vorhandenen Siedlungsarten und ggf. wenigen Gebäudebrütern bestehen. Der Eingriff ist erheblich, aufgrund der Vermeidungsmaßnahmen (Erhalt von Bäumen, Dachbegrünung, Naturnahe Umgestaltung des Koppenbrunnengrabens) jedoch nur von mittlerer Wirkung.

- Erheblicher Eingriff in das Schutzgut. Es besteht eine mittlere Wirkung.

4.4.4 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Aus klimatischer Sicht bewirkt die geplante Bebauung einen Verlust an klimaaktiven und kaltluftproduzierenden Flächen. Durch die Gebäude und Versiegelung erhöht sich die Abstrahlung. Dies wird zu einer höheren Tag-Nacht-Temperaturamplitude und damit zu einer Veränderung des Kleinklimas führen. Eine spürbare Veränderung des Mesoklimas ist aufgrund der Vorbelastung, des ausgleichenden Umfeldes und der Begrünung nicht zu erwarten. Bedeutsame Kaltluftbahnen oder Luftaustauschbahnen werden nicht beeinträchtigt.

- Kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut. Es besteht eine geringe Wirkung.

4.4.5 Schutzgut Landschaft

Mit der Bebauung wird der bestehende Ortsrand bis an die B28 verlegt. Dort ist bereits eine Eingrünung vorhanden. Der Eingriff in den vorhandenen Baumbestand beschränkt sich auf einen Teil des Gehölzsaumes am Koppenbrunnengraben. Die landschaftsbildprägenden Gehölzbereiche werden erhalten oder liegen außerhalb der Vorhabensfläche. Zudem erfolgt eine weitere Eingrünung nach Süden (Streuobst). Es ist daher insgesamt von geringen Wirkungen auszugehen.

- Kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut. Es besteht eine geringe Wirkung.

4.4.6 Schutzgut Mensch

Bau-, anlage- und betriebsbedingt ist grundsätzlich mit zusätzlichen Immissionen durch Lärm und Schadstoffe zu rechnen, die sich im Wesentlichen auf die Bauphase beschränken. Aus schalltechnischer Sicht bestehen laut Schallgutachten keine Bedenken. Erhebliche Wirkungen sind daher, auch mit Blick auf die Vorbelastung, nicht zu erwarten.

- Kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut. Es besteht eine geringe Wirkung.

4.4.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Im Plangebiet und den angrenzenden Grundstücken sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt.

- Kein Eingriff ins Schutzgut.

4.5 Ausgleich

Die Vorhabensfläche besteht aus Grünland, dem Koppenbrunnengraben, einer Pappelbaumgruppe und vorhandener Erschließung.

Die Flächen, welche erhalten bleiben (vorhandene Wege, Straßenbegleitgrün) oder entsprechend des Leitfadens nicht als Eingriffsfläche einzustufen (Grünflächen) sind, sind nur nachrichtlich mit Flächenangaben dargestellt.

Die Gewerbegebietsfläche weist eine GRZ von 0,8 auf.

Die Bilanzierung wurde mit dem neuen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (STMB 2021) erstellt. Daraus ergibt sich folgende Bilanz:

Bilanz Bestand:

Code	Typ	Fläche	WP	GRZ	Summe
Flächen nicht ausgleichsrelevant					
V32	Feldweg (Bestand)	805	1	0,8	
V31	Geh und Radweg (Bestand)	484	0	0,8	
V51	Straßenbegleitgrün (Bestand)	91	3	0,8	
F212	Graben (Bestand, bleibt erhalten, PFZ 2)	1.202	10	0,8	
B43	Öffentliche Grünfläche Obstwiese (PFZ 1)	1123	0	0,8	
Flächen ausgleichsrelevant					
G11	Intensivgrünland (wird überbaut)	28.880	3	0,8	86.640
F212	Graben (wird überbaut)	415	10	0,8	4.150
Summen		33.000			90.790

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Naturnahe Gestaltung der Grünflächen, insbesondere der Gehölzsaum am Koppenbrunnengraben und die Streuobstwiese im Süden	Die naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen dient als Trittsteinbiotope und Nahrungshabitat für Tiere sowie als kleinklimatische Ausgleichsflächen.	Festsetzung in BP auf Grundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Rückhaltung des Niederschlagswassers und Versickerung vor Ort	Rückhaltung Niederschlagswasser	Festsetzung in BP auf Grundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Dachbegrünung	Rückhaltung Niederschlagswasser, Nahrungshabitat für Tiere sowie als kleinklimatische Ausgleichsflächen.	Festsetzung in BP auf Grundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Verwendung sickerfähiger Befestigungen untergeordneter Flächen.	Verbesserung der Grundwasserneubildung und der Wasserrückhaltung	Festsetzung in BP auf Grundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Summe (max. 20%)		20 %
Summe Ausgleichsbedarf WP		72.632

Es ist ein Defizit von 72.632 Wertpunkten vorhanden.

Der Ausgleich wird auf dem Grundstück mit der Flurnummer Nr. 521 auf der Gem. Wullenstetten erbracht. Die Fläche ist 8.883 m² groß und wird derzeit als Acker genutzt.



Abb. 2: Lage Ausgleichsfläche

Es ist geplant die Fläche in einen Streuobstbestand mit extensivem, artenreichem Dauergrünland (B432-LR6510, 11 Wertpunkte) umzuwandeln.

Daraus ergibt sich folgende Bilanz:

Ausgangszustand nach BNT Liste			Prognosezustand nach BNT Liste			Prognosezustand nach BNT Liste			
Code	Bezeichnung	WP	Code	Bezeichnung	WP	Fläche	Aufwertung (WP)	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
G11	Acker	2	B432	Obstwiese mit ext., artenreichem Grünland	11	8883	9	0	79947
	Summen					8883			79947

Für das Vorhaben werden nur 72.632 Punkte benötigt. Die überschüssigen 7.315 Punkte können für weitere Projekt verwendet werden.

Herstellung Wiese:

Die Ansaat ist mit autochthonem Saatgut (Magerwiese, Herkunftsgebiet 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) bzw. Mähgutübertragung vorzunehmen. Eine Ansaat im Herbst ist zu bevorzugen.

Pflege:

Ggf. auflaufende Unkräuter sind durch einen gezielten, sog. Schöpf-Schnitt zu schwächen. Extensive Bewirtschaftung des Grünlands (max. 2 x Schnitte / Jahr mit Abräumen des Mähguts, keine Düngung und kein Einsatz von Pflanzenschutzmittel). Im ersten Jahr nach der Ansaat ggf. max. 3 Schnitte.

Herstellung Baumpflanzungen:

Mindestqualität der Obstbäume: Hochstämme Stammumfang 10-12 cm. Sicherung mit Pfahl, Schutz gegen Wildverbiss, ein Baum/100 m².

Beispielhafte Artenliste regionaltypische Sorten:

Apfel:

Alkmene
Welschisner
Boskoop
Jakob Fischer
Schöner von Wiltshire
Martens Gravensteiner
Gelber Berlepsch

Birnen:

Frühe von Trevoux
Bosc's Flaschenbirne
Conference

Zwetschgen und Pflaumen:

Hauszwetschge
Schönberger
Katinka
Große Grüne Reneklode
Nancy-Mirabelle

Kirschen:

Große Schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesen
Burlat
Schneiders späte Knorpelkirsche

Pflege:

Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen (Fertigstellungs- und Entwicklungspflege) und dauerhaft zu erhalten.

4.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Das Vorhaben wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Alternativprüfung wurde in Rahmen der Aufstellung bzw. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

- Standort bereits optimiert.

4.7 Beschreibung u. Hinweise auf Schwierigkeiten u. Kenntnislücken

Schwierigkeiten sind keine vorhanden.

4.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Es ist kein Monitoring erforderlich. Die Begrünungsmaßnahmen sollten jedoch professionell geplant und umgesetzt werden. Die Überprüfung obliegt der Gemeinde.

4.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Am Stadtrand von Senden ist ein Bebauungsplan zur Entwicklung eines Gewerbegebietes geplant. Die vorgesehene Bebauung führt zu einer erheblichen Wirkung auf das Schutzgut Boden und Biotop. Die weiteren Schutzgüter werden nicht erheblich beeinträchtigt. Zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs sind Maßnahmen bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Arten und Lebensräume sowie im Bereich Landschaftsbild vorgesehen. Für die Kompensation des Eingriffs ist eine Aufwertung Gesamtfläche von 8.726 m² notwendig. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes stehen dafür keine Flächen zur Verfügung. Der Ausgleich wird auf dem Grundstück Nr. 521 auf der Gem. Wullenstetten erbracht.

Senden, den _____

Claudia Schäfer-Rudolf
Erste Bürgermeister