



Projekt-Nr. 5918-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

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

Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Nord-Ost Teil 1 – 1. Änderung“

Markt Kellmünz an der Iller



Teil C: Begründung mit Umweltbericht

Vorentwurf i. d. F. vom 9. April 2024



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

1	Aufstellungsverfahren	4
1.1	Erforderlichkeit der Planaufstellung/Aufstellungsbeschluss	4
1.2	Aufstellungsverfahren	4
1.3	Standortbegründung/Planungsalternativen	4
2	Einfügung in die Bauleitplanung	5
2.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.2	Bebauungsplan	5
3	Lage	6
4	Landesplanerische und raumordnerische Überprüfung	7
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)	7
4.2	Regionalplan der Region Donau-Iller	8
5	Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte	11
6	Art und Maß der baulichen Nutzung	11
7	Erschließung / Ver- und Entsorgung	12
8	110-kV-Freileitung	12
9	Immissionsschutz	13
10	Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden	13
11	Spezieller Artenschutz	14
12	Grünordnung/Naturschutz/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	14
13	Brandschutz	16
14	Bodendenkmalschutz	16
15	Umweltbericht	17
15.1	Rechtliche Grundlagen	17
15.2	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes	17
15.3	Planungsbezogene Ziele des Umweltschutzes	17
15.4	Beschreibung und Bewertung erheblicher Umweltauswirkungen	19
15.4.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)	19
15.4.2	Voraussichtliche Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante)	19
15.4.3	Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung	19
15.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation, Ausgleich	26
15.5.1	Eingriffsermittlung	26

15.5.2	Ausgleich	27
15.5.3	Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen	29
15.6	Planungsalternativen	30
15.7	Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen	30
15.8	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	30
15.9	Monitoring und Überwachung	31
15.10	Zusammenfassung	31
16	Planungsstatistik	32
17	Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes	32
18	Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange	32
19	Anlagen	33
20	Bestandteile des Bebauungsplanes	33
21	Verfasser	34

1 **Aufstellungsverfahren**

1.1 **Erforderlichkeit der Planaufstellung/Aufstellungsbeschluss**

Der Markt Kellmünz benötigt gewerbliche Erweiterungsflächen im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „Nord-Ost Teil 1“ zur Erweiterung ortsansässiger Gewerbebetriebe. Die Erweiterungsflächen dienen als Lager- und Abstellflächen.

Mit der vorliegenden Planung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der gewerblichen Nutzungen im Anschluss an das Gewerbegebiet „Nord-Ost Teil 1“ in Kellmünz geschaffen werden. Die grundlegende bauplanungsrechtliche Sicherung und verkehrliche Erschließung wurde bereits im Bebauungsplan Gewerbegebiet „Nord-Ost Teil 1“ festgelegt. Die vorliegende kleinräumige Gewerbegebietsplanung dient der Sicherung der Gewerbestandorte und einer zukunftsorientierten wirtschaftlichen Standortstärkung des Marktes Kellmünz.

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen und am ortsüblich bekannt gemacht.

Nachdem für den Bereich bisher kein Baurecht vorliegt, dient der Bebauungsplan in erster Linie der Schaffung von Baurecht für gewerbliche Nutzung bei Sicherstellung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des Marktes Kellmünz.

1.2 **Aufstellungsverfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist im sogenannten „Regelverfahren“ nach BauGB mit Durchführung von frühzeitigen und förmlichen Beteiligungsverfahren wie folgt vorgesehen:

- Durchführung von frühzeitigen Beteiligungsverfahren (Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie Behörden/sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Abs. 1 BauGB
- Durchführung förmlicher Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der TÖB nach § 4 Abs. 2 BauGB.
- Mit dem Bebauungsplan wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

1.3 **Standortbegründung/Planungsalternativen**

Im Norden von Kellmünz befinden sich bereits weitläufige Gewerbegebietsflächen östlich und westlich der Staatsstraße 2031. Der Standort liegt sehr verkehrsgünstig in nächster Nähe zur Anschlussstelle „Altenstadt“ an der Bundesautobahn A 7. Mit dem Bebauungsplan Gewerbegebiet „Nord-Ost Teil 1 – 1. Änderung“ wird eine kleinräumige Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets „Nord-Ost Teil 1“ in nordwestliche Richtung geplant, um den bereits ansässigen Firmen zusätzliche Lager- und Abstellflächen in Ergänzung der Betriebsstandorte zu generieren. Die aktuelle Gewerbeflächenplanung dient somit der Erweiterung bereits vorhandener gewerblicher Nutzungen im Norden des Siedlungsgebiets Kellmünz und dient der Sicherung der Gewerbestandorte. Der Standort ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan von Kellmünz grundsätzlich als gewerbliche Baufläche mit Eingrünung dargestellt.

Da es sich um die Erweiterung bestehender Betriebsstandorte handelt, ist eine Planungsalternative an anderer Stelle des Marktgemeindegebiets nicht zielführend. Zur Sicherung und Bereitstellung zukünftiger Entwicklungen der Betriebe vor Ort sind die Erweiterung der Betriebsgrundstücke angezeigt. Eine Erschließung, Ver- und Entsorgung der Flächen ist über die bereits bestehenden Betriebsstandorte gewährleistet.

2 Einfügung in die Bauleitplanung

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Markt Kellmünz besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) gemäß Bekanntmachung vom 26.04.1996 (vgl. Anlage 2). Für das Plangebiet sind darin folgende Darstellungen enthalten:

- Gewerbegebiet
- Grünflächen als randliche Eingrünung

Der Bebauungsplan ist damit grundsätzlich aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt.

2.2 Bebauungsplan

Innerhalb des Plangebietes ist der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord-Ost Teil 1“ rechtskräftig (2016), welcher für das Plangebiet Ortsrandeingrünung und naturschutzfachliche Ausgleichsflächen beinhaltet. Der rechtskräftige Bebauungsplan wird innerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden Bebauungsplanänderung ersetzt.

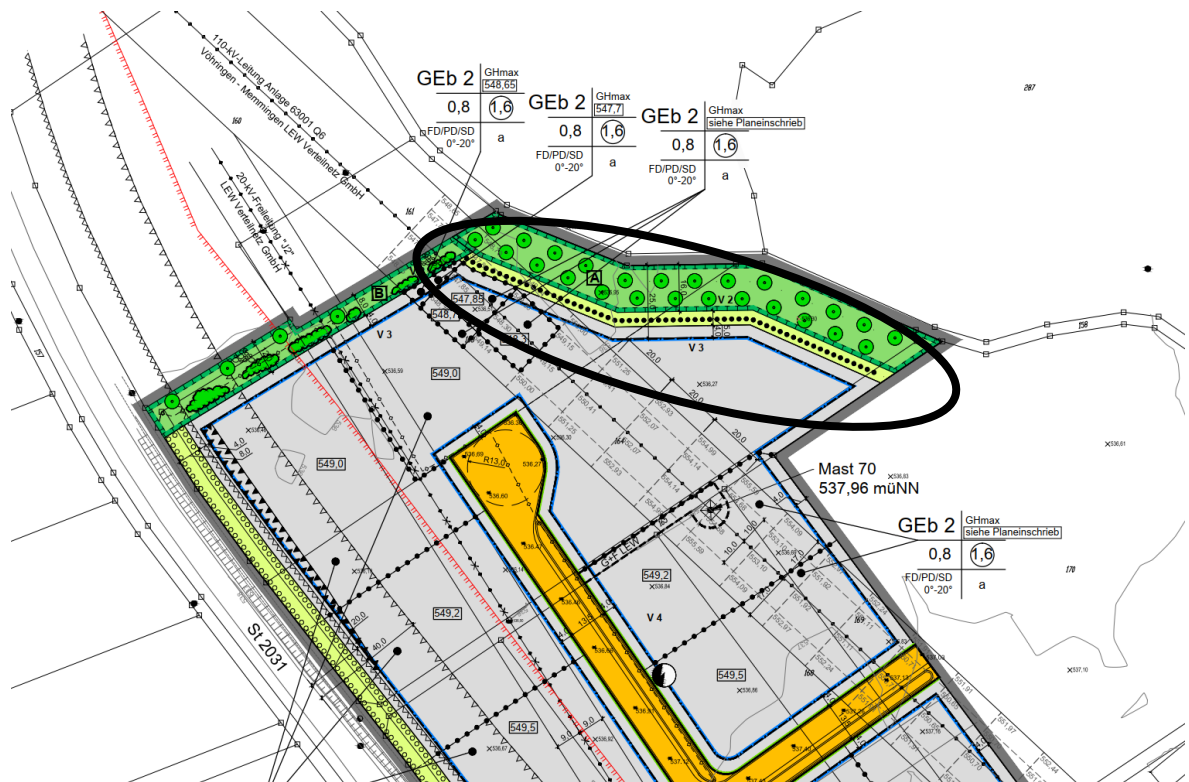


Abb. 1 Auszug Planzeichnung rechtskräftiger Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord-Ost Teil 1“, Markt Kellmünz, o. M.

3 Lage

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flur-Nrn. Flur-Nrn. 163/2, 164/2 und 165/2 vollständig sowie Teilflächen der Grundstücke Flur-Nrn. 163, 164 und 165, jeweils Gemarkung Kellmünz. Es handelt sich um ein ebenes Gelände. Zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord-Ost Teil 1“ wurde eine Geländehöhenbestandsvermessung in den Bebauungsplan integriert, welche vorliegend nachrichtlich in die Bebauungsplanänderung übernommen wurde.

Planungsrechtlich sind die Flächen im Plangebiet mit Eingrünungsstrukturen und einer Streuobstwiese überplant. Die Maßnahmen sind jedoch nicht realisiert. Es bestehen Wiesenflächen.

Nach Nordosten grenzen Waldflächen, getrennt durch einen Feld-/Waldweg, an das Plangebiet an. Nach Südwesten, Osten und Südosten erstrecken sich die Gewerbegebietsflächen Nord-Ost Teil 1 und Teil 2 (sog. Gewerbegebiet Kälberweide). Westlich des Plangebiets werden die Grundstücke landwirtschaftlich genutzt. Im Südwesten des vorliegenden Änderungsbereichs reicht der Schutzstreifen der 110-kV-Leitung (Anlage 63001 Q6 Vöhringen-Memmingen) der LEW Verteilnetz GmbH in das Plangebiet hinein.

4 Landesplanerische und raumordnerische Überprüfung

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)

Der Markt Kellmünz ist im LEP Bayern als Gemeinde im allgemeinen ländlichen Raum dargestellt. Weitere Aussagen werden nicht formuliert. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

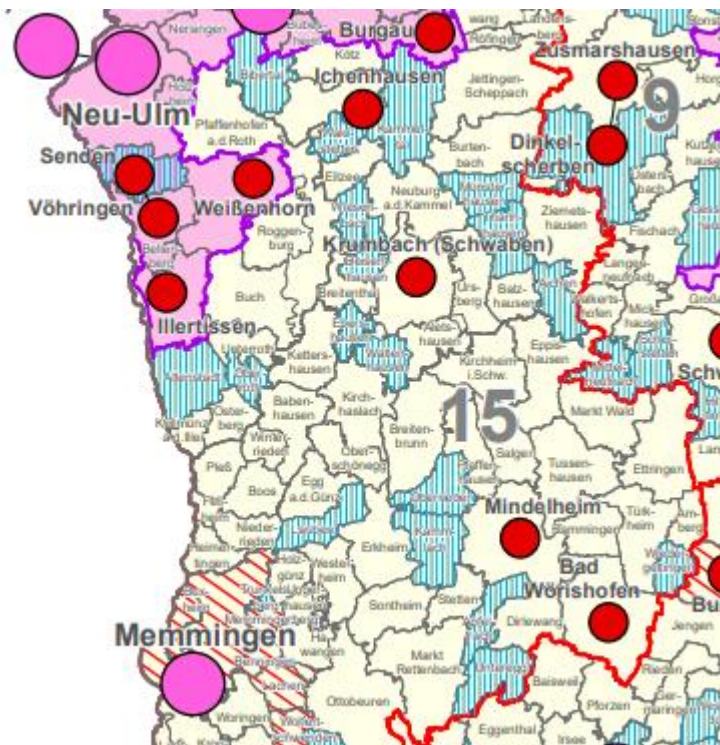


Abb. 2 Auszug Strukturkarte LEP Bayern 2023, o. M.

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

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten (Z 1.1.1). [...] Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen [...] geschaffen oder erhalten werden (G 1.1.1)
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (G 1.1.3)
- Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden (G 1.4.1)
- 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 Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann [...] (G 2.2.5)

- Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums soll gestärkt und weiterentwickelt werden (G 2.2.5)
- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden (G 3.1.1)
- Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (G 3.1.1)
- Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen (G 3.1.2)
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (Z 3.2)
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (G 3.3)
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn [...] (Z 3.3)
- Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen (G 4.2)
- Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden (G 5.1)

4.2 Regionalplan der Region Donau-Iller

Raumstrukturell ist der Markt Kellmünz in der Gesamtfortschreibung des Regionalplans der Region Donau-Iller als Siedlungsbereich im ländlichen Raum festgelegt.

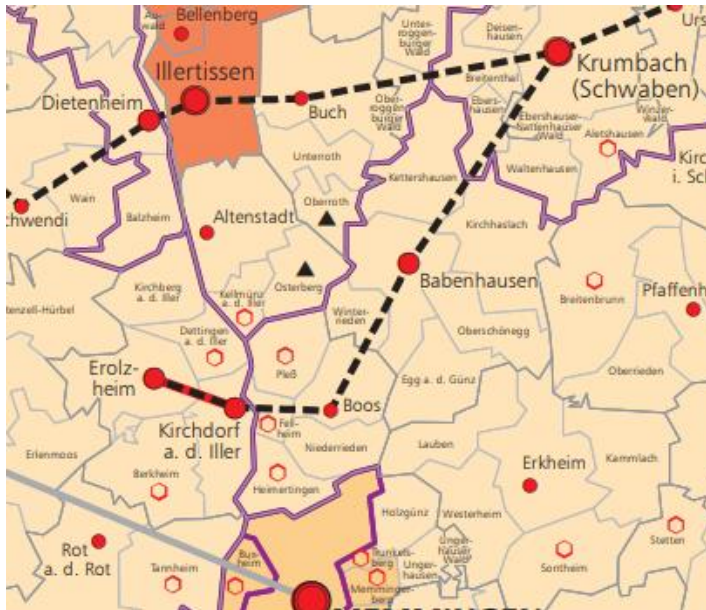


Abb. 3 Auszug Raumstrukturkarte Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller, o. M. (Satzungsbeschluss am 05.12.2023)

B III 2 Siedlungsbereiche

- Z (1) Die verstärkte Siedlungstätigkeit in der Region ist in den Zentralen Orten und den Siedlungsbereichen zu konzentrieren. In denjenigen Gemeinden, die als Siedlungsbereiche festgelegt sind, sind die Voraussetzungen zu schaffen, dass sich die Siedlungsentwicklung verstärkt vollziehen kann.
- G (3) Die als Siedlungsbereiche festgelegten Gemeinden sollen im Rahmen ihrer Bauleitplanung Bauflächen für Wohnen und Gewerbe so steuern, dass dies zur Auslastung der Infrastruktur beiträgt.
- G (4) Ein durch die Festlegung als Siedlungsbereiche begründeter Siedlungsflächenzuwachs soll vorrangig in den Hauptorten umgesetzt werden.

In der Raumnutzungskarte sind keine einschlägigen Aussagen für das Plangebiet festgelegt.

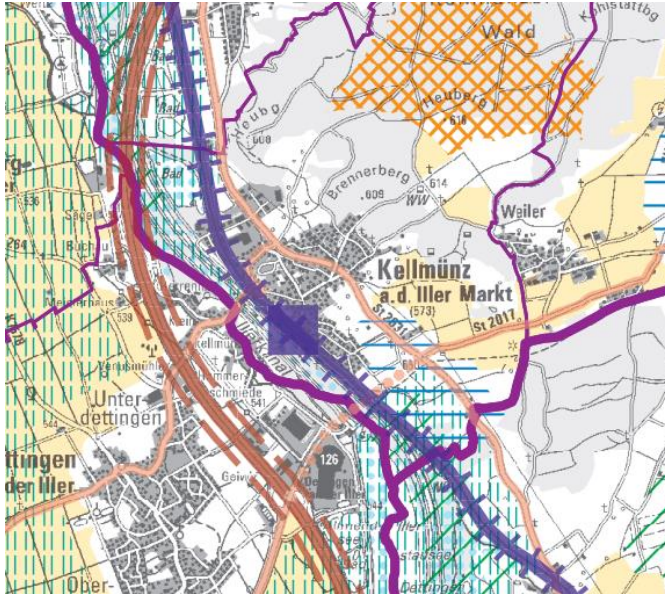


Abb. 4 Auszug Raumnutzungskarte Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller (Satzungsbeschluss am 05.12.2023)

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

- Der ländliche Raum [...] soll [...] durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden (A II 2 G 1). Hierzu sollen insbesondere der Zuwachs an Arbeitsplätzen im ländlichen Raum 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 [...] verbessert werden (A II 2 G 3)
- 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)
- Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als 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 I 1 G 3)
- Bei der Planung neuer Wohn- und Gewerbegebiete soll unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten auf eine flächensparende Bauweise geachtet werden (B III 1 G 5)
- Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (B III 1 Z 6)
- Zur klaren Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen sind die für das Landschaftsbild bedeutsamen Ortsränder und neuen Baugebiete durch Gehölzpflanzungen in die Landschaft einzubinden (B III 1 Z 8)

4.3 Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP Bayern und des Regionalplans

Mit der vorliegenden Planung wird die Baurechtschaffung für die Erweiterung von ortsansässigen Gewerbebetrieben um Lager- und Abstellflächen ermöglicht, um der Standortsicherung und ökonomischen Leistungsfähigkeit der Betriebe Rechnung zu tragen. Die Standortvoraussetzungen für die lokale Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen mittelständischen Unternehmen, werden verbessert. In unmittelbarer Angrenzung zum Siedlungsbestand bzw. zum bestehenden Gewerbeareal sollen Erweiterungsflächen bereitgestellt werden. Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits grundsätzlich als gewerbliche Baufläche mit Eingrünung dargestellt, wodurch die städtebauliche Entwicklung (Gewerbe) am vorliegenden Standort vorgegeben ist. Flächenbezogenen Zielen und Maßgaben des LEP Bayern und RP Donau-Iller wird daher nicht widersprochen.

Aufgrund der räumlichen Erweiterung bestehender Gewerbebetriebsstandorte um Lager- und Abstellflächen kann der Markt Kellmünz nicht auf einen anderen Standort, zum Beispiel im Bereich der Innenentwicklung, zurückgreifen. Vorliegend besteht ein etabliertes Gewerbegebiet beidseits der Staatstraße, welches sehr kleinräumig erweitert wird.

Es ist notwendig, dass die Erweiterungsflächen an das bestehende Gewerbegebiet angrenzen, um zum einen ein zusammenhängendes und konzentriertes Gewerbegebiet zu erhalten und zum anderen die Positionierung der Gewerbegebietsflächen an anderer Stelle nicht zielführend wären.

Das geplante Vorhaben widerspricht somit keinen Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms Bayern und des Regionalplans der Region Donau-Iller.

5 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte

Vorliegende Bebauungsplanänderung dient der Schaffung von Abstell- und Lagerflächen in kleinräumiger Ergänzung bestehender Gewerbebetriebe am Betriebsstandort. Der Bereich der Gewerbegebietserweiterung befindet sich außerhalb der Baugrenzen und somit außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Entsprechend ist im Bebauungsplan bestimmt, dass nur Einfriedungen sowie Lager- und Abstellflächen sowie Stellplätze in den Bereichen außerhalb der Baugrenze im Nahbereich zu den angrenzenden Waldflächen zulässig sind. Die Grundzüge des angrenzenden Gewerbegebiets wie GRZ, zulässige OK in m NHN (vor allem in Bezug auf die Lage innerhalb des Schutzbereichs der 110-kV-Freileitung) sowie Art der baulichen Nutzung sind grundsätzlich fortgeführt, um in sich einheitliche Festsetzungen für das Gewerbegebiet zu erzielen, da die Erweiterungsflächen zukünftig den Bestandsbetrieben angegliedert sein werden.

6 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord-Ost Teil 1“ wird vorliegend die Festsetzung als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO übernommen. Es wird auf diese Weise eine sich einheitlich zulässige Art der baulichen Nutzung mit dem angrenzenden Gewerbegebiet erreicht. Aufgrund der unmittelbaren Lage am Waldrand wird vorliegend die Zulässigkeit der Nutzungen auf Lager- und Abstellplätze als Ergänzungsflächen für die angrenzenden Gewerbebetriebe beschränkt. In der Gesamtheit mit den angrenzenden Gewerbegebietsflächen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet

Nord-Ost Teil 1“ wird der Gewerbegebietscharakter in Summe gewahrt, auch wenn vorliegend ausschließlich Lager- und Abstellplätze zulässig sind.

Die in der vorliegenden Bebauungsplanänderung enthaltenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind analog dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiets Nord-Ost Teil 1“ übernommen. Es wird in diesem Zusammenhang explizit darauf verwiesen, dass im Rahmen der Erweiterung nur die Zulässigkeit von Lager- und Abstellflächen einschließlich Einfriedungen außerhalb der Baugrenze ermöglicht werden. Die getroffenen Festsetzungen beschränken sich entsprechend auf diesen Sachverhalt.

7 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung der vorliegenden Hinterliegerbereiche erfolgt über die zugehörigen Betriebsstandorte. Diese sind an die Erschließungsstraße „Bgm.-Christ-Straße“ angebunden.

Die infrastrukturelle Erschließung des Erweiterungsbereichs ist vollständig über die bestehenden Spartenanschlüsse der Bestandsbetriebe möglich.

Das aus Dach-, befestigten Hof- und Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist dezentral zu versickern. Die Versickerungsanlagen sind nach dem Arbeitsblatt DWA-138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, April 2005 zu bemessen. Die qualitative Beurteilung des Niederschlagswassers hat nach dem Merkblatt DWA M153 „Handlungsempfehlungen im Umgang mit Regenwasser“, August 2007 zu erfolgen.

Zur Erschließungsplanung des bestehenden Gewerbegebietes ist ein Baugrundgutachten von Kling Consult zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord-Ost Teil 1“ erstellt worden (Anlage). Im Ergebnis ist dem Baugrundgutachten bzgl. der Niederschlagswasserversickerung zu entnehmen, dass diese grundsätzlich machbar ist.

Aufgrund des bei 534,5 m NN angegebenen mittleren jährlichen höchsten Grundwasserstandes (MHGW) ist explizit auf einen ausreichenden Abstand zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und der Oberfläche des Grundwasserstandes zu achten.

8 110-kV-Freileitung

Südlich angrenzend an das Plangebiet verläuft eine 110 kV-Freileitung der LEW Verteilnetz GmbH. Die beidseits der Leitungsmittelachse bestehenden Schutzstreifen (à 17 m) und daraus resultierenden bau-/wuchsbeschränkenden Wirkungen nach Angaben der LEW Verteilnetz GmbH (Schreiben vom 24.06.2015 zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord-Ost Teil 1“) sind im Bebauungsplan berücksichtigt.

Innerhalb des Leitungsschutzbereiches der 110 kV-Freileitung sind aus Sicherheitsgründen die einschlägigen DIN-VDE-Vorschriften zu beachten. Da nach EN 50341 (vormals DIN VDE 0210) Mindestabstände zu den Leiterseilen der Hochspannungsleitung gefordert werden, sind die Unterbauungs- bzw. Unterwuchshöhen in diesem Bereich beschränkt und entsprechend festgesetzt. Ferner ist nach DIN VDE 0105 bei Arbeiten in Spannungsnähe immer ein bestimmter Schutzabstand unter Leiterseilen einzuhalten. In der Nähe der Freileitung muss mit elektrischen oder magnetischen Feldern gerechnet werden, die Auswirkungen auf elektrische Geräte haben können, z. B. Geräte mit Kathodenstrahlröhren. Nach Angaben der LEW Verteilnetz GmbH sind die Grenzwerte der 26. BImSchV eingehalten.

9 Immissionsschutz

Durch die Erweiterung der Gewerbegebietsfläche sind die Lärmauswirkungen auf die schützenswerten Nutzungen im Umfeld der gegenständlichen B-Plan-Änderung, zu beurteilen. Entsprechend wurde eine schalltechnische Stellungnahme zum Gewerbelärm für die Bebauungsplanänderung erstellt.

Die schalltechnische Stellungnahme Gewerbelärm zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord-Ost Teil 1 – 1. Änderung“, Markt Kellmünz a. d. Iller der Kling Consult GmbH Krumbach vom 13. März 2024 basierend auf der schalltechnischen Begutachtung Gewerbelärm zum Bebauungsplan Gewerbegebiet „Nord-Ost Teil 2“ (20. März 2018) ist Bestandteil der Begründung des vorliegenden Bebauungsplans. Zum Schutz der benachbarten schützenswerten Nutzungen werden die gewerblichen Tätigkeiten innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen beschränkt. Es werden gemäß DIN 45691 Emissionskontingente L_{EK} für die Tag-/Nachtzeit von 61/46 dB pro m² Bezugsfläche (GE2 mit EB) festgesetzt. Die Festsetzung der Emissionskontingente im Gewerbegebiet erfolgt auf Grundlage des § 1 Abs. 4 BauNVO zur Konkretisierung besonderer Eigenschaften von Betrieben und Anlagen. Die Prüfung der Einhaltung der sich aus den Emissionen (Emissionskontingente) pro Quadratmeter Bezugsfläche oder Teilflächen davon ergebenden Immissionsbelastungen erfolgt für schutzbedürftige Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Januar 2018) außerhalb des B-Plangebietes nach den Bedingungen der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

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

10 Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern sollen die Gemeinden alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Flächeninanspruchnahme optimieren. Zudem sind Neubauf Flächen möglichst an geeignete Siedlungseinheiten anzubinden. Diese Zielvorgabe des LEP ist ebenfalls gemäß BauGB (§ 1a Abs. 2 BauGB) ein in die Abwägung einzustellender Belang bei der Aufstellung der Bauleitpläne. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Vorliegende Bebauungsplanänderung umfasst im direkten Anschluss an bestehenden Gewerbebetriebsstandorten eine kleinräumige Standorterweiterung zur Unterbringung von zusätzlichen Lager- und Abstellflächen, so dass trotz der Inanspruchnahme unbebauter Flächen am Siedlungsrand durch vorliegenden Bebauungsplan dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen wird.

Durch die Nutzung bestehender Erschließungseinrichtungen sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen und der Stärkung bestehender Betriebsstandorte unter Berücksichtigung der Lage am Siedlungsrand im Übergang zu angrenzenden Waldflächen wird dem Gebot des

sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Rahmen der Baugebietsentwicklung entsprechen.

Durch den direkten Anschluss des Baugebietes an den Siedlungsbestand wird eine Zersiedelung durch Konzentration der Siedlungsflächen verhindert.

11 Spezieller Artenschutz

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

Wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten nach BNatSchG darf nicht nachgestellt werden; sie dürfen nicht gefangen, verletzt oder getötet oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

Wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten dürfen, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten nicht erheblich gestört werden (eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert).

Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur dürfen nicht entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

Wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur dürfen nicht entnommen werden; sie oder ihre Standorte dürfen nicht beschädigt oder zerstört werden (Zugriffsverbote).

Ökologische Vernetzungen sind aufgrund der unmittelbar gewerblichen Nutzungen, des sehr kleinräumigen Planbereichs gering. Auch sind keine Gehölzbestände vorhanden bzw. betroffen. Es ist von keiner Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG auszugehen. Näheres ist dem Umweltbericht (Schutzgut Flora, Fauna, biologische Vielfalt) zu entnehmen. Artenschutzrechtliche Konflikte liegen nicht vor.

Vorsorglich wird im Bebauungsplan bestimmt, dass eine Baufeldfreimachung in den Wintermonaten vor Beginn der Brutsaison, also zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar, erfolgen muss bzw. außerhalb dieser Zeit Vergrämuungsmaßnahmen durchzuführen sind. Grundsätzlich sind zum Schutz der Insektenfauna zu Beleuchtungszwecken nur insekten-schonende Beleuchtungsmittel zulässig. Zur Reduktion der Anlockwirkung für Insekten und zur Vermeidung der Abstrahlung in den Nachthimmel sind geeignete Maßnahmen vorzunehmen (seitliche und obere Abdeckung, keine zur Ausgleichsfläche orientierte Leuchtreklame, Verwendung von Zeitschaltern oder Bewegungsmeldern zur Reduktion unnötiger Beleuchtungszeiten).

12 Grünordnung/Naturschutz/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Für das Plangebiet werden grünordnerische Festsetzungen sowie Festsetzungen zum Boden- und Grundwasserschutz getroffen, um der Flächeninanspruchnahme entgegenzuwirken und die Versiegelung zu minimieren. Dafür dienen insbesondere Maßnahmen zur Ein-

und Durchgrünung, z. B. Je angefangene 500 m² zulässiger Grundfläche gem. § 19 BauNVO ist ein heimischer Laubbaum der 2. Wuchsklasse bzw. Obstbaum (regionaltypische Sorten) in Anlehnung an die Arten- und Pflanzliste gemäß textlichen Hinweisen unter Ziff. 1 zu pflanzen sowie Festsetzung einer randlichen Bepflanzung zur Eingrünung.

Im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird eine Ausgleichsfläche als Gewerbegebietsfläche überplant. Zum einen ist die betroffene festgesetzte Ausgleichsfläche 1 zu 1 zu ersetzen und zum anderen der Eingriff in die Ausgleichsfläche auszugleichen. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte, noch nicht realisierte Ortsrandeingrünung bleibt im Grundsatz erhalten, wird jedoch nach Nordosten verschoben. Der westliche Teil der im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord-Ost Teil 1“ festgesetzten Ausgleichsfläche A bleibt grundsätzlich als Ausgleichsfläche erhalten. Für diesen Teil ändert sich lediglich das Entwicklungsziel und die zugehörigen Entwicklungsmaßnahmen. Dieser Teil wird vorliegend der im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord-Ost Teil 1“ festgesetzten Ausgleichsfläche B zugeteilt.

Für die neu festgesetzte Gewerbegebietsfläche im Umfang von 2.470 m² wurde ein Ausgleichsflächenbedarf von 4.940 m² ermittelt (vgl. Umweltbericht). Dieser Bedarf wird auf einer externen Ausgleichsfläche gedeckt.

Als externe Ausgleichsfläche (Ausgleichsfläche A) wird das sich im Eigentum des Marktes Kellmünz befindliche Grundstück Flur Nr. 330, Gemarkung Buch, Markt Buch mit einer dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordneten Fläche von 5.000 m² bestimmt. Die Fläche wurde vom Markt Kellmünz gezielt erworben, um Eingriffe in Natur und Landschaft im Zuge von Bauleitplanungen zu kompensieren. Da die Ausgleichsfläche außerhalb des Marktgemeindegebietes des Marktes Kellmünz liegt, kann die Ausgleichsfläche nicht festgesetzt werden, sondern nur unter den Hinweisen der Bebauungsplansatzung aufgeführt werden. Als Träger der Planungshoheit wurde der Markt Buch vorab grundsätzlich bereits in einem anderen Bau-leitplanverfahren schriftlich informiert und im Rahmen der Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in die Planungen des Marktes Kellmünz a. d. Iller einbezogen. Per E-Mail vom 22.10.2018 hat der Markt Buch seine Zustimmung zur Nutzung des Grundstücks als Ausgleichsfläche im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung „Bebauungsplan Gewerbegebiet “Nord-Ost Teil 2“, des Marktes Kellmünz erteilt.

Der östliche Teil des Grundstücks Flur-Nr. 330, Gemarkung Buch, Markt Buch ist bereits als Ausgleichsfläche mit dem Entwicklungsziel „Grünland“ ausgewiesen.

Die Fläche ist als Extensivgrünland zu entwickeln. Die Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen sind im Umweltbericht inhaltlich dargestellt. Dabei handelt es sich um grundlegende Maßnahmen, die bei Bedarf, wenn z.B. die Entwicklung nicht in die gewünschte Richtung geht, anzupassen sind.

Bezüglich des nun als Ausgleichsfläche B festgesetzten Bereichs (134 m²) gilt als Entwicklungsziel: Vernetzungsstruktur für wandernde Amphibien durch Entwicklung einer extensiven Wiese mit lockerer Bepflanzung und Installation von Lesesteinhaufen. Die Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen sind im Umweltbericht inhaltlich dargestellt.

Die Ausgleichsflächen (Fläche für Maßnahmen zum Ausgleich) sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch den Markt Kellmünz dem Bayerischen Landesamt für Umwelt für das Ökoflächenkataster zu melden. Da sich die Grundstücke im Besitz des Marktes Kellmünz befinden, ist eine Sicherung der Fläche zu Zwecken des Naturschutzes nicht erforderlich.

13 Brandschutz

Das Hydrantennetz ist nach der Fachempfehlung des Landesfeuerwehrverbandes Bayern auszubauen. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Für eine Gewerbegebiet ist in der Regel eine Löschwasserbereitstellung von mindestens 96 m³ pro Stunde über einen Zeitraum von zwei Stunden erforderlich.

Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten.

Hinsichtlich des Brandschutzes sind die entsprechenden Richtlinien und gesetzlichen Vorschriften zu beachten. Hinsichtlich des vorbeugenden Brandschutzes ergeben sich für den Bebauungsplan folgende Empfehlungen:

- Die Versorgung mit Löschwasser ist entsprechend den Grundsätzen der DVGW 405, Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung auszubauen.
- Die Ausstattung mit Hydranten ist entsprechend der DVGW 331, Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten auszulegen.
- Die Erschließungsstraßen und Wege zu Gebäuden und Anlagen sind mindestens entsprechend der eingeführten technischen Baubestimmung „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“, DIN 14090 zu planen.
- Feuerwehrzufahrten inkl. Aufstellflächen für die Drehleiter sind gemäß BayBO zu planen.

14 Bodendenkmalschutz

Ein Teilbereich des bestehenden Gewerbegebietes außerhalb des vorliegenden Änderungsbereichs östlich entlang der St 2031 ist im Fachinformationssystem des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege als Vermutungsfläche für vor- und frühgeschichtliche Siedlungen aufgrund der siedlungsgünstigen Lage auf dem Terrassenrand der Iller geführt. Diese Vermutungsfläche besitzt keinen Denkmalstatus, der eine Erlaubnispflicht gemäß Artikel 7 Bayerisches Denkmalschutzgesetz begründen könnte. Vorliegend schließt allein die topografische Siedlungsgunst ein Auftreten von Bodendenkmälern nicht aus.

Sollten bei Grabungsarbeiten Bodenfunde angetroffen werden, sind diese gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) dem Landratsamt Neu-Ulm als Untere Denkmalschutzbehörde bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen, die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere

Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

15 Umweltbericht

15.1 Rechtliche Grundlagen

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB gewürdigt werden. Die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht den Bauleitplänen beizufügen. Der Konkretisierungsgrad der Aussagen im Umweltbericht entspricht dem jeweiligen Planungszustand, im vorliegenden Fall der verbindlichen Bauleitplanung. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Der Umweltbericht wird durch die Auswertung der im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung eingehenden Stellungnahmen ergänzt. Im weiteren Verfahren wird der Umweltbericht durch die im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingehenden Stellungnahmen vervollständigt.

15.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Der gegenständliche Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Sicherung von Gewerbegebietsflächen zur Ergänzung des bestehenden Gewerbegebietes Nord-Ost Teil 1 am nordöstlichen Ortsrand von Kellmünz. Durch das geplante Gewerbegebiet wird das bestehende Gewerbegebiet in Richtung Wald um geplante Lager- und Abstellflächen ergänzt.

Das Bebauungsplangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3.372 m²

Hierfür wird auf festgesetzten Grünflächen zur Eingrünung und zum Ausgleich ein Gewerbegebiet mit beschränkten Emissionen festgesetzt.

Weitere Informationen zum Inhalt sind der Ziff. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** zu entnehmen.

15.3 Planungsbezogene Ziele des Umweltschutzes

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

- **Bundesimmissionsschutzgesetz**

Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes:

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

Bauleitplanerische Berücksichtigung:

Vom geplanten Gewerbegebiet sind durch die Bestimmung zulässiger Emissionskontingente keine Lärmemissionen zu erwarten, die zu unverträglichen Schallimmissionskonflikten führen könnten.

- **Bundesnaturschutzgesetz**

Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes:

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

Bauleitplanerische Berücksichtigung:

In den Bebauungsplan sind grünordnerische Festsetzungen aufgenommen, die insbesondere die Entwicklung relevanter Ein- und Durchgrünungsstrukturen sowie einer Ortsrandeingrünung im Norden betreffen. Daneben dienen Festsetzungen zum Boden- und Grundwasserschutz und Ausgleichsmaßnahmen zur Minimierung des Eingriffes.

- **Regionalplan der Region Donau-Iller**

Vorhabenbezogene Ziele des Umweltschutzes:

Im Regionalplan ist der Markt Kellmünz als Siedlungsbereich festgelegt. Die verstärkte Siedlungstätigkeit in der Region ist in den Zentralen Orten und den Siedlungsbereichen zu konzentrieren. In denjenigen Gemeinden, die als Siedlungsbereiche festgelegt sind, sind die Voraussetzungen zu schaffen, dass sich die Siedlungsentwicklung verstärkt vollziehen kann (B III 2 Z (1)). Die als Siedlungsbereiche festgelegten Gemeinden sollen im Rahmen ihrer Bauleitplanung Bauflächen für Wohnen und Gewerbe so steuern, dass dies zur Auslastung der Infrastruktur beiträgt (B III 2 G (3)). Ansonsten sind im Regionalplan der Region Donau-Iller keine räumlich konkretisierten Zielaussagen für den Planbereich vorhanden. Allgemeingültiges Ziel ist die klare Trennung zwischen bebauten und unbebauten Bereichen sowie die Einbindung von Baugebieten in die Landschaft sowie Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft.

Bauleitplanerische Berücksichtigung:

Im Osten wird das Plangebiet von einer Waldfläche begrenzt. Um einen harmonischen Übergang zur geplanten Bebauung zu schaffen, wird im östlichen Planbereich eine Eingrünung angelegt. Zudem wird das Plangebiet im Norden und Süden von einer Eingrünung begrenzt. Somit soll das Baugebiet in die Landschaft eingebunden werden.

Eine gewerbliche Nutzung des Plangebietes steht den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans durch die Anbindung an ein bereits bestehendes Gewerbegebiet und der Eingrünung nicht entgegen.

- **Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan**

Vorhabenbezogene Ziele des Umweltschutzes:

Der Markt Kellmünz besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) gemäß Bekanntmachung vom 26.04.1996 (vgl. Anlage 2). Für das Plangebiet sind darin folgende Darstellungen enthalten:

- Gewerbegebiet
- Grünflächen als randliche Eingrünung

Bauleitplanerische Berücksichtigung:

Der Bebauungsplan ist mit den Festsetzungen eines Gewerbegebietes und randlichen Grünflächen aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt.

15.4 Beschreibung und Bewertung erheblicher Umweltauswirkungen**15.4.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)**

Das Plangebiet ist planungsrechtlich durch den Bebauungsplan Gewerbegebiet „Nord-Ost Teil 1“ überplant. Innerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs sind private Grünflächen mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und öffentliche Grünflächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Streuobstwiese) im Übergang des Gewerbegebiets zu den angrenzenden Waldflächen festgesetzt. Die Flächen wurden bisher nicht umgesetzt.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass das Plangebiet entsprechend der planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Gewerbegebiet „Nord-Ost Teil 1“ als private und öffentliche Grünflächen entwickelt werden.

Eine Versiegelung des Bodens und Inanspruchnahme für gewerbliche Zwecke würde unterbleiben. Es würden keine möglichen Auswirkungen insbesondere für die Schutzgüter Boden und Wasser resultieren.

Bei einem Verzicht der vorliegenden Bauleitplanung würde der Markt Kellmünz den Entwicklungswünschen und Nachfragen von ortsansässigen Gewerbetreibenden in der Nachbarschaft zu diesen Flächen nicht Rechnung tragen.

Dem Markt Kellmünz entginge die Chance, den Gewerbegebietsstandort wettbewerbsfähig zu gestalten.

15.4.3 Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

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

Generell sind durch das geplante Vorhaben folgende Umweltauswirkungen zu erwarten:

- Schall- und Abgasemissionen (bau- und betriebsbedingt)
- Lichtemissionen (bau- und betriebsbedingt)

- Veränderung des Bodengefüges durch Verdichtung (baubedingt) und Versiegelung (anlagenbedingt)
- Entzug von Freifläche durch Versiegelung und bauliche Anlagen (anlagenbedingt)
- Beeinträchtigung des Kleinklimas durch Versiegelung (anlagenbedingt)

15.4.3.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme

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

Planungsrechtlich ist das Plangebiet primär als Ausgleichsfläche mit dem Entwicklungsziel Streuobstwiese auf öffentlichen Grünflächen festgesetzt. Ergänzend ist eine private Grünfläche mit Pflanzbindung festgesetzt. Gegenwärtig sind die Ausgleichsmaßnahmen und die Eingrünungsstrukturen nicht realisiert. Die Fläche ist unbebaut und stellt sich als schmalen Grünstreifen dar. Gehölzbestände sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Unmittelbar nördlich grenzen Waldflächen an. Nach Süden und Osten erstreckt sich das Gewerbegebiet „Gewerbegebiet Nord-Ost Teil 1“ des Marktes Kellmünz. Im Westen liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie im Nordwesten ein als Gartengrundstück angelegtes Grundstück (Flurstück Nr. 161, Gem. Kellmünz).

Durch die Vorbelastung aufgrund der gewerblichen Umgebung sind Brutvorkommen jeglicher Art im Plangebiet tendenziell nicht zu erwarten. Die biologische Vielfalt ist aufgrund der derzeitigen Nutzungen und der fehlenden unterschiedlichen Lebensraumstrukturen als gering einzustufen. Aufgrund der mittlerweile erfolgten Bebauung des Gewerbegebietes Nord-Ost Teil 1 und Nord-Ost Teil 2 sind für den vorliegend betroffenen Änderungsbereich des Bebauungsplangebietes „Gewerbegebiet Nord-Ost Teil 1“ keine relevanten Belange in Bezug auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt gegeben.

Auswirkungen:

Der Planbereich liegt außerhalb der Baugrenze und ist in Ergänzung der bestehenden Gewerbegrundstücke als Lager-/Abstellfläche vorgesehen. Klassische gewerbliche bauliche Anlagen sind nicht zulässig. Die in diesem Bereich vorgesehenen Pflanzmaßnahmen auf privaten Grünflächen bleiben grundsätzlich erhalten und werden lediglich nach Norden in Richtung Waldfläche verlegt. Die festgesetzte Ausgleichsfläche wird außerhalb des Plangebietes durch eine andere Fläche ersetzt und der durch den nun erfolgten neuen Eingriff erforderliche Ausgleich wird ebenfalls außerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs vorgesehen. Zur Beurteilung der möglichen Auswirkungen auf die o. g. Schutzgüter wurde zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord-Ost Teil 1“ eine saP (vgl. Anlage) durchgeführt. Im Fachbeitrag zur saP wurde als potenziell betroffene Fauna Brutvögel (Arten der offenen und halboffenen Kulturlandschaft: Feldvogelarten, meist Bodenbrüter), Fledermäuse (Jagdrevier und Transferflüge), evtl. Zauneidechse und evtl. Amphibienarten (Gelbbauchunke, Kreuzkröten, Laubfrosch, Kleiner Wasserfrosch) aufgeführt.

Durch die bereits bestehende gewerbliche Nutzung in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet ist eine Betroffenheit von bodenbrütenden Vogelarten nicht mehr anzunehmen. Durch die Nutzung als Lager-/Abstellfläche ist zudem von keiner negativen Beeinträchtigung in Bezug auf Fledermäuse, evtl. Zauneidechse und evtl. Amphibienarten auszugehen. Von dem Vorhaben werden keine Arten (oder deren Lebensstätten) geschädigt, gestört,

verletzt oder getötet. Die Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist nicht gegeben.

Im Zuge der vorliegenden zulässigen Nutzung ist von keiner klassischen Bauphase auszugehen, in der es temporär zu intensivem Baulärm, Staub- und Schadstoffemissionen und zu Störungen der in diesem Bereich lebenden Fauna kommen kann.

Der Einsatz von Baumaschinen und Erdbewegungen führen zur Zerstörung von Bodenlückensystemen und Kleinhabitaten.

Durch die Inanspruchnahme der Fläche bzw. die nutzungsbedingte Bodenversiegelung sind die Betroffenheit von Artengruppen, der Verlust von Lebensräumen oder auch die Beeinträchtigung von Nahrungshabitaten verschiedener Tiergruppen grundsätzlich nicht auszuschließen; es sei jedoch auf die genannte Vorbelastung hingewiesen.

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

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

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt: geringe Erheblichkeit

15.4.3.2 Schutzgut Boden und Wasser

Bestandsaufnahme

Wasserschutzgebiete oder wasserwirtschaftliche Vorranggebiete werden nicht berührt.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Durch die Lage im Illertal mit seiner Funktion für die natürliche Wassergewinnung hat der Schutz des Grundwassers und die Sicherung der Grundwasserneubildung grundsätzlich hohe Bedeutung.

Für die Erschließungsplanung des Baugebietes „Gewerbegebiet Nord-Ost Teil 1“ wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt, nach der im Ergebnis grundsätzlich eine Niederschlagswasserversickerung möglich ist. Aufgrund des bei 534,5 m ü. NN angegebenen mittleren jährlichen höchsten Grundwasserstandes (MHGW) ist explizit auf einen ausreichenden Abstand zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und der Oberfläche des Grundwasserstandes zu achten.

Mit Beeinträchtigungen aufgrund wild-abfließenden Wassers ist aufgrund des angrenzenden hängigen Geländes im Bereich der Waldflächen zu rechnen. Das Plangebiet selbst ist relativ eben und löst hinsichtlich der Geländeverhältnisse selbst kein wild-abfließendes Wasser aus. Aufgrund des zu erwartenden hohen Versiegelungsanteils für Gewerbe ist ein erhöhter Anteil von Oberflächenwasser zu erwarten.

Die Bodenoberfläche im Bereich der Bebauungsplanänderung ist unversiegelt. Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Auswirkungen:

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

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

Mit der Festsetzung als Gewerbegebiet kann es im vorliegenden Bereich zu umfangreichen Flächenversiegelungen und damit zum Verlust von Bodenfunktionen kommen. Die zulässige Überbauung im Gewerbegebiet wurde auf eine max. zulässige GRZ von 0,8 begrenzt.

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

Die durch das Vorhaben bedingte Umnutzung und Versiegelung hat zur Folge, dass als Grünfläche festgesetzter Boden aus der Nutzung genommen, um- und zwischengelagert, verdichtet und versiegelt wird. Die Bodenfunktionen (Filter, Puffer) gehen in diesen Bereichen verloren. Um die Inanspruchnahme sowie die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu reduzieren, wird die Versiegelung auf das für den gewerblichen Betriebsablauf notwendige Minimum reduziert. Durch die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in Form von Festsetzungen zur Grünordnung oder zum Ausgleich wird der Eingriff in das Schutzgut Boden begrenzt. Damit werden die Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen gezielt gemindert.

Im Zuge der Nutzung des Standortes wird der Niederschlagswasserhaushalt verändert. Aufgrund der geeigneten Untergrundverhältnisse wird bestimmt, dass nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser vollständig auf den privaten Flächen dezentral über die belebte Bodenschicht oder über Versickerungsanlagen zu versickern ist.

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

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Boden und Wasser: mittlere Erheblichkeit

15.4.3.3 Schutzgut Fläche

Bestandsaufnahme

Durch die vorliegende Planung wird eine Fläche im Umfang von ca. 0,25 ha als Gewerbegebiet in Ergänzung des bestehenden Gewerbegebiets überplant. Zusätzlich werden ca. 902 m² als private und öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Auswirkungen:

Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes „Nord-Ost Teil 1“ werden ca. 0,25 ha Ausgleichsfläche mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ zu Gunsten der Siedlungsentwicklung in Anspruch genommen. Die Eingriffs- und Ausgleichsflächenbilanzierung beinhaltet diesen Sachverhalt. Aufgrund der Größe des Plangebietes und grundsätzlichen Darstellung als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche gering. Die Eingrünungsflächen wirken sich minimierend auf die Erheblichkeit des Eingriffes aus. Durch die Planung erhöht sich der mögliche Versiegelungsgrad entsprechend der Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen.

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Fläche: geringe Erheblichkeit

15.4.3.4 Schutzgut Klima und Luft

Bestandsaufnahme

Grundsätzlich dienen Freiflächen infolge der nächtlichen schnellen Abkühlung als Kaltluftentstehungsgebiet mit positiven Effekten für die Umgebung. Gehölzstrukturen tragen zur Frischluftproduktion und Luftreinhaltung (Filterung von Schwebstoffen aus der Luft) bei. Das Plangebiet weist aufgrund der sehr geringen Größe keine bedeutende Relevanz für das Schutzgut Klima und Luft auf und ist durch die unmittelbar angrenzenden Gewerbenutzungen vorbelastet.

Auswirkungen:

Während der Bauphase kann es in der Luft zeitweise zu Staub- und Abgasemissionen kommen. Eine potenzielle Kühlfunktion wird das Plangebiet bei der Umsetzung der geplanten Nutzungen verlieren. Der Standort befindet sich allerdings im ländlichen Umfeld und in einer vorbelasteten Siedlungsrandlage umgeben von Gewerbe und befindet sich außerhalb der Baugrenze und dient zukünftig als Lagerfläche, wodurch von geringfügigen Auswirkungen für das Lokalklima auszugehen ist.

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Klima und Luft: geringe Erheblichkeit

15.4.3.5 Schutzgut Mensch

Bestandsaufnahme

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

Verkehrslärmimmissionen gehen im Wesentlichen von der benachbarten Verkehrsachse (Staatsstraße St 2031) inklusive den damit verbundenen Fahrbewegungen aus.

Gewerbelärm ist durch das angrenzende Gewerbe und die zukünftige gewerbliche Nutzung des Plangebietes selbst zu verzeichnen.

Geruchsimmissionen sind zu vernachlässigen, da zum einen keine landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung im relevanten Siedlungsumfeld vorhanden sind und zum anderen durch die Nutzungsart eines Gewerbegebietes keine Auswirkungen resultieren.

Auswirkungen:

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

Durch die Umsetzung des Vorhabens ist mit keinem bedeutenden veränderten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Die bestehende Erschließung kann ein eventuell geringes Neuverkehrsaufkommen leistungsfähig bzw. funktional aufnehmen und abwickeln.

Aufgrund der Entfernung zur angrenzenden Verkehrsachse (Staatsstraße St 2031) sind keine immissionsschutzrechtlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Mit der Beschränkung der zulässigen Schallemissionen für Gewerbegebietsfläche wird auf Ebene des Bebauungsplanes die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 für die schutzbedürftige Nachbarschaft unter Berücksichtigung der Vorbelastung sichergestellt.

In unmittelbarer Umgebung sind keine landwirtschaftlichen Hofstellen mit Tierhaltung vorhanden. Geruchsimmissionen sind daher nicht relevant.

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

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Mensch: geringe Erheblichkeit

15.4.3.6 Schutzgut Landschaft

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet definiert einen rückwärtigen Grundstücksbereich eines bestehenden Gewerbegebietes mit Übergang in weitläufige Waldflächen.

Vorbehalts- oder Vorranggebiete für Natur und Landschaft, internationale Schutzgebietsverordnungen nach FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie oder Tourismus- und Erholungsgebiete sind nicht betroffen. Maßgebliche Sichtachsen sind nicht bekannt bzw. liegen nicht vor. Die im Bereich der Ausgleichsfläche zu pflanzenden Obstbäume gehen optisch in den Waldbestand über.

Auswirkungen:

Während der Bauphase ist aufgrund der geringen Flächengröße und rückwärtigen Lage des Plangebiets im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet nicht mit Störungen des Orts- und Landschaftsbildes durch Baustellenbetrieb und Baustelleneinrichtungen zu rechnen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt eine zusätzliche gewerbliche

Flächeninanspruchnahme, wodurch das Plangebiet überprägt und die Landschaft bzw. das Landschaftsbild in dem schmalen Bereich verändert wird.

Bereits das gegenwärtige Landschaftsbild ist vom Gewerbegebiet und den anschließenden Waldflächen geprägt. Aufgrund der geringen Größe und die direkte Anbindung an das Gewerbegebiet ist der vorliegende Bebauungsplan von geringer Bedeutung für die Landschaft.

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Landschaft: geringe Erheblichkeit

15.4.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme

Unter Kultur- und Sachgüter werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie im unmittelbar angrenzenden Siedlungsumfeld sind keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler bekannt bzw. dargestellt.

Auswirkungen:

Bei Bodeneingriffen wird auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen. Es gelten die Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG.

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Kultur- und Sachgüter: geringe Erheblichkeit

15.4.3.8 Kumulative Auswirkungen

Kumulative Effekte der Umweltauswirkungen (Summationswirkung)

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

Kumulationswirkung mit benachbarten Vorhaben und Plänen

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

15.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation, Ausgleich

Die Umsetzung des geplanten Vorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen. Entsprechend sind die durch den Eingriff des vorliegenden Bebauungsplanes in Natur und Landschaft bedingten Auswirkungen auf die umweltbezogenen Schutzgüter auszugleichen.

Nach Art. 6 ff. BayNatSchG ist bei erheblichen Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Danach sind vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können somit dazu beitragen, vermeidbare Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftspflege zu verhindern. Grundsätzlich haben solche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Vorrang vor Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Ein Eingriff ist ausgeglichen, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landwirtschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist.

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung [Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden] im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes ermittelt. Es wird der Leitfaden aus dem Jahr 2003 angewendet, da vorliegend bereits festgesetzte Flächen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Niederrieden I“ überplant werden, für die bereits ein Ausgleich zugeordnet worden ist. Eine Anwendung des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ aus dem Jahr 2021 ist im Hinblick auf die unterschiedlichen Ansätze (Fläche – Wertpunkte) vorliegend nicht zielführend.

Der im Bebauungsplan erforderliche Ausgleichsbedarf wird im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes ermittelt. Die entsprechende Eingriffsermittlung und Ausgleichbilanzierung sowie die Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden nachfolgend dargestellt.

15.5.1 Eingriffsermittlung

Die Ermittlung der Ausgleichsflächenumfanges erfolgt für die einzelnen Schutzgüter: Arten und Lebensräume, Boden, Wasser sowie Klima und Luft nach dem bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2003) und beinhaltet folgende Arbeitsschritte:

- Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)
- Erfassen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung
- Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen
- Auswahl geeigneter Flächen und Festsetzung naturschutzfachlicher Ausgleichsmaßnahmen

Bestandsaufnahme und -bewertung von Natur und Landschaft

Die Bestandsaufnahme für alle relevanten Schutzgüter des Naturhaushaltes im Plangebiet kommt zu folgendem Ergebnis

Schutzgut	Nutzung/Eigenart	Kategorie
Arten und Lebensräume	Ortsrandeingrünung; Ausgleichsfläche-Streuobstwiese (Baumbestand ≤ 30 Jahre)	II (oberer Wert)
Boden	anthropogen überprägt unter Dauerbewuchs	II (unterer Wert)
Wasser	keine Oberflächengewässer, intakter Grundwasserflurabstand	II (unterer Wert)
Klima/Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen,	I (oberer Wert)
Landschaftsbild	Ortsrandbereich mit eingewachsenen Grünstrukturen	II (unterer Wert)

Insgesamt dominiert im Plangebiet Kategorie II (unterer Wert), es handelt sich somit um ein Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Erfassen des Eingriffs

Die Grundflächenzahl (GRZ) für das Gewerbegebiet liegt mit 0,8 über dem Grenzwert von 0,35 des Bayerischen Leitfadens, es handelt sich um Flächen mit einem hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ A).

Durch den B-Plan festgesetzte Gewerbegebietsflächen: 2.470 m²

Der Bayerische Leitfaden sieht im vorliegenden Fall (Typ A) für Gebiete mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einen Kompensationsfaktor (K-Faktor) von 0,8 bis 1,0 vor.

Innerhalb der Spanne wird der K-Faktor von 1,0 gewählt, weil es sich vorliegend um eine Eingrünung des bestehenden Gewerbegebiets mit angrenzender naturschutzfachlicher Ausgleichsfläche handelt, die überplant werden.

Der rechnerische Ausgleichsflächenbedarf beträgt somit: ca. 2.470 m² x 1,0 = 2.470 m², Kompensationsbedarf.

Zusätzlich ist die durch die vorliegende Planung in Anspruch genommene festgesetzte Ausgleichsfläche flächengleich zu ersetzen. Es handelt sich hierbei um eine Fläche mit 2.470 m².

In Summe ergibt sich demnach vorliegend ein Eingriff mit 4.940 m², der auszugleichen ist.

15.5.2 Ausgleich

Als externe Ausgleichsfläche (Ausgleichsfläche A) wird das sich im Eigentum des Marktes Kellmünz befindliche Grundstück Flur Nr. 330, Gemarkung Buch, Markt Buch mit einer dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordneten Fläche von 5.000 m² bestimmt. Die Fläche wurde vom Markt Kellmünz gezielt erworben, um Eingriffe in Natur und Landschaft im Zuge von Bauleitplanungen zu kompensieren. Da die Ausgleichsfläche außerhalb des

Marktgemeindegebietes des Marktes Kellmünz liegt, kann die Ausgleichsfläche nicht festgesetzt werden, sondern nur unter den Hinweisen der Bebauungsplansatzung aufgeführt werden. Als Träger der Planungshoheit wurde der Markt Buch vorab grundsätzlich bereits in einem anderen Bauleitplanverfahren schriftlich informiert und im Rahmen der Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in die Planungen des Marktes Kellmünz a. d. Iller einbezogen. Per E-Mail vom 22.10.2018 hat der Markt Buch seine Zustimmung zur Nutzung des Grundstücks als Ausgleichsfläche im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung „Bebauungsplan Gewerbegebiet “Nord-Ost Teil 2“, des Marktes Kellmünz erteilt. Gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm ist für die vorgesehene Ausgleichsfläche auf die Naturraumziele der Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten hinzuwirken. Das Ziel ist entsprechend die Wiederherstellung feuchter, nährstoffarmer Streuwiesenlebensräume. Die Ausgleichsfläche liegt zudem im BayernNetzNatur-Projekt „Rothtalachse mit Plesser Ried“, welches die Realisierung eines großflächigen Biotopverbundes über mehrere Niedermoor- bzw. Wiesenbrüteregebiete mit Schwerpunkt im Landkreis Neu-Ulm hat. Durch die Einsaat einer autochthonen Gras- und Krautmischung mit einer Ansaatstärke von 4 g/m² unter Verwendung von Regio-Saatgut, wird ein extensives Grünland geschaffen, das einen ökologisch hochwertigen Lebensraum darstellt. Gleichzeitig verbleibt die Fläche jedoch grundsätzlich in der landwirtschaftlichen Nutzung. Durch die Umwandlung der bislang im Zusammenhang mit dem benachbarten Flurstück Nr. 329 als Acker genutzten landwirtschaftlichen Fläche von mittlerer Bonität in extensives Grünland können eventuell agrarstrukturelle Nachteile hinsichtlich der Flächenbewirtschaftung entstehen. Eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung bleibt jedoch insgesamt möglich, sodass die Entwicklung des Grundstücks Flur Nr. 330, Gemarkung Buch gemäß der o. g. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorliegend höher gewichtet wird.

Zur Aushagerung der Fläche wird in den ersten 5 Jahren eine zusätzliche Aushagerungsvorgang vorgenommen. Ansonsten sind die Wiesen einmal (ab Mitte/Ende September) bis zweimal (ab Mitte/Ende Juni und ab Mitte/Ende September) jährlich zu mähen, wobei das Mahdgut zu entfernen ist. Düngung und der Einsatz von Bioziden sind unzulässig. Bereichsweise sind wechselfeuchte Mulden anzulegen, die zum Mähen befahrbar sind. Das bei der Herstellung der Mulden anfallende Material ist von der Ausgleichsfläche zu entfernen. Das Material ist außerhalb des Talraumes oder auf Ackerflächen zu verteilen. Für Abgrabungen und Aufschüttungen mit einer Grundfläche von über 500 m² ist eine Genehmigung erforderlich. Der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf wird der Ausgleichsfläche 1:1 zugeordnet.

Durch die Zuordnung der Ausgleichsfläche wird der Ausgleichsflächenbedarf für die durch das Gewerbegebiet bedingten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild in der Größenordnung von 4.940 m² vollständig gedeckt. Die Meldung der Ausgleichsfläche an das Ökoflächenkataster hat zeitnah nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes seitens des Marktes Kellmünz zu erfolgen.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung wird ein Teilbereich (134 m²) der nun überplanten Ausgleichsfläche der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsfläche B zugeordnet. Vorliegend ändert sich bezüglich der Ausgleichsfläche lediglich das Entwicklungsziel und die Entwicklungsmaßnahmen.

Ausgleichsfläche B: Teilfläche Grundstück Flur-Nr. 163/2, Gemarkung Kellmünz, Markt Kellmünz, ca. 134 m²

Entwicklungsziel:

Vernetzungsstruktur für wandernde Amphibien durch Entwicklung einer extensiven Wiese mit lockerer Bepflanzung und Installation von Lesesteinhaufen

Entwicklungsmaßnahmen:

- Entwicklung extensiver Wiesenflächen mit 2-malige Mahd/Jahr und vollständiger Abfuhr des Mahdgutes.
- Nach Aushagerung und Umbruch der Fläche Ansaat mit zertifizierter, standortheimischer und autochthoner Saatgutmischung des Ursprungsgebiets 16. Alternativ kann die Ansaat durch eine Mahdgutübertragung von geeigneten Spenderflächen erfolgen (vgl. Fachinformation zur Mahdgutübertragung, LANUV). Für die Mahdgutübertragung ist in Abstimmung mit der UNB eine geeignete Spenderfläche innerhalb desselben Verbreitungsgebietes auszuwählen.
- Pflanzung eines standortheimischen hochstämmigen Laubbaums.
- Pflanzung einer Strauchgruppe à 3 Sträuchern entlang der Grenze zum Gewerbegebiet
- Sicherung des Bestands durch regelmäßiges Nachpflanzen bei ausfallenden Gehölzen in der ersten Pflanzperiode nach Ausfall
- Installation von Lesesteinhaufen
- Verzicht auf jegliche Düngung und chemischen Pflanzenschutz

Die Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen sind grundlegende Maßnahmen, die bei Bedarf, wenn z.B. die Entwicklung nicht in die gewünschte Richtung geht, anzupassen sind.

15.5.3 Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

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

Schutzgut	Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Grünordnerische Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen Ausgleichsmaßnahme Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
Boden / Fläche / Wasser	Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser Grünordnerische Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen Ausgleichsmaßnahme
Klima und Luft	Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche Grünordnerische Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen Anlage nicht überbauter Flächen als wasseraufnahmefähige Grün- und Vegetationsflächen

Schutzgut	Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen
Landschaft	Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche Grünordnerische Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen Ortsrandeingrünung
Mensch	Grünordnerische Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen
Sach- und Kulturgüter	-

15.6 Planungsalternativen

Eine eingehende Prüfung von Planungsalternativen bzw. die Standortbegründung ist der Begründung (vgl. Ziff. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**) zu entnehmen. Alternative Standorte bzw. Handlungsoptionen stehen nicht zur Verfügung. Die unter Kapitel 15.4.3 genannten Umweltauswirkungen würden in ähnlicher Art und Weise auch an anderen Standorten zum Tragen kommen und sind am gewählten Standort durch Vorbelastungen verhältnismäßig niedrig.

15.7 Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen

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

15.8 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

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

Folgende Unterlagen wurden für den Umweltbericht herangezogen:

- Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden
- Bay. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (2. Auflage, Januar 2007): Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-WEB (Online-Viewer), Biotopkartierung Bayern
- Umwelt Atlas Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

- Rechtswirksamer Flächennutzungsplan, Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Regionalplan der Region Donau-Iller (RP)
- Baugrundgutachten, GeoBüro Ulm GmbH, vom 8. Mai 2015 (Anlage der Begründung)
- eigene Erhebungen

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

15.9 Monitoring und Überwachung

Gemäß § 4c BauGB überwacht der Markt Kellmünz die erheblichen Umweltauswirkungen, die im Zuge der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Darstellungen und Festsetzungen der Maßnahmen zum Ausgleich bzw. zur Kompensation. Nach einer Dauer von 3 Jahren ist zu prüfen, ob die Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt wurden. Entsprechend wird der Markt Kellmünz die Wirksamkeit der Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen bei Durchführung des Bebauungsplanes überwachen.

15.10 Zusammenfassung

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

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind nachfolgend tabellarisch aufgelistet.

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

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

Durch die Planung wird eine Fläche zugunsten der Siedlungsentwicklung beansprucht, welche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche inkl. Eingrünung dargestellt ist. Durch die vorgegebene gewerbliche Bodennutzung sind flächenbezogen keine Auswirkungen vorhanden.

Aufgrund der erstmaligen (baulichen) Beanspruchung sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser als mittel erheblich eingestuft.

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

Immissionsschutzkonflikte sind nicht vorhanden. Die Entwässerung und Beseitigung von Niederschlagswasser und Oberflächenwasser ist sichergestellt.

Das Schutzgut Landschaft ist ebenfalls nur in einem geringen Ausmaß aufgrund der umliegenden gewerblichen Bebauung und unmittelbar angrenzenden Waldflächen betroffen.

Durch die geplanten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann die bauliche Überprägung des Plangebiets gemindert werden.

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

16 Planungsstatistik

Gesamtfläche	3.372	m ²	100 %
davon öffentliche Grünfläche	134	m ²	4,0 %
Private Grünfläche	769	m ²	22,8 %
Nettobauland GE	2.470	m ²	73,2 %
max. überbaubare Grundstücksfläche		m ²	
max. Geschoßfläche		m ²	
Ausgleichsfläche		m ²	

17 Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes

Zur Herstellung von bebaubaren Einzelgrundstücken ist eine Bodenordnung erforderlich. Sie kann im freiwilligen Umlegungsverfahren erfolgen.

18 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Abwasserzweckverband Mittleres Illertal
- 2 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Günzburg
- 3 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Krumbach
- 4 Amt für Ländliche Entwicklung, Krumbach
- 5 Bayerischer Bauernverband

- 6 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ, München
- 7 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn
- 8 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Techn. Infrastruktur Niederlassung Südwest, Ulm
- 9 Industrie- und Handelskammer, Augsburg
- 10 Kreishandwerkerschaft Bereich Neu-Ulm
- 11 Kreisheimatpfleger Landkreis Neu-Ulm
- 12 Landratsamt Neu-Ulm, Herrn März
- 13 Lechwerke AG Augsburg
- 14 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde
- 15 Regionalverband Donau-Iller
- 16 schwaben netz gmbh, Günzburg
- 17 Staatliches Bauamt Krumbach, Bereich Straßenbau
- 18 Vodafone Deutschland GmbH, Unterföhring
- 19 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Servicestelle Krumbach

19 Anlagen

- 1) Kling Consult, Krumbach: Baugrundgutachten Erschließungsplanung Gewerbegebiet Nord-Ost Teil 1, Markt Kellmünz, 18. November 2015
- 2) Kling Consult, Krumbach: Schalltechnische Stellungnahme Gewerbelärm zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord-Ost Teil 1 – 1. Änderung“, Markt Kellmünz, 13. März 2024
- 3) Kling Consult, Krumbach, Schalltechnische Begutachtung Gewerbelärm zum Bebauungsplan Gewerbegebiet Nord-Ost Teil 2, Markt Kellmünz, 20. März 2018
- 4) LEW Verteilnetz GmbH: Auflagen und Hinweise „Bebauungsplan“, Stand Juni 2017
- 5) LEW Verteilnetz GmbH: Auflagen und Hinweise „Arbeiten in Spannungsnähe“, Stand Dezember 2011

20 Bestandteile des Bebauungsplanes

Teil A: Planzeichnung, Vorentwurf i. d. F. vom 9. April 2024

Teil B: Textliche Festsetzungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen, Vorentwurf i. d. F. vom 9. April 2024

Teil C: Begründung mit Umweltbericht, Vorentwurf i. d. F. vom 9. April 2024

21 Verfasser

Team Raumordnungsplanung

Krumbach, 9. April 2024

Bearbeiterin:

Dipl.-Geogr. Peter Wolpert

Dipl.-Geogr. Daniela Saloustros

Markt Kellmünz, den

.....
Michael Obst
Unterschrift Erster Bürgermeister