

Gemeinde Holzgünz

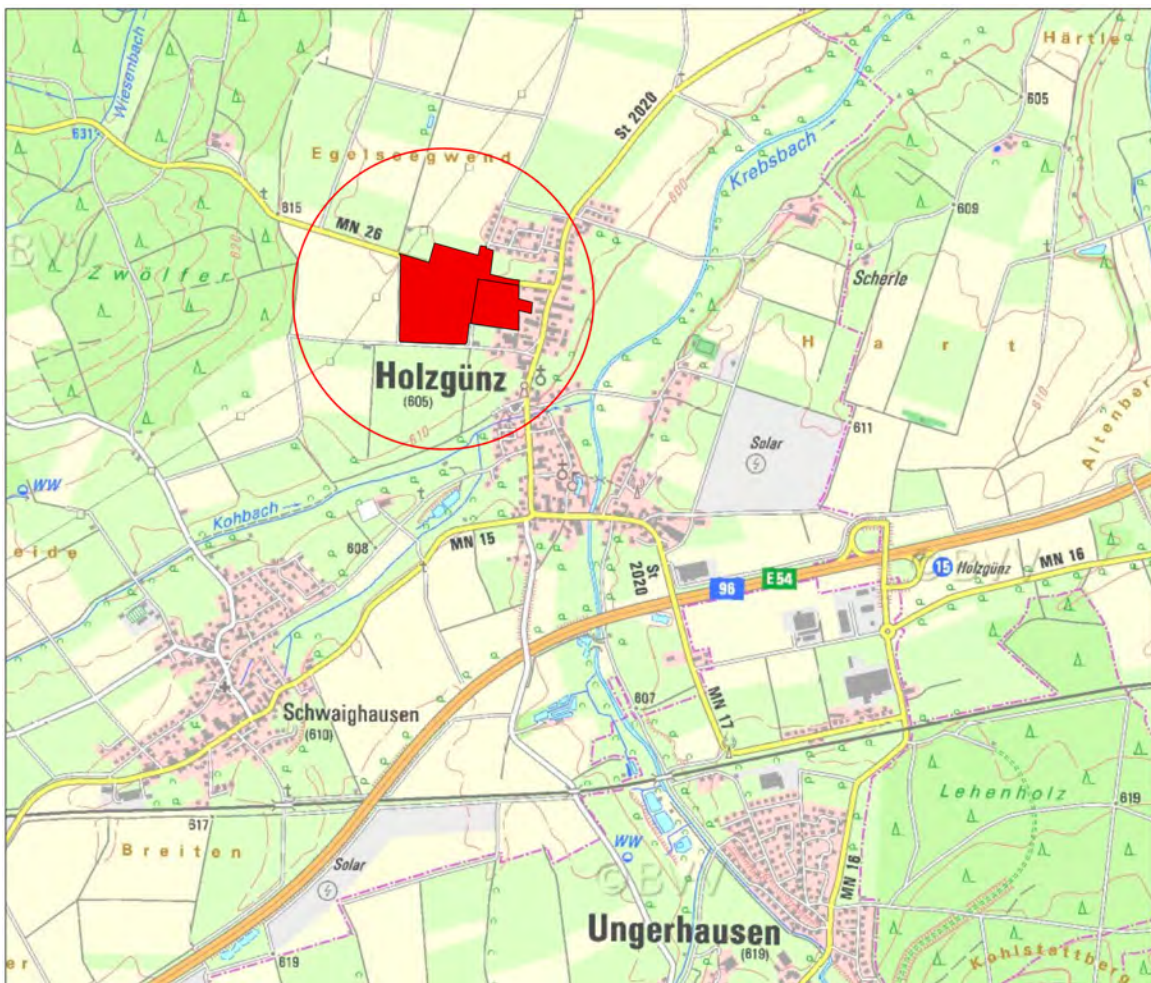


1. ÄNDERUNG BZW. ERWEITERUNG BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET NIEDERRIEDER STRASSE“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

VORENTWURFSFASSUNG MIT STAND VOM 15.02.2018

Bestandteile des Bebauungsplans:

1. Planzeichnung/ Festsetzung durch Planzeichen (M 1:1000)
mit Verfahrensvermerken
2. Textteil mit
 - I Präambel
 - II Satzung (Festsetzungen durch Text)
 - III Begründung mit Umweltbericht



Übersichtslageplan, ohne Maßstab

Textteil

I Präambel

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** 1990 - PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375).

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335).

Gesetz über Naturschutz und Landespflege (**Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).

Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (**Bayerisches Naturschutzgesetz** - BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 372).

2. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Holzgünz, Landkreis Unterallgäu, beschließt mit Sitzung vom aufgrund von §§ 2, 8, 9 und 10 des **Baugesetzbuches (BauGB)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), des **Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)** in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375) sowie des **Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)** in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335) die vorliegende

1. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Niederrieder Straße“,

bestehend aus der Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen), den Festsetzungen durch Text und der Begründung, jeweils in der Fassung vom als Satzung.

Der Satzungsbeschluss wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten (§10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Gleichzeitig werden damit die mit dem räumlichen Geltungsbereich überlagerten Teilbereiche des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Niederrieder Straße“ in der Fassung vom 15.01.2004 sowie des Bebauungsplans „Holzgünz Nord“ in der Fassung vom 31.10.1985 durch die geänderten Festsetzungen ergänzt bzw. fortgeschrieben.

Hinweise:

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist in der Bekanntmachung darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan nebst Begründung und Zusammenfassender Erklärung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und wo jedermann dazu Auskunft erlangen kann. Gemäß § 10a Abs. 2 BauGB wird der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung auch in das Internet eingestellt bzw. ist auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle sowie unter welcher Internetadresse die Planung eingesehen werden kann. Die in Kraft getretenen Planunterlagen werden ferner dem Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung München (poststelle@ldbv.bayern.de) für die Veröffentlichung in einem zentralen Internetportal des Landes zugeleitet.

Zudem ist in der Bekanntmachung auf die Voraussetzungen und Fristen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder von Mängeln in der Abwägung (§ 214 und § 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB bezüglich des Erlöschens von Entschädigungsansprüchen aus den §§ 39 - 42 BauGB hinzuweisen.

Es wurde ein eigener Umweltbericht gemäß §§ 2a i.V.m. 2 Abs. 4 BauGB erstellt bzw. eine eigenständige Umweltprüfung durchgeführt.

GEMEINDE HOLZGÜNZ

Holzgünz, den

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister Paul Nagler



II Satzung (Festsetzungen durch Text)

A) ÄNDERUNGSBEREICH 1 bzw. TEILBEREICH „QUALIFIZIERTER BEBAUUNGSPLAN“

§ 1 INHALT DER 1. ÄNDERUNG BZW. ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

- 1.1 Die Bebauungsplanänderung bzw. -erweiterung als Satzung bildet die beigefügte Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen (innerhalb der mit schwarzen Balken markierten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches) in Verbindung mit den nachfolgenden Festsetzungen durch Text, jeweils in der Fassung vom
Den Planunterlagen ist eine Begründung beigelegt.
- 1.2 Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsbereichs 1 bzw. des Teilbereiches des „Qualifizierten Bebauungsplans“ gem. § 30 BauGB (innerhalb der schwarzen Balkenlinie) umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 24/1 TF (TF = Teilfläche), 24/4 TF, 44/2, 44/3, 44/6, 44/8, 44/14 TF, 44/15, 44/18, 44/22, 53 (TF), 54 (TF), 55, 55/1, 114 TF, 122/2, 122/3, 122/4, 122/6 und 122/7, jeweils der Gemarkung Holzgünz.
- 1.2.1 Werden innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung Flurstücke aufgelöst, neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die entsprechend zugehörigen Festsetzungen durch Planzeichen und Festsetzungen durch Text bezogen auf den entsprechenden räumlich-flächenhaften Bereich des Plangebietes anzuwenden.
- 1.3 Der außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans zugeordnete / festgesetzte naturschutzrechtliche Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 6.025 m² befindet sich auf einer Teilfläche des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 1146, der Gemarkung Lauben.
Diese Grundstücksteilfläche ist ebenfalls ein Bestandteil des Bebauungsplans.

§ 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 Als Art der baulichen Nutzung werden festgesetzt:
- Gewerbegebiete GE-1, GE-2 und GE-3 gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie ein
 - Mischgebiet MI-1 (unterteilt in einen Nordteil mit den Teilbereichen „MI-1 Nord/West“ und „MI-1 Nord/Ost“ sowie einen Südteil mit den Teilbereichen „MI-1 Süd/West“ und „MI-1 Süd/Ost“) gemäß § 6 BauNVO.
- 2.2 In den als Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO festgesetzten Baugebieten sind die gem. § 8 Abs. 3 Nrn. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (...)“ und die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen „Vergnügungsstätten“ gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

- 2.3 In dem als Mischgebiet MI-1 gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Baugebiet ist im Südteil (Teilbereiche „MI-1 Süd/West“ und „MI-1 Süd/Ost“) gem. §§ 1 Abs. 4 i.V.m. 1 Abs. 5 BauNVO eine Wohnnutzung bzw. die Errichtung von Wohngebäuden gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO unzulässig.
- 2.3.1 Im (gesamten) Mischgebiet MI-1 sind die gem. § 6 Abs. 2 Nrn. 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen „Gartenbaubetriebe“, „Tankstellen“ und „Vergnügungsstätten“ gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- 2.3.2 Ferner sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen „Vergnügungsstätten (...)“ gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig.

§ 3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3.1 Innerhalb der Baugebiete dürfen folgende Obergrenzen nicht überschritten werden:

- Baugebiet GE-1:

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß: 0,8
 Wandhöhe (WH) als Höchstmaß: 13 m
 Firsthöhe (FH) als Höchstmaß: 15 m

- Baugebiet GE-2:

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß: 0,8
 Firsthöhe (FH) als Höchstmaß: 12,5 m

- Baugebiet GE-3:

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß: 0,6
 Wandhöhe (WH) als Höchstmaß: 7,5 m
 Firsthöhe (FH) als Höchstmaß: 10,5 m

- Baugebiet MI-1 Teilbereich „Süd/West“:

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß: 0,6
 Wandhöhe (WH) als Höchstmaß: 7,5 m
 Firsthöhe (FH) als Höchstmaß: 10,5 m

- Baugebiet MI-1 Teilbereich „Süd/Ost“:

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß: 0,6
 Geschossflächenzahl (GFZ) Höchstmaß: 1,0
 Firsthöhe (FH) als Höchstmaß: 12,0 m
 Vollgeschosse: III (max. 3 Vollgeschosse zulässig; schließt eine Bebauung / Bauliche Nutzung mit II, II+D, I und I+D mit ein)

- Baugebiet MI-1 Teilbereich „Nord/Ost“:

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß: 0,4
 Geschossflächenzahl (GFZ) Höchstmaß: 0,8
 Wandhöhe (WH) als Höchstmaß: 7,0 m
 Firsthöhe (FH) als Höchstmaß: 10,5 m
 Vollgeschosse: II (max. 2 Vollgeschosse zulässig; schließt eine Bebauung / Bauliche Nutzung mit I und I+D mit ein)

- Baugebiet MI-1 Teilbereich „Nord/West“:

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß: 0,4
 Geschossflächenzahl (GFZ) Höchstmaß: 0,7

Wandhöhe (WH) als Höchstmaß:	6,0 m
Firsthöhe (FH) als Höchstmaß:	10,0 m
Vollgeschosse:	I+D (max. 1 Vollgeschoss + Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig)

- 3.2 Die Wandhöhe (WH) wird definiert als das Maß von der Oberkante des natürlichen Geländes bis zur Oberkante der Dachhaut in senkrechter Verlängerung der traufseitigen Gebäude-Außenhaut. Die Firsthöhe (FH) wird definiert als das Maß von der Oberkante des natürlichen Geländes bis zur Oberkante der Dachhaut des Firstes.
- 3.2.1 Höhenlage der Gebäude: Als Höhen-Bezugspunkt wird die natürliche Geländeoberkante in der Mitte des jeweiligen Gebäudekörpers festgesetzt.
Unter der natürlichen Geländeoberfläche ist die gewachsene und nicht die durch Aufschüttungen oder Abgrabungen veränderte Geländeoberfläche zu verstehen.
- 3.2.2 Den Bauantragsunterlagen und den im Genehmigungsverfahren vorzulegenden Unterlagen sind Geländeschnitte mit Angabe der N.N.-Höhen beizufügen; dabei sind insbesondere das bestehende Gelände und ggf. ursprünglich vorhandene Gebäudekörper sowie die geplante Geländeprofilierung und die Lage des Gebäudes / der Gebäude darzustellen.
- 3.3 Sockelhöhe: Die OK FFB Erdgeschoss aller Gebäude darf max. 0,5 m über OK Fahrbahn- bzw. Gehwegrand der zugeordneten Erschließungsstraße liegen (Sockelhöhe). Bezugs- bzw. Messpunkte stellen die Höhendifferenz zwischen der OK Fahrbahn- bzw. Gehwegrand der zugeordneten Erschließungsstraße in der jeweils kürzesten Entfernung zur Fassadenmitte und der OK FFB des Erdgeschosses dar.
- 3.3.1 Abweichend von Ziffer 3.3 ist im Baugebiet MI-1 Teilbereich „Süd/Ost“ beim Hauptgebäude eine OK FFB Erdgeschoss von max. 1,4 m zulässig.
- 3.4 Die Grünflächen auf Privatgrund mit Zweckbestimmung: „Anlagen- und Baugebietseingrünung“ sowie die Grünflächen auf Privatgrund mit Zweckbestimmung: „Baugebietsdurchgrünung“ werden zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche / Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 3 BauNVO zum Bauland hinzugerechnet.

§ 4 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

- 4.1 In den Baugebieten GE-3 und MI-1 (alle Teilbereiche) gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 4.1.1 In den Baugebieten GE-1 und GE-2 gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Dort sind abweichend von der offenen Bauweise auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.
- 4.2 Die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 BayBO in der Fassung vom 14.08.2007 sind anzuwenden.

§ 5 GARAGEN & STELLPLÄTZE SOWIE NEBENANLAGEN & -GEBÄUDE

- 5.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen und -gebäude / -einrichtungen dürfen aus Gründen der städtebaulichen Ordnung und der Wahrung des Ortsbildes nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der festgesetzten Umgrenzungsflächen für Nebenanlagen mit entsprechender Zweckbestimmung errichtet werden.
- 5.1.1 Abweichend von Ziffer 5.1 sind im Baugebiet MI-1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Gartenhäuser, Lagerplätze für Holz, Anlagen zur solarenergetischen Energiegewinnung etc.) im gesamten Bauland zulässig, sofern diese nicht im Vorgartenbereich, definiert als 3,0 m-Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie der Waldstraße sowie 5,0 m-Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie der Niederrieder Straße, situiert werden.
- 5.2 Garagen müssen zum öffentlichen Straßenraum hin bzw. gegenüber der auf die Zufahrt bezogen, zugeordneten Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von mind. 5,50 m (Aufstellfläche, Stauraum) aufweisen.
- 5.2.1 Offen gestaltete, überdachte Stellplätze bzw. Carports dürfen innerhalb der Baufenster auch einen geringeren Abstand zur Straßenbegrenzungslinie aufweisen.
- 5.3 Wohneinheiten bis zu einer maximalen Größe von 50 m² müssen einen, Wohneinheiten über 50 m² müssen zwei Stellplätze pro Wohneinheit aufweisen. Errichtete Garageneinstellplätze werden als Stellplätze angerechnet.
- 5.4 Im Nordteil des Baugebietes MI-1 (Teilbereiche „Nord/Ost“ und „Nord/West“) darf die Wandhöhe von Garagen, überdachten Stellplätzen / Carports und Nebenanlagen traufseitig max. 3,50 m betragen, die Firsthöhe max. 5,50 m (bzgl. der Höhenlage s. Ziffer 3.2.3).
Bei Flachdächern ist die Firsthöhe mit der Trauf- / Wandhöhe bzw. max. 3,50 m gleichzusetzen. Bei Flachdächern mit Attika entspricht die Firsthöhe der Oberkante Attika.
- 5.5 Im Baugebiet MI-1 sind aneinandergebaute Garagen und Nebengebäude möglichst einheitlich zu gestalten. In Dachneigung und -eindeckung sowie in Trauf- und Firsthöhe sind sie aneinander anzugleichen.
- 5.6 Die auf den Baugrundstücken gelagerten bzw. abgestellten Gegenstände wie z.B. Krane, Container und sonstiges Lagergut dürfen die maximal zulässige Firsthöhe der baulichen Anlagen in den jeweiligen Bauquartieren nicht überschreiten.

§ 6 GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

- 6.1 Hauptgebäude sind grundsätzlich als rechteckige Baukörper mit dem First über die längere Hausseite zu errichten.
- 6.1.1 Im Baugebiet MI-1 muss das Verhältnis von Länge zu Breite mindestens 1,2 zu 1 betragen. Versprünge in der Fassade, Erker und dergleichen sind zulässig.
- 6.1.2 Die Stellung / räumliche Ausrichtung der Hauptgebäudekörper darf gegenüber der Lage der Grundstücksgrenzen (Stand Katasterplan zum Zeitpunkt Satzungsbeschluss) eine Abweichung von maximal 2° aufweisen.
- 6.1.3 Ist eine Firstrichtung festgesetzt, so ist die Längsachse der Hauptgebäudekörper parallel zur festgesetzten Firstrichtung anzuordnen. Geringfügige Abweichungen von bis zu 2° sind zulässig.

- 6.1.4 In den Baugebieten GE-3 und MI-1 sind zusammengebaute Hauptgebäude (Doppelhaushälften) in gleicher Dachneigung und -eindeckung sowie in gleicher Gebäudehöhe auszuführen.
- 6.2 Als Dachformen sind ausschließlich Satteldächer mit den in der Planzeichnung eingetragenen Dachneigungen zulässig. Im Baugebiet MI-1 sind innerhalb der Teilfläche „Süd/Ost“ zusätzlich auch Flachdächer mit einer Dachneigung von max. 6 ° zulässig. (Negative) Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 6.2.1 Abweichend von der Ziffer 6.2 sind im Baugebiet MI-1 für Garagen und Nebengebäude / Anbauten auch Flachdach- und flachgewinkelte Pultdachformen (bis 12° Dachneigung) zulässig.
Die Dachneigung von Anbauten, Nebengebäude und Garagen darf diejenige des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- 6.3 In den Baugebieten GE-1 bis GE-3 sind grelle und auffallende Farbigkeit und Oberflächengestaltung an Fassade und Dach nicht zulässig. Dachbegrünungen sind zulässig und planerisch ausdrücklich erwünscht.
- 6.4 Im Baugebiet MI-1 sind für Dacheindeckung ausnahmslos Dachziegel oder Betondachsteine aus einheitlichen Materialien in roten bis (rot)braunen und grauen Farbtönen zulässig. Helle, sich spiegelnde und glänzende Materialien sind unzulässig. Andere Materialien für die Dacheindeckung sind zulässig, soweit sie der Energiegewinnung dienen.
Bei der Bedachung von Garagen und Nebengebäuden / Anbauten ist die Verwendung von hellen, sich spiegelnden und glänzenden Materialien unzulässig. Dachbegrünungen sind zulässig und planerisch ausdrücklich erwünscht. Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig.
- 6.4.1 Abweichend von Ziffer 6.4 ist für die im Baugebiet MI-1 innerhalb der Teilfläche „Süd/Ost“ zusätzlich für Hauptgebäude auch zulässigen Flachdachformen als Dacheindeckung nur die Verwendung von einheitlichen Materialien in roten bis (rot)braunen und grauen Farbtönen zulässig. Helle, sich spiegelnde und glänzende Materialien sind unzulässig. Anlagen zur solarenergetischen Nutzung sowie Dächer / Dachflächen aus durchsichtigen Materialien wie z.B. Glas bleiben davon unberührt. Dachbegrünungen sind zulässig und planerisch ausdrücklich erwünscht.
- 6.5 In den Baugebieten GE-3 und MI-1 sind Garagen und Nebengebäude / Anbauten in ihrer Gesamtgestaltung grundsätzlich mit dem Hauptgebäude abzustimmen, möglichst auch in Bezug auf Dacheindeckung und -neigung.
- 6.6 Bei Hauptgebäuden sind Dachgauben als Dachaufbauten zulässig, wenn die Dachhaut eine Mindestneigung von 35 ° aufweist. Die Dacheindeckung ist adäquat der Dacheindeckung des Hauptdaches oder als Blechdach auszuführen.
- 6.6.1 Dachgauben sind in ihrer Art / Form auf das Hauptgebäude abzustimmen. Die Verwendung von verschiedenen Gaubenarten auf einem Gebäude ist nicht zulässig.
- 6.6.2 Die Summe der Breiten aller Dachaufbauten je Dachseite darf 1/3 der gesamten Dachlänge nicht überschreiten. Als Abstand zum Ortgang sind mindestens 2,50 m einzuhalten. Der Mindestabstand zwischen 2 Gauben beträgt 1,50 m.
- 6.7 Im Baugebiet MI-1 muss der First bzw. obere Abschluss von Gauben, Zwerch- und Standgiebeln sowie sonstigen Anbauten (Längs- / Querbauten) mindestens 0,5 m unterhalb des Firstes des Hauptgebäudekörpers liegen.
- 6.7.1 Deren Dachneigung darf diejenige des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

- 6.7.2 Zwerch- und Standgiebel dürfen bezogen auf ihre Breite 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 3,0 m zum Ortgang aufweisen. Der Mindestabstand zueinander beträgt 5,0 m.
- 6.7.3 Sämtliche Querbauten dürfen die Breite des Hauptgebäudekörpers nicht überschreiten.
- 6.8 Dachständer und Einrichtungen an Gebäuden für Antennen und für die oberirdische Zuführung von Leitungen sind nicht gestattet, wenn der Anschluss an entsprechende Erdkabel möglich ist.
- 6.9 Als Dachaufbauten sind neben betriebstechnisch nachweislich erforderlicher (Anlagen)Bauteile wie z.B. Kamine, Lüfter o.ä. Anlagen zur solarenergetischen Nutzung bzw. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren ohne Blendwirkung zulässig.
- 6.9.1 Anlagen zur solarenergetischen Nutzung auf Dachflächen sind in paralleler und symmetrischer sowie möglichst bündiger Anordnung zur Dachhaut auszuführen.
Abweichend davon sind in den Baugebieten GE-1 und GE-2 auch aufgeständerte bzw. von der Dachhaut abgewinkelte Anlagen zur solarenergetischen Nutzung in paralleler und symmetrischer Anordnung bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig. Die Anlagenhöhen (OK Modulbauwerke) werden jeweils vom höchsten Punkt der Module als Lot auf die Oberkante der Dachhaut gemessen.
- 6.9.2 In den Baugebieten GE-3 und MI-1 dürfen Antennen, Schornsteine und Anlagen zur Energiegewinnung (z.B. Windräder) die Firsthöhe um nicht mehr als 2,0 m überragen.
- 6.10 Werbeanlagen an Gebäuden sind im Dachbereich bzw. auf den Dachflächen unzulässig.
- 6.10.1 Die Größe der Werbeanlagen darf insgesamt 10 % der jeweiligen Fassadenfläche und maximal 20 m² je Gebäudeseite nicht überschreiten.
- 6.10.2 Unzulässig sind Werbeanlagen mit auffallenden Leuchtfarben oder mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht.
- 6.10.3 In den Baugebieten GE-1 bis GE-3 und MI-1 im Teilbereich „Süd/ Ost“ sind freistehende Werbeanlagen, die der Eigenwerbung dienen, innerhalb der Baugrenzen zulässig. Diese dürfen eine max. Breite von 5,0 m sowie eine Höhe von 5,0 m, gemessen über der Oberkante Fahrbahn der zugeordneten Erschließungsstraße, nicht überschreiten.
- 6.10.4 Ausnahmsweise können in den Baugebieten GE-1 bis GE-3 und MI-1 im Teilbereich „Süd/ Ost“ freistehende Werbeanlagen, die der Eigenwerbung dienen, auch außerhalb der Baugrenzen bzw. innerhalb des restlichen Baulandes und der Grünflächen auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Baugebietsdurchgrünung“ (entlang Niederrieder Straße) errichtet werden. Eine Errichtung innerhalb der Grünflächen auf Privatgrund mit Zweckbestimmungen: „Anlagen- und Baugebietseingrünung“ (entlang Ortsrand) ist unzulässig.

§ 7 EINFRIEDUNGEN

- 7.1 In den Baugebieten GE-1 bis GE-3 sind nur transparente Metallzäune zulässig. Diese dürfen eine max. Höhe von 2,00 m über natürlichem Gelände bzw. OK Erschließungsstraße oder Gehwegefläche nicht überschreiten und müssen ohne Sockel errichtet werden.
- 7.1.2 Als Bodenfreiheit ist ein Mindestabstand von 0,10 bis 0,15 m zur Geländeoberkante einzuhalten.

- 7.2 Im Baugebiet MI-1 dürfen Einfriedungen eine max. Höhe von 1,10 m über natürlichem Gelände bzw. OK Erschließungsstraße oder Gehwegefläche nicht überschreiten und sind ohne Sockel auszuführen. Als Bodenfreiheit ist ein Mindestabstand von 0,10 m zur Geländeoberkante vorzusehen.
- 7.2.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist im Baugebiet MI-1 nur die Verwendung von Holz-, Kunststoff und transparenten Metallzäunen zulässig. Die Verwendung von Maschendrahtzäunen / -geflechten ist entlang der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.
- 7.2.2 Form- und Schnitthecken sind in den Baugebieten GE-3 und MI-1 in der Vorgartenzone bzw. in einem Abstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig, Einzelpflanzungen sowie kleinere Gehölzgruppen von bis zu 3 Pflanzen sind in einem Abstand von mind. 6 m zueinander (gemessen an der jeweiligen Stammmitte der nächstgelegenen Pflanzen) zulässig.
- 7.3 Im Baugebiet MI-1 sind Eingangstüren und Einfahrtstore in gleicher Höhe wie die Einfriedungen herzustellen.
- 7.3.1 Zudem sind darin Garagenzu- und -ausfahrten sowie Stellplätze und Garagenvorplätze bis mind. 5,50 m hinter die Grundstücksgrenze von Einzäunungen und Toren freizuhalten.

§ 8 GRÜNORDNUNG / FREIFLÄCHEN / PFLANZGEBOTE

- 8.1 Der Anteil der Bodenversiegelung ist auf das aus betriebsorganisatorischen bzw. -technischen Gründen unbedingt erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugrundstücke sind als Grünfläche anzulegen, gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu unterhalten.
- 8.1.1 Auf den als Grünflächen auf Privatgrund mit Zweckbestimmung "Anlagen- und Baugebietseingrünung" (Ortsrand) sowie mit Zweckbestimmung „Baugebietsdurchgrünung“ (entlang Niederrieder Straße) festgesetzten Flächen ist die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO unzulässig.
Die Flächen dürfen nicht versiegelt oder eingezäunt werden. Ebenso dürfen sie nicht als Lagerflächen, Stellplatzflächen, o.ä. genutzt werden.
- 8.1.2 Abweichend von Ziffer 8.1.1 sind auf diesen Grünflächen auf Privatgrund zulässig:
- auf den Grünflächen mit Zweckbestimmung „Baugebietsdurchgrünung“ sowie "Anlagen- und Baugebietseingrünung" im Bereich des Baugebietes MI-1 sockellose Einfriedungen,
 - auf den Grünflächen mit Zweckbestimmung „Baugebietsdurchgrünung“ nördlich entlang der Niederrieder Straße Zufahrten gemäß § 11.1 der Festsetzungen durch Text und deren erforderliche Kennzeichnung bzw. Beschilderung sowie die Ausnahme bzgl. Werbeanlagen unter § 6.10,
 - auf den Grünflächen mit Zweckbestimmung „Baugebietsdurchgrünung“ südlich entlang der Niederrieder Straße eine Zufahrt mit einer max. Breite von 10 m und deren erforderliche Kennzeichnung bzw. Beschilderung sowie die Ausnahme bzgl. Werbeanlagen unter § 6.10 sowie
 - auf den Grünflächen mit Zweckbestimmung "Anlagen- und Baugebietseingrünung" im Teilbereich entlang des „Zwölferweges“ bzw. nördlich entlang FI.-Nr. 44/1 die Errichtung von maximal 2 Feuerwehzufahrten in der jeweils hierfür erforderlichen Mindestbreite zulässig.
- 8.2 Stell(platz)-, Lagerflächen, Erschließungsflächen wie Zufahrtsbereiche bzw. Hofflächen und Zuwegungen / Zugangflächen und dergleichen im Baugebiet MI-1 sind, sofern aus betriebsorganisatorischen oder -technischen Gründen nachweislich nicht in anderer Weise erforderlich,

- mit sickerfähigen Belägen auszubilden (z.B. wassergebundener Decke, Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen).
- 8.3 Für alle festgesetzten Pflanzungen sowie innerhalb der als private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Anlagen- und Baugebietseingrünung“ und „Baugebietsdurchgrünung“ festgesetzten Flächen ist ausschließlich und nachweislich autochthones Pflanzgut von standortheimischen Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften zu verwenden.
- 8.3.1 Die zur Verwendung zulässigen Arten und deren Mindestanforderungen sind der Pflanzenliste in den "Hinweisen durch Text" zu entnehmen.
- 8.3.2 Auf den unter Ziffer 8.3 genannten Flächen sowie für die darin festgesetzte Einzelbaumbepflanzung ist die Verwendung von fremdländischen Pflanzenarten jeglicher Art wie z.B. Thuja oder (Schein)Zypressen ausdrücklich untersagt.
- 8.4 Die Grünflächen auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Anlagen- und Baugebietseingrünung“ sowie „Baugebietsdurchgrünung“ sind flächig zu begrünen und mit Gehölz(hecken)strukturen zu bepflanzen.
- 8.4.1 Auf der Grünfläche auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Anlagen- und Baugebietseingrünung“ besteht unter Berücksichtigung der Ausnahmen der Ziffer 8.1.2 (maximal 2 Feuerwehrezufahrten im Teilbereich entlang des „Zwölferweges“ bzw. Fl.-Nr. 44/1) eine Pflanzbindung zur Pflanzung einer 3-reihigen, durchgehenden bzw. dichten Strauchgehölzstruktur sowie mindestens der in der Planzeichnung eingetragenen Einzelgehölze (Gehölze mindestens 2. Wuchsordnung).
- 8.4.2 Auf der Grünfläche auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Baugebietsdurchgrünung“ besteht unter Berücksichtigung der Ausnahmen der Ziffer 8.1.2 auf den verbleibenden Flächen eine Pflanzbindung zur Pflanzung:
- einer mind. 2-reihigen durchgehenden bzw. dichten Strauchgehölzstruktur in den Abschnitten mit einer Breite von 5,0 m,
 - einer mind. 1-reihigen durchgehenden bzw. dichten Strauchgehölzstruktur in den Abschnitten mit einer Breite von 3,0 m sowie
 - mindestens der in der Planzeichnung eingetragenen Einzelgehölze (Gehölze mindestens 2. Wuchsordnung).
- 8.4.3 Als Pflanzraster ist ein Abstand von 1,5 x 1,5 m, versetzt auf Lücke vorzusehen. Die Strauchpflanzung ist in Gruppen / Trupps zu je 3 bis 5 Pflanzen auszubringen. Auf Ziffer 8.3.1 wird verwiesen.
- 8.5 Im Bereich der „zu erhaltenden / zu ergänzenden linearen Gehölzstruktur aus standortheimischen Strauchgehölzen 3. und maximal 2. Wuchsordnung“ nördlich entlang des Grundstückes Fl.-Nr.55/1 ist eine mind. 3 m breite, durchgehende Gehölzstruktur aus standortheimischen Gehölzen festgesetzt.
- 8.5.1 Bei Erfordernis einer (abschnittweisen) Neupflanzung ist mind. eine durchgehende, 1-reihige Strauchgehölzstruktur herzustellen (flächengleich zu ergänzen). Für zusätzlich ausgeführte Baumpflanzungen sind Gehölze bis max. 2. Wuchsordnung zulässig.
- 8.6 Es besteht eine Pflanzbindung für die in der Planzeichnung eingetragenen Gehölze mind. 2. Wuchsordnung (artenreiche Pflanzung).
- 8.6.1 Die Zahl der Gehölze ist bindend, die im Plan gekennzeichnete genaue Lage ist im begründeten Einzelfall in geringem Umfang veränderbar (z.B. für die Anlage von Grundstückszufahrten).
- 8.7 Bei Erfordernis einer Neupflanzung von zu erhaltenden Einzelgehölzen ist an deren Standort ein Laubgehölz mindestens 2. Wuchsordnung zu pflanzen.

- 8.8 Pro 400 m² Baulandfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum (mind. II. Wuchsordnung) mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm zu pflanzen.
- 8.8.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten (Einzel-)Gehölzanpflanzungen mind. 2. Wuchsordnung (Neupflanzungen und zu erhaltender Bestand) können auf die m²-bezogene Festsetzung angerechnet bzw. deren Anzahl von der Summe der entsprechend zu pflanzenden Bäume abgezogen werden.
- 8.9 Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Pflanzenausfall ist artgleich oder -ähnlich nachzupflanzen.
- 8.10 Die Pflanzmaßnahmen auf Privatgrund sind spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des jeweiligen Hauptgebäudes (maßgeblich ist der Zeitpunkt der Erstnutzung) folgenden Vegetationsperiode auszuführen.

§ 9 FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- 9.1 Zur Kompensation der mit Realisierung des Planungsvorhabens zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild wird ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 9.235 m² (= ca. 22.550 m² x Kompensationsfaktor von 0,40 + ca. 270 m² x Kompensationsfaktor von 0,80) ermittelt bzw. festgesetzt.
Davon entfallen 3.045 m² auf den Flächenumgriff im Bereich nördlich der Niederrieder Straße und 6.190 m² auf den Flächenumgriff / Baugebietsanteil südlich der Niederrieder Straße.

Auf die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im entsprechenden Kapitel der Begründung wird verwiesen.

- 9.2 Von den 9.235 m² an naturschutzrechtlichem Ausgleichsflächenbedarf werden 3.210 m² gebietsintern bzw. innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie 6.025 m² gebietsextern bzw. außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf einer Teilfläche des Grundstückes Flurnummer 1146 der Gemarkung Lauben zugeordnet bzw. festgesetzt.

- 9.2.1 Zuordnung / Festsetzung gebietsinterne Ausgleichsflächen (3.210 m²):
- 50 m² zu TF Grundstück Fl.-Nr. 44/8,
 - 1.847 m² zu TF Grundstück Fl.-Nr. 44/22,
 - 905 m² zu Teilfläche (TF) Grundstück Fl.-Nr. 122/7 und
 - 408 m² zu TF Grundstück Fl.-Nr. 122/6, jeweils der Gmkg. Holzgünz.

Hinweis: Die räumliche Lage bzw. die Umgrenzung der festgesetzten gebietsexternen Ausgleichsflächen ist auf der Planzeichnung unter dem separaten Punkt „Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Festsetzung / Zuordnung der Ausgleichsflächen“ zu entnehmen.

- 9.3 Naturschutzfachliche Zielsetzung / Maßnahmenkonzeption zu den gebietsinternen Ausgleichsflächen:
Für die in der Planzeichnung ausgewiesenen Ausgleichsflächen auf Privatgrund wird auf Grundlage der Verhinderung von Nähr- und Schadstoffeintrag bzw. der Durchführung einer grundsätzlichen Flächenextensivierung die naturschutzfachliche Zielsetzung der ökologischen Optimierung bzw. Strukturanreicherung von Flächen im Übergangsbereich bzw. in der Kontaktzone zwischen Siedlung- / Siedlungsrandbereichen zur freien / offenen Landschaft festgesetzt.

Neben der Schaffung eines vielschichtigen Lebensraumangebots bzw. von strukturreichen, unterschiedlichen Lebensstätten für v.a. Insekten, Vögel insbesondere aus der ökologischen Gilde der Gebüsch- und Gehölzbrüter sowie auch für Kleinsäugetiere soll zudem auch das Nahrungsangebot für diese Tierarten im Umgriff der Ausgleichsflächen deutlich erhöht werden. Hierfür wird als übergeordnetes Maßnahmenkonzept auf den entsprechend ausgewiesenen Flächen im Übergangsbereich zwischen Siedlung und freier Landschaft vorrangig die Schaffung von arten- und strukturreichen Gehölzstrukturen mit gleichzeitiger Ausbildung qualitätsvoller, arten- und blütenreicher randlicher bzw. vorgelagerter Hochstaudenflurbereichen / Saumstrukturen festgelegt.

9.3.1 Als naturschutzfachliche Maßnahmen werden hierfür festgesetzt:

1. Auf den festgesetzten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ ist die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO unzulässig. Die Flächen dürfen nicht versiegelt und eingezäunt werden. Ebenso dürfen sie nicht als Lager- oder Stellplatzflächen genutzt werden.

2. Aufbau von strukturreichen, arten- und fruchtreichen (Feld)Gehölzstrukturen:

Auf den Ausgleichsflächen sind auf der gesamten Länge durchgehende bzw. dichte artenreiche Gehölzstrukturen aus Gehölzen 3. Wuchsordnung zu entwickeln. Dabei ist durchgehend eine mind. 4-reihige Pflanzung umzusetzen.

- Als Pflanzraster ist ein Abstand von 1,3 x 1,3 m, versetzt auf Lücke vorzusehen. Die Pflanzung ist in Gruppen / Trupps zu je 3 bis 5 Pflanzen auszubringen.
- Der Pflanzabstand (gemessen an Stammmitte Pflanze) zu angrenzenden Wege- oder landwirtschaftlichen Nutzflächen hat mind. 3 bis 4 m, der Abstand zum Bauland mind. 1,5 m zu betragen.
- Es ist ausschließlich die Verwendung von autochthonem Pflanzenmaterial zulässig. Auf die Pflanzliste in den Hinweisen durch Text wird grundsätzlich verwiesen. Insbesondere sollen die Arten Kornelkirsche, Heckenkirsche, Hasel, Liguster, Pfaffenhütchen, Schwarzer Holunder, Gewöhnlicher Schneeball, Wolliger Schneeball sowie in südexponierter Lage zudem auch Schlehdorn (in Trupps zu je 5 Pflanzen) verwendet werden.
- Als Pflanzvorbereitung sind die Flächen zu fräsen, im Rahmen der Pflanznachbereitung ist auf ein Mulchen zu verzichten.
- Zur Sicherung der Pflanzung ist ggf. in den ersten Jahren die Errichtung eines Wildschutzzaunes erforderlich.
- Pflege-Maßnahme gegen Überalterung: nach vorheriger Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes ist alle ca. 15 Jahre (sowie ggf. im Bedarfsfall auch in anderen Zeiträumen und Umfang) rund 1/3 des Gehölzbestandes „auf-Stock-zusetzen“.

Hinweis: Sämtliche Pflege- und Rückschnitt- bzw. Rodungsarbeiten an Gehölzen dürfen ausschließlich bzw. zwingend in den Wintermonaten, d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. erfolgen. Ausnahmen (aus wichtigem Grund) hiervon sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

3. Ergänzende Anpflanzung von strukturbildenden Einzelgehölzen / Gehölzgruppen:

Es besteht eine Pflanzbindung für die in der Planzeichnung eingetragenen heimischen Bäume bzw. Baumgruppen / -reihen (Gehölze 1. und 2. Wuchsordnung).

Es ist eine grundsätzlich arten- und blütenreiche Gehölzpflanzung vorzunehmen. In Bezug auf die Mindestpflanzqualitäten und die Artenauswahl / Pflanzenliste wird auf die „Hinweise durch Text“ verwiesen. Die Zahl der Gehölze ist bindend, die im Plan gekennzeichnete genaue Lage ist in geringem Umfang (bis zu ca. 3 m) veränderbar.

4. Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Pflanzenausfall ist artengleich oder -ähnlich nachzupflanzen. Zur Sicherung der Baumpflanzungen hat das Aufstellen von Anstanzstangen für Greifvögel in einem Abstand von jeweils ca. 30 m zu erfolgen.
5. Schaffung von Hochstaudenfluren / Saumstrukturen: Ziel ist in Ergänzung der geplanten arten- und strukturreichen (Feld)Gehölzstrukturen die Entwicklung von mind. 2 bis 4 m breiten (bzw. den Gehölzstrukturen vorgelagerten) artenreichen Hochstaudensäumen / -strukturen in Randlagen bzw. den Grenz- und Übergangsbereichen der Ausgleichsflächen zur benachbarten freien Landschaft.
 - Arten-Anreicherung der gesamten Flächen durch Aussaat einer standortgerechten, blütenreichen Saatgutmischung mit hoher Artenvielfalt (ausnahmslos autochthone Mischung z.B. Fa. Rieger-Hofmann). Bei der Saatgutauswahl ist insbesondere auch die räumliche Ausrichtung der Flächen zu beachten (z.B. in südexponierter Lage: Ausbringung eines artenreichen Saatgutes für vorrangig wärmeliebende, sonnige Standorte). Als Flächenvorbereitung sind die entsprechenden Bereiche zu fräsen.
 - Pflegeziel: abwechselnde Herbstmahd (nicht vor Anfang Oktober) von 50% der Flächen im jährlichen Wechsel (sog. Rotationsmahd"); ggf. nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zusätzliche Mahd im Bedarfsfall. Ein Gehölzaufwuchs ist zu vermeiden.
 - Auf der gesamten Fläche hat der Abtransport des Mahdgutes zwingend zu erfolgen; der Einsatz von Dünge- & Pflanzenschutzmitteln ist generell unzulässig.

9.4 Die Herstellung der sowohl gebietsintern als auch gebietsextern festgesetzten Ausgleichsflächen hat innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans zu erfolgen.

Hinweis: Auf Grundlage der festgesetzten Maßnahmenkonzeptionen sind für die Ausgleichsflächen nachfolgend zum Bauleitplanverfahren entsprechende weiterführende Detail- / Ausführungsplanungen zu erstellen (für die gebietsinternen Ausgleichsflächen wird auf die vorhergehende Ziffer 9.3, für die gebietsextern umzusetzende Ausgleichsfläche auf die Ausführungen auf der Planzeichnung sowie in der Begründung verwiesen).

9.5 Die als naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen festgesetzten Grundstücksflächen bzw. -teilflächen, welche in Privateigentum bzw. auf Privatgrund verbleiben, sind dinglich (per Grundbucheintrag) zu sichern.

§ 10 SICHTFELDER / SICHTDREIECKE

10.1 Die in der Planzeichnung eingetragenen Sichtfelder sind von jeder Art Sichtbehinderung wie Einfriedungen, Bepflanzung und Aufschüttungen ständig freizuhalten, die sich über 0,90 m über dem angrenzenden Fahrbahnrand erhebt.

10.2 Ausgenommen von dieser Festsetzung sind hochstämmige Bäume, wenn die Baumreihe gestaffelt angeordnet, der Baumabstand nicht kleiner als 10,00 m ist und die untere Kronenhöhe mind. 2,70 m beträgt.

§ 11 ZUFAHRTEN UND ERSCHLIEßUNGSANLAGEN

- 11.1 Von den Baugebieten GE-2 und GE-3 aus ist pro Baugrundstück nur eine Zufahrt mit maximal 9,00 m Breite (gemessen an der Grundstücksgrenze) auf die Niederrieder Straße bzw. die Kreisstraße Kr MN 26 zulässig.
- 11.1.1 Ausnahmsweise sind weitere Zufahrten pro Baugrundstück zulässig, sofern sie mindestens einen Abstand von 50,00 m zueinander einhalten.
- 11.2 Zufahrten im unmittelbaren Kreuzungs- oder Einmündungsbereich von Erschließungsstraßen und sonstigen Hauptwegeflächen sind unzulässig.
Die in der Planzeichnung eingetragenen "Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt" sind zwingend zu beachten.
- 11.3 Der Eigentümer hat sowohl das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen als auch die Aufstellung von Kabelverteilerschränken an der straßenseitigen Grundstückskante auf seinem Grundstück zu dulden.

§ 12 AUFSCHÜTTUNGEN / ABGRABUNGEN

- 12.1 Geländeänderungen dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitestmöglich zu erhalten.
- 12.2 Aufschüttungen sind bis max. 50 cm über natürlich anstehendem Gelände zulässig.
- 12.3 Der Anschluss an Nachbargrundstücke hat ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung zu erfolgen.

§ 13 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

- 13.1 Das gesamte anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist soweit als möglich bzw. wie die Untergrundverhältnisse dies zulassen vor Ort auf den Grundstücken über geeignete Sickeranlagen möglichst flächig und über die belebte Bodenzone zu versickern.

Hinweis: Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sowie die Regelungen des DWA Merkblattes M 153 und des DWA Arbeitsblattes A 138 in der jeweils geltenden Fassung sind zu beachten.

§ 14 IMMISSIONSSCHUTZ

- 14.1 Zulässig sind nur Vorhaben (Betriebe, Anlagen und/oder Nutzungen) innerhalb der nachfolgend genannten und in der Planzeichnung entsprechend festgesetzten Teilflächen, wenn deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00-22:00 Uhr) noch nachts (22:00-6:00 Uhr) überschreiten.

Bezeichnung	Kontingentfläche	$L_{EK,tagsüber}$	$L_{EK,nachts}$
-------------	------------------	-------------------	-----------------

	m ²	dB(A)	dB(A)
Teil A: bestehende, 2004 mit IFSP versehene Fläche (Fl.-Nrn. 44/3, /6 sowie Teile aus 44/2, 44/15 und 44/18)	≈ 36.270	62	47
Teil B: geplante Erweiterungsfläche Süd (restl. Teile aus 44/2, 44/15, 44/18 sowie Fl.-Nr. 44/8 und 44/22)	≈ 20.840	60	45
Teil C: geplante Erweiterungsfläche Nord (Fl.-Nrn. 122/4, /6, /7)	≈ 8.300	60	45
Teil D: urspr. Fläche des JOMA-Dämmstoffwerkes (Fl.-Nr. 53)	≈ 23.770	61	46
ggf. Teil E: geplante Erweiterungsfläche Nord (Fl.-Nr. 122/8)	≈ 5.300	60	45

- 14.1.1 Für den in der Planzeichnung mit der Bezeichnung „A“ festgesetzten Richtungssektor mit den für den eingetragenen „Bezugspunkt“ angegebenen Gauß-Krüger-Koordinaten R (Rechtswert) = 4370005; H (Hochwert) = 5322378 erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} gemäß Ziffer 14.1 um folgende Zusatzkontingente:

Bezeichnung	Richtungssektor	Zusatzkontingent tags	Zusatzkontingent nachts
Teil A: bestehende, 2004 mit IFSP versehene Fläche (Fl.-Nrn. 44/3, /6 sowie Teile aus 44/2, 44/15 und 44/18)	A	+3	+3
Teil B: geplante Erweiterungsfläche Süd (restl. Teile aus 44/2, 44/15, 44/18 sowie Fl.-Nr. 44/8 und 44/22)	A	+3	+3
Teil C: geplante Erweiterungsfläche Nord (Fl.-Nrn. 122/4, /6, /7)	A	+3	+3
ggf. Teil E: geplante Erweiterungsfläche Nord (Fl.-Nr. 122/8)	A	+3	+3

Hinweise: Die Prüfung der Einhaltung der genannten Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5 sowie deren Anhang A.2. Die hierfür maßgeblichen Immissionsorte sind der schalltechnischen Untersuchung (17081_gew_gu01_v2) der hils consult gmbh, ing.-büro für bauphysik vom 27.10.2017 zu entnehmen. Dieses liegt den Planunterlagen als deren Bestandteil in Anlage bei.
Die Umgriffe der Teilflächen sind der Planzeichnung oder der Anlage Plan Nr.: 01 der schalltechnischen Untersuchung (17081_gew_gu01_v2) der hils consult gmbh, ing.-büro für bauphysik vom 27.10.2017 zu entnehmen.
Ein Vorhaben ist auch dann schalltechnisch zulässig, wenn der Beurteilungspegel den gebietsspezifischen Immissionsrichtwert nach TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

- 14.2 Im Baugebiet MI-1 ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig die folgende Schalleistungspegel und Mindestabstände zu den nächsten Wohngebäuden bzw. zur nächsten schutzbedürftigen Bebauung einhalten:

Schalleistungspegel der Wärmepumpe L_{WA} in dB	Mindestabstand in m
45	2
50	4

55	7
60	13

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schalleistungspegeln sind nicht zulässig.

Die Einhaltung ist im Bauantrag gegenüber der Gemeinde nachzuweisen.

§ 15 VERSORGUNGSANLAGEN SOWIE -LEITUNGEN

- 15.1 Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Fernmeldetechnik, usw.) sind sowohl in öffentlichen als auch privaten Grundstücksflächen unterirdisch zu verlegen.

§ 16 INKRAFTTRETEN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG BZW. -ERWEITERUNG

- 16.1 Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt die als Satzung beschlossene Bebauungsplanänderung bzw. -erweiterung mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.
- 16.2 Gleichzeitig werden damit die mit dem räumlichen Geltungsbereich überlagerten Teilbereiche des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Niederrieder Straße“ in der Fassung vom 15.01.2004 sowie des Bebauungsplans „Holzgünz Nord“ in der Fassung vom 31.10.1985 durch die geänderten Festsetzungen ergänzt bzw. fortgeschrieben.

B) ÄNDERUNGSBEREICH 2 bzw. TEILBEREICH „EINFACHER BEBAUUNGSPLAN“

§ 1 INHALT DER 1. ÄNDERUNG BZW. ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

- 1.1 Die Bebauungsplanänderung bzw. -erweiterung als Satzung bildet die beigefügte Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen (innerhalb der mit einer violetten Balkenlinie markierten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches) in Verbindung mit den nachfolgenden Festsetzungen durch Text, jeweils in der Fassung vom
- Den Planunterlagen ist eine Begründung beigelegt.
- 1.2 Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsbereichs 2 bzw. des Teilbereiches des „Einfachen Bebauungsplans“ gem. § 30 BauGB (innerhalb der violetten Balkenlinie) umfasst eine Teilfläche des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 53 der Gemarkung Holzgünz.
- 1.2.1 Werden innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung Flurstücke aufgelöst, neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die entsprechend zugehörigen Festsetzungen durch Planzeichen und Festsetzungen durch Text bezogen auf den entsprechenden räumlich-flächenhaften Bereich des Plangebietes anzuwenden.

§ 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Bezeichnung „GE-4“ festgesetzt.
- 2.2 Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen „Vergnügungsstätten“ sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

§ 3 IMMISSIONSSCHUTZ

- 3.1 Zulässig sind nur Vorhaben (Betriebe, Anlagen und/oder Nutzungen) innerhalb der nachfolgend genannten und in der Planzeichnung entsprechend festgesetzten Teilflächen, wenn deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00-22:00 Uhr) noch nachts (22:00-6:00 Uhr) überschreiten.

Bezeichnung	Kontingentfläche m ²	$L_{EK,tagsüber}$ dB(A)	$L_{EK,nachts}$ dB(A)
Teil A: bestehende, 2004 mit IFSP versehene Fläche (Fl.-Nrn. 44/3, /6 sowie Teile aus 44/2, 44/15 und 44/18)	≈ 36.270	62	47
Teil B: geplante Erweiterungsfläche Süd (restl. Teile aus 44/2, 44/15, 44/18 sowie Fl.-Nr. 44/8 und 44/22)	≈ 20.840	60	45
Teil C: geplante Erweiterungsfläche Nord (Fl.-Nrn. 122/4, /6, /7)	≈ 8.300	60	45
Teil D: urspr. Fläche des JOMA-Dämmstoffwerkes (Fl.-Nr. 53)	≈ 23.770	61	46
ggf. Teil E: geplante Erweiterungsfläche Nord (Fl.-Nr. 122/8)	≈ 5.300	60	45

Hinweise: Die Prüfung der Einhaltung der genannten Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5 sowie deren Anhang A.2. Die hierfür maßgeblichen Immissionsorte sind der schalltechnischen Untersuchung (17081_gew_gu01_v2) der hils consult gmbh, ing.-büro für bauphysik vom 27.10.2017 zu entnehmen. Dieses liegt den Planunterlagen als deren Bestandteil in Anlage bei.

Die Umgriffe der Teilflächen sind der Planzeichnung oder der Anlage Plan Nr.: 01 der schalltechnischen Untersuchung (17081_gew_gu01_v2) der hils consult gmbh, ing.-büro für bauphysik vom 27.10.2017 zu entnehmen.

Ein Vorhaben ist auch dann schalltechnisch zulässig, wenn der Beurteilungspegel den gebietsspezifischen Immissionsrichtwert nach TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

§ 4 INKRAFTTRETEN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG BZW. -ERWEITERUNG

- 4.1 Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt die als Satzung beschlossene Bebauungsplanänderung bzw. -erweiterung mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

HINWEISE DURCH TEXT

1. DENKMALSCHUTZ

Bei allen Bodeneingriffen muss grundsätzlich damit gerechnet werden, dass auf Bodendenkmäler gestoßen werden kann. Sollten im Rahmen von Erdarbeiten Bodendenkmäler und / oder archäologische Funde zu Tage kommen, ist die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten unverzüglich zu benachrichtigen. Auf die Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG wird hingewiesen.

Zur Anzeige verpflichtet sind 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. Gemäß Art. 8 Abs.2 DSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort 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.

2. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEHÖLZEN

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen möglichst Gehölze gemäß Pflanzvorschlag verwendet werden. Dabei ist auf autochthones Pflanzgut zu achten. Bei der Anpflanzung kann bzw. sollte vorrangig auf die nachfolgende Auflistung mit der nebenstehenden Mindestpflanzqualität zurückgegriffen werden.

Dagegen ist für alle festgesetzten Pflanzungen / Pflanzbindungen sowie für den Bereich innerhalb der als Grünflächen auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Anlagen- und Baugebietseingrünung“ sowie „Baugebietsdurchgrünung“ festgesetzten Flächen ausschließlich die Verwendung standortheimischer, autochthoner Gehölze (möglichst) aus der nachfolgenden Pflanzenliste festgeschrieben.

Fremdländische Gehölze (wie z.B. Thuja oder Zypresse) sind auf diesen Flächen bzw. für die Pflanzmaßnahmen nicht zulässig.

2.1 Pflanzliste

Bäume I. Ordnung:

Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm bzw.

Solitär, 3x verpflanzt, Höhe 2,5 – 3,0 m

Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Fagus sylvatica (Rot-Buche), Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche), Quercus petraea (Trauben-Eiche), Quercus robur (Stiel-Eiche), Tilia cordata (Winter-Linde) und Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)

Bäume II. Ordnung:

Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm bzw.

Solitär, 3x verpflanzt, Höhe 2,5 – 3,0 m

Acer campestre (Feld-Ahorn), Alnus glutinosa (Schwarz-Erle), Alnus incana (Grauerle), Betula pendula (Sand-Birke), Carpinus betulus (Hainbuche), Prunus avium (Vogel-Kirsche), Prunus padus (Trauben-Kirsche), Salix alba (Silber-Weide), Sorbus aria (Mehlbeere) und Sorbus aucuparia (Eberesche)

Obstbäume / -gehölze:

Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 10 – 12 cm

Malus sylvestris (Wild-Apfel)

Pyrus communis (Wild-Birne)

sowie weitere heimische, standortgerechte Obstbäume / -gehölze

Sträucher / Gehölze 3. Wuchsordnung:

Mindestqualität: Sträucher: vStr. 60 – 100 (ohne Ballen)

Berberis vulgaris (Gemeine Berberitze), Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Haselnuss), Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn), Euonymus europaeus (Gewöhnliches Pfaffenhütchen), Frangula alnus (Faulbaum), Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster), Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rhamnus cartharticus (Echter Kreuzdorn), Salix caprea (Sal-Weide), Salix purpurea (Purpur-Weide), Salix triandra (Mandel-Weide), Salix spec. (heimische Weiden-Arten), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Sambucus racemosa (Trauben-Holunder) und Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

An Gebäuden und Zaunanlagen wird weiterhin die Verwendung von **Kletterpflanzen** empfohlen:

Efeu - Hedera helix (Topfballen 11 cm / P 1 3 Triebe, 30-40)

Hopfen - Humulus lupulus (Topfballen 11 cm / P 1)

Es wird darauf hingewiesen, dass Rodungsmaßnahmen bzw. Baumfällungen generell ausschließlich im Winterhalbjahr bzw. im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.(29.)02. zulässig sind.

2.2 Zu erhaltende Einzelgehölze bzw. zu erhaltende Einzelgehölzstandorte

Die in der Planzeichnung eingetragenen, das räumliche Umfeld im Einmündungsbereich der Waldstraße in die Niederrieder Straße mitprägenden 3 Linden entlang der Ostgrenze der Fl.-Nr. 122/4 (Stammumfang von jeweils ca. 0,4 m; gemessen auf Brusthöhe bzw. ca. 1,30 m) sowie die Bestandsbäume auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 54 und 55/1 sind nach Möglichkeit zu erhalten.

Im Rahmen von Bauausführungen sollten den Erfordernissen entsprechende Schutzmaßnahmen bzw. insbesondere Stamm- und Wurzelschutz-Maßnahmen z.B. durch Absperrungen vorgenommen werden. Abgrabungen im stammnahen Bereich (Abstand von 3 m zum Stammfuß) sind möglichst zu unterlassen und im weiteren Kronenbereich generell weitestmöglich zu vermeiden.

Zur Festlegung der entsprechend erforderlichen Maßnahmen unter Beachtung der Richtlinien der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und der RAS-LP4 „Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“ sollte im Vorfeld der Durchführung von Baumaßnahmen eine Fachperson hinzugezogen werden.

Bei nachweislicher Erfordernis einer Rodung ist ein Laubgehölz mind. 2. Wuchsordnung neu zu pflanzen.

3. VERMESSUNGSZEICHEN

Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährdet, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Memmingen (ADBV

Memmingen) zu beantragen hat. Die Gemeinde ist deshalb verpflichtet, rechtzeitig vor der Inangriffnahme der Baumaßnahmen einen Antrag auf Sicherung der Vermessungszeichen beim ADBV Memmingen zu stellen.

4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die Örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Holzgünz (z.B. Entwässerungssatzung) sind einzuhalten.

Planverfasser:

Gefertigt im Auftrag der
Gemeinde Holzgünz

Mindelheim, den

.....
Peter Kern, Architekt



Bürgermeister-Krach-Straße 6
87719 Mindelheim
Tel.: 08261/73189-0
Fax: 08261/73189-20
E-Mail: info@architekt-kern.de

Gemeinde Holzgünz:

Holzgünz, den

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister Paul Nagler



Hauptstraße 54
87752 Holzgünz
Tel.: 08393/235
Fax: 08393/1299
E-Mail: gemeinde@holzguenz.de

III Begründung

Inhalt:

1. Anlass und Planungsziel
2. Lage und Größe des Planungsgebietes
3. Planungsrechtliche Situation
4. Bestandssituation und Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter
5. Planungskonzeption und Flächenbilanz
6. Grünordnerische Festsetzungen / Konzeption
7. Umweltprüfung / Umweltbericht & naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
9. Immissionsschutz
10. Erschließung und Infrastruktur

Anlagen:

1. Liste der an den Verfahrensschritten gem. §§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
2. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, mit Stand vom 15.02.2018
3. Schalltechnische Untersuchung: „Änderung/Erweiterung Bebauungsplan „Gewerbegebiet Niederrieder Straße“ - Erweiterung und Standortoptimierung JOMA Dämmstoffwerk GmbH, 87752 Holzgünz: schalltechnische Auswirkungen durch Gewerbelärm –Geräuschkontingentierung“ der Fa. hils consult gmbh, ing.-büro für bauphysik (Bericht Nr. 17081_gew_gu01_v2), mit Stand vom 27.10.2017.

1. Anlass und Planungsziel

Das Baugebiet „Gewerbegebiet Niederrieder Straße“ der Gemeinde Holzgünz befindet sich im westlichen / nordwestlichen Randbereich des Hauptortes Holzgünz an der Niederrieder Straße – Kreisstraße MN 26. Mit dem verfahrensgegenständlichen Bauleitplanvorhaben trägt die Gemeinde Holzgünz den aktuell vorhandenen Erfordernissen für die weitere betriebliche Entwicklung bzw. die angestrebte Erweiterung, Umstrukturierung und Standortoptimierung des ortsansässigen mittelständisches Dämmstoffwerks und Bauunternehmens Rechnung, was insgesamt zur Sicherung und Entwicklung der gewerblichen Funktionsfähigkeit der Gemeinde beiträgt. Durch die Bebauungsplanänderung bzw. -erweiterung werden hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen und die aus gesamtplanerischer Sicht zielführenden Rahmenbedingungen für eine langfristige Standortsicherung der Unternehmen festgelegt bzw. geregelt.

Insbesondere werden mit den Planänderungen auch die immissionsschutzrechtlichen Belange sowohl der bestehenden als auch der (gemäß aktuellem Sachstand) künftig geplanten Nutzungen im vorgesehenen Gesamtgewerbegebiet berücksichtigt. Abschließend erfolgt eine aus gesamtplanerischer Sicht zielführende planungsrechtliche Sicherung bzw. (Bestands)Optimierung einer qualitätsvollen, nachhaltig räumlich-wirksamen Ein- und Durchgrünungssituation des Gesamtgewerbegebiets.

2. Lage und Größe des Plangebiets

Das Gesamt-Planungsgebiet der 1. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Niederrieder Straße“ weist eine Flächengröße von insgesamt ca. 10,3 ha auf und untergliedert sich in 2

Änderungs-Teilbereiche – den Teilbereich eines „Qualifizierten Bebauungsplans“ (Änderungsbereich 1) sowie eines „Einfachen Bebauungsplans“ (Änderungsbereich 2) gem. § 30 BauGB.
Die beiden Änderungsbereiche sind in der Planzeichnung jeweils mit einer unterbrochenen Begrenzungslinie (Balkenlinie) dargestellt.

2.1 Änderungsbereich 1 bzw. Teilbereich „Qualifizierter Bebauungsplan“

Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsbereichs 1 (ca. 7,92 ha) bzw. des Teilbereiches des „Qualifizierten Bebauungsplans“ umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 24/1 TF (TF = Teilfläche), 24/4 TF, 44/2, 44/3, 44/6, 44/8, 44/14 TF, 44/15, 44/18, 44/22, 53 (TF), 54 (TF), 55, 55/1, 114 TF, 122/2, 122/3, 122/4, 122/6 und 122/7, jeweils der Gemarkung Holzgünz.

Die Umgrenzung des Geltungsbereichs des Änderungsbereichs 1 erstreckt sich zum einen über den kompletten westlichen Teil des bestehenden Gewerbegebiets unmittelbar südlich entlang der Niederrieder Straße bis zur westlich gelegenen Waldstraße (Bereich des bestandskräftigen Bebauungsplans Gewerbegebiet „Niederrieder Straße“ in der Fassung vom 15.01.2004). Zum anderen sind die südlich daran angrenzenden Flächenbereiche bis zum Zwölferweg für eine aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht zielführende Baugebietserweiterung bzw. -arrondierung des Gesamtbaugebietes nach Richtung Süden mit einbezogen.

Des Weiteren wird nördlich entlang der Niederrieder Straße inkl. der vorgesehenen Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen ein ca. 65 m breiter Flächenstreifen zur Umsetzung einer gesamtverträglichen Baugebietserweiterung bzw. -arrondierung nach Richtung Norden mit überplant. Dieser dient zugleich zur Ausbildung eines zielführenden nördlichen Abschlussbereiches des Gesamtgewerbegebietes gegenüber der angrenzenden freien Landschaft.

Abschließend wird im Hinblick auf eine zielführende gesamtplanerische Konzeption und zur Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Belange der südwestliche Teil- bzw. Randbereich des bestandskräftigen Bebauungsplangebietes „Holzgünz Nord“ (mit bestandskräftig ausgewiesenen Mischgebiets-Bauflächen gemäß der Planfassung vom 31.10.1985) im Einmündungsbereich der Waldstraße in die Niederrieder Straße in den Änderungsbereich 1 mit einbezogen.

2.2 Änderungsbereich 2 bzw. Teilbereich „Einfacher Bebauungsplan“

Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsbereichs 2 (ca. 2,38 ha) bzw. des Teilbereiches des „Einfachen Bebauungsplans“ umfasst eine Teilfläche des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 53 der Gemarkung Holzgünz.

Der räumliche Geltungsbereich 2 bzw. der Gebietsumgriff des „einfachen Bebauungsplans“ umfasst den gesamten Ostteil des bereits bestehenden Bestandsbetriebsgeländes des Dämmstoffwerkes und erstreckt sich damit über den ursprünglichen Kernbereich bzw. Alt-Anlagenbereich des Gesamtbetriebsstandortes.

Der verfahrensgegenständliche Änderungsbereich 2 erstreckt sich unmittelbar entlang der Niederrieder Straße zwischen dem Gebäudebestand des (historischen) Kernbereichs entlang der Hauptstraße im Osten und den Bereich des bestandskräftigen Bebauungsplangebietes Gewerbegebiet „Niederrieder Straße“ (in der Fassung vom 15.01.2004) im Westen.

3. Planungsrechtliche Situation

Der Gemeinderat hat mit Sitzung vom 15.02.2018 die Aufstellung zur 1. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Niederrieder Straße“ beschlossen.

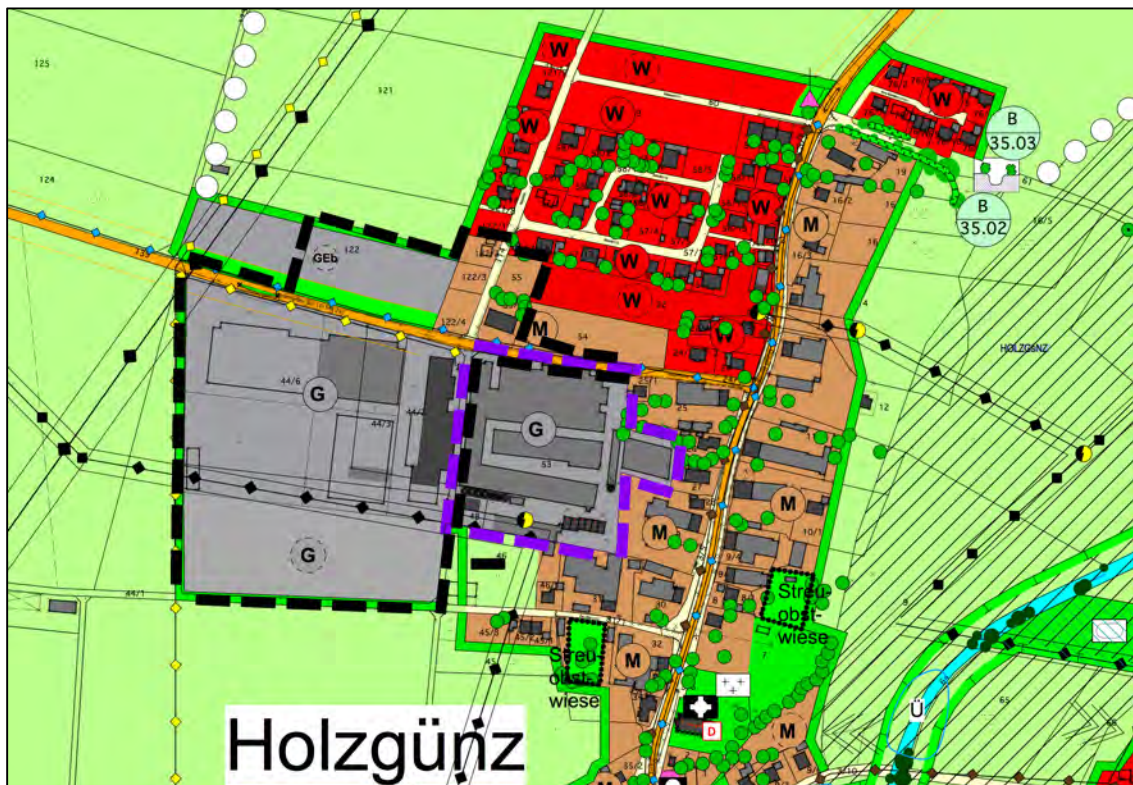
Die Lage der beiden Geltungsbereiche bzw. des Änderungsbereichs 1 (Teilbereich des „Qualifizierten Bebauungsplans“, innerhalb der schwarzen Balkenlinien) und des Änderungsbereichs 2 (Teilbereich des

„Einfachen Bebauungsplans, innerhalb der violetten Balkenlinien) kann der Planzeichnung entnommen werden.

3.1 Flächennutzungsplan

Die verfahrensgegenständliche Planung entspricht grundsätzlich der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Holzgünz im Bereich des Gewerbegebietes „Niederrieder Straße“ am westlichen Ortsrandbereich von Holzgünz.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Holzgünz aus dem Jahr 2006 (inkl. der 4. Änderung aus dem Jahr 2012) sind sowohl der Bereich des bereits bestehenden Gewerbegebietes (Gebietsumgriff bestandskräftiger BPlan aus dem Jahr 2004 sowie Alt-Anlagenbereich) als auch die Erweiterungsflächen nach Richtung Süden und Norden / nördlich der Niederrieder Straße als „Gewerbliche Bauflächen“ bzw. als „Gewerbliche Baufläche mit Emissionsbeschränkung“ im nördlichen Teilbereich dargestellt (gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3. BauNVO). Die im Nordosten des Plangebietes an die Waldstraße angrenzenden Flächen sind außerdem bereits als „Gemischte Bauflächen“ dargestellt (gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2. BauNVO). In den Rand- bzw. Übergangsbereichen zur freien Landschaft sind allseitig entsprechende Flächen zur „Ortsrandeingrünung“ gekennzeichnet. Weiterhin sind die innerhalb des Plangebietes gelegenen Straßen als „Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße“ bzw. „Sonstige örtliche Verkehrsfläche“ dargestellt und ein ca. 5 m breiter Streifen nördlich entlang der Niederrieder Straße als „Sonstige Fläche für die innerörtliche Durchgrünung“ gekennzeichnet.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Holzgünz aus dem Jahr 2006 (inkl. der 4. Änderung aus dem Jahr 2012) mit den räumlichen Geltungsbereichen 1 und 2 der gegenständlichen Planung; (ohne Maßstab)

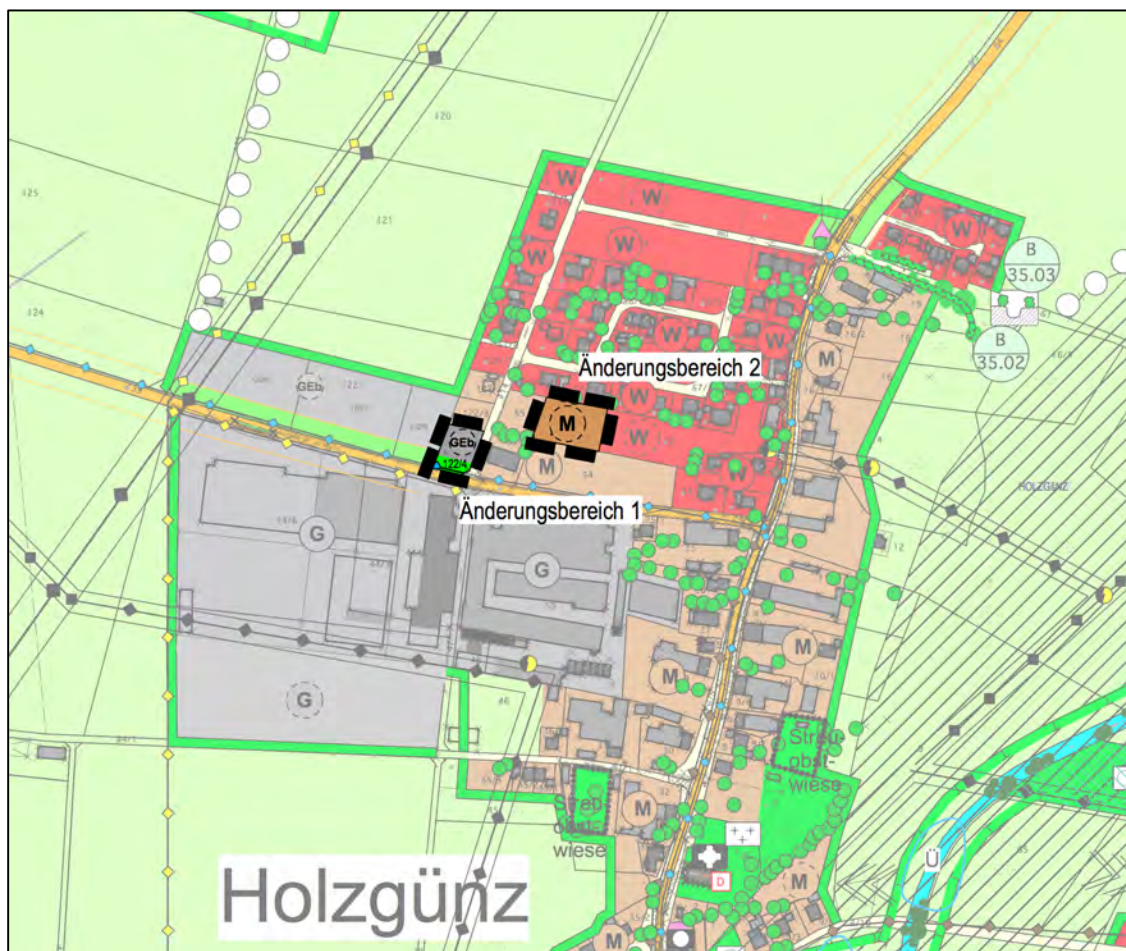
7. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB

Allerdings ist für eine aus ortsplannerisch-städtebaulicher Sicht zielführende und abschließend (gesamt)gebietsverträgliche Planungskonzeption insbesondere in Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Belange sowohl der bestehenden als auch der (gemäß aktuellem Sachstand)

künftig geplanten Nutzungen im vorgesehenen Gesamtgewerbegebiet die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans in 2 kleineren Teilbereichen im planungsrechtlichen Gesamtzusammenhang erforderlich. Auf die Inhalte des anhängigen schalltechnischen Gutachtens der Fa. Hils Consult mit Stand vom 27.10.2017 (Anlage 3) sowie die Ausführungen unter dem nachfolgenden Kapitel „Immissionsschutz“ wird entsprechend verwiesen.

Der 1. Änderungsbereich des FNP befindet sich innerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches bzw. im Teilbereich des qualifizierten Bebauungsplans und betrifft die Fläche des Grundstücks 122/4 (Gmkg. Holzgünz) unmittelbar westlich des Einmündungsbereichs der Waldstraße in die Niederrieder Straße. Hier erfolgt eine Änderung der Darstellung von einer „gemischten Baufläche“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu einer „gewerblichen Baufläche“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO „mit Emissionsbeschränkung“. Außerdem wird entlang der Niederrieder Straße die in Richtung Westen bereits dargestellte „sonstige Fläche für die innerörtliche Durchgrünung“ innerhalb des Änderungsbereichs bis zur Waldstraße fortgeführt.

Der 2. Änderungsbereich des FNP befindet sich außerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches bzw. im unmittelbar nordöstlichen Anschluss und umfasst eine Teilfläche am Westrand des Grundstücks mit der Flurnummer 22 der Gemarkung Holzgünz. In Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Belange (hierzu wird insbesondere auf Ziffer 6.3 „Schallimmissionskontingente L_{IK} “ des Gutachtens auf S. 44 ff. verwiesen) erfolgt hier eine Änderung der Darstellung von einer „Wohnbaufläche“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO zu einer „gemischten Baufläche“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Holzgünz aus dem Jahr 2006 (inkl. der 4. Änderung aus dem Jahr 2012 und der Planfassung der im Parallelverfahren aufgestellten 7. Änderung des FNP (ohne Maßstab)

Mit der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung trägt die Gemeinde in einer aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht zielführenden Weise insbesondere der Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Belange Rechnung. Die 7. Flächennutzungsplan-Änderung in den beiden Teilbereichen schafft hierfür in Ergänzung zur Aufstellung der Bebauungsplanänderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung. Die Erfordernisse des Trennungsgrundsatzes / -gebots (des § 50 BImSchG; Ausprägung des immissionsschutzrechtlichen Vorsorgeprinzips) und infolge dessen einer nutzungsverträglichen Zuordnung der Flächen(darstellungen) auf Ebene der Flächennutzungsplanung mit einer entsprechenden Baugebiets-Abstufung (räumliche Abfolge von GE-MI-WA) werden entsprechend berücksichtigt.

Die 7. Flächennutzungsplan-Änderung wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung der gegenständlichen 1. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Niederrieder Straße“ durchgeführt. Sobald die Wirksamkeit der 7. Änderung des Flächennutzungsplans eintritt, ist die gegenständliche Planung als abschließend in Bezug auf sämtliche zu berücksichtigenden Belange bzw. in vollständigem Umfang aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

3.2 Berücksichtigung von raumordnerischen Zielen und Grundsätzen in der Planung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung (Landes- und Regionalplanung) anzupassen.

3.2.1 Landesplanung / LEP 2013

Die Gemeinde Holzgünz zählt gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (Landesentwicklungsprogramm 2013) zum **Allgemeinen Ländlichen Raum**.

Die Gemeinde befindet sich unmittelbar an der Entwicklungsachse München – Memmingen (BAB 96 sowie Bahnstrecke München-Lindau), die von überregionaler Bedeutung ist und die Metropolregion München mit dem Wirtschaftsraum entlang der BAB 7 verbindet.

Zur Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums ist bezogen auf das plangegegenständliche Vorhaben v.a. auch folgender wichtiger **Grundsatz** formuliert:

„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann“ (LEP 2013, 2.2.5(G))“



Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP 2013, ohne Maßstab

Des Weiteren werden in Verbindung mit der gegenständlichen Planung u.a. folgende **Ziele und Grundsätze** zur nachhaltigen Entwicklung der raumbedeutsamen Fachbereiche aufgeführt:

- „Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.“ (LEP 1.1.3 (G)).
- „Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.“ (LEP 3.1 (G)).
- „Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden“ (LEP 2013, 3.1. (G)).
- „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“ (LEP 2013, 3.3 (Z)).

3.2.2 Regionalplanung

Holzgünz gehört zum ländlichen Raum der Region Donau-Iller (15).

Allgemeine Ziele und Grundsätze des Regionalplans Donau-Iller bezogen auf das plangegegenständliche Vorhaben (Auszug):

- *Bei der weiteren Entwicklung der Region Donau- Iller soll auf die natürlichen Lebensgrundlagen und auf das jeweils charakteristische Landschaftsbild in den einzelnen Teilräumen der Region verstärkt Rücksicht genommen werden. (...)*
- *Dabei sollen die Belange des Natur- und Umweltschutzes, insbesondere auch der Schutz landwirtschaftlich besonders wertvoller Gebiete, berücksichtigt werden. (...)*
- *Der ländliche Raum [...] soll in seiner Funktionsfähigkeit gesichert und insbesondere in den dünnbesiedelten Randbereichen der Region durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden. (...)*

Fazit:

Die gegenständliche 1. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Niederrieder Straße“ wird damit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms sowie des Regionalplans grundsätzlich gerecht. Die Planung berücksichtigt in Einbeziehung der bestehenden Flächenressourcen insbesondere den Grundsatz LEP 3.1 (G) bzw. die Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten.

Der verfahrensgegenständlichen Planung stehen nach derzeitigem Sachstand keine einschlägigen Inhalte der Raumordnung und Landesplanung entgegen.

4. Bestandssituation und Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter

4.1 Realnutzung / vorhandene Strukturen

Änderungsbereich 1 bzw. Teilbereiche des „Qualifizierten Bebauungsplans“:

- A) *Bereich / Umgriff des bestandskräftigen Bebauungsplans Gewerbegebiet „Niederrieder Straße“ in der Fassung vom 15.01.2004:*

Dieser Teilbereich des Gesamtplangebietes umfasst den westlichen (jüngeren) Teil des bereits bestehenden Bestandsbetriebsgeländes des Dämmstoffwerkes sowie auch im Südwesten die Lagerflächen des ortsansässigen mittelständischen Bauunternehmens. Der gesamte Flächenbereich ist mit Ausnahme von abschnittswisen, vorrangig linearen Gehölzstrukturen entlang der nördlichen und äußersten westlichen Randbereiche (mit einer insgesamt vergleichsweise nur geringen räumlich-funktionalen grünordnerischen Wirksamkeit) vollständig intensiv überbaut. Die Gesamtfläche weist eine weitreichende Flächenversiegelung insb. durch Hallen-, Hof- und Zufahrts- sowie Lagerflächen

auf. Aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertgebende Grünstrukturen sind insgesamt nicht vorhanden. Südlich entlang der Kreisstraße ist eine straßenbegleitende Baumreihe (junge Gehölzpflanzungen) sowohl auf öffentlichem Grund als auch auf Privatgrund vorhanden. Zudem befindet sich im nordwestlichen Randbereich eine größere bzw. ca. 70 m lange und bis zu ca. 20 m breite Grünfläche auf Privatgrund innerhalb der Gewerbegebietes-Einzäunung.

- B) *Bereich mit bestandskräftig ausgewiesenen Mischgebiets-Bauflächen gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans „Holzgünz Nord“ in der Fassung vom 31.10.1985:*

Dieser Teilbereich im Nordosten des Gesamt-Plangebiets beidseits entlang der Waldstraße ist zum einen geprägt durch die Bestandsbebauung des 3-geschossigen Bürogebäudes mit Hof-, Zufahrts- und Stellplatzflächen der ortsansässigen mittelständischen Unternehmen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 55/1 entlang der Kr MN 26 sowie auch durch die Einzelhaus-Wohnbebauung im nördlichen Randbereich zum Wohnbau-Gebiet „Holzgünz Nord“ auf Grundstück Fl.-Nr. 122/2 mit umgebenden, entsprechend intensiv genutzten Gartenlandflächen inkl. Garage, sonst. Nebenanlagen und (jungen) Eingrünungsstrukturen. Zum anderen prägt der westlich entlang der Waldstraße gelegene Parkplatz der beiden ortsansässigen mittelständischen Unternehmen, welcher einen Großteil der beiden Grundstücke Fl.-Nr. 122/3 und 122/4 einnimmt, diesen Gebietsumgriff. Dieser besteht im Wesentlichen aus einer großen zusammenhängenden wassergebunden befestigten Fläche (Schotterfläche). Der einzige bisher noch nicht überbaute bzw. überformte Flächenbereich am nordöstlichen Randbereich bzw. das Grundstücke Fl.-Nr. 55 wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertgebende Grünstrukturen sind insgesamt auch in diesem Teilbereich des Gesamt-Plangebietes nicht vorhanden. Allerdings sind am östlichen Randbereich, zwischen der Waldstraße und dem Parkplatz, 3 Einzelgehölze / Laubbäume (jüngeren bis mittleren Alters; Linden mit einem Stammumfang von ca. 0,3 bis 0,4 m) vorhanden. Zudem sind als Eingrünungsstrukturen der baulichen Anlage des vorgenannten Bürogebäudes 2 weitere entsprechende Einzelgehölze südlich entlang der Niederrieder Straße sowie auch entlang der Nordgrenze des Grundstückes eine – wenn auch insgesamt nur schmale - lineare Gehölzstruktur mit eingestreuten größer wüchsigen Gehölzen vorhanden. Diese weist insbesondere nach Richtung Norden und Nordosten eine deutliche räumlich-funktionale Ausprägung auf.

- C) *Erweiterungsbereich Süd – Zwischen bestehender Gewerbegebietsbebauung und dem Zwölferweg:*

Dieser Teilbereich besteht vollumfänglich aus einem intensiv landwirtschaftlich genutzten Grünland. Aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertgebende Grünstrukturen (darunter ggf. auch besondere Saum- oder Randstrukturen) sind nicht vorhanden.

- D) *Erweiterungsbereich Nord – ca. 65 m breiter Flächenbereich nördlich der Niederrieder Straße:*

Auch dieser Teilbereich besteht vollumfänglich aus einem intensiv landwirtschaftlich genutzten Grünland. Aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertgebende Grünstrukturen (darunter ggf. auch besondere Saum- oder Randstrukturen) sind ebenfalls nicht vorhanden. Allerdings besteht - wie auch entlang der südlichen Straßenseite - entlang der Kreisstraße eine straßenbegleitende Baumreihe (junge Gehölzpflanzungen), vermutlich auf den Flächen im Übergangsbereich zwischen öffentlichem und privatem Grund.

Änderungsbereich 2 bzw. Teilbereich des „Einfachen Bebauungsplans“:

Der räumliche Geltungsbereich 2 bzw. der Gebietsumgriff des „einfachen Bebauungsplans“ umfasst den gesamten Ostteil des bereits bestehenden Bestandsbetriebsgeländes des Dämmstoffwerkes auf der Fl.-Nr. 53 und erstreckt sich damit über den ursprünglichen Kernbereich bzw. Alt-Anlagenbereich des Gesamtbetriebsstandortes. Der Gesamtflächenbereich ist mit Ausnahme einer kleinen Grünfläche am südöstlichen Randbereich vollständig intensiv überbaut (insb. Hallen-, Hof- und Zufahrts- sowie

Lagerflächen) und weist eine weitreichende Flächenversiegelung auf. Aus naturschutzfachlicher Sicht wertgebende Grünstrukturen sind nicht vorhanden.

4.2 Bestandssituation für Natur und Umwelt

Detaillierte Aussagen zur Bestandssituation des Plangebietes und insbesondere der neu für eine Überbauung herangezogenen Flächenbereiche - bzw. letztlich der Teilbereiche mit "neu ausgewiesenem Baurecht" im Rahmen des gegenständlichen Verfahrens - finden sich bezüglich der Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Flora, Fauna und biologische Vielfalt, Mensch (Immissionsschutz und Erholung), Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter im anhängigen Umweltbericht zu den Baugebiets-Erweiterungsflächen. Dieser ist Bestandteil der vorliegenden Begründung.

Im folgenden werden deshalb lediglich die wichtigsten Punkte zur Bestandssituation innerhalb des Gesamt-Planungsgebiets und dessen Umgriff wiedergegeben. Darunter fallen insbesondere auch die Flächenbereiche mit einem aus planungsrechtlicher Sicht bereits umfassend "bestehenden Baurecht" (Flächenbestandteile von bestandskräftigen Bebauungsplänen sowie Alt-Anlagenbereich bzw. Bereich gem. § 34 BauGB), welche aufgrund dessen auch keinen Gegenstand des anhängigen Umweltberichts darstellen. Sofern auf diesen Flächen besondere Schutzgutbezogene Bestandsverhältnisse vorhanden sein sollten bzw. berücksichtigt werden müssten, wird dies nachfolgend entsprechend ausgeführt.

4.2.1 Naturräumliche Einordnung

Die Gemeinde Holzgünz liegt in der naturräumlichen Einheit „Günztal“, einer Untereinheit der „Donau-Iller-Lech-Platten“. Die Landschaft der „Donau-Iller-Lech-Platten“ wurde durch den Schmelzwasserabfluss nach den Eiszeiten zur Donau hin geprägt. Die wichtigsten Landschaftsbestandteile sind die von Süden nach Norden verlaufenden Abfluss-Täler der Fließgewässer und die zwischen den Tälern liegenden tertiären – voreiszeitlichen – heute oft bewaldeten Höhenrücken, die so genannten Riedel.

Das Plangebiet selbst befindet sich auf der Hochterrasse westlich des Talraumes des Krebsbachs, einem linken Zufluss der Westlichen Günz.

4.2.2 Boden- / Grundwasser- und Hochwasserschutz

A) Bodenschutz und Untergrundsituation

Hinweise zum Bodenschutz: Der Anteil der Bodenversiegelung ist auf das Notwendige zu begrenzen. Das Gelände ist in seinem natürlichen Verlauf zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind lediglich in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß zulässig.

Der Mutterboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.

Bei Oberbodenarbeiten müssen die Richtlinien der DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaues“, DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“ beachtet werden.

Die Bestimmungen des Bodenschutzes nach § 4 BodSchG sind einzuhalten.

Untergrundsituation / -aufbau: Bei den Böden handelt es sich überwiegend um pseudovergleyte Braunerden bzw. Pseudogley-Braunerden (Bayerisches Landesamt für Umwelt: Geologische Karte 1:500.000, Bodenkarte 1:200.000 und Übersichtsbodenkarte 1:25.000).

Gemäß der Ergebnisse des vorliegenden geotechnischen Berichts zum Neubau einer Blocklagerhalle durch die Firma Joma Dämmstoffwerk GmbH auf den Flur-Nrn. 44/15 und 44/18, jeweils der Gemarkung Holzgünz, lagern im Planungsgebiet unter diesem Oberboden bzw. anthropogen überprägten Böden (im Bereich des bestehenden Parkplatzes im Nordosten des Plangebietes) eine Lößlehmschicht, Mächtigkeit bis etwa 3 m unter GOK, darunter spätglaziale Schmelzwassersedimente (Terrassenkiese) bis in eine Tiefe von über 7 m unter GOK und darunter wiederum Gesteine der Oberen Süßwassermolasse

(Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, „Geotechnischer Bericht zum Bauvorhaben der Joma Dämmstoffwerk GmbH „Neubau Blocklagerhalle“ in 87752 Holzgünz“, in der Fassung vom 19.05.2016). Nach diesem Gutachten können innerhalb der Schicht der spätglazialen Schmelzwassersedimente (Terrassenkiese) Sand- oder Lehmhorizonte auftreten. Die Ergebnisse dieses Berichts erscheinen aufgrund der räumlichen Lage des Untersuchungsbereichs und insbesondere auch der Homogenität / Gleichartigkeit der Flächen des verfahrensgegenständlichen Gesamtplangebietes grundsätzlich gut übertragbar.

Des Weiteren ist gem. den Ergebnissen des geotechnischen Berichts von einer vergleichsweise guten Bebaubarkeit des PG bei Gründung der Gebäude auf die Schicht der Terrassenkiese grundsätzlich auszugehen.

Allerdings wird dem / den jeweiligen Bauherrn dennoch generell empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen stets eigene bzw. gesonderte Erhebungen und Untersuchungen bezüglich des jeweiligen standortspezifischen Untergrundes, des Grund- / Hangschichtwassers und der Niederschlagswasserbeseitigung vorzunehmen.

B) Grund- und Hochwasserschutz

Im Planungsgebiet sind weder Oberflächengewässer vorhanden, noch liegt es in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder im sog. wassersensiblen Bereich (LfU, „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ IÜG). Eine HQ100-Hochwassergefährdung durch den rund 500 m zu den PG-Erweiterungsflächen (bzw. 300 m östlich des Änderungsbereichs 2 / der Fläche des Alt-Anlagenstandortes) und ca. 15 Höhenmeter tiefer gelegenen Krebsbach ist auszuschließen.

Genaue Angaben zum Grundwasserflurabstand liegen nach derzeitigem Kenntnisstand für den Bereich bzw. den Umgriff des PG nicht vor. Grundwassermessstellen / auch in vergleichbarer räumlicher Lage bzw. mit Übertragbarkeit der Daten sind gem. den einschlägigen Informationsdiensten der LfU nicht vorhanden. Aufgrund der Ergebnisse eines vorgenannten geotechnischen Berichtes zum Neubau einer Blocklagerhalle durch die Firma Joma Dämmstoffwerk GmbH auf den Flur-Nrn. 44/15 und 44/18, jeweils der Gemarkung Holzgünz, ist mit einem Grundwasserflurabstand von mehr als 7 m im PG zu rechnen.

Es wird dem / den Bauherrn allerdings dennoch dringend empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene jeweils standortsspezifische Erhebungen und Untersuchungen insbesondere bezüglich des Untergrundes, des Grundwassers, einem evtl. Auftreten von (Hang-)Schichtwasser (ggf. auch durch die Wasserverteilung u.a. durch Druck von Sickerwässern, besondere Untergrundsituationen etc.) und der Niederschlagswasserbeseitigung vorzunehmen.

Generell wird darauf hingewiesen, dass die Sicherung gegen evtl. auftretendes Oberflächen- oder Grundwasser sowie auch die Durchführung ggf. entsprechend erforderlicher Schutzmaßnahmen gegenüber einem evtl. Eintreten von Oberflächen- oder Grundwasser sowie (Hang-)Schichtwasser in Gebäudekörper grundsätzlich dem Bauherrn obliegt.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, ggf. Keller- bzw. Bauwerksabdichtungen mit einer wasserdichten Wanne bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel auszubilden und ggf. wasserdichte Anschlüsse an evtl. Lichtschächte vorzusehen. Auch wird generell auf die Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hingewiesen, wie beispielsweise Lagerbehälter für Heizöl.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass in Verbindung mit der Erfordernis einer Bauwasserhaltung eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis beim LRA Unterallgäu nach Art. 15 Abs. 2 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen ist.

Die Entwässerung von Privatgrundstücken auf Nachbarflächen ist unzulässig.

4.2.3 Schutzgebiete / Arten- und Biotopschutz

Schutzgebiete, Schutzobjekte nach §§23 bis 29 BNatschG, Teil-/ Flächen nach Art. 23 BayNatSchG in Verbindung mit §30 BNatSchG, Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG, amtlich kartierte Biotope, FFH/SPA-Gebiete oder Vogelschutzgebiete und Fundflächen/-punkte der ASK sind genauso wie besonders oder streng geschützte Arten bzw. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Plangebiet und dessen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden. Auch wurden im gegenständlichen Vorhabengebiet – vermutlich insbesondere auch aufgrund der vergleichsweise starken Vorbelastungen des Gebietes - keine Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten im Rahmen der eigenen Kartierarbeiten und Ortseinsichten festgestellt.

Des Weiteren sind auch im ABSP des Landkreises Unterallgäu aus dem Jahr 1999 keine einschlägigen Aussagen enthalten, die sich auf das PG oder dessen nähere Umgebung beziehen. Ca. 300 m östlich des Änderungsbereichs 2 des Plangebietes verläuft der Krebsbach, ein Zufluss der Westlichen Günz von Süden nach Norden. Dessen Tal stellt einen Teil des ABSP-Schwerpunktgebietes „Günz (inkl. Westl. und Östl. Günz)“ dar.

Artenschützerische Bewertung: Insgesamt ist das Lebensraumpotential der Flächen des Gesamtplangebietes aufgrund der vorhandenen, in starkem Maße anthropogen vorgeprägten Bestands- / Realnutzungssituation für geschützte und aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutsame Tierarten von nur untergeordneter Bedeutung zu bewerten. Aus naturschutzfachlicher Sicht wertgebende Strukturen, wie besondere Gehölzbestände oder artenreiche Ranken, Reine, etc. sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Allerdings sollten die bestehenden Einzelgehölze / Laubbäume (allerdings lediglich jungen bzw. jungen bis max. mittleren Alters) und linearen Gehölzstrukturen, die aktuell ansatz- / abschnittsweise sowohl entlang der Verkehrsflächen als auch in den (äußersten) Randbereichen der bereits bebauten Flächenbereiche vorhanden sind, nach Möglichkeit erhalten und deren Standortbedingungen gem. den Bebauungsplanfestsetzungen optimiert werden. Zu nennen sind hier neben den jungen Gehölzen / Gehölzreihen entlang der Niederrieder Straße (auf öffentlichem sowie auch privatem Grund) insbesondere auch die 3 Einzelgehölze (jüngeren bis mittleren Alters; Linden mit einem Stammumfang von ca. 0,3 bis 0,4 m) am Ostrand des als Parkplatzfläche genutzten Grundstücks Fl.-Nr. 122/4 sowie auch die Einzelgehölzbestände und Gehölzstrukturen zur Eingrünung des bestehenden 3-geschossigen Bürogebäudes der ortsansässigen mittelständischen Unternehmen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 55/1.

Zusammenfassend kann man davon ausgehen, dass in Verbindung mit der Realisierung von Bauvorhaben auf Grundlage der gegenständlichen Bebauungsplanänderung- bzw. –erweiterung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gegenüber nach nationalem Recht streng geschützter und/oder gemeinschaftlich geschützter Arten – Vogelarten nach Art. 1 VRL und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie – zu erwarten sind. Auch ist nicht davon auszugehen, dass nach nationalem Recht “besonders“ geschützte Arten, wie Arten der Roten Liste, beeinträchtigt werden.

Infolge dessen sieht die Gemeinde (nicht zuletzt auch in Berücksichtigung der planungsrechtlichen Bestandssituation mit bereits „bestehendem Baurecht“ auf einem Großteil der Gesamt-Plangebietsfläche) v.a. aufgrund der Realnutzungssituation sowie im Hinblick auf Art und Umfang bzw. die zu erwartende (zusätzliche) Eingriffsintensität i.V.m. dem Planvorhaben im gegenständlichen Fall von der Durchführung gesonderter artenschutzrechtliche Untersuchungen ab. Es wird keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.

Insbesondere ist auch bezüglich der potentiell in den bestehenden Gehölzbeständen, die in den Randbereichen der bebauten Flächenbereiche abschnittsweise bereits vorhanden sind, vorkommenden Vogelarten der ökolog. Gilde der Gebüsch- und Gehölzbrüter davon auszugehen, dass diese bei einem evtl. Verlust / der Störung eines Teilbereiches ihres potentiellen Lebensraumes i.V.m. der baulichen

Verwertung des PG ausreichende Ausweich- bzw. Ersatzlebensräume vorrangig auf den Grünflächen im umliegenden Nahbereich vorfinden.

In diesem Zusammenhang wird neuerlich deutlich darauf hingewiesen, dass Rodungsmaßnahmen bzw. Baumfällungen generell ausschließlich im Winterhalbjahr bzw. im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.(29.)02. durchzuführen bzw. zulässig sind.

4.2.4 Denkmalschutz

Bau- und Bodendenkmäler sind nach aktuellem Kenntnisstand und des "Bayerischen Denkmal Atlas" des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege im Plangebiet nicht vorhanden.

Ergänzend hierzu wird auf Ziffer 1 der „Hinweise durch Text“ verwiesen.

4.2.5 Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte, schädliche Bodenveränderungen etc. sind innerhalb der Geltungsbereiche des Bebauungsplans nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Hinweis: Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Unterallgäu, Sachgebiet 31 - Bodenschutz/Altlasten, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

4.2.6 110-kV-Freileitung sowie der 20-kV-Kabelleitungen der LEW Verteilnetz GmbH (LVN)

A) 110-kV-Freileitung Anlage 58001

Im Nordwesten durchquert eine 110-kV-Freileitung das Plangebiet. Der Leitungsschutzbereich beträgt 20,0 m beiderseits der Leitungstrasse. Die 110-kV-Freileitung und deren Leitungsschutzbereich wurden in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Im Schutzbereich der Freileitung dürfen Bau- und Pflanzmaßnahmen nur mit Zustimmung bzw. nach zuvor erfolgter Abstimmung mit der LEW Verteilnetz GmbH (LVN) erfolgen.

Auflagen und Hinweise innerhalb des Leitungsschutzbereiches:

- Innerhalb des Leitungsschutzbereiches 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 stark beschränkt. Ferner ist nach DIN VDE 0105 bei Arbeiten in Spannungsnahe immer ein bestimmter Schutzabstand zu den Leiterseilen einzuhalten.
- Der Bestand der Anlagen muss zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung gewährleistet bleiben. Aus Gründen der Betriebssicherheit und um die Standsicherheit der Gittermaste nicht zu gefährden, dürfen Tiefbauarbeiten im Bereich der Gittermaste nur nach vorheriger Absprache mit der LVN vorgenommen werden. Ferner ist zu beachten, dass Fundamentköpfe der Gittermaste nicht mit Erdreich überschüttet werden, um eine Korrosion am Erdübergangsbereich zu vermeiden.
- Zu den Maststützpunkten muss für Wartungs- und Entstörungsarbeiten eine ausreichend breite Zufahrt (mindestens 4 m) für Schwerfahrzeuge offen gehalten werden.
- Änderungen am Geländeniveau im Bereich der Leitungsschutzzone sind zu unterlassen; falls unumgänglich, der LEW Netzservice GmbH (LVN) zur Stellungnahme zuzuleiten.
- Die Dacheindeckung von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die im Schutzbereich zu liegen kommen, muss DIN 4102 Teil 7 (Widerstandsfähigkeit gegen Flugfeuer und strahlende Wärme) entsprechen.
- Unter den Leiterseilen muss mit Eisabwurf gerechnet werden, etwaige Schäden werden von der LVN nicht übernommen.
- Im Leitungsschutzbereich sind Aufschüttungen, Lagerung von Baumaterial und Bauhilfsmitteln sowie das Aufstellen von Baubaracken u. ä. nur nach Abstimmung mit der LVN zulässig.

- Bei sämtlichen Bauvorhaben, die den Schutzbereich der Hochspannungsleitung berühren, ist eine Überprüfung der Einhaltung geltender DIN VDE-Bestimmungen notwendig. Entsprechende Unterlagen sind der LVN deshalb gem. Art. 65 Abs. 1 BayBO im Rahmen des durchzuführenden Genehmigungsverfahrens zur Stellungnahme zuzuleiten.
Es wird um eine möglichst frühzeitige Abstimmung der Planungen zur Bebauung von Grundstücken im Schutzbereich der Hochspannungsfreileitung gebeten.
- Im Schutzbereich der Leitung sind nur niedrigwüchsige Anpflanzungen zulässig, deren Endwuchshöhe eine unzulässige Annäherung an die Leiterseile verhindert. In Zweifelsfällen sind die Anpflanzungen mit der LVN abzustimmen.
- Von den Leitungen gehen elektrische und magnetische Felder aus, die physikalisch bedingt sind und nicht vermieden werden können. Die in der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (26. BImSchV) festgelegten Grenzwerte für elektrische und magnetischen Felder werden eingehalten. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei Geräten, die mit Kathodenstrahlröhren betrieben werden (z.B. Bildschirme) bereits bei vergleichsweise niedrigen magnetischen Flussdichten von etwa 1 bis 2 Mikrottesla Verschlechterungen der Bildqualität auftreten können.
- Sämtliche Baumaschinen und Geräte, die innerhalb des Schutzbereiches zum Einsatz kommen, oder in diesen hineinragen, müssen so betrieben bzw. errichtet werden, dass eine Annäherung von weniger als 3 m an die Leiterseile in jedem Fall ausgeschlossen ist. Dabei ist zu beachten, dass Seile bei hohen Temperaturen weiter durchhängen bzw. bei Wind erheblich ausschlagen können. Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für die am Bau Beschäftigten lebensgefährlich. In Zweifelsfällen ist die Baustelleneinrichtung rechtzeitig mit der LVN abzusprechen.
- Von unter Spannung stehenden Transformatoren in Umspannwerken gehen Brummgeräusche aus. Des Weiteren können gelegentlich Schaltgeräusche auftreten, die in angrenzenden Gebieten als störend empfunden werden. Neben den örtlich vorhandenen Geräuschquellen sind die von den Umspannwerken ausgehenden Schallemissionen zusätzlich zu berücksichtigen.
- Die Verwendung eines geeigneten Baukranes bzw. Autokranes ist sowohl im als auch in der Nähe des Schutzbereiches nur unter erheblichen Einschränkungen möglich. Es ist deshalb rechtzeitig (mindestens 4 Wochen) vor dessen Aufstellung mit dem Sachgebiet „Instandhaltung Hochspannung“ der LVN (Tel. 0821/328-2315) Rücksprache zu nehmen.
- Bauarbeiten jeglicher Art in der Nähe der Versorgungseinrichtungen der LVN müssen unter Beachtung der Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie-Textil-Elektro-Medienerzeugnisse sowie der einschlägigen DIN- bzw. VDE-Vorschriften erfolgen. Es wird auf die Gefahr hingewiesen, die bei Arbeiten in der Nähe elektrischer Freileitungen gegeben ist.
- Die maximal möglichen Unterbauungshöhen der Hochspannungsleitungen hängen entscheidend von der Lage der geplanten Bauwerke zu der Leitungssachse und den Maststützpunkten ab und können erst nach Vorliegen entsprechender Unterlagen exakt ermittelt werden. Insbesondere ist die Höhe ü. NN für das Bezugsniveau von $\pm 0,00$ der Gebäude ausschlaggebend.

B) 20-kV-Kabelleitungen

Die räumliche Lage und die Bezeichnungen der Mittelspannungs-Erdkabelleitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind in der Planzeichnung nachrichtlich-informativ übernommen. Diese sind in ihrem Bestand zu sichern.

Der Schutzbereich der Kabelleitungen beträgt 1 m beidseits der jeweiligen Kabeltrassen.

Vorsorglich wird auf die zu beachtenden Unfallverhütungsvorschriften hingewiesen.

- Auf das „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“ der LEW Verteilnetz GmbH (LVN) in der jeweils aktuellen Fassung wird hingewiesen. Die in diesem Merkblatt enthaltenen Hinweise sind zwingend zu beachten.

C) Allgemeine Hinweise zu Bauarbeiten im Bereich der Versorgungseinrichtungen der LVN

Vor Beginn von Tiefbauarbeiten haben sich die ausführenden Firmen über die genauen Kabellagen bei der LVN zu erkundigen und die zum Schutz der Kabel zu treffenden Maßnahmen mit der LVN abzusprechen. Die Kabellagepläne können über das Internetportal „Automatisierte Planauskunft“ über den Link <https://geoportal.lvn.de/apak> abgerufen werden oder sind von der Betriebsstelle Memmingen, Schweizer Ring 8-10, 87700 Memmingen, Telefon 08331/851-210 zu beschaffen.

5. Planungskonzeption und Flächenbilanz

5.1 Städtebauliche Konzeption

5.1.1 Änderungsbereich 1 bzw. Teilbereich „Qualifizierter Bebauungsplan“

Mit der verfahrensgegenständlichen Planung trägt die Gemeinde den aktuell vorhandenen Erfordernissen für die weitere betriebliche Entwicklung bzw. die angestrebte Erweiterung, Umstrukturierung und Standortoptimierung des ortsansässigen mittelständisches Dämmstoffwerks und Bauunternehmens Rechnung. Hierfür werden insbesondere die Gewerbegebietsteilflächen GE-1 und GE-2 am nördlichen und südlichen Randbereich des Gesamtgewerbegebietes neu ausgewiesen und für diese Regelungen auf Grundlage bzw. in konzeptioneller Anlehnung und Fortsetzung der Festsetzungen des bestandskräftigen Bebauungsplans Gewerbegebiet „Niederrieder Straße“ in der Fassung vom 15.01.2004 getroffen. Dabei erfolgt zudem auch gegenüber den Ortsrandbereichen bzw. den Übergangsbereichen zur freien Landschaft im Norden, Süden und Südwesten sowohl eine Reduzierung der Höhenentwicklung von baulichen Anlagen bzw. der Bebauungsintensität als auch die planungsrechtliche Sicherung einer qualitätsvollen, räumlich-wirksamen Baugebieteingrünung.

Des Weiteren werden im Hinblick auf eine zielführende gesamtplanerische Konzeption und zur Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Belange sowohl das vorgenannte bestandskräftige Bebauungsplangebiet Gewerbegebiet „Niederrieder Straße“ als auch der südwestliche Teil- bzw. Randbereich des bestandskräftigen Bebauungsplangebietes „Holzgünz Nord“ (mit bestandskräftig ausgewiesenen Mischgebiets-Bauflächen gemäß der Planfassung vom 31.10.1985) im Einmündungsbereich der Waldstraße in die Niederrieder Straße mit in den verfahrensgegenständlichen räumlichen Geltungsbereich einbezogen. Diese planungsrechtlich bereits bestandskräftigen Flächenbereiche werden als (weitere) Teilfläche des Gewerbegebietes GE-1 sowie als Gewerbegebiet GE-3 und als Mischgebiet MI-1 ausgewiesen. Dabei wird das Mischgebiet MI-1 aufgrund der immissionsschutzrechtlichen sowie auch der bauplanungsrechtlichen Erfordernisse in eine Nord- und Südhälfte mit insgesamt 4 Teilbereichen unterteilt (in einen Nordteil mit den Teilbereichen „MI-1 Nord/West“ und „MI-1 Nord/Ost“ sowie einen Südteil mit den Teilbereichen „MI-1 Süd/West“ und „MI-1 Süd/Ost“). Neben der planungsrechtlichen Sicherung der immissionsschutzrechtlichen Erfordernisse für diese bereits bestandskräftigen Baugebiete bzw. Baugebietsteilflächen (auf Grundlage der Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens; vgl. Anlage und nachfolgende Ziffer 9.) nutzt die Gemeinde in diesen Gebieten / Teilgebieten zudem die Möglichkeit für eine Anpassung und Aktualisierung bzw. Fortschreibung der Festsetzungskulisse für eine zielführende bauliche Verwertbarkeit der Flächen insbesondere auch entsprechend den genehmigten Bestands- / Realnutzungssituationen im Plangebiet. Im Ergebnis erfolgt für die Flächen im gesamten verfahrensgegenständlichen Geltungsbereich bzw. für das Gesamt-Gewerbegebiet entlang der Niederrieder Straße und dessen Übergangsbereich zum wohngenutzten Siedlungsbestand im Nordosten entlang der Waldstraße die Umsetzung einer aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht zielführenden Gesamt-Planungskonzeption entsprechend den aktuell zu berücksichtigenden gesamtplanerischen Erfordernissen.

Hierfür sind in der Planung im Wesentlichen folgende Punkte festgesetzt (bzgl. der grünplanerischen Festsetzungen wird auf die nachfolgende Ziffer 6. verwiesen):

- Neuschaffung / Ergänzung des rechtskräftigen Baugebietes „Gewerbegebiet Niederrieder Straße“ um zwei weitere, möglichst flexibel nutzbare Baugebietsflächen (Teilfläche Gewerbegebiet GE-1 sowie Gewerbegebiete GE-2) im Süden und Norden des Gesamt-Gewerbegebietes mit ausreichend flächenmäßiger Dimensionierung des Baulandes bzw. der überbaubaren Grundstücksflächen für eine bauliche Verwertung als Erweiterungsflächen für die beiden vor Ort bereits ansässigen mittelständischen Gewerbebetriebe.
- Für diese Baugebiete wird ferner - wie auch im Hinblick auf die (genehmigte) Bestandssituation für den mit überplanten Bereich des bestandskräftigen Baugebietes „Niederrieder Straße“ aus dem Jahr 2004 bzw. die Restteilfläche des Baugebietes GE-1 - für eine flächenmäßig weitestmögliche bauliche Ausschöpfung der Plangebietsflächen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 (Obergrenze des nach § 17 BauNVO zulässigen Wertes) sowie eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgelegt, um die Zulässigkeit einer Überschreitung der Länge von Gebäuden über 50 m zu ermöglichen.
- Das Maß der baulichen Nutzung bzgl. der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen orientiert sich im GE-1 mit einer Firsthöhe von max. 15 m und einer Wandhöhe von max. 13 m an den Festsetzungen des bestandskräftigen Bebauungsplans aus dem Jahr 2004. Im GE-2 ist für die Schaffung eines möglichst harmonischen Übergangs zur freien Landschaft eine max. Firsthöhe von 12,5 m festgelegt und damit in den Planunterlagen eine gestufte Baugebietsausbildung zu den Ortsrändern nach Richtung Norden, Süden und Südwesten hin mittels Höhenfestsetzungen und -abstufung gefestigt. Als Dachneigungen ist entsprechend den Unterlagen der bestandskräftigen Planung ein Wertebereich von 4 - 15° (Satteldächer) festgelegt.
- Mit den Baugebieten GE-3 und MI-1, bzw. dem mit überplanten Flächenteilbereich im Südwesten des bestandskräftigen Bebauungsplangebietes „Holzgünz Nord“ aus dem Jahr 1985, wird aus gesamtplanerischer Sicht sowie insbesondere auch im Hinblick auf die immissionsschutzrechtlichen Erfordernisse eine wirksame Übergangs- / „Pufferzone“ zwischen dem Gesamtgewerbegebiet und der wohngenutzten Bebauung im Norden um die Waldstraße und den Nordring geschaffen (Bereich des Bebauungsplangebietes „Holzgünz Nord“ (WA-Ausweisung; bestandskräftig seit 1985)).
- Hierfür wird das Mischgebiet MI-1 in Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Belange sowie auch der unterschiedlichen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, welche aufgrund der Erfordernisse der baulichen sowie in Anlehnung an die planungsrechtlichen Bestands- und geplanten Nutzungssituationen berücksichtigt werden, in einen Nordteil (Teilbereiche „MI-1 Nord/West“ und „MI-1 Nord/Ost“) und einen Südteil (Teilbereiche „MI-1 Süd/West“ und „MI-1 Süd/Ost“) untergliedert. Im ausgewiesenen Südteil ist entsprechend gem. §§ 1 Abs. 4 i.V.m. 1 Abs. 5 BauNVO eine Wohnnutzung bzw. die Errichtung von Wohngebäuden gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO unzulässig. Demgegenüber sind im Nordteil des Gesamt-Mischgebietes MI-1 Wohnnutzungen bzw. die Errichtung von Wohngebäuden uneingeschränkt zulässig. Der Gebietscharakter des Gesamt-Mischgebietes bzw. die allgemeine Zweckbestimmung des Gesamtbaugbietes MI-1 gem. § 6 BauNVO bleibt dabei nicht zuletzt auch im Hinblick auf die anteilige Flächenausdehnung der beiden Teilbereiche Nord und Süd am Gesamtbaugbiet MI-1 sowie die aus gesamtplanerischer Sicht räumlich-funktionale Wirksamkeit des Baugebietes MI-1 als zusammengehörige, ganzheitliche Planungsstruktur gewahrt.
- Ergänzend sind im Mischgebiet MI-1 insbesondere aufgrund von Lage und Bestandssituation die gem. § 6 BauNVO zulässigen „Gartenbaubetriebe“, „Tankstellen“ und „Vergnügungsstätten“ sowie die ausnahmsweise zulässigen „Vergnügungsstätten (...)“ gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO im Hinblick auf die Gesamtgebietsverträglichkeit von Nutzungen im Einmündungsbereich der Waldstraße in die Niederrieder Straße, welche gleichzeitig auch den Zufahrtsbereich zum nördlich angrenzenden

Wohnbaugebiet „Holzgünz Nord“ darstellt, unzulässig.

- In Bezug auf die Art der baulichen Nutzung ist in allen Gewerbegebieten GE-1 bis GE-3 im Hinblick auf eine weitreichende Aufrechterhaltung der Gebiets-Funktionalität, i.S. einer weitestmöglich uneingeschränkten Nutzung als Gewerbegebiet bzw. Standort zur „Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben“ (v.a. vor dem Hintergrund einer Vermeidung von Einschränkungen durch immissionsschutzrechtliche Belange), eine gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig. Des Weiteren erfolgt v.a. im Hinblick auf Lage bzw. Standort und Bestandssituation für eine aus gesamtplanerischer Sicht gebietsverträgliche Regelung der Zulässigkeit von Nutzungen ein Ausschluss für die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen „Vergnügungsstätten“.
- Maß der baulichen Nutzung in den Baugebieten GE-3 sowie MI-1: Für die Schaffung einer (neben den Belangen des Immissionsschutzes) ebenfalls aus ortsplannerisch-städtebaulicher Sicht wirksamen Übergangs- / „Pufferzone“ zum nordöstlich angrenzenden Wohnbaugebiet wurden gesonderte Festsetzungen für eine entsprechend zielführende Zulässigkeit baulicher Anlagen getroffen. Dies erfolgte in weitreichender Berücksichtigung / Anlehnung sowohl der unterschiedlichen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen aus dem bestandskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1985 als auch aufgrund der Erfordernisse der baulichen Bestands- bzw. Realnutzungssituationen und geplanten zukünftigen Nutzungen. In diesem Zusammenhang ist auch zu berücksichtigen, dass die Baugebiete GE-3 und MI-1 den Eingangs- / Zufahrtbereich zum nördlich angrenzenden Wohnbaugebiet um die Ringstraße darstellen und ein gesamtgebietsverträglicher baulicher Charakter auch dahingehend gewahrt bleiben soll. Übergeordnet wurde für dies Baugebiete deshalb auch eine ausnahmslos offene Bauweise festgesetzt.

- Teilbereich westliche der Waldstraße:

Des Weiteren wurde im Baugebiet GE-3 eine reduzierte, auf die angrenzende Mischgebietsbebauung abgestellte Grundflächenzahl von 0,6 sowie eine Wandhöhe von 7,5 und eine Firsthöhe von 10,5 m festgesetzt. Damit verfolgt die Planung die Zielsetzung einer möglichst flexiblen baulichen Verwertbarkeit der Grundstücksfläche, mit einer max. zulässigen Bebauung von 2 Vollgeschossen unterhalb des Dachraums und einer entsprechend geringen Dachneigung von 20 bis 25° (Satteldächer). Die identischen Festsetzungen wurden v.a. auch zur Wahrung einer städtebaulichen Einheitlichkeit im südwestlichen Teilbereich des Baugebietes MI-1 bzw. im „MI-1 Süd/West“ getroffen.

Für die nördlich daran anschließende Baugebietsteifläche im Nordwestteil des MI-1 bzw. „MI-1 Nord/West“ im unmittelbaren Übergangsbereich zum angrenzenden Wohngebiet ist das Maß der baulichen Nutzung dem Grunde nach unverändert aus dem bestandskräftigen Planstand übernommen. So ist hier eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,7 festgelegt. Des Weiteren wurde für eine eindeutige Bestimmtheit der Höhenentwicklung baulicher Anlagen gegenüber dem bestandskräftigen Planstand sowie auch in Berücksichtigung der Bestandssituation eine Firsthöhe von max. 10,0 m und eine Wandhöhe von max. 6,0 m festgesetzt. Ferner ist als „Bauform / bauliche Nutzung“ unverändert eine „I+D“ Bebauung vorgesehen (2tes Vollgeschoss muss im Dachgeschoss liegen) sowie als Dachneigung eine Wertespanne von 30 – 36° (Satteldächer). Damit wird eine gesamtgebietsverträgliche Bebauung im Übergangsbereich zwischen der geplanten gewerblich geprägten Bebauung im Süden und der nördlich angrenzenden Wohngebietsbebauung bewerkstelligt.

- Teilbereich östlich der Waldstraße:

Für die Baugebietsteifläche im Nordostteil des MI-1 bzw. „MI-1 Nord/Ost“, ebenfalls im unmittelbaren Übergangsbereich zum angrenzenden Wohngebiet, ist das Maß der baulichen Nutzung ebenso grundsätzlich unverändert aus dem bestandskräftigen Planstand übernommen. So ist hier eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgelegt. Allerdings wurde wiederum

für eine eindeutige Bestimmtheit der Höhenentwicklung baulicher Anlagen eine Firsthöhe von max. 10,5 m und eine Wandhöhe von max. 7,0 m in einem gesamtgebiets-verträglichen Umfang festgesetzt. Als „Bauform / bauliche Nutzung“ ist unverändert eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen („II“) vorgesehen sowie als Dachneigung eine Wertespanne von 30 – 36° (Satteldächer) zulässig. Eine besondere Situation ist auf der Baugebietsteifläche im Südostteil des MI-1 bzw. „MI-1 Süd/Ost“ vorhanden. Dort befindet sich das im Bestand vergleichsweise hoch aufragende Bürogebäude der beiden ortsansässigen mittelständischen Unternehmen mit 3-Vollgeschossen sowie einer Flach-Dachform. Auch hier erfolgt im Wesentlichen eine Übernahme der Festsetzungen der bestandskräftigen Planung. Allerdings wird die Grundflächenzahl im Hinblick auf die Erfordernisse der genehmigten Bestandssituation von ursprünglich 0,4 auf 0,6 erhöht. Die Geschossflächenzahl verbleibt auf einem Wert von 1,0 und als „Bauform / bauliche Nutzung“ ist unverändert eine Bebauung mit max. 3 Vollgeschossen („III“) vorgesehen. Für die Bestimmtheit der zulässigen Höhenentwicklung wird eine max. Firsthöhe von 12,0 m festgesetzt. Der planungsrechtlichen Sicherung der Flachdachform wird mit Dachneigungen bis max. 6 ° Rechnung getragen. Zudem ist für künftige bauliche Entwicklungen alternativ hierzu und mit Blick auf die westlich angrenzenden Baugebiete auch die Umsetzung flachgeneigter Satteldachformen mit 20-25° zulässig.

- Aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht wird es im Hinblick insbesondere auf Lage, Bestandssituation und vergleichsweise umfangreiche Eingründungssituation des Gesamtgewerbegebietes grundsätzlich angestrebt eine bestmögliche und weitreichende Ausschöpfung des Baurechtes auf dem Standort zu ermöglichen bzw. dahingehend auch eine Sicherstellung für eine weitreichende Flexibilität i.V.m. der derzeitigen und auch künftig erfolgenden baulichen Verwertung des Plangebietes zu bewerkstelligen. Aufgrund dessen wird festgesetzt, dass die Grünflächen auf Privatgrund mit Zweckbestimmung: „Anlagen- und Baugebietseingrünung“ ebenso wie die Grünflächen auf Privatgrund mit Zweckbestimmung: „Baugebietsdurchgrünung“ zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche / Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 3 BauNVO hinzugerechnet werden können.
- Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen / der Baugrenzen gegenüber den Straßenverkehrsflächen bzw. den Straßenbegrenzungslinien erfolgt in einem Mindestabstand von 5 bis 10 m. In den Gewerbegebieten GE-1 und GE-2 ist dabei eine weitreichende und großflächige Baugrenzenführung für eine möglichst flexible bauliche Verwertbarkeit der Grundstücke festgesetzt. Die Führung der Baugrenzen im Mischgebiet MI-1 und GE-3 entsprechen in den wesentlichen Grundzügen der bestandskräftigen Planung. Allerdings wurde nun auch für das Baugebiet MI-1, Teilbereich „Süd/Ost“ mit der Bestandssituation des 3-geschossigen Bürogebäudes der beiden ortsansässigen Unternehmen eine überbaubare Grundstücksfläche für eine planungsrechtlich abschließende Regelung festgelegt. Zudem ist hierbei abweichend zu den vorgenannten Abständen in Berücksichtigung der besonderen Bestandssituation eine abschnittsweise Reduzierung der Baugrenze auf 3 m entlang der Waldstraße festgelegt. Auch wurde für eine Erhöhung der Flexibilität bzgl. der baulichen Verwertbarkeit und im Hinblick auf konkret geplante bauliche Erweiterungen die südliche Baugrenze des Grundstücks auf einen Mindestabstand von 5 m zur Niederrieder Straße festgesetzt.

In Berücksichtigung der nachbarlichen Belange / Interessen der nördlich angrenzenden Grundstückseigentümer ist dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung bzw. insbesondere der max. zulässigen Höhenentwicklung von baulichen Anlagen in den Mischgebietsteiflächen MI-1 „Nord/West“ und MI-1 „Nord/Ost“ durch die Erhöhung des Mindestabstandes der Baugrenzen der südlich angrenzenden Baugebietsteiflächen zur jeweils nördlichen Grundstücksgrenze von 3 m auf 6 m Rechnung getragen. Zudem ist durch die am bestandskräftigen Planungsstand angelehnte besondere Führung der Baugrenze mit Mindestabständen von abschnittsweise 5 m entlang der Nord- und Ostgrenze des Baugebietes MI-1 „Nord/Ost“ eine weitreichend verträgliche (gestufte) Situierung der Bebauung gegenüber dem nordöstlich an das PG anschließenden Grundstück Hs.-Nr. Nordring 2 auf Fl.-

Nr. 57/14 sichergestellt.

- Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen und -gebäude / -einrichtungen dürfen aus Gründen der städtebaulichen Ordnung und der Wahrung des Ortsbildes nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der festgesetzten Umgrenzungsflächen für Nebenanlagen mit entsprechender Zweckbestimmung errichtet werden. Die entsprechenden Umgrenzungslinien mit Zulässigkeit einer Errichtung von Stellplätzen sind gegenüber der Niederrieder Straße in den Baugebieten GE-1, GE-2 und GE-3 mit einem Mindestabstand von 5 m sowie in den Baugebieten GE-3 und MI-1 mit einem Mindestabstand von 1 bzw. 2 m gegenüber der Straßenbegrenzungslinie festgelegt. Abweichend von Satz 1 sind im Baugebiet MI-1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Gartenhäuser, Lagerplätze für Holz, Anlagen zur solarenergetischen Energiegewinnung etc.) im gesamten Bauland zulässig, sofern diese nicht im Vorgartenbereich, definiert als 3,0 m-Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie der Waldstraße sowie 5,0 m-Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie der Niederrieder Straße, situiert werden.
- Die Stellung der Hauptgebäudekörper ist zur Wahrung einer städtebaulichen Grundordnung der Bebauung im Gesamtgewerbegebiet weitreichend an der Lage der bestehenden Grundstücksgrenzen festgelegt. Im Nordteil sowie im Südwestteil des Baugebietes MI-1 erfolgt zur Sicherstellung einer qualitätsvollen städtebaulichen Abfolge der Baukörper entlang der Waldstraße bzw. im Zufahrtsbereich zum nördlich angrenzenden Wohnbaugebiet „Holzgünz Nord“ um den Nordring die gesonderte Festsetzung von Firstrichtungen.
- Bezüglich der Gestaltung baulicher Anlagen erfolgen insbesondere Festsetzungen zur Gebäudekubatur, zu Dachformen (Satteldach sowie abweichend davon Flachdach im MI-1 „Süd/Ost“) mit Wertespannen für zulässige Dachneigungen sowie auch zur Oberflächengestaltung an Fassade und Dach. Des Weiteren v.a. für das Baugebiet MI-1 auch zur Dacheindeckung, zu Dachaufbauten und Dachgauben sowie zur Ausgestaltung / Situierung von sonstigen Anbauten (Längs- und Querbauten). Abschließend werden für das vorliegende Plangebiet aus gesamtplanerischer Sicht gesamtgebiets-verträgliche bzw. Ortsbildverträgliche Festsetzungen zu freistehenden Werbeanlagen sowie Werbeanlagen an Gebäuden getroffen.

5.1.2 Änderungsbereich 2 bzw. Teilbereich „Einfacher Bebauungsplan“

Die Flächen des räumlichen Geltungsbereiches 2 bzw. der Gebietsumgriff des „einfachen Bebauungsplans“ im Alt-Anlagenbereich auf Fl.-Nr. 53 wird einzig aufgrund der Erfordernisse zur Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Belange im Rahmen des gegenständlichen Aufstellungsverfahrens mit überplant. Im Hinblick auf die insgesamt funktionierende Bestandssituation bzw. die Berücksichtigung der betrieblichen Belange / betriebsorganisatorischen Erfordernisse werden die Flächen des Änderungsbereichs 2 dementsprechend lediglich als Gewerbegebiet (Baugebiet GE-4) festgesetzt sowie die im Zusammenhang mit dem Gesamt-Betriebsstandort entsprechend zu berücksichtigende Emissionskontingentierung gem. den Ergebnissen des vorliegenden schalltechnischen Gutachtens planungsrechtlich fixiert. Des Weiteren erfolgt insbesondere im Hinblick auf Lage bzw. Standort und Bestandssituation für eine aus gesamtplanerischer Sicht gebietsverträgliche Regelung der Zulässigkeit von Nutzungen ein Ausschluss für die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen „Vergnügungsstätten“.

Im Übrigen soll die Bebauung in diesem Plangebietsumgriff sowohl im Hinblick auf die Bestandssituation mit einer bereits vollumfänglich bebauten bzw. betrieblich gewachsenen und gut funktionierenden Gewerbebetriebsfläche als auch im Hinblick auf den Fortbestand bzw. Erhalt einer möglichst weitreichenden baulichen Flexibilität nach wie vor unverändert dem planungsrechtlichen Regime des § 34

BauGB überlassen bleiben. Weiterführende Regelungen auf Ebene der Bauleitplanung sollen in bzw. für diesen Bereich deshalb nicht festgelegt werden.

5.2 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rund 103.005 m² und unterteilt sich wie folgt:

Art der Fläche	Flächengröße	%
Planungsgebiet gesamt	ca. 103.005 m ²	
Änderungsbereichs 1 bzw. Teilbereich des „Qualifizierten Bebauungsplans“	ca. 79.195 m²	100,0 %
Gewerbegebiet	ca. 63.395 m ²	ca. 80 %
Mischgebiet	ca. 3.950 m ²	ca. 5 %
Grünfläche auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Anlagen- und Baugebietseingrünung“	ca. 2.160 m ²	ca. 2,5 %
Grünfläche auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Baugebietsdurchgrünung“	ca. 1.430 m ²	ca. 2 %
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, gebietsinterne Ausgleichsfläche	ca. 3.210 m ²	ca. 4 %
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 4.795 m ²	ca. 6 %
Fläche für die Landwirtschaft	ca. 255 m ²	ca. 0,5 %
Änderungsbereichs 2 bzw. Teilbereich des „Einfachen Bebauungsplans“	ca. 23.810 m²	100,0 %
Gewerbegebiet	ca. 23.810 m ²	100,0 %

6. Grünordnerische Festsetzungen / Konzeption

Ziel der Gesamtplanung und insbesondere der grünordnerischen Maßnahmenkonzeption ist es, Eingriffe in den Naturhaushalt sowie das Orts- und Landschaftsbild möglichst gering zu halten. Um das zu erreichen, werden im Wesentlichen folgende grünordnerische Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen ergriffen bzw. in der Planung festgesetzt:

6.1 Änderungsbereich 1 bzw. Teilbereich „Qualifizierter Bebauungsplan“

- Begrenzung des Anteils der Bodenversiegelung auf das notwendigste sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich. Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugrundstücke sind als Grünfläche anzulegen, gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu unterhalten.
- Grundsätzliche und weitestmögliche Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge, wie z.B. Schotterrassen oder Rasenpflaster, Pflaster mit sickerfähigen Fugen auf Stell(platz)-, Lagerflächen, Erschließungsflächen wie Zufahrtsbereiche bzw. Hofflächen und Zuwegungen / Zugangsflächen und dergleichen im Baugebiet MI-1.
- Festsetzung einer möglichst flächenhaften Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser vor Ort auf Privatgrund zur Aufrechterhaltung einer weitestmöglichen flächenhaften Grundwasserneubildung.
- Erhalt der natürlichen Geländeoberfläche soweit als möglich; Vermeidung von Abgrabungen und Aufschüttungen sowie scharfen Böschungskanten.

- Baugebietsdurch- und -eingrünung: Durchführung von qualitativ vollen und aus gesamtplanerischer Sicht zielführenden Pflanzmaßnahmen innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen (siehe Planzeichnung) auf Privatgrund (Flächenbereiche mit Breiten von 3 und 5 m sowie 6 bis 10 m) mit heimischen standortgerechten Sträuchern und Bäumen (Pflanzbindung). Nach außen hin bzw. gegenüber der freien Landschaft dürfen diese Flächen wie auch die Ausgleichsflächen nicht eingezäunt werden.
- Ergänzende Festsetzung einer m²-bezogenen Baugebietsdurchgrünung. So ist pro 400 m² Baulandfläche mindestens ein heimischer Laubbaum (mind. II. Wuchsordnung) mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm zu pflanzen.
- Festsetzung der den Umgriff des PG qualitativ voll mitprägenden Einzelgehölze und Gehölzstrukturen als zu erhaltende Gehölzstrukturen bzw. zu erhaltende Gehölzstrukturstandorte. So ist z.B. im Hinblick auf die Wahrung der nachbarlichen Interessen bzw. zur räumlich-funktional wirksamen Eingrünung des 3-geschossigen Bürogebäudes auf Fl.-Nr.55/1 nördlich / nordöstlich entlang des Grundstückes eine mind. 3 m breite, durchgehende (zu erhaltende) Gehölzstruktur aus standortheimischen Gehölzen festgesetzt.
- Für all diese Pflanzmaßnahmen: ausschließliche Verwendung von autochthonem Pflanzenmaterial von Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften (siehe Pflanzenliste der "Hinweise durch Text").
- Pflanzmaßnahmen auf Privatgrund sind spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des jeweiligen Hauptgebäudes (maßgeblich ist der Zeitpunkt der Erstnutzung) folgenden Vegetationsperiode auszuführen; die Gehölzpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen; ausgefallene Gehölze sind entsprechend zu ersetzen.

Grünplanerische Gesamt-Maßnahmenkonzeption

– gebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen in Verbindung mit der Anlagen- / Baugebietseingrünung

Zusätzlich zu den grünordnerischen Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung des Gesamtbaugebietes nach Richtung Norden und Süden bzw. Südwesten gegenüber der anschließenden freien Landschaft sowie gleichzeitig zur Schaffung einer hohen gesamtökologischen (Entwicklungs)Qualität entlang der Randbereiche des Plangebiets:

- Festsetzung von mind. 10 m breiten gebietsinternen Ausgleichsflächen sowohl am Nordrand als auch am Süd- / Südwestrand des Gesamt-Plangebietes in einer Länge von insgesamt ca. 300 lfdm.
- In Bezug auf die übergeordnete Zielsetzung, die im Detail umzusetzende Maßnahmen- / Pflegekonzeption etc. wird auf die Ausführungen insbesondere unter der Ziffer 9. der Festsetzungen durch Text und dem nachfolgenden Kapitel 8. der Begründung verwiesen.

6.2 Änderungsbereich 2 bzw. Teilbereich „Einfacher Bebauungsplan“

Der Alt-Anlagenbereich auf Fl.-Nr. 53 wird einzig aufgrund der Erfordernis zur Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Belange im Rahmen des gegenständlichen Aufstellungsverfahrens mit überplant. Im Hinblick auf die insgesamt funktionierende Bestandssituation bzw. die Berücksichtigung der betrieblichen Belange / betriebsorganisatorischen Erfordernisse werden die Flächen des Änderungsbereichs 2 dementsprechend lediglich als Gewerbegebiet (Baugebiet GE-4) festgesetzt sowie die im Zusammenhang mit dem Gesamt-Betriebsstandort entsprechend zu berücksichtigende Emissionskontingentierung gem. den Ergebnissen des vorliegenden schalltechnischen Gutachtens planungsrechtlich fixiert. Im Übrigen soll die Bebauung in diesem Plangebietsumgriff sowohl im Hinblick auf die Bestandssituation mit einer bereits vollumfänglich bebauten bzw. betrieblich gewachsenen und gut funktionierenden Gewerbebetriebsfläche als auch im Hinblick auf den Fortbestand bzw. Erhalt einer

möglichst weitreichenden baulichen Flexibilität nach wie vor unverändert dem planungsrechtlichen Regime des § 34 BauGB überlassen bleiben. Gesonderte grünordnerische Maßnahmen sollen in bzw. für diesen Bereich aus gesamtplanerischer Sicht deshalb nicht festgelegt werden.

7. Umweltprüfung / Umweltbericht & naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

7.1 Umweltbericht

Nach der seit dem 20.07.2004 geltenden Fassung des Baugesetzbuches ist gemäß § 2a BauGB zu jedem im sog. Regelverfahren aufgestellten Bauleitplan eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen v.a. im Hinblick auf die Neuinanspruchnahme von Flächen oder die Änderung von Planungskonzeptionen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden. Der anhängige Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung.

Aufgrund der planungsrechtlichen Bestandssituation bezieht sich der Umweltbericht zum gegenständlichen Bauleitplanverfahren allerdings lediglich auf die Teilbereiche des Gesamt-Plangebietes, die neu für eine Überbauung herangezogen werden bzw. letztlich auf die Teilbereiche mit "neu ausgewiesenem Baurecht" im Rahmen des gegenständlichen Verfahrens. Der Umweltbericht beschränkt sich folglich auf die beiden Erweiterungsbereiche (im Änderungsbereichs 1 bzw. im Teilbereich des "Qualifizierten Bebauungsplans") zum einen im Süden des PG zwischen der bestehenden Gewerbegebietsbebauung und dem Zwölferweg sowie zum anderen im Norden bzw. auf den ca. 65 m breiten Flächenbereich nördlich der Niederrieder Straße.

In allen weiteren Teilbereichen des gegenständlichen Gesamt-Plangebietes mit einem aus planungsrechtlicher Sicht bestehenden Bestandsschutz bzw. mit bereits umfassend "bestehendem Baurecht" ist auf die zur Untersuchung vorzusehenden umweltrelevanten Schutzgüter i.V.m. dem Planvorhaben von keinen (weiteren bzw. gegenüber der Bestandssituation zusätzlichen) negativen Auswirkungen auszugehen. Teils erfolgt im Ergebnis sogar eine geringere Eingriffserheblichkeit (siehe z.B. planungsrechtliche Sicherung der Baugebietseingrünung am West- und Nordrand des GE-1 oder Festsetzung einer qualitätsvollen und zielführenden Gesamteingrünungssituation für das Gesamt-Gewerbegebiet). Da für diese Bestands-Teilbereiche deshalb keine Umweltprüfung erforderlich wird stellen diese dementsprechend auch keinen Gegenstand des anhängigen Umweltberichts dar (dies wurde zudem auch im Rahmen des Scoping-Termins mit dem Landratsamt Unterallgäu am 05.12.2017 abgestimmt). Insbesondere erfolgt für diese Flächenbereiche und im Hinblick auf deren bauliche Bestandssituation (mit einer zum Großteil auch bereits vollumfänglich umgesetzten intensiven Bebauung) im Rahmen der gegenständlichen Planung im Wesentlichen auch keine Veränderung der Intensität des Maßes bzw. des maximal zulässigen Umfangs der baulichen Nutzung. Darunter zu nennen sind neben dem Bereich / Umgriff (inkl. der darüber hinausreichenden Bestandsbebauung) des bestandskräftigen Bebauungsplans Gewerbegebiet „Niederrieder Straße“ (in der Fassung vom 15.01.2004) sowie dem Bereich im Nordosten beidseits entlang der Waldstraße mit bestandskräftig ausgewiesenen Mischgebiets-Bauflächen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans „Holzgünz Nord“ (in der Fassung vom 31.10.1985) insbesondere auch der Gebietsumgriff des „einfachen Bebauungsplans“ im Osten auf der Fl.-Nr. 53, der sich über den ursprünglichen Kernbereich bzw. Alt-Anlagenbereich des Gesamtbetriebsstandortes erstreckt und unverändert dem Planungsregime des § 34 BauGB überlassen bleibt.

7.2 Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Gemäß §§ 13 bis 15 BNatSchG i.V.m. Art. 8 BayNatSchG ist die Durchführung der Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vorzusehen, wenn infolge der Realisierung einer Planung

Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Dies gilt u.a. auch für die Bauleitplanung. Darüber hinaus ist nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Infolge dessen ist bei Neuinanspruchnahme von Flächen bzw. der Schaffung von „neuem Baurecht“ im Rahmen des gegenständlichen Verfahrens eine Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß §§ 1a und 9 BauGB durchzuführen bzw. ein naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen.

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgte unter Zuhilfenahme bzw. auf Grundlage des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2. ergänzte Fassung, 2003).

7.2.1 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

A) Im Änderungsbereich 1 bzw. Teilbereich des „Qualifizierten Bebauungsplans“ wurden im Ergebnis zur Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs die neu als Bauland in Anspruch genommenen, bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen des PG nördlich entlang der Niederrieder Straße und im Süden im Bereich zwischen der bestehenden Gewerbegebietsbebauung und dem Zwölferweg zu Grunde gelegt.

Des Weiteren wurde in Anpassung der Gesamt-Planungskonzeption im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 122/3 und 122/4 östlich entlang der Waldstraße mit bestandskräftig ausgewiesenen Mischgebiets-Bauflächen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans „Holzgünz Nord“ (in der Fassung vom 31.10.1985) die bereichsweise Überplanung der bestandskräftig festgesetzten Baubegieteingrünung nach Richtung Westen und die Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,6 (i.S. einer deutlichen „Mehrung des Baurechts“) berücksichtigt. Zwar ist dieser Bereich bereits größtenteils mit einer Schotterfläche (Parkplatznutzung) überformt, allerdings ist keine Bestandssituation mit entsprechender Bebauung bzw. mit entsprechenden baulichen Anlagen in einer bereits hohen Flächenversiegelung (gem. der neufestgesetzten GRZ von 0,6) vorhanden.

Für die restlichen Flächen im Änderungsbereich 1 bzw. zum einen die Bereiche mit Bestandsbebauung und zum anderen die Flächen mit auch aus planungsrechtlicher Sicht insgesamt keiner „Mehrung des Baurechts“ (sowohl in Bezug auf die bestandskräftigen Bebauungsplanfestsetzungen als auch auf die Genehmigungssituation der bereits umgesetzten, vorhandenen baulichen Anlagen) wird wie auch für die neu ausgewiesenen Grün- und Ausgleichsflächen kein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf erforderlich.

B) Für die Flächen des Änderungsbereichs 2 bzw. den Teilbereich des „Einfachen Bebauungsplans“ ist aufgrund der Bestandsituation bzw. auch im Hinblick auf die planungsrechtliche Ausgangssituation (§ 34 BauGB) kein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf erforderlich.

C) Festlegung / Zuordnung von Kompensationsfaktoren: Bei den im Änderungsbereich 1 für eine Neuausweisung von Bauland in Anspruch genommenen landwirtschaftlichen Nutzflächen (intensiv genutzte Grünlandflächen), handelt es sich auf Grundlage der schutzgutbezogenen Einstufung unter Anwendung des o.g. Leitfadens insgesamt um Flächen mit nur geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bzw. um ein Gebiet der „Kategorie I“, allerdings mit Einstufung im oberen Wertebereich. Da die GRZ für das neue Baugebiet mit $\geq 0,35$ festgesetzt ist, ist das Gebiet laut dem Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung weiterhin in die „Kategorie AI“ (im oberen Wertebereich), einzuordnen. Der anzusetzende Kompensationsfaktor dieser Kategorie liegt in einer Wertespanne zwischen 0,3 (unterer Wertebereich) und 0,6 (oberer Wertebereich). Ohne die Festsetzung von Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen müsste folglich auch ein Kompensationsfaktor im oberen Wertebereich der „Kategorie A I“ zugeordnet werden. Bei Berücksichtigung der vorgenannten

umfangreichen grünordnerischen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung (siehe Ziffer 6.) ist im Fall des gegenständlichen Bauleitplanvorhabens allerdings **die Festsetzung des Kompensationsfaktors auf einen Wert von 0,40 aus fachlicher Sicht als gerechtfertigt** anzusehen.

Demgegenüber wird für die Überplanung der bestandskräftig festgesetzten Baugebietseingrünung (potenziell Einstufung in "Kategorie A II" gem. Leitfaden) der nach Richtung Westen im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 122/3 und 122/4 östlich entlang der Waldstraße ein **Kompensationsfaktor von 0,80 festgesetzt**.

7.2.2 Flächenbilanz zur Ausgleichsflächenermittlung

Flächenaufschlüsselung	Flächengröße	Kompensationsfaktor	Ausgleichsbedarf
Planungsgebiet gesamt	ca. 103.005 m ²		
1. Änderungsbereich 1 bzw. Teilbereich des „Qualifizierten Bebauungsplans“	ca. 79.195 m²		
Neuausweisung gewerbliche Baufläche / Gewerbegebiete auf intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen; <i>ausgleichsrelevant</i>	ca. 22.040 m ²	0,40	8.815 m ²
Bestandsbebauung bzw. Baugrundstücke / Baugebietsflächen mit bestehendem „Baurecht“ bzw. bestandskräftig ausgewiesene Bauland-Flächen (GE und MI-Flächen); <i>ohne Ausgleichsflächenbedarf</i>	ca. 43.780 m ²	-	-
Bestandskräftig ausgewiesene Mischgebiets-Flächen ohne bestehende Flächenversiegelung mit Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,6 (i.S. einer deutlichen „Mehring des Baurechts“; Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 122/3 und 122/4); <i>ausgleichsrelevant</i>	ca. 510 m ² = 1/3 von ca. 1.525 m ²	0,40	204 m ²
Überplanung bestandskräftig festgesetzte Baugebietseingrünung im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 122/3 und 122/4; <i>ausgleichsrelevant</i>	ca. 270 m ²	0,80	216 m ²
Straßenverkehrsflächen, Bestand; <i>ohne Ausgleichsflächenbedarf</i>	ca. 4.795 m ²	-	-
Private Grünflächen mit Zweckbestimmung für die Ortsrandeingrünung bzw. Baugebietsdurchgrünung sowie Fläche für die Landwirtschaft; <i>ohne Ausgleichsflächenbedarf</i>	ca. 3.845 m ²	-	-
Gebietsinterne Ausgleichsflächen; <i>ohne Ausgleichsflächenbedarf</i>	ca. 3.210 m ²	-	-
2. Änderungsbereich 2 bzw. Teilbereich des „Einfachen Bebauungsplans“	ca. 23.810 m²		

Bestandsbebauung bzw. Baugrundstücke / Baugebietsflächen mit bestehendem „Baurecht“ <i>ohne Ausgleichsflächenbedarf</i>	ca. 23.810 m ²	-	-
Summe	ca. 103.005 m²		9.235 m²

Zusammenfassend ergibt sich damit für das gegenständliche Bauleitplanverfahren ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 9.235 m².

8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

8.1 Zuordnung / Festsetzung Ausgleichsflächenbedarf

Von den 9.235 m² an naturschutzrechtlichem Ausgleichsflächenbedarf werden 3.210 m² gebietsintern bzw. innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie 6.025 m² gebietsextern bzw. außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf einer Teilfläche des Grundstückes Flurnummer 1146 der Gemarkung Lauben zugeordnet bzw. festgesetzt.

Zuordnung / Festsetzung gebietsinterne Ausgleichsflächen (3.210 m²):

- 50 m² zu TF Grundstück Fl.-Nr. 44/8,
- 1.847 m² zu TF Grundstück Fl.-Nr. 44/22,
- 905 m² zu Teilfläche (TF) Grundstück Fl.-Nr. 122/7 und
- 408 m² zu TF Grundstück Fl.-Nr. 122/6, jeweils der Gmkg. Holzgünz.

Zuordnung / Festsetzung gebietsexterner Ausgleichsflächenbedarf (6.025 m²):

- 6.025 m² zu TF Grundstück Fl.-Nr. 1146, Gmkg. Lauben.

8.2 Entwicklungsziele / Maßnahmenkonzeption zur naturschutzfachlichen Aufwertung

8.2.1 Gebietsinterne Ausgleichsflächen

Als naturschutzfachliche Zielsetzung / übergeordnete Maßnahmenkonzeption wird auf Grundlage der Verhinderung von Nähr- und Schadstoffeintrag bzw. der Durchführung einer grundsätzlichen Flächenextensivierung die naturschutzfachliche Zielsetzung der ökologischen Optimierung bzw. Strukturanreicherung von Flächen im Übergangsbereich bzw. in der Kontaktzone zwischen Siedlung- / Siedlungsrandbereichen zur freien / offenen Landschaft festgesetzt.

Neben der Schaffung eines vielschichtigen Lebensraumangebots bzw. von strukturreichen, unterschiedlichen Lebensstätten für v.a. Insekten, Vögel insbesondere aus der ökologischen Gilde der Gebüsch- und Gehölzbrüter sowie auch für Kleinsäugetiere soll zudem auch das Nahrungsangebot für diese Tierarten im Umgriff der Ausgleichsflächen deutlich erhöht werden. Hierfür wird als übergeordnetes Maßnahmenkonzept auf den entsprechend ausgewiesenen Flächen im Übergangsbereich zwischen Siedlung und freier Landschaft vorrangig die Schaffung von arten- und strukturreichen Gehölzstrukturen mit gleichzeitiger Ausbildung qualitätsvoller, arten- und blütenreicher randlicher bzw. vorgelagerter Hochstaudenflurbereichen / Saumstrukturen festgelegt.

Bezüglich der hierfür im Einzelnen festgesetzten naturschutzfachlichen Maßnahmen wird auf Ziffer 9. der Festsetzungen durch Text verwiesen.

8.2.2 Gebietsexterne Ausgleichsflächen

Räumliche Lage und übergeordnete Maßnahmenkonzeption

Für den auf der westlichen Teilfläche des Grundstück Flur-Nr. 1146 der Gemarkung Lauben (Gesamtflächengröße 10.849 m²) zugeordneten Ausgleichsflächenbedarf beträgt der **Anrechenbarkeits- / Aufwertungsfaktor** bei Umsetzung eines fachlich entsprechend geeigneten Maßnahmenkonzeptes **1,0**.

- Lage der Fläche:

Das sich im Eigentum der Bauunternehmung Josef Mang GmbH & Co. KG befindende Grundstück liegt etwa in der Mitte zwischen Lauben und Rummeltshausen direkt östlich der Staatsstraße 2020 - ca. 3 km nordöstlich des Plangebietes. Die Fläche ist oberhalb der Hangkante zum Tal der Westlichen Günz, im Bereich der Mündung des Krebsbachs in die Westliche Günz gelegen. Es wurde ehemals als Kiesabbaufäche genutzt und in der Folge wiederverfüllt.

- Rekultivierungsplanung der vormaligen Kiesabbaufäche:

Die als Ausgleichsfläche zugeordnete westliche Teilfläche des Grundstückes ist gem. Rekultivierungsplanung vom 21.09.2005 nach Auffüllung ursprünglich wieder als landwirtschaftliche Nutzfläche herzustellen. Der für eine Anrechenbarkeit als Ausgleichsfläche festgelegte westliche Teilbereich umfasst eine Gesamtflächengröße von 6.329 m².

Für den 4.520 m² umfassenden Ostteil der Flächen ist eine Rekultivierungsplanung im Zuge des „Antrages zur Verfüllung der Flur-Nr. 1146, Gemarkung Lauben“, erstellt durch das Ingenieurbüro AQUAPLAN, Legau mit Stand vom 21.09.2005 vorhanden:



Ausschnitt Detailplanung für den östlichen Teil der Ausgleichsfläche (aus: „Antrag zur Verfüllung der Flur-Nr. 1146, Gemarkung Lauben“; Ingenieurbüro AQUAPLAN, Legau, 21.09.2005); ohne Maßstab

- Naturschutzfachliche Zielsetzung / übergeordnete Maßnahmenkonzeption

Mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu wurde unter Berücksichtigung der Konzeption der bestehenden Rekultivierungsplanung für den Ostteil des Grundstückes folgende übergeordnete Maßnahmenkonzeption bzw. naturschutzfachliche Zielsetzung für den westlichen Teil des Grundstückes Fl.-Nr. 1146, Gmk. Lauben, festgelegt:

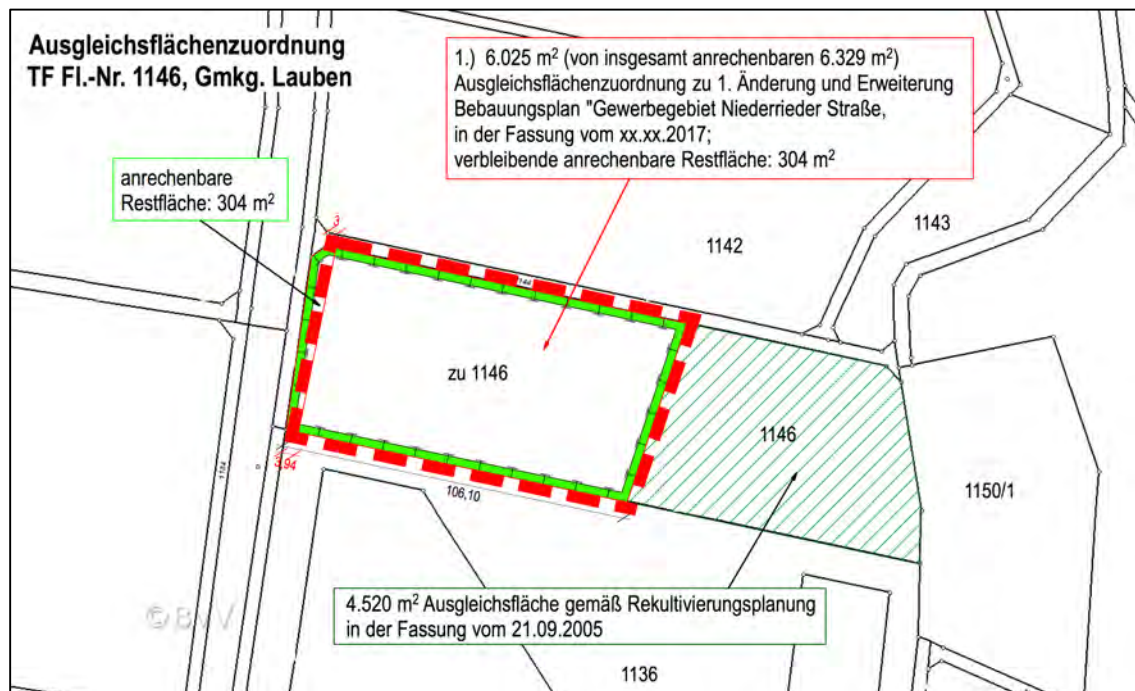
Grundsätzlich erfolgt auf der Ausgleichsfläche die ökologische Optimierung bzw. Strukturanreicherung von Flächen entlang bzw. in räumlich-funktionalem Kontakt / Randbereichen von Fließgewässern (Kontakt /

Randlage zu Krebsbachtalgrund und Westlicher Günst). Hierfür ist insbesondere die Schaffung bzw. der Erhalt vorrangig feuchter bis wechselfeuchter sowie trocken-magerer Flächen vorzunehmen im Hinblick auf eine Lebensraumanreicherung bzw. Erhöhung der Lebensraumausstattung insbesondere für Amphibien, Insekten, Avifauna und Kleinsäugtiere.

Als übergeordnete Maßnahmenkonzeption werden für die Umsetzung dieser Zielsetzung insbesondere nachfolgende Punkte festgelegt (im Vorgriff einer nachfolgend zum Bauleitplanverfahren noch in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu und ggf. mit dem WWA Kempten abschließend noch festzulegenden und auszuarbeitenden Detailplanung):

1. flächenhafte Extensivierung; Entwicklung artenreicher Extensivflächen trocken-magerer Standorte sowie bereichsweise feuchter / wechselfeuchter Flächenbereiche (abwechslungsreiche Kleinlebensräume v.a. auf Grundlage Optimierung bereits vorhandener Strukturen)
2. Erhalt der Oberfläche möglichst uneben und strukturreich (Mulden und kleine Aufschüttungen, staunasse Verdichtungsgebiete); damit Erhalt verschiedener (nasser bis wechselfeuchter und trockener) Standorte und Entstehung einer Vielfalt an Kleinlebensräumen
3. natürliche Sukzession / gelenkte Eigenentwicklung - bestehende Lebensraumstrukturen (darunter auch wertgebende Gehölzbestände) werden weitreichend erhalten und grundsätzlich im Hinblick auf die übergeordnete Zielsetzung optimiert
4. ergänzende Gehölzpflanzungen / Stärkung des Gehölzbestandes gegenüber den nördlich-, südlich- und westlichen Straßen- / Wegeflächen (Flächenberuhigung / Pufferzonen) mit Anlage von vorgelagerten Hochstaudensäumen / Blühstreifen vorrangig zum Innenbereich der Ausgleichsfläche hin.

Die noch erforderliche Ausarbeitung einer Detailplanung / detaillierten Maßnahmenkonzeption als Grundlage für die Umsetzung der Ausgleichsfläche hat unter Berücksichtigung der Inhalte der vorgenannten übergeordneten Maßnahmenkonzeption in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu zu erfolgen.



Übersichtslageplan mit Ausgleichsflächenzuordnung des Grundstückes Fl.-Nr. 1146 der Gemarkung Lauben; ohne Maßstab

Nach der Zuordnung des in Verbindung mit dem gegenständlichen Bauleitplanverfahren erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächenbedarfs von 6.025 m² verbleibt auf dem **Grundstück Fl.-Nr. 1146 (Gmkg. Lauben) noch eine Restfläche von 304 m², die künftig noch zuordenbar wäre.**

8.3 Umsetzung / Realisierung der Ausgleichsflächen

Die Herstellung der gebietsinternen sowie –externen Ausgleichsflächen bzw. die Umsetzung von außerhalb des Bebauungsplanverfahrens (im Rahmen von weiterführenden Planungen) noch gesondert zu erarbeitenden und mit der Unteren Naturschutzbehörde (und ggf. mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten) im Detail noch abzustimmenden naturschutzfachlichen Maßnahmenkonzeptionen hat innerhalb von 2 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu erfolgen.

Dingliche Sicherung von Ausgleichsflächen auf Privatgrund:

Die als naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen festgesetzten Grundstücksflächen bzw. -teilflächen, welche in Privateigentum bzw. auf Privatgrund verbleiben, sind zwingend dinglich (per Grundbucheintrag) zu sichern.

9. Immissionsschutz

9.1 Gewerbliche Bauflächen

Den schalltechnischen Belangen i.V.m. den Baugebietsausweisungen wird im Zuge des Bauleitplanungsverfahrens durch die konkrete Ermittlung und Bewertung der Geräuscheinwirkungen aus dem Bebauungsplangebiet durch Gewerbelärm der bestehenden und künftigen Anlagen sowie durch entsprechende Festsetzung von Schallemissionskontingenten nach DIN 45691 Rechnung getragen. Hierfür wurde im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens eine gesonderte schalltechnische Untersuchung von der Fa. hils consult gmbh, ing.-büro für bauphysik (Bericht Nr. 17081_gew_gu01_v2 mit Stand vom 27.10.2017) erstellt, deren Ergebnisse in die Planunterlagen eingearbeitet wurden. Das Gutachten liegt den Planunterlagen als deren Bestandteil in Anlage bei.

Die Beurteilung im Rahmen des Gutachtens erfolgt anhand der gebietsspezifischen Orientierungswerte (ORW) des Bbl. 1 zu DIN 18005-1 in Verbindung mit der TA Lärm. Gegebenenfalls sind konzeptionelle Maßnahmen zum Schallschutz aufzuzeigen bzw. zu dimensionieren.

Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

9.1.1 Geräuschkontingentierung - Schallemissionskontingente:

1. Es zeigt sich, dass unter Berücksichtigung der bestehenden bzw. plangegebenen gewerblichen Vorbelastung in Verbindung mit den hieraus abgeleiteten Planwerten unter Ausschöpfung der ORW entsprechende Schallemissionskontingente gemäß DIN 45691 für die Teilflächen im zu erweiternden Umgriff des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Niederrieder Straße" von tagsüber LEK,t = 60 dB(A) bis 62 dB(A) und nachts von LEK,n = 45 dB(A) bis 47 dB(A) tlw. in Verbindung mit einem richtungsabhängigen Zusatzkontingent (in Richtung West/Nordwest) von LEK,zus = 3 dB(A) festgesetzt werden können, die für die vorgesehene Nutzung als ausreichend bemessen einzustufen sind.
2. Die auf o.g. Emissionskontingenten basierenden Schallimmissionskontingente LIK halten die gebietsspezifischen ORW gemäß Bbl. 1 zu DIN 18005-1 als Planwerte in der Nachbarschaft durchwegs ein und unterschreiten diese mit Ausnahme der Anwesen Waldstr. 7a (IO02), Waldstr. 2 (IO03) sowie im potentiell heranrückenden Bauerwartungsland auf Fl.-Nr. 22 (IO17) um mindestens 2 dB(A).

Auswirkung Gewerbelärm aus Plangebiet:

3. Weiterhin zeigt sich, dass bei Betrachtung der Zusatzbelastung durch die bestehende Anlage (hier: "JOMA Dämmstoffwerk GmbH") die gebietsspezifischen ORW gemäß Bbl. 1 zu DIN 18005-1 in Verbindung mit der TA Lärm sowie die aus den o.g. Emissionskontingenten abgeleiteten maximal zulässigen Immissionsrichtwertanteile (IRWA) in der Nachbarschaft eingehalten bzw. tlw. deutlich unterschritten werden und somit eine Verträglichkeit mit der Bauleitplanung sichergestellt ist.
4. Im Hinblick auf eine potentielle Erweiterung/Umstrukturierung der Parkplätze (konkrete Pläne liegen hierzu nicht vor) wird ein konzeptioneller Vorschlag für die Parkplatz-Situation im Norden des Plangebiets (Bereich Fl.-Nrn 122/4 und 122/6) aufgezeigt, womit eine Einhaltung der vorgeschlagenen Emissionskontingente durch den (Gesamt-)Betrieb ebenfalls zu erwarten ist.

9.1.2 Einbeziehung östlicher Alt-Anlagenbereich der Fa. JOMA GmbH (GE-4) sowie bestandskräftige Mischgebiets-Bauflächen entlang der Waldstraße in die Planung

In Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Belange werden für eine aus gesamtplanerischer Sicht zielführende und nachhaltige Konzeption zur Sicherung des Gesamt-Betriebsstandortes bzw. der angestrebten Gesamt-Gewerbegebietsausweisung sowohl der Alt-Anlagenbereich der Fa. JOMA GmbH auf Fl.-Nr. 53, Gmkg. Holzgünz, als auch die bereits im Bebauungsplan „Holzgünz Nord“ aus dem Jahr 1985 bestandskräftig ausgewiesenen Mischgebiets-Bauflächen entlang der Waldstraße in den Geltungsbereich der Planung mit einbezogen.

Der Alt-Anlagenbereich auf Fl.-Nr. 53 wird hierfür innerhalb eines gesonderten räumlichen Geltungsbereiches bzw. des „Änderungsbereichs 2“ im Rahmen eines „Einfachen Bebauungsplans“ gem. § 30 Abs. 3 BauGB mit überplant und für das darin festgesetzte Baugebiet GE-4 die im Zusammenhang mit dem Gesamt-Betriebsstandort entsprechend zu berücksichtigende Emissionskontingentierung gem. den Ergebnissen des vorliegenden schalltechnischen Gutachtens festgesetzt. Im Übrigen soll die Bebauung in diesem Plangebietsumgriff sowohl im Hinblick auf die Bestandssituation mit einer bereits vollumfänglich bebauten bzw. betrieblich gewachsenen und gut funktionierenden Gewerbebetriebsfläche als auch im Hinblick auf den Fortbestand bzw. Erhalt einer möglichst weitreichenden baulichen Flexibilität nach wie vor unverändert dem planungsrechtlichen Regime des § 34 BauGB überlassen bleiben.

Im Bereich des Baugebietes MI-1 wird entsprechend den immissionsschutzrechtlichen Erfordernissen eine wirksame Übergangs- / „Pufferzone“ zwischen dem Gesamtgewerbegebiet und der wohngenutzten Bebauung im Norden um die Waldstraße und den Nordring bzw. im Bereich des Bebauungsplangebietes „Holzgünz Nord“ (WA-Ausweisung; bestandskräftig seit 1985) geschaffen. Hierfür wird das Mischgebiet MI-1 in Berücksichtigung der erforderlichen immissionsschutzrechtlichen Belange in einen Nordteil (Teilbereiche „MI-1 Nord/West“ und „MI-1 Nord/Ost“) und einen Südteil (Teilbereiche „MI-1 Süd/West“ und „MI-1 Süd/Ost“) untergliedert. Im ausgewiesenen Südteil ist entsprechend gem. §§ 1 Abs. 4 i.V.m. 1 Abs. 5 BauNVO eine Wohnnutzung bzw. die Errichtung von Wohngebäuden gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO unzulässig. Demgegenüber sind im Nordteil des Gesamt-Mischgebietes MI-1 Wohnnutzungen bzw. die Errichtung von Wohngebäuden uneingeschränkt zulässig. Der Gebietscharakter des Gesamt-Mischgebietes bzw. die allgemeine Zweckbestimmung des Gesamtbaugbietes MI-1 gem. § 6 BauNVO bleibt dabei nicht zuletzt auch im Hinblick auf die anteilige Flächenausdehnung der beiden Teilbereiche Nord und Süd am Gesamtbaugbiet MI-1 sowie die aus gesamtplanerischer Sicht räumlich-funktionale Wirksamkeit des Baugebietes MI-1 als zusammengehörige, ganzheitliche Planungsstruktur gewahrt.

Im Ergebnis ist im Rahmen der vorliegenden Planung der Bestandssituation und Entwicklungsmöglichkeit bzw. der nachhaltigen Standortsicherung des Gesamt-Gewerbegebietes einerseits und dem Schutzbedürfnis der umgebenden wohngenutzten Bebauung andererseits in einer aus städtebaulich-ortsplanerischer Sicht ausreichenden und zielführenden Weise Rechnung getragen.

Immissionsschutzfachliche und –rechtliche Konflikte sind i.V.m. der Realisierung des Planvorhabens deshalb nicht zu erwarten.

9.2 Verkehrsinfrastruktur – Kr MN 26

Eine immissionsschutzrechtliche bzw. im Rahmen der Aufstellung der gegenständlichen Planung zu berücksichtigende Relevanz in Verbindung mit Emissionen ausgehend von der Kr MN 26 ist nach derzeitigem Kenntnisstand auszuschließen.

9.3 Landwirtschaftliche Nutzflächen

Infolge der Ortsrandlage des Planungsgebietes und der Bestands- und Nutzungssituation der im Norden, Westen und Süden angrenzenden Flächen ist im gesamten Plangebiet mit Immissionen i.V.m. der Landwirtschaft zu rechnen (v.a. Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen). Dass diese Emissionen manchmal auch früh morgens oder spät abends durch die Bewirtschaftung der Flächen auftreten, ist ortsüblich und unvermeidbar. Folglich sind diese Belastungen nach § 906 BGB hinzunehmen. Zu den typischen landwirtschaftlichen Vorgängen bzw. Emissionsquellen zählen z.B. die Ausbringung organischen Düngers und damit zusammenhängende Geruchsbelästigungen oder ein landwirtschaftlicher Maschineneinsatz, auch außerhalb sonst üblicher Arbeitszeiten.

10. Erschließung und Infrastruktur

10.1 Verkehrliche Erschließung

- 10.1.1 Die verkehrliche Erschließung der Plangebietsflächen GE 1 bis GE 3 sowie das MI-1 im Teilbereich Süd/Ost erfolgt grundsätzlich vollständig über die „Niederrieder Straße“ (Kreisstraße MN 26), wobei das Baugebiet GE 3 sowie auch das MI-1 im Teilbereich Süd/Ost aufgrund der Lage im Einmündungsbereich der Waldstraße zusätzlich auch durch diese Ortsverbindungsstraße erschlossen werden. Die restlichen Teilbereiche des Baugebietes MI-1 werden durch die Waldstraße erschlossen. Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. die Führung der Straßenbegrenzungslinie orientiert sich dabei streng an den bestehenden Grundstücksabmarkungen. Entsprechend der Bestandssituation sowie der in der digitalen Flurkarte eingetragenen Fahrbahnabmarkungen der Straßenflächen(-außenkanten) ist dabei sowohl durchgehend nördlich entlang der Niederrieder Straße als auch östlich entlang der Waldstraße jeweils ein fahrbahnbegleitender Flächenstreifen von 1,5 m für die planungsrechtliche Sicherung von Gehwegeflächen berücksichtigt.
- 10.1.2 Zur Sicherstellung einer gesamtverträglichen Erschließungssituation sowohl im Hinblick auf die straßenverkehrlichen Belange i.V.m. der Kr MN 26 als auch auf die grünordnerische, räumlich-funktionale Wirksamkeit der auf Privatgrund festgesetzten Grünflächen zur Baugebietsdurchgrünung beidseits entlang der Kreisstraße wurden gesonderte Festsetzungen für die Regelung der Zufahrtssituation der Gewerbegebiete getroffen. So ist von den Baugebieten GE-2 und GE-3 aus pro Baugrundstück nur eine Zufahrt mit maximal 9,00 m Breite (gemessen an der Grundstücksgrenze) auf die Niederrieder Straße bzw. die Kreisstraße Kr MN 26 zulässig. Allerdings sind ausnahmsweise weitere Zufahrten pro Baugrundstück zulässig, sofern sie mindestens einen Abstand von 50,00 m zueinander einhalten. Des Weiteren wurden die Zufahrtsbereiche / -möglichkeiten für das südlich angrenzende Baugebiet GE-1 entsprechend der Bestandssituation und insbesondere den betriebsorganisatorischen Erfordernissen der Bestandsbebauung auf die äußeren östlichen und westlichen Randbereiche des Gebietes begrenzt festgesetzt. Ergänzend hierzu darf gem. der Bestandssituation auf den Grünflächen mit

Zweckbestimmung „Baugebietsdurchgrünung“ zusätzlich noch eine weitere Zufahrt mit einer max. Breite von 10 m erfolgen.

- 10.1.3 Als Schenkellängen der freizuhaltenen Sichtdreiecke / -flächen sowohl im Einmündungsbereich der Waldstraße in die Niederrieder Straße am Nordostrand des PG als auch in den Einmündungsbereichen der Wirtschaftswege(flächen) in die Kreisstraße am Westrand des Vorhabengebietes sind gegenüber der Kreisstraße MN 26 jeweils 70 m in die Planzeichnung eingetragen (Anfahrtsicht, Schenkellängen für eine Tempo-50km/h-Geschwindigkeitsregelung). Auf die Inhalte der Ziffer 10. der textlichen Festsetzungen wird zudem verwiesen. Der entsprechende Standort des Ortsschildes westlich außerhalb des Plangebietes kann der Planzeichnung nachrichtlich-informativ entnommen werden.

Abschließend sind insbesondere im Hinblick auf die Belange der Verkehrssicherheit im Einmündungsbereich der Waldstraße in die Kreisstraße im unmittelbaren Kreuzungs- oder Einmündungsbereich entsprechende „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“ bis 10 m hinter die Straßenbegrenzungslinie der Kr MN 26 in die Planzeichnung eingetragen. Als Abstände zu den Eckpunkten des Einmündungstrichters wurden nicht zuletzt auch im Hinblick auf die Berücksichtigung der Bestandssituation zufahrtstfreie Zonen von 5 bzw. 3m festgelegt.

10.2 Ver- und Entsorgung

10.2.1 Wasserversorgung / Abwasserentsorgung

Das Gewerbegebiet wird an die Trinkwasserversorgung von Holzgünz angeschlossen. Die Dimensionierung des Leitungsnetzes hat den versorgungstechnischen Erfordernissen zu entsprechen.

Die Schmutz- bzw. Abwasserentsorgung erfolgt über die Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Oberes Günztal.

Bei der Entsorgung des Abwassers ist die entsprechende Satzung des Abwasserverbandes Oberes Günztal zu berücksichtigen, insbesondere bzgl. der Verbotsregelungen zur Einleitung bestimmter Stoffe (§ 5) sowie einer Verwendung von Abscheidern (§ 6).

10.2.2 Löschwasserversorgung / Brandschutz

Auf die Einhaltung der Brandschutzvorkehrungen der Art. 5, 12 sowie 24 bis 30 BayBO wird hingewiesen. Die Vorkehrungen des Brandschutzes sind übergeordnet und zwingend zu beachten.

Bevor ggf. Löschwasserhydranten – empfohlen werden Überflurhydranten nach DIN 3222 – aufgestellt werden und deren Standorte festgelegt werden, ist dies mit dem Kommandanten der Freiwilligen Feuerwehr Holzgünz sowie dem Kreisbrandrat bzw. dem Kreisbrandinspektor abzustimmen. Der daraus resultierende Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat bzw. dem Kreisbrandinspektor gegenzeichnen zu lassen. Die Einhaltung der DIN 14090 – Fläche für die Feuerwehr auf Grundstücken – ist zu beachten.

Hinweise zum Brandschutz

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1-12 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft, bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) – Arbeitsblätter W 331 und W 405 – auszubauen.

Bei Baueingabeplänen ist mindestens die Einhaltung nachfolgender Bestimmungen und Vorschriften zu berücksichtigen:

- Löschwasser-Bereitstellung von mindestens 1.600 l/min (96 m³/h) – ausreichend über 2 Stunden – nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405.
- Einhaltung des Hydrantenabstandes nach Arbeitsblatt W 331 des DVGW. Der Abstand zwischen Gebäudeeingang und Hydrant sollte zwischen 80 m und max. 120 m liegen.
- Empfehlung zur Installation von Überflurhydranten nach DIN 3222. Im Falle der Verwendung von Unterflurhydranten nach DIN 3221 sind diese zu beschildern.

- Berücksichtigung entsprechend erforderlicher Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge (DIN 14090); Flächen für die Feuerwehr sind nach Art. 5 BayBO einzuplanen, nach den Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr“ auszuführen und entsprechend zu kennzeichnen.
- Sicherstellung einer Bereitstellung von Löschwasser durch andere Maßnahmen (wenn durch einzelne Nutzungseinheiten die allgemein errechnete, bereit gestellte Löschwassermenge überschritten wird).

10.2.3 Stromversorgung / Kommunikation

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Netz der Lech-Elektrizitätswerke (LEW) bzw. ist nach entsprechender Erweiterung des Versorgungsnetzes als gesichert zu bewerten. Die Versorgung mit Telekommunikation ist durch die jeweiligen Versorgungsträger gesichert.

10.2.4 Niederschlagswasserbehandlung

A) Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet

Das gesamte innerhalb der Baugebiete anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser sowie das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen ist soweit als möglich bzw. wie die Untergrundverhältnisse dies zulassen vor Ort auf den Grundstücken über geeignete Sickeranlagen möglichst flächig und über die belebte Bodenzone zu versickern.

Die Größe der Sickereinrichtungen ist in Verbindung mit dem Bauantragsverfahren festzulegen.

Die ordnungsgemäße Grundstücksentwässerung muss durch eine Abnahmebestätigung eines privaten Sachverständigen nach Art. 65 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) vom jeweiligen Bauherrn bestätigt werden.

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass die Entwässerung von Privatgrundstücken in öffentliche Flächen (Straßen- und Straßennebenflächen, etc.) unzulässig ist. Im Zufahrtsbereich ist entlang der Grundstücksgrenze eine Rinne als Wasserführung mit Anschluss an eine Sickeranlage einzubauen.

B) Allgemeine Hinweise zur Niederschlagswasserversickerung

Niederschlagswasser ist grundsätzlich zur Erhaltung der Grundwasserneubildung so weit als möglich dezentral und flächenhaft über die belebte Bodenzone auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Punktuelle Versickerung in Versickerungsschächten oder die Einleitung in einen Vorfluter werden seitens der zuständigen Genehmigungsbehörde nur noch in begründeten Ausnahmefällen (z. B. Nachweis durch Baugrundgutachten, etc.) genehmigt. Die Einleitung in einen Vorfluter darf nur erfolgen, wenn eine Versickerung aus hydrogeologischen Gründen nicht oder nur mit hohem Aufwand möglich ist.

Für Versickerungen von Niederschlagswasser, die nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) fallen, sind prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis beim LRA Unterallgäu einzureichen. Sofern der Anwendungsbereich der NWFreiV eröffnet ist, ist vom planenden Ingenieurbüro eine formlose Bestätigung mit Angabe der Versickerungsart und der überschlägigen Berechnung der angeschlossenen Flächen beim Landratsamt Unterallgäu einzureichen (nach der WPBV (3-fach)).

Für die Behandlung von Niederschlagswasser ist auf folgende geltende technische Vorschriften und fachliche Regeln hinzuweisen:

Auf die Anforderungen der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) sowie auf die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREN GW) wird entsprechend verwiesen.

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) erstellt werden.

Die "Niederschlagswasserfreistellungsverordnung" (NWFreiV), die "technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TREN GW), die "technischen Regeln zum

schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer" (TREN OG), das DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, das DWA Arbeitsblatt A 117 „Bemessung von Rückhaltebecken“ und das DWA Merkblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“, sind zu beachten.

Es wird empfohlen, Niederschlagswasser für die Toilettenspülung und Waschmaschinen zu nutzen und dafür in entsprechend geeigneten Rückhalteeinrichtungen zu sammeln. Die Errichtung von derartigen Anlagen sind dem Landratsamt des Landkreises Unterallgäu und dem Wasserversorger zu melden (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs 2 AVBWasserV).

Das verschmutzte Niederschlagswasser ist zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

10.2.5 Abfallentsorgung / Wertstoffkreislauf

Die Abfallbeseitigung ist als sichergestellt zu bewerten. Diese liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Unterallgäu. Jeder der die öffentlichen Abfallentsorgungseinrichtungen nutzt, hat die Menge der anfallenden Abfälle und deren Schadstoffgehalt geringstmöglich zu halten. Wertstoffe sind getrennt von nicht verwertbaren Abfallfraktionen zu sammeln und einer geeigneten Verwertung zuzuführen.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf den Grundstücken Platz für die dem Entsorgungskonzept des Landkreises Unterallgäu entsprechenden Müllsammelbehälter vorzusehen ist.

Für die Verwertung organischer Abfälle aus Grünzonen, der evtl. Nutzung einer Küche, etc. sollte auf dem Betriebsgelände möglichst eigene Kompostierungsmöglichkeit vorgesehen werden. Es wird weiter darauf hingewiesen, dass der Anschluss- und Überlassungszwang (vgl. § 6 der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen im Landkreis Unterallgäu (Abfallwirtschaftssatzung – AWS) vom 07.11.2012) auch für Bioabfälle gilt und daher je anschlusspflichtigem Grundstück trotzdem grundsätzlich ein Biomüllbehältnis nach § 14 Abs. 3 Satz 3 AWS vorzuhalten ist (§ 15 Abs. 1 Satz 1 AWS). Eine Befreiung kann nur auf schriftlichen Antrag erfolgen, wenn gleichzeitig der Nachweis erbracht wird, dass der gesamte auf dem Grundstück anfallende Biomüll vollständig selbst verwertet wird.

Die Müllsammelbehälter sind zu den entsprechenden Leerungszeiten in für den Leerungsvorgang geeigneter Weise bereitzustellen.

Bereitstellung von Müllbehältnissen, Grüngut und Sperrmüll

Soweit Abfälle auf den anschlusspflichtigen Grundstücken anfallen, die von der Entsorgungspflicht durch den Landkreis nicht ausgeschlossen sind oder bzgl. deren Umfang die Entsorgungspflicht nicht eingeschränkt ist, sind diese in zugelassener Form der öffentlichen Abfallentsorgung des Landkreises Unterallgäu zu überlassen.

Ggf. hat in den Gewerbegebieten die Bereitstellung von Müllbehältnissen, Grüngut und Sperrmüll in Abstimmung mit den entsprechend erforderlichen Stellen bzw. dem Landratsamt Unterallgäu SG Abfallwirtschaft und mit dem von diesem beauftragten Entsorgungsdienstleister an hierfür geeigneten Standorten zu erfolgen. Generell wird darauf hingewiesen, dass die vorgehaltenen Behälter für Rest- und Biomüll sowie für Altpapier grundsätzlich entlang der vom Sammelfahrzeug passierbaren durchgehenden Erschließungsstraße zur Leerung bereitzustellen sind. Im gegenständlichen Fall sind die im Plangebiet vorgehaltenen Behälter für Rest- und Biomüll sowie für Altpapier in der jeweils nächsten, vom Sammelfahrzeug erreichbaren Erschließungsanlage, d.h. in der Niederrieder Straße bzw. der Waldstraße (Fl.-Nr. 114) zur Leerung bereitzustellen.

Entsprechendes gilt für die Bereitstellung von Weißmöbeln und Sperrmüll sowie von Grüngut.

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt der 1. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Niederrieder Straße“ und seine Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Text und Schrift mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeinde Holzgünz übereinstimmen.

GEMEINDE HOLZGÜNZ

Holzgünz, den

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister Paul Nagler



Planverfasser:

Gefertigt im Auftrag der
Gemeinde Holzgünz

Mindelheim, den

.....

Peter Kern, Architekt



Bürgermeister-Krach-Straße 6
87719 Mindelheim
Tel.: 08261/73189-0
Fax: 08261/73189-20
E-Mail: info@architekt-kern.de