GEMEINDE REIMLINGEN

LANDKREIS DONAU-RIES
FREISTAAT BAYERN

SCHLOßSTRAßE 1
86756 REIMLINGEN

VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET NORD II"

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE FLURNUMMERN 288(TF), 290 UND 290/1 JEWEILS GEMARKUNG REIMLINGEN

VORENTWURF VOM 17.07.2019
ENTWURF VOM 27.11.2019
ZULETZT GEÄNDERT AM 23.01.2020

VERFASSER

PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG: Dipl.-Ing. Joost Godts
B. Sc. Beate Herz

GEMEINDE REIMLINGEN

LANDKREIS DONAU-RIES
FREISTAAT BAYERN

SCHLOßSTRAßE 1
86756 REIMLINGEN

VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET NORD II"

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE FLURNUMMERN 288(TF), 290 UND 290/1 JEWEILS GEMARKUNG REIMLINGEN

BEGRÜNDUNG

VORENTWURF VOM 17.07.2019
ENTWURF VOM 27.11.2019
ZULETZT GEÄNDERT AM 23.01.2020

VERFASSER

PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG: Dipl.-Ing. Joost Godts
B. Sc. Beate Herz

A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN 3
1 Anlass des Bauleitplanverfahrens ... 3
2 Aufstellungsbeschluss ... 3
3 Planungsrechtliche Situation ... 3
4 Umweltprüfung ... 3

B LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES 4
1 Lage ... 4
2 Größe ... 4
3 Beschaffenheit, Baugrund ... 4

C GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG 5
1 Art der baulichen Nutzung ... 5
2 Maß der baulichen Nutzung ... 5
3 Planstatistik ... 5

D IMMISSIONSSCHUTZ 6

E NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG 7
1 Einleitung ... 7
2 Verfahren ... 7
3 Bestand ... 7
4 Auswirkungen ... 7
5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich von Eingriffen ... 7
6 Ableitung der Beeinträchtigungsintensität und Kompensationsfaktor ... 8
7 Umsetzung und dauerhafte Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen ... 8

F ERSCHLIESSUNG 9
1 Fließender Verkehr ... 9
2 Ruhender Verkehr ... 9
3 Wasserversorgung, Abwasser, Löschwasser ... 9
4 Sonstige Versorgungsträger ... 9

G PLÄNE 10
1 Grünordnungsplan Bestandsaufnahme ... 10
2 Grünordnungsplan Konflikte ... 11
3 Grünordnungsplan Maßnahmen ... 12

A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1 Anlass des Bauleitplanverfahrens

Es ist erklärtes Ziel der Gemeinde, die Planung in Anerkennung der Belange der Wirtschaft sowie der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne von §1 Abs.6 Nr.8 BauGB umzusetzen. Die Planung ist damit vorrangig unter dem Gesichtspunkt des Erhalts und der Verbesserung der Erwerbsstruktur für die einheimische Bevölkerung, sowie dem Erhalt und dem Ausbau von Arbeitsplätzen zu sehen.

Der Gemeinde liegen konkrete Anfragen von Betrieben für das Plangebiet vor. Deshalb beabsichtigt die Gemeinde, die städtebauliche Ordnung durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu sichern.

Durch die Lage an der St2212 verfügt der Standort über eine gute infrastrukturelle Anbindung, sodass die Bevölkerung im Ort nicht unnötig belastet wird.

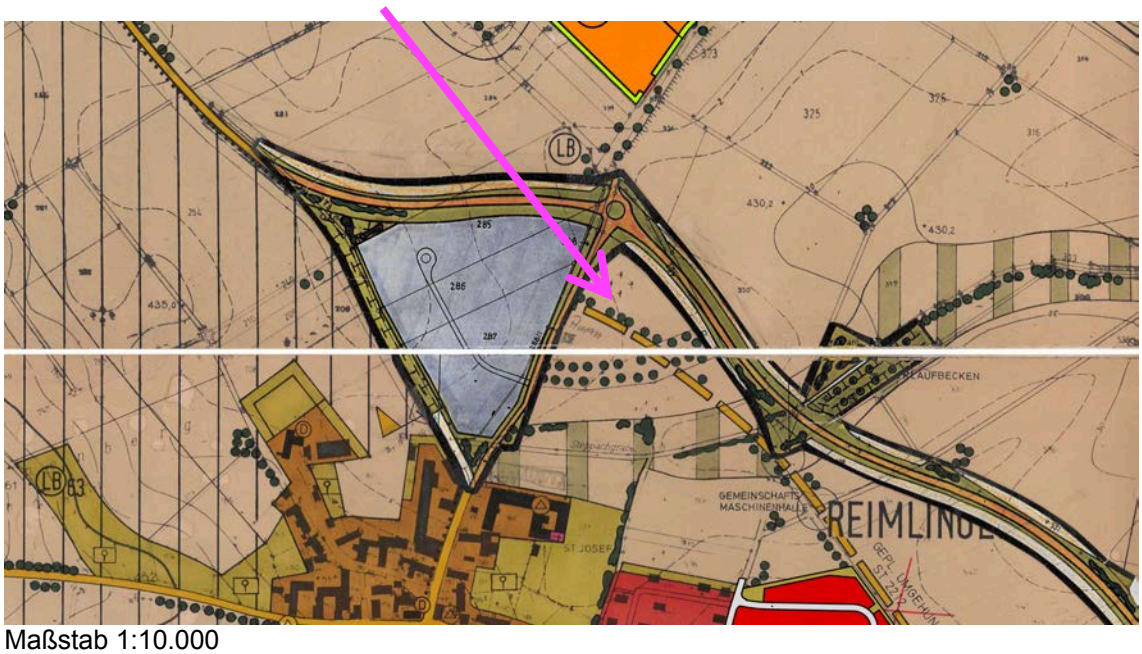
2 Aufstellungsbeschluss

Unter Ausübung seiner Planungshoheit beschließt der Gemeinderat aus vorgenannten Gründen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord II“.

3 Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet des Bebauungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Mit den vorgesehenen Festsetzungen eines Gewerbegebietes (GE) im Plangebiet kann der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan ist daher im Parallelverfahren zu ändern



Maßstab 1:10.000

4 Umweltprüfung

Gemäß §2 Abs.4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Grundlagen hierzu sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan erarbeitet.

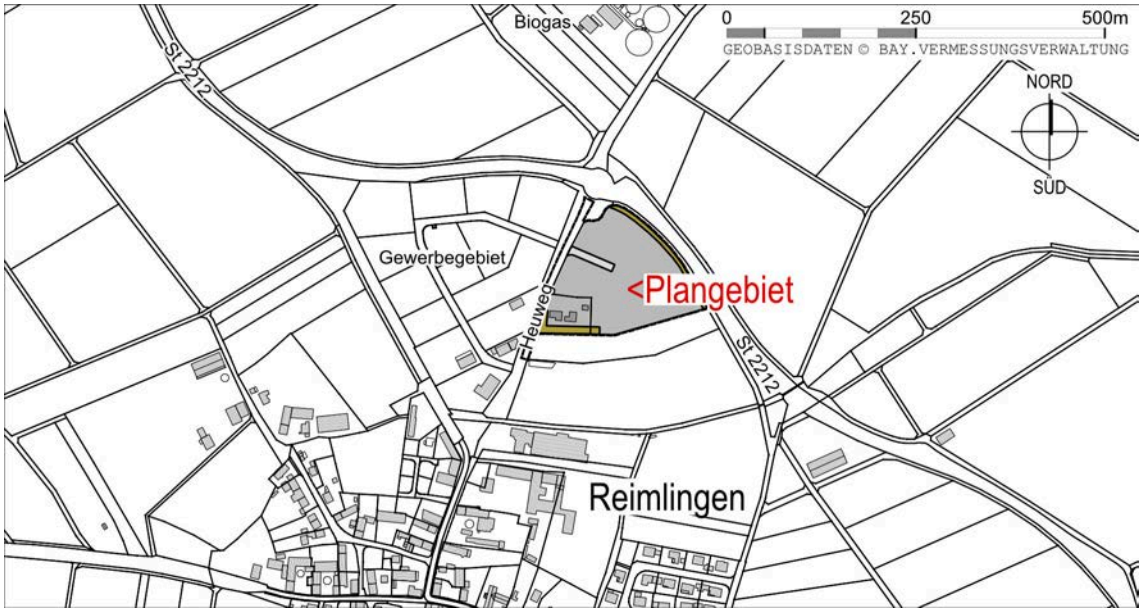
B LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

1 Lage

Das Plangebiet „Gewerbegebiet Nord II” liegt am nördlichen Ortsrand von Reimlingen.
Das Bebauungsplangebiet wird im Wesentlichen wie folgt umgrenzt:

- **Im Norden** durch die Fl.-Nr. 288 (TF, Straße „Heuberg“ mit Wirtschaftsweg und Verkehrsgrün)
- **Im Osten** durch die Fl.-Nrn. 294/1 (Wirtschaftsweg)
- **Im Süden** durch die Fl.-Nr. 291 (Grünfläche mit Obstbaumbestand)
- **Im Westen** durch die Fl.-Nr. 288 (TF, Straße „Heuberg“ mit Verkehrsgrün)

jeweils Gemarkung Reimlingen.



Maßstab 1:10.000

2 Größe

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt 25.811m^2.

3 Beschaffenheit, Baugrund

Die Fläche wird zum einen landwirtschaftlich intensiv als Acker und zum anderen extensiv als Grünland genutzt. Es ist zudem in Teilbereichen bebaut. Weiterhin befinden sich Gehölze in den Randbereichen des Plangebietes sowie im Umfeld der bestehenden Bebauung.
Das Gelände ist im Wesentlichen eben.

Für gefahrenverdächtige Altablagerungen liegen im Geltungsbereich keine Hinweise vor. Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Weitere Beschreibungen erfolgen im Umweltbericht.

C GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen des Geltungsbereiches werden entsprechend der Nutzung als „Gewerbegebiet“ nach §8 BauNVO mit „Grünfläche“ ausgewiesen.

2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 dem Höchstwert des §17 BauNVO und soll eine optimale Flächennutzung ermöglichen.

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche [...] zulässig sind. Zulässige Grundfläche ist der [...] errechnete Anteil des Baugrundstücks der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (nach §19 Abs.1 und 2 BauNVO).

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist auf 0,6 festgelegt und entspricht damit den Wert der BauNVO.

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche [...] zulässig sind. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden (nach §20 Abs.1 und 2 BauNVO).

Die Festsetzung von maximalen Wandhöhen soll eine gute Einbindung in die Landschaft und den verträglichen Übergang zu selbiger gewährleisten.

Die Festsetzung von Dachaufbauten soll die Einzellängen von z.B. Lüftungsanlagen regeln.

3 Planstatistik

Nettobauland	**21.322 qm**	**82,6%**
Gewerbegebiet	21.322 qm	100,0%
Verkehrsflächen / Ver-und-Entsorgung	**2.188 qm**	**8,5%**
öffentliche Verkehrsfläche	2.022 qm	92,4%
öffentliche Verkehrsfläche "Parkplatz"	166 qm	7,6%
Grünflächen	**2.300 qm**	**8,9%**
öffentliche Grünfläche	1.013 qm	44,0%
private Grünfläche	985 qm	42,8%
Verkehrsgrün	303 qm	13,2%
Gesamtfläche Geltungsbereich	**25.811 qm**	**100,0%**

D IMMISSIONSSCHUTZ

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde die schalltechnische Untersuchung der Firma igi CONSULT GmbH vom 24.09.2019 mit der Berichts-Nr. C190073 angefertigt, um für die Gewerbegebietsflächen die an der nächstgelegenen, schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren.

Hierzu wurden den Gewerbegebietsflächen für die Tag- und die Nacht-Beurteilungszeit sog. Emissionskontingente L_{EK} in dB(A) pro Quadratmeter Grundstücksfläche zugewiesen. Sie dienen als Hilfsgröße für das zulässige Emissionsverhalten eines Gewerbebetriebes. Aus ihnen errechnen sich unter Anwendung der Richtlinie VDI 2714 an den maßgeblichen Immissionsorten Orientierungswertanteile, die durch die Betriebsgeräusche unter Anwendung der TA Lärm einzuhalten sind.
Im künftigen konkreten Verwaltungsverfahren sind die Orientierungswertanteile als Immissionsrichtwertanteile zu betrachten, mit der Folge, dass die Beurteilungspegel der Geräusche eines Betriebes nach seiner Errichtung seine Immissionsrichtwertanteile nicht überschreiten dürfen.

Im Zuge der Planung oder Umplanung von Bauvorhaben sind schallschutztechnische Aspekte bereits frühzeitig zu berücksichtigen. Dies bedeutet, dass der beauftragte Planer bereits bei der Grundlagenermittlung Kontakt mit einem schalltechnischen Beratungsbüro aufnehmen soll. Im Sinne einer vorausschauenden Lärmschutzplanung ist eine schallabschirmende Anordnung von Betriebsgebäuden gegenüber den Immissionsorten, vorzugsweise in Richtung Norden anzustreben.

Bei der Lärmkontingentierung war davon auszugehen, dass das bestehende Gewerbegebiet Nord westlich des aktuellen Plangebiets sowie weitere gewerbliche Vorbelastungsflächen an der schutzbedürftigen Bebauung am Ortrand von Reimlingen die durch Gewerbelärm einzuhaltenden Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 ausschöpft. Die immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (Emissionskontingente) der hinzukommenden Gewerbegebietsflächen sind daraufhin so aufgeteilt, dass an der Wohnbebauung die vorhandene Geräuschsituation nicht maßgeblich erhöht wird.
Allein durch den verfahrensgegenständlichen Bauabschnitt „Gewerbegebiet Nord II“ bedingt werden die Orientierungswerte für Misch- bzw. Dorfgebiete von tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) um mindestens 13 dB unterschritten. An der nächstgelegenen Wohngebietsbebauung (Bebauungsplangebiet „Fürschwelle“) bleiben die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) um mindestens 10 dB unterschritten. Dadurch wird an der umliegenden Wohnbebauung kein zusätzlich maßgeblicher Geräuschbeitrag geliefert.

Ein Gewerbebetrieb muss im Zuge seiner Planung auf Wohnungen, die im Gewerbegebiet bestehen oder genehmigt sind, Rücksicht nehmen. Es ist sicherzustellen, dass an den relevanten Immissionsorten kein maßgeblicher Geräuschbeitrag im Sinne der TA Lärm geliefert wird oder in der Summe aller einwirkenden Gewerbelärmimmissionen die Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Andererseits ist im Fall einer auf den GE-Flächen geplanten oder umgeplanten Wohnnutzung sicherzustellen, dass bestehende oder künftig mögliche Gewerbebetriebe auf den Nachbarflächen nicht unzulässig eingeschränkt werden.

Aufgrund der Verkehrslärmimmissionen durch die Staatsstraße 2212 müssen aufgrund von Wohnnutzungen nicht zwingend Schallschutzmaßnahmen aktiver Art oder bauliche Vorkehrungen an den Gebäuden getroffen werden. Nahe an der Staatsstraße sollten aber insbesondere Fenster zur Lüftung von Schlaf- oder Ruheräumen Verkehrslärm abgewandt orientiert werden.

Die schalltechnische Dimensionierung der Wohnnutzungen (Fenster, Wandaufbau, Dachaufbau und mögliche Vorbauten) muss den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vom November 1989 genügen.

Die genannten Vorschriften und Normen sind über die Internetauftritte der zuständigen Behörden online abrufbar oder bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.

E NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

1 Einleitung

In der Bauleitplanung wird die notwendige Eingriffsregelung angewendet, wenn aufgrund des Verfahrens nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Grundlage sind §1a BauGB, Berücksichtigung umweltschützender Belange in der Abwägung, sowie §15 BNatschG. Der Verursacher eines Eingriffs wird verpflichtet, vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft zu unterlassen, sowie Kompensation für eingetretene oder zu erwartende nachteilige Veränderungen von Natur und Landschaft zu leisten.
Das Plangebiet wird mit Hilfe des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen[1] bewertet. Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen.
Mit der Festsetzung und Zuordnung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen wird den Belangen von Natur und Landschaft Rechnung getragen.
Um Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden und Ausgleich für eventuell unvermeidbare Beeinträchtigungen zu schaffen, wurden für den Bebauungsplan nachfolgend aufgeführte Schritte bearbeitet:

- Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)
- Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs
- Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen
- Ermitteln des verbleibenden Ausgleichsbedarf
- Auswahl geeigneter Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

2 Verfahren

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan ist das Regelverfahren anzuwenden.

3 Bestand

Das Plangebiet (25.811m^2) erstreckt sich über intensiv genutzte Ackerflächen, bereits bebaute Bereiche und mäßig artenreiches Extensivgrünland mit Gehölzbestand.

<u>Bewertung</u>
Bereich Acker und bebaute Bereiche: **Kategorie I** = Gebiete *geringer* Bedeutung
Bereich Extensivgrünland/Gehölzbestand: **Kategorie II** = Gebiete *mittlerer* Bedeutung

4 Auswirkungen

Die Eingriffsfläche (Nettobauland und Verkehrsflächen) beträgt 20.336m^2 (79% des Geltungsbereichs).
Davon entfallen **14.592m^2** auf Flächen der **Kategorie I** und **5.744m^2** auf Flächen der **Kategorie II**.

Flächen ohne Eingriff werden nicht bilanziert.

5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich von Eingriffen

Die öffentlichen und privaten Grünflächen in den Randbereichen des Plangebietes dienen als Eingriffsminimierung (Einbindung in das Landschaftsbild). Die Bepflanzungen sind entsprechend der Planfeststellung Laubbaumhochstämmen heimischer Arten anzulegen. Weitere Erläuterungen siehe Umweltbericht.
Die Maßnahmen wurden in der Satzung festgelegt.

[1] BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDSCHAFTSENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden. 2. erweiterte Auflage.

6 Ableitung der Beeinträchtigungsintensität und Kompensationsfaktor

Grundsätzlich ist zu sagen, dass der Eingriff im Bereich Verkehrsflächen und Nettobauland nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“[2] mit Typ A zu bewerten ist, da eine GRZ von > 0,35 vorgesehen ist.

Das betroffene Gebiet wird unterteilt in Kategorie I im Norden und aufgrund der höheren Wertigkeit der Grünflächen in Kategorie II (siehe Punkt E 3).

Somit ergeben sich folgende Spannen für den Kompensationsfaktor (siehe hierzu Konfliktplan):

- Nettobauland/Verkehrsflächen (Typ A) im Bereich Acker (Kategorie I): 0,3 – 0,6
- Nettobauland/Verkehrsflächen (Typ A) im Bereich Extensivgrünland/Gehölzbestand (Kategorie II): 0,8 – 1,0

Es wird für den Eingriff durch Nettobauland und Verkehrsflächen der obere Wert für die Bilanzierung angesetzt. Je mehr eingriffsminimierende Maßnahmen festgesetzt und realisiert werden, desto niedriger wird der Kompensationsfaktor.
So wird das Plangebiet mit standortgerechten, heimischen Gehölzen eingegrünt, um so die Auswirkungen auf das Landschaftsbild abzumindern und das Gebiet verträglich einzubinden. Dadurch kann der Faktor um 0,05 reduziert werden.

Es ergibt sich somit folgende Aufschlüsselung von Eingriffsflächen, Kompensationsfaktor und sich ergebendem Ausgleichsbedarf:

Eingriff	Fläche	Faktor	Erforderlicher Ausgleich
Typ A / Kategorie I	14.592 qm	0,55	8.026 qm
Typ A / Kategorie II	5.744 qm	0,95	5.457 qm
ohne Eingriff	5.475 qm		
Geltungsbereich gesamt	**25.811 qm**		**13.483 qm**

Insgesamt sind somit **13.483m²** durch externe Maßnahmen auszugleichen.

7 Umsetzung und dauerhafte Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen

Die zu erbringende Ausgleichsfläche **(13.483m²)** für das Gewerbegebiet wird extern auf **Fl.-Nr. 595 Gemarkung Reimlingen (3.726m²)** und **Fl.-Nr. 239 Gemarkung Reimlingen (9.757m²)** umgesetzt. Die Maßnahmen sind in der Satzung festgesetzt und in den Planbereichen 2 und 3 „Ausgleich“ dargestellt. Hiermit soll gewährleistet werden, dass die Maßnahmen zwingend und zeitnah umgesetzt werden.
Die Sicherung der Ausgleichsfläche und Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen gehen zu Lasten der Gemeinde und sind damit nicht dinglich zu sichern.

[2] BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Ein Leitfaden (2003)

F ERSCHLIESSUNG

1 Fließender Verkehr

Das Gewerbegebiet wird über den Heuweg auf Fl.-Nr. 288 erschlossen, welcher unweit in die St2212 übergeht und erhält dadurch Anschluss an das bestehende Wegenetz.

Die Ein- und Ausfahrt ist durch entwässerungstechnische Maßnahmen so zu gestalten, dass kein Oberflächenwasser dem öffentlichen Weg zufließen kann.

2 Ruhender Verkehr

Stellplätze (Art. 47 BayBO)
Da Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit auf den Betriebsgrundstücken herzustellen.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)
Die nach der Garagen- und Stellplatzverordnung GaStellV (in der jeweils aktuell gültigen Fassung) erforderlichen Stellplätze sind im Zuge der einzelnen Bauvorhaben nachzuweisen.

3 Wasserversorgung, Abwasser, Löschwasser

Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist sicherzustellen.
Die Klärung der Abwässer wird durch die Kläranlage Nördlingens erfolgen.

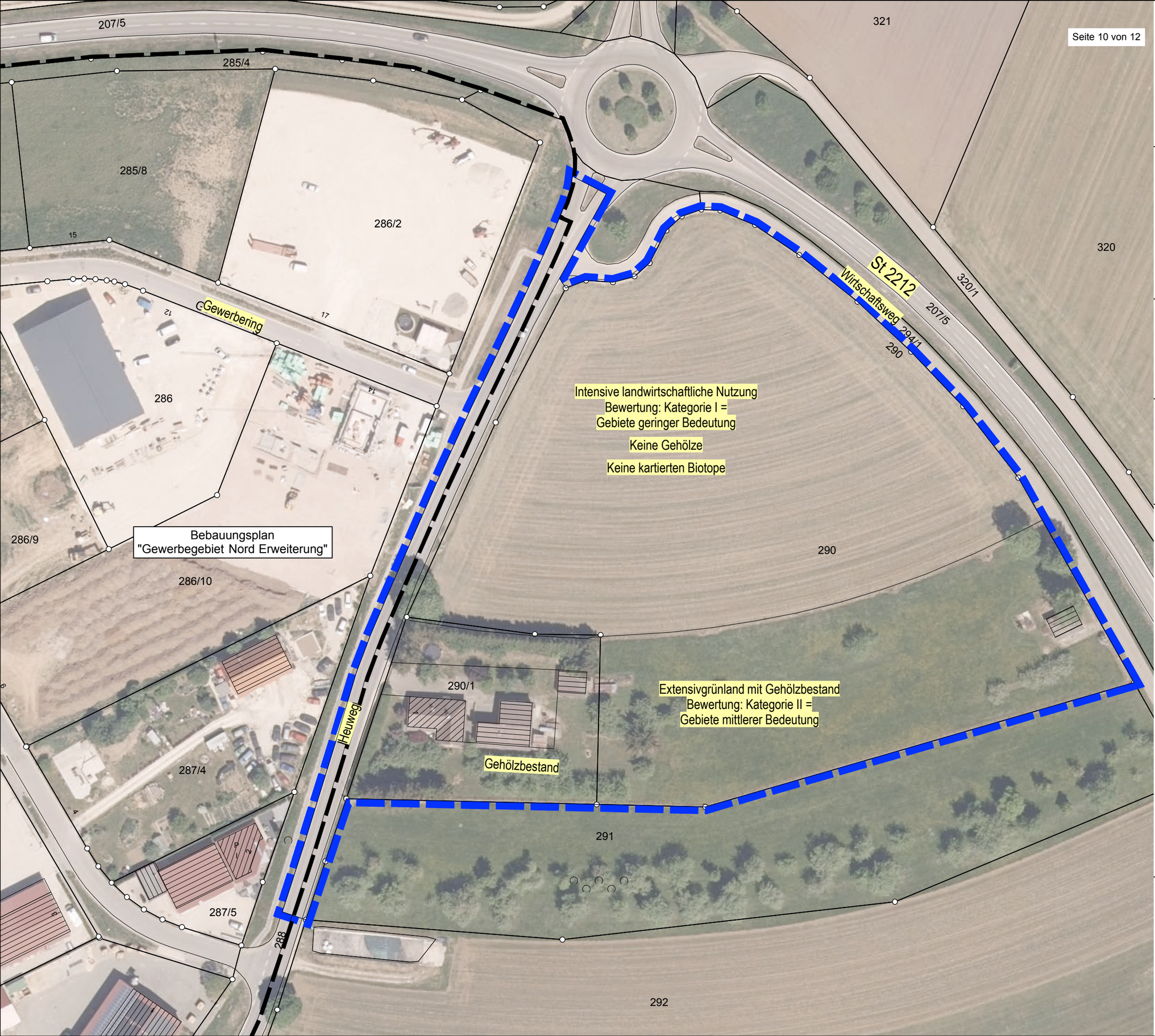
Die Wasserversorgung erfolgt über das Netz der Bayerischen Rieswasserversorgung.
Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des ehemaligen Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen.
Der Löschwasserbedarf ist nach dem Arbeitsblatt W405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches zu ermitteln. Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten.

4 Sonstige Versorgungsträger

Die Stromversorgung ist durch die Netzgesellschaft Ostwürttemberg DonauRies GmbH gesichert.

Die Beseitigung der festen Abfallstoffe erfolgt durch die Müllabfuhr auf Landkreisebene.

Den Versorgungsträgern ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils drei Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen.
Notwendige Abstimmungen, Planungen und Genehmigungen sind bei den einzelnen Leitungsträgern vor Baubeginn einzuholen, um keine Gefahren bzw. Schäden durch Unkenntnis zu verursachen.



GEMEINDE REIMLINGEN

LANDKREIS DONAU-RIES
FREISTAAT BAYERN

SCHLOßSTRAßE 1
86756 REIMLINGEN

VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET NORD II"

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE FLURNUMMERN 288(TF), 290 UND 290/1 JEWEILS GEMARKUNG REIMLINGEN

GRÜNORDNUNGSPLAN BESTANDSAUFNAHME

MAßSTAB IM ORIGINAL 1:1000
STAND 23.01.2020

DATENQUELLE:
GEOBASISDATEN: LUFTBILD (07/2018)
AMTL. DIGITALE FLURKARTE (12/2018)
© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
Grundlage in Gauss-Krüger-System

NORD

0 10 50m

SÜD

Das Plangebiet hat eine Größe von 25.811m²

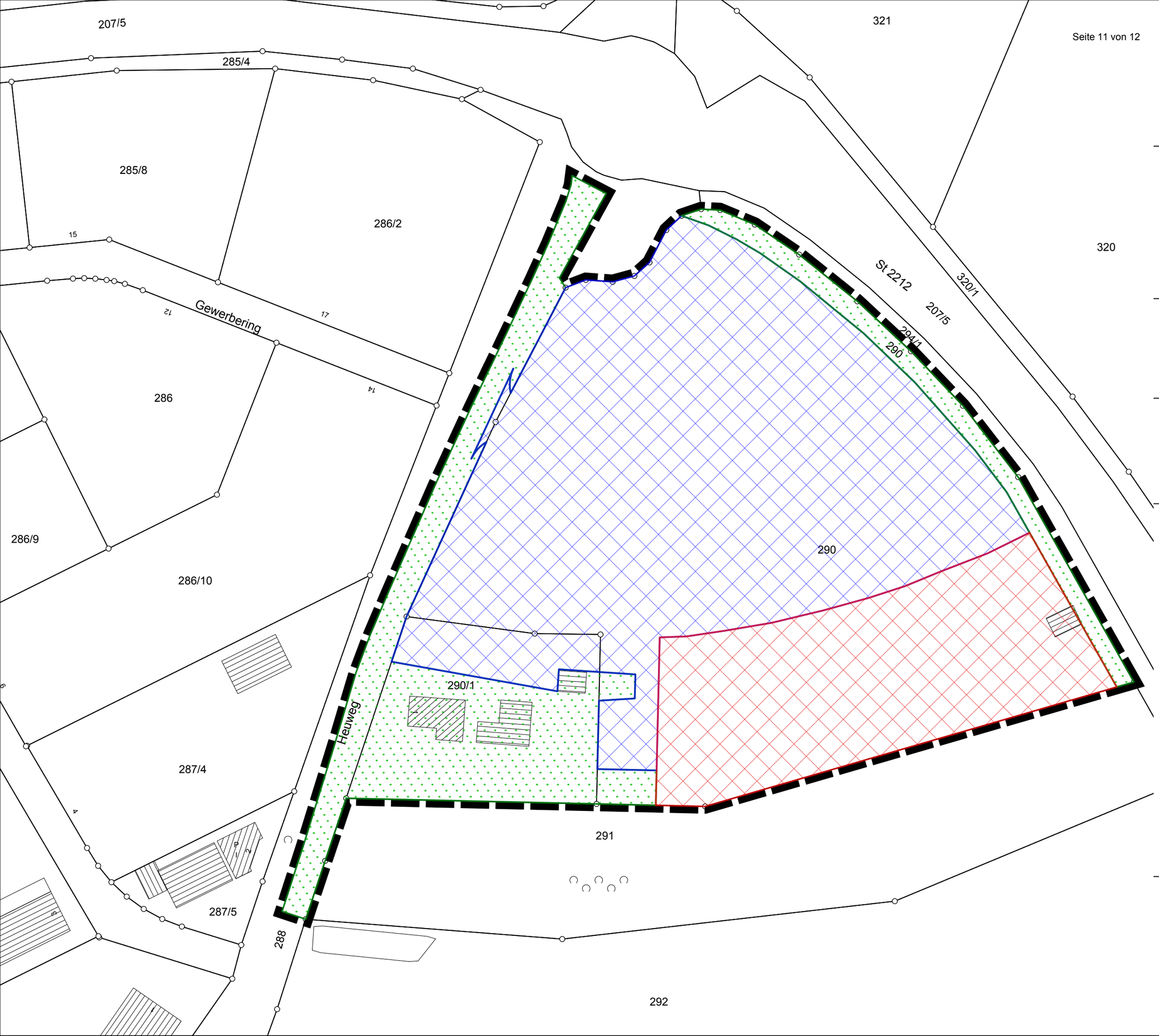
VERFASSER

PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung



GEMEINDE REIMLINGEN

LANDKREIS DONAU-RIES
FREISTAAT BAYERN

SCHLOßSTRAßE 1
86756 REIMLINGEN

VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET NORD II"

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE FLURNUMMERN 288(TF), 290 UND 290/1 JEWEILS GEMARKUNG REIMLINGEN

GRÜNORDNUNGSPLAN KONFLIKTE

MAßSTAB IM ORIGINAL 1:1000
STAND 23.01.2020

DATENQUELLE:
GEOBASISDATEN:
AMTL. DIGITALE FLURKARTE (12/2018)
© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
Grundlage in Gauss-Krüger-System

NORD
SÜD

0 10 50m

Die Eingriffsfläche beträgt im Bereich:
Nettobauland / Verkehrsflächen 20.336m²,
79% des Geltungsbereiches

TypA Kat I	14.592m²	
TypA Kat II	5.744m²	
	5.475m²	Ohne Eingriff

VERFASSER

PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

GEMEINDE REIMLINGEN

LANDKREIS DONAU-RIES
FREISTAAT BAYERN

SCHLOßSTRAßE 1
86756 REIMLINGEN

VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET NORD II"

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE FLURNUMMERN 288(TF), 290 UND 290/1 JEWEILS GEMARKUNG REIMLINGEN

GRÜNORDNUNGSPLAN MAßNAHMEN

MAßSTAB IM ORIGINAL 1:1000
STAND 23.01.2020

DATENQUELLE:
GEOBASISDATEN:
AMTL. DIGITALE FLURKARTE (12/2018)
© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
Grundlage in Gauss-Krüger-System

NORD

0 10 50m

SÜD

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
Das Regelverfahren wird durch integrierte Maßnahmen und externen Ausgleich berücksichtigt.

Die Eingriffsfläche für Typ A in Kategorie I beträgt 14.592m² x Kompensationsfaktor 0,55 = 8.026m² Ausgleichsfläche.

Die Eingriffsfläche für Typ A in Kategorie II beträgt 5.744m² x Kompensationsfaktor 1,0 0,95 = 5.457m² Ausgleichsfläche.

13.483m² werden durch externe Maßnahmen ausgeglichen.

Hinweis:
Der Satzungstext enthält weitere Festsetzungen.

VERFASSER
PLANUNGSBÜRO GODTS
JOOST GODTS
Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

GEMEINDE REIMLINGEN

LANDKREIS DONAU-RIES
FREISTAAT BAYERN

SCHLOßSTRAßE 1
86756 REIMLINGEN

VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET NORD II"

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE FLURNUMMERN 288(TF), 290 UND 290/1 JEWEILS GEMARKUNG REIMLINGEN

UMWELTBERICHT

VORENTWURF VOM 17.07.2019
ENTWURF VOM 27.11.2019
ZULETZT GEÄNDERT AM 23.01.2020

VERFASSER

PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG: Dipl.-Ing. Joost Godts
B. Sc. Beate Herz

A EINLEITUNG 4
1 Allgemeines ... 4
2 Umweltschutzziele und übergeordnete Vorgaben aus einschlägigen Fachgesetzen und -Fachplanungen ... 4
2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (2013) und Regionalplan der Region Augsburg ... 4
2.2 Schutzgebiete und -ausweisungen ... 4
2.3 Naturräumliche Gegebenheiten ... 5
2.4 Potenzielle natürliche Vegetation nach © Seibert ... 5
2.5 Potenzielle natürliche Vegetation nach © BfN & LfU ... 5

B BESCHREIBUNG DES BESTANDES UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIESSLICH PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 6
1 Schutzgut Menschen ... 6
1.1 Beschreibung ... 6
1.2 Auswirkungen ... 6
1.3 Ergebnis ... 6
2 Schutzgut Tiere und Pflanzen ... 6
2.1 Beschreibung ... 6
2.2 Auswirkungen ... 7
2.3 Ergebnis ... 7
3 Schutzgut Boden ... 8
3.1 Beschreibung ... 8
3.2 Auswirkungen ... 8
3.3 Ergebnis ... 8
4 Schutzgut Wasser ... 8
4.1 Beschreibung ... 8
4.2 Auswirkungen ... 8
4.3 Ergebnis ... 8
5 Schutzgut Klima und Luft ... 9
5.1 Beschreibung ... 9
5.2 Auswirkungen ... 9
5.3 Ergebnis ... 9
6 Schutzgut Landschaft ... 9
6.1 Beschreibung ... 9
6.2 Auswirkungen ... 9
6.3 Ergebnis ... 9
7 Schutzgut Sach- und Kulturgüter ... 10
7.1 Beschreibung ... 10
7.2 Auswirkungen ... 10
7.3 Ergebnis ... 10
8 Wechselwirkungen ... 10
8.1 Beschreibung ... 10
8.2 Auswirkungen ... 10
8.3 Ergebnis ... 10

C PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 10

D GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINDERUNGUND ZUM AUSGLEICH 11
1 Vermeidung und Verringerung ... 11
2 Ausgleich ... 11
3 Alternative Planungsmöglichkeiten ... 11

E AUSSAGEN ZUR UMWELTVERTRÄGLICHKEIT UND ZUM MONITORING 12

1 Beurteilung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens 12

2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoringkonzept) 12

F ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG 12

A EINLEITUNG

1 Allgemeines

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß §2 Abs.4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach §1 Abs.6 Nr.7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß §2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als eigenständiger Teil beizufügen.

2 Umweltschutzziele und übergeordnete Vorgaben aus einschlägigen Fachgesetzen und -Fachplanungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (2013)[1] und Regionalplan der Region Augsburg[2]

Folgende zutreffende Ziele (Z) und Grundsätze (G) enthält das Landesentwicklungsprogramm Bayern:

- 3.1
  (G): Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
  (G): Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- 3.2 (Z): In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- 3.3 (Z): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]

Der Regionalplan der Region Augsburg (RP 9) enthält keine umweltrelevanten Zielsetzungen für das Plangebiet.

2.1.1 Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)[3]

Das Arten-und Biotopschutzprogramm gibt für den Planbereich keine Zielsetzungen und Maßnahmen vor.

2.1.2 Flächennutzungsplan[4]

Das Plangebiet des Bebauungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Umweltrelevante Zielsetzungen sind nicht zu entnehmen.

2.2 Schutzgebiete und -ausweisungen

Im Plangebiet selbst sind keine Schutzgebiete gemäß BayNatSchG, Wasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche oder Bodendenkmale bekannt.[5,6,7]
Der südlich des Plangebietes gelegene Obstbaumbestand ist mit Nr. 7129-1131-004 („Streuobstwiesen bei Reimlingen“) amtlich biotopkartiert und wird von der Planung nicht weiter berührt.

[1] Bayerische Staatsregierung (2013): Landesentwicklungsprogramm Bayern. München.
[2] Regionaler Planungsverband Augsburg (2007): Regionalplan der Region Augsburg
[3] Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern: Landkreisband Donau-Ries. Stand: September 1995
[4] Gemeinde Reimlingen (1988): Flächennutzungsplan. Planverfasser: Ortsplanungsstelle für Schwaben, Landschaftsarchitekt Grebe, Nürnberg
[5] Bayerisches Landesamt für Umwelt: FIS-Natur Online (FinWeb), Zugriff am 26.03.2019
[6] Bayerisches Landesamt für Umwelt: Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete, Zugriff am 26.03.2019
[7] Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas, Zugriff am 25.03.2019

2.3 Naturräumliche Gegebenheiten[4]

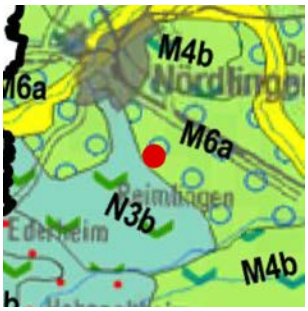
Der Untersuchungsraum liegt in der naturräumlichen Einheit „Ries (103)“.
Die von Lößlehm-, Ton- und Tonmergelplatten gekennzeichnete nahezu ebene Kernlandschaft des Rieses reicht vom (württembergischen) westlichen Riesrand bis zur Wörnitz. Durch die Beckenlage und die geringe Höhe herrscht ein, im Vergleich zum Umland niederschlagsarmes, kontinentales Klima vor. Auf den mit Löß und Lößlehm überdeckten Platten sind Braunerden entstanden, die wegen ihrer Güte das Ries zu einer der Kornkammern Bayerns werden ließen. Aus den tonigen und mergeligen Sedimenten des Riessees (Löß wurde in Wörnitznähe abgetragen) entwickelten sich vertisolartige Böden, die durch meterbreite Trockenrisse auffallen, aber ebenfalls fruchtbare humose schwarzbraune bis schwarzgraue Ackerböden darstellen. Gleye sind der vorherrschende Bodentyp der früher feuchten und auch entwässerten Bachniederungen. Heute präsentiert sich das Ries als intensiv genutztes, waldloses Agrarland. Das Grünland der Bachniederungen (insbesondere feuchte Wiesen, Gänseweiden) ist fast vollständig aus der Kulturlandschaft verschwunden.[3]

2.4 Potenzielle natürliche Vegetation nach © Seibert[8]

Das Plangebiet liegt nach Seibert im Vegetationsgebiet „21n“ Reiner Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (*Galio-Carpinetum typicum*), Nordbayern-Rasse.

<u>Bäume und Sträucher der natürlichen Waldgesellschaften und ihrer Pionier- und Ersatzgesellschaften:</u>
Quercus robur, Fagus sylvatica, Carpinus betulus, Tilia cordata, Fraxinus excelsior, Prunus avium, Acer campestre, Sorbus aucuparia, Betula pendula, gebietsweise auch Abies alba.
Corylus avellana, Cornus sanguinea, Crataegus monogyna, Crataegus oxycantha, Prunus spinosa, Lonicera xylosteum, Ligustrum vulgare, Rhamnus frangula, Rhamnus cathartica, Euonymus europaeus, Daphne mezerum, Rosa arvensis, Viburnum lantana, Clematis vitalba

2.5 Potenzielle natürliche Vegetation nach © BfN & LfU[9]



Das Plangebiet ist nach dem Bundesamt für Naturschutz (BfN) und dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) den Vegetationsgebiet M6a „Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald oder vereinzelt Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald“ zuzuordnen.

<u>Verbreitung</u>: Im Bereich der lehmigen Albüberdeckung sowie der Liaslehme und größerflächig im submontanen Altpleistozän des Alpenvorlandes
<u>Kennzeichnung</u>: Buchenreicher Laubwaldkomplex auf (zumindest oberflächlich) basenreichen bis -armen, örtlich wasserstauenden Lehmdecken
<u>Zusammensetzung</u>: Vorherrschend frische Ausbildungen des Typischen und Hainsimsen-Waldmeister-Buchenwaldes (oft mit Hexenkraut oder flächiger Zittergras-Segge) im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; auf wasserstauenden Lehmdecken im Wechsel mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald, seltener auch Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald
<u>Standorte</u>: Böden geringer bis mittlerer Basen- und Nährstoffsättigung der Silikatgebiete; Grundwassereinfluss schwach bis örtlich deutlich ausgeprägt, aber weitgehend ohne Nassstandorte

[8] SEIBERT, P.: Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete von Bayern mit Erläuterungen, 1968
[9] BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ & BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Potentielle Natürliche Vegetation Bayerns, 2009

B BESCHREIBUNG DES BESTANDES UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIESSLICH PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Im Folgenden werden der Ist-Zustand und die zu erwartenden Auswirkungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord II” ermittelt und beschrieben sowie die vorgesehenen Maßnahmen, die zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen notwendig sind. Die Einschätzung der Erheblichkeit erfolgt verbalargumentativ in den Stufen gering – mittel – hoch.

1 Schutzgut Menschen

1.1 Beschreibung

Der Standort des Vorhabens liegt nördlich von Reimlingen angrenzend an bestehende Bebauung. Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt (Acker und Grünland) und ist z.T. bereits bebaut. Direkt angrenzend im Osten verläuft die St2212. im Westen/Nordwesten befindet sich bereits ein Gewerbegebiet. Das Plangebiet selbst weist keine besondere Funktion bzgl. der Naherholung für die Bewohner Reimlingens auf.

1.2 Auswirkungen

Für die Aussagen im Rahmen des Umweltberichts wird davon ausgegangen, dass für und durch das Bebauungsplangebiet keine Konfliktsituation mit den umliegenden Nutzungen besteht, da der Bebauungsplan im Zusammenhang mit bereits bestehender Bebauung geplant wird. In Anbetracht der Nähe des Plangebietes zur Bebauung des Ortes wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, um die aus der Gewerbenutzung resultierenden Lärmimmissionen zu ermitteln.[10]
Darin wurden den geplanten Gewerbegebietsflächen entsprechende Lärmkontingente zugewiesen, welche sicherstellen, dass im angrenzenden Ort durch die Gesamtheit der Lärmimmissionen die einschlägigen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 eingehalten werden und den umliegenden schutzwürdigen Nutzungen kein zusätzlich maßgeblicher Geräuschbeitrag geliefert wird.

1.3 Ergebnis

Für das Schutzgut Mensch sind Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten, wenn die vorgegebenen Lärmkontingente eingehalten werden.

2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

2.1 Beschreibung

Die Lebensraumausstattung in Teilen des Plangebietes ist bereits maßgeblich vorbelastet durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung im nördlichen Bereich, die z.T. bestehende Bebauung und die am Plangebiet verlaufende St2212 und den damit einhergehenden Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen.
Dem entgegen steht die Grünfläche im südlichen Bereich des Plangebietes mit einem gut ausgeprägten Arteninventar aufgrund der extensiven Bewirtschaftung. Auf ihr befinden sich Obstbäume, die z.T. Höhlen aufweisen und somit ein gutes Habitatpotenzial bieten.
Die Bäume im Südwesten an der bestehenden Bebauung sind hingegen überwiegend nicht standortgerecht (Fichten) und aufgrund ihres dichten Stands sowohl in ihrer Entwicklung als auch in ihrem Habitatpotenzial deutlich eingeschränkt.

<u>Vögel:</u>
Für Vögel sind im Plangebiet vor allem die Obstbäume im Süden als Lebensraumstrukturen von Bedeutung.
Aufgrund ihres Alters bieten diese z.B. durch Höhlen gute Nistmöglichkeiten. So konnte auch bei einer Ortseinsicht im Mai 2018 bspw. eine Höhlenbrut von Staren in einem südlich im Plangebiet gelegenen Obstbaum nachgewiesen werden.
Die als Grünland genutzten Bereiche dürften dabei insbesondere der Nahrungssuche dienen.

[10] schalltechnische Untersuchung der Firma igi CONSULT GmbH vom 24.09.2019 mit Bericht-Nr. C190073

Reptilien und Amphibien:
Das Plangebiet ist aufgrund seiner landwirtschaftlichen Nutzung kein geeigneter Lebensraum für Reptilien, da dieses nicht den benötigten Bedingungen dieser Artengruppe (wärmebegünstigt, lückige Vegetation, ausreichendes Nahrungsangebt, Sonnenplätze) entspricht. Es mangelt zudem an Eiablageplätzen, ausreichend Versteckmöglichkeiten sowie Rückzugsmöglichkeiten zur Thermoregulation und Überwinterung. Eine Ortseinsicht vor Ort im Mai 2018 gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde bestätigte diese Einschätzung.
Auch für Amphibien fehlen essenziell notwendige Strukturen wie temporäre oder dauerhaft wasserführende Gewässer und ein ausreichendes Nahrungsangebot, sodass ein Vorkommen auszuschließen ist.

Fledermäuse:
Die für Vögel geeigneten Baumhöhlen können je nach Ausprägung auch für Fledermäuse als Quartier dienen.
Ebenso stellt der Baumbestand im Plangebiet sowie der südlich des Plangebietes gelegene Ostbaumbestand eine Leitstruktur für jene Arten dar, die nicht im freien Luftraum jagen, sondern sich an Gehölzstrukturen orientieren.
Aufgrund des extensiven Grünlandbestands kann davon ausgegangen werden, dass insbesondere im südlichen Plangebiet auch ein ausreichendes Nahrungsangebot vorherrscht, wenngleich dies kein essenziell notwendiges Nahrungshabitat ist, da Fledermäuse im allgemeinen weiträumig um ihre Quartierstrukturen ausschwärmen und auf Nahrungssuche gehen.

2.2 Auswirkungen

Durch den Bebauungsplan ist eine Fläche von insgesamt 25.811m^2 durch Nutzungsänderung und Überbauung betroffen. Die Eingriffsfläche beträgt insgesamt 20.336m^2, und erstreckt sich vorrangig auf Ackerflächen.
Doch auch die artenreichen Grünflächen im Süden von Fl.-Nr. 290 sind von einer Überbauung betroffen. Aufgrund der naturschutzfachlichen Wertigkeit des Bestands in diesem Bereich besteht hierfür ein erhöhtes Ausgleichserfordernis. Dies wird in der Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung in der Begründung entsprechend berücksichtigt.

Die Bäume im Plangebiet werden soweit wie möglich erhalten. Nur stellenweise ist es unabdingbar, einige Bäume zu roden. Dies hat entsprechend den Vorgaben der Satzung außerhalb der Fortpflanzungs- und Brutperiode sowie unter vorheriger Kontrolle auf Höhlen und einen möglichen Besatz dieser zu erfolgen. Ist dies der Fall, so ist die Rodung bzw. das weitere Vorgehen im Vorfeld einvernehmlich mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Mit Beachtung dieser Vorgaben werden etwaige artenschutzrechtliche Konfliktlagen als vermeidbar angesehen.

Nach der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung/ Bilanzierung (vgl. Begründung) ergibt sich ein Maßnahmenbedarf von 13.483m^2.

2.3 Ergebnis

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind Umweltauswirkungen von geringer bis mäßiger Erheblichkeit zu erwarten. Der entstehende Eingriff kann durch geeignete naturschutzfachliche Maßnahmen ausgeglichen werden.

3 Schutzgut Boden

3.1 Beschreibung

Das Plangebiet wird im nördlichen Bereich als Acker landwirtschaftlich genutzt. Daher ist davon auszugehen, dass die Bodenprofile in diesem Bereich durch intensive Bearbeitung gestört sind. Die Lebensraumfunktion der Böden ist von untergeordneter Bedeutung. Auch die Filter- und Pufferfunktion der vorhandenen Böden ist durch intensive Nutzung beeinträchtigt. Dies gilt auch für die bereits bebauten Flächen.
Im Bereich der Grünflächen können die Bodenprofile als weitgehend intakt angesehen werden, da eine häufige Befahrung/Bewirtschaftung mit schweren Geräten und eine wendende Bodenbearbeitung im Gegensatz zu Ackerflächen ausbleibt.

3.2 Auswirkungen

Durch die Planung werden Böden in einer Ausdehnung von 20.336m^2 durch Versiegelung und Überbauung in Anspruch genommen.
Durch die Versiegelung gehen sämtliche Bodenfunktionen verloren und der Boden steht als Standort und Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt nicht mehr zur Verfügung. Der Austausch zwischen Bodenluft und Atmosphäre wird unterbunden, die Böden scheiden für die Filterung, Pufferung, Transformation und damit für die Reinigung des Sickerwassers gänzlich aus.[11]

3.3 Ergebnis

Für das Schutzgut Boden sind aufgrund Flächengröße und der vorgesehenen Nutzungsintensität Umweltauswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

4 Schutzgut Wasser

4.1 Beschreibung

Beim Schutzgut Wasser lassen sich generell drei Funktionsraumtypen unterscheiden

- Grundwasservorkommen,
- Genutztes Grundwasser und
- Oberflächengewässer und deren Retentionsräume.

Im Plangebiet sind keine Wasserschutzgebiete bekannt bzw. liegt das Planungsgebiet nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Des Weiteren sind im Planungsgebiet selbst weder Fließ- noch Stillgewässer vorhanden.

4.2 Auswirkungen

Durch die baubedingte Oberflächenversiegelung wird die flächige Versickerung von Niederschlagswasser reduziert. Aufgrund der Versiegelung von Flächen kann bei Regenereignissen eine kurzzeitig erhöhte Ableitung von Oberflächenwasser auf den versiegelten Flächen auftreten. Unbelastetes Regenwasser kann auf den Grünflächen und nicht versiegelten Bereichen weiterhin breitflächig versickern. Es ist empfehlenswert, die nicht bebauten Flächen daher in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen oder Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

4.3 Ergebnis

Für das Schutzgut Wasser sind aufgrund der Größe des Plangebietes und der zu erwartenden Flächenversiegelung insgesamt Umweltauswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

[11] Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (2012): Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung in Niedersachsen. URL: http://www.lbeg.niedersachsen.de/

5 Schutzgut Klima und Luft

5.1 Beschreibung

In klaren, windschwachen Nächten kühlen sich aufgrund der langwelligen Ausstrahlung die Erdoberfläche und die darüber liegenden Luftschichten ab. Die Menge der erzeugten Kaltluft hängt in großem Maße auch von dem Bewuchs bzw. der Bebauung der Erdoberfläche ab.
So haben Freiflächen (Wiesen- und Ackergelände) die höchsten Kaltluftproduktionsraten, Wälder sind schlechte Kaltluftproduzenten. Vielmehr wird ihnen eine frischluftproduzierende Funktion beigemessen. Bebauten Flächen wird keine Kaltluftproduktion zugeordnet. Diese sind als sogenannte Wärmeinsel eingestuft[12]
Das Plangebiet ist aufgrund seiner Aufteilung in Ackerflächen (Kaltluft) und angrenzende Gehölzbestände (kleinklimatischer regulierend) und die Nähe zum Ort (Wärmeinsel) als klimatisch weitgehend ausgeglichen zu betrachten.
Die St2212 als linienhafter Emittent wirkt sich kleinräumig auf den östlichen Plangebietsrand aus (Stäube, Gerüche).

5.2 Auswirkungen

Durch die großflächige Bebauung mit z.T. ausgedehnten Dachflächen bzw. der großflächigen Versiegelung kann es vor allem bei andauerndem Sonnenschein zu einer starken Erwärmung der Dachflächen und versiegelten Bereiche kommen. Diese Wärme wird dann über die Nacht an die Umgebung abgegeben. Somit verliert die einstige Ackerfläche ihre kleinklimatische Ausgeglichenheit. Zudem werden die Temperaturunterschiede in der Umgebung zwischen Tag und Nacht größer. Es ist somit mit einer Veränderung des lokalen Kleinklimas zu rechnen. Klimatisch weitreichendere Auswirkungen sind hierbei aufgrund der Größe des Plangebietes jedoch nicht zu erwarten.

5.3 Ergebnis

Für das Schutzgut Klima und Luft sind Umweltauswirkungen von geringer bis mäßiger Erheblichkeit zu erwarten.

6 Schutzgut Landschaft

6.1 Beschreibung

Das Landschaftsbild im nördlichen Umfeld Reimlingens wird vor allem von weitläufigen Agrarflächen, der Bebauung des Ortes, dem angrenzenden Gewerbegebiet und einer Biogasanlage geprägt.
Die für das Vorhaben in Anspruch genommene Fläche befindet sich auf landwirtschaftlich genutzten Flächen, die z.T. bereits bebaut sind. Im Süden befindet sich angrenzend ein biotopkartierter Streuobstbestand.
Aufgrund der Lage angrenzend an bestehende Bebauung kann jedoch bereits von einer Vorbelastung für das Landschaftsbild gesprochen werden.

6.2 Auswirkungen

Durch die geplanten Gebäude ergeben sich optische Wirkungen v.a. aus östlicher Blickrichtung. Von Norden her ist bereits das bestehende Gewerbegebiet vorgelagert, im Süden verringern bestehende, straßenbegleitende Gehölze die optische Wirkung der geplanten Bebauung.
Durch die Lage in der Nähe zum Ort und dem bestehenden Gewerbegebiet in Verbindung mit den vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen wird davon ausgegangen, dass die Planung nur geringfügig zusätzlich auf das Landschaftsbild um Reimlingen wirkt.

6.3 Ergebnis

Für das Schutzgut Landschaft sind unter Berücksichtigung der Eingrünungsmaßnahmen Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

[12] GERTH, W.-P. (1986): Berichte des Deutschen Wetterdienstes Nr. 171. Klimatische Wechselwirkungen in der Raumplanung bei der Nutzungsänderung. Offenbach am Main.

7 Schutzgut Sach- und Kulturgüter

7.1 Beschreibung

Auf den durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord II” beplanten Grundstücken sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt.
In der Nähe im Bereich des angrenzenden Gewerbegebietes liegt jedoch das Bodendenkmal Nr. D-7-7129-0425 „Brandgräber der frühen Hallstattzeit“.

7.2 Auswirkungen

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

7.3 Ergebnis

Für das Schutzgut Sach- und Kulturgüter sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, wenn die Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes beachtet werden.

8 Wechselwirkungen

8.1 Beschreibung

Wechselwirkungen zwischen und innerhalb der Schutzgüter, die bereits vor der Realisierung des Vorhabens bestehen, prägen neben den vorhandenen Vorbelastungen den Ist-Zustand der Umwelt und sind dementsprechend im Rahmen der schutzgutbezogenen Darstellungen mit erfasst. So beeinflussen sich z.B. Klima und Vegetationsbedeckung gegenseitig, ebenso wie Wasserhaushalt und Vegetation oder Boden und Bewuchs. Die Pflanzendecke und der Wasserhaushalt wiederum stellen Existenzgrundlagen für die Tierwelt dar.

8.2 Auswirkungen

Auch durch die Auswirkungen des Vorhabens ergeben sich Wechselwirkungen, die im Rahmen der schutzgutbezogenen Betrachtung erfasst wurden. Es ergeben sich folgende wesentliche Wechselwirkungen:

- Die Überbauung bzw. die Flächenversiegelung führt zu einem Eingriff in den Boden, der sich sowohl auf Oberflächenabfluss und Grundwasserneubildung auswirkt als auch auf die Vegetationszusammensetzung und das Artenspektrum.
- Die Planung nutzt dabei deutlich durch den Menschen vorgeprägte Bereiche, um die Auswirkungen auf den Natur- und Landschaftshaushalt möglichst gering zu halten.

8.3 Ergebnis

In Bezug auf Wechselwirkungen sind aufgrund der Vorprägung des Gebietes Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

C PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELT-ZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung der Planung weiter landwirtschaftlich genutzt werden. Eine aus naturschutzfachlicher Sicht erforderliche Strukturanreicherung und Aufwertung im Bereich der Ackerfläche kann bei gleichbleibend intensiver Nutzung weitgehend ausgeschlossen werden.
Der Artenreichtum auf den Grünflächen allerdings würde sich bei weiterer extensiver Bewirtschaftung erhöhen. Die naturschutzfachliche Wertigkeit steigt.

D GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINDERUNGUND ZUM AUSGLEICH

1 Vermeidung und Verringerung

- Durch die Planung im Zusammenhang mit bestehender Bebauung („Gewerbegebiet Nord“) und Verkehrsverbindungen wird eine Zerschneidung von Lebensräumen möglichst vermieden
- Eingrünungsmaßnahmen mit neu zu pflanzenden Bäumen und Sträuchern zur landschaftlichen Einbindung bzw. für einen guten Übergang zur freien Landschaft
- Unverschmutztes Wasser kann auf den unbefestigten Flächen breitflächig versickern

2 Ausgleich

Der Ausgleich erfolgt extern auf den Fl.-Nr. 595, Gemarkung Reimlingen und 239 Gemarkung Reimlingen.
Fl.-Nr. 595 wird dafür von Intensivgrünland durch ein angepasstes Mahdregime und ergänzende Einsaat mit autochthonem Saatgut in artenreiches Extensivgrünland überführt. Auf einer Teilfläche wird zudem mittels Ansaat eine Blühfläche (langfristig artenreiche Kraut- und Staudenflur) sowie in einem weiteren Teilbereich eine feuchte Mulde angelegt. Die Maßnahme ist so konzipiert, dass sie neben der ökologischen Aufwertung der Fläche zudem Offenlandarten (Wiesenschafstelze) zu Gute kommt, die im Rahmen einer weiteren gemeindlichen Bauleitplanung betroffen sind und somit geeignete Ausweichlebensräume erhalten.

Fl.-Nr. 239 wird mittels Beweidung (alternativ mittels geeignetem Mahdregime) in artenreiche Trocken- und Halbtrockenlebensräume überführt. Das brachgefallene und bisher der Sukzession unterliegende Flurstück soll dadurch vor einer weiteren Verbuschung bewahrt werden. Davon profitieren u.a. wärmeliebende Arten wie die Zahneidechse. Aufgrund ihrer unterschiedlichen Ausprägung (siehe Teilflächen A bis C in Planbereich 3) wird der Strukturreichtum der Fläche durch die vorgesehenen Maßnahmen deutlich erhöht.

Sämtliche Maßnahmen umfassen den sofortigen Verzicht auf Pestizide und jegliche Düngung. Die Maßnahmen sind in der Satzung ausführlicher erläutert.

3 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Standortsuche/-auswahl erfolgte unter Berücksichtigung folgender Kriterien: Ortsbild, Erschließung, Vorbelastung, Landschaftsbild, Zersiedelung, Lebensraumausstattung.
Im Hinblick auf die Erschließung, etwaige Entwicklungsmöglichkeiten sowie bestehende Vorbelastungen fiel die Wahl auf das vorliegende Gebiet. Hier ist die Bauliche Entwicklung mit den Schutzgütern der Umwelt am ehesten vereinbar und die Auswirkungen sind von überwiegend geringer bis mäßiger Erheblichkeit.
Somit bestanden vielmehr Überlegungen in der internen Aufteilung des Gebietes und dessen Verträglichkeit mit umliegenden schutzwürdigen Nutzungen.

E AUSSAGEN ZUR UMWELTVERTRÄGLICHKEIT UND ZUM MONITORING

1 Beurteilung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens

Die Umweltverträglichkeit des Vorhabens ist unter Berücksichtigung aller Schutzgüter der Umwelt gegeben. Dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot wird zum einen dadurch Rechnung getragen, dass für das Vorhaben Flächen ausgewählt wurden, deren Inanspruchnahme aus Sicht der meisten Schutzgüter nur Beeinträchtigungen von überwiegend geringer Erheblichkeit verursachen. Zum anderen wurden im Rahmen der Planung Möglichkeiten zur Verminderung der Beeinträchtigungen so weit wie möglich berücksichtigt. So sind die Schutzgüter der Umwelt nur in geringem Umfang vom Vorhaben betroffen.

Die verbleibenden Beeinträchtigungen in den jeweiligen Schutzgütern sind durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgleichbar.
Nach derzeitigem Kenntnisstand verbleiben nach Realisierung des Vorhabens keine Risiken für die Umwelt, die nicht abgrenzbar und beherrschbar sind.

2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoringkonzept)

Im Bereich der Gewerbeflächen kann es durch angesiedelte Betriebe und deren Abläufe zu Lärm-, Staub oder Geruchsimmissionen kommen. Daher muss in regelmäßigen Abständen geprüft werden, ob die festgesetzten Immissionskontingente eingehalten werden. Zudem muss nach mehreren Jahren geprüft werden, ob die Eingrünung des Plangebietes wirksam wird. Weitere Maßnahmen zur Überwachung sind nicht erforderlich.

F ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Das Plangebiet liegt im Norden von Reimlingen angrenzend an die bestehende Bebauung des Ortes.
Die umliegenden Flächen sind intensiv landwirtschaftlich genutzt.
Der Bereich ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan als „Flächen für die Landwirtschaft“ und „Grünfläche“ dargestellt.
Im Plangebiet befinden sich keinerlei schützenswerte Strukturen, Schutzgebiete oder amtlich kartierte Biotope. Auch Bodendenkmale befinden sich nicht im Plangebiet, sondern erst im weiteren Umfeld.
Es wird eine überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche von 25.811m^2 überplant. Hier gehen Böden dauerhaft durch Versiegelung, Teilversiegelung und Überbauung verloren.
Die Auswirkungen des Bebauungsplanes sind aufgrund der bisherigen Nutzung der vorgesehenen Flächen, deren Lage und der Vermeidungsmaßnahmen von geringer bis mäßiger Erheblichkeit.
Der Eingriff wird extern auf Fl.-Nr. 595, Gemarkung Reimlingen und Fl.-Nr. 239 Gemarkung Reimlingen ausgeglichen.
Insgesamt werden 13.483m^2 durch entsprechende Maßnahmen (siehe Satzung) ökologisch aufgewertet.

GEMEINDE REIMLINGEN

LANDKREIS DONAU-RIES
FREISTAAT BAYERN

SCHLOßSTRAßE 1
86756 REIMLINGEN

VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET NORD II"

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE FLURNUMMERN 288(TF), 290 UND 290/1 JEWEILS GEMARKUNG REIMLINGEN

SATZUNG

VORENTWURF VOM 17.07.2019
ENTWURF VOM 27.11.2019
ZULETZT GEÄNDERT AM 23.01.2020

VERFASSER

PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG: Dipl.-Ing. Joost Godts
B. Sc. Beate Herz

A PRÄAMBEL 3

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB) 4

1 Geltungsbereich 4
2 Art der baulichen Nutzung 4
2.1 Gewerbegebiet (GE) nach §8 BauNVO 4
3 Maß der baulichen Nutzung 4
3.1 Höhe der baulichen Anlagen 4
4 Bauweise, Baugrenzen 5
4.1 Bauweise 5
4.2 Baugrenzen 5
5 Versorgungsleitungen / Leitungsrechte 5
6 Anbauverbotszone, unzulässige Ein- und Ausfahrt 5
7 Sichtfelder mit Maßzahlen 5
8 Verkehrsflächen 5
9 Grünordnung 6
9.1 Allgemein 6
9.2 Pflanzbindung 6
9.3 Pflanzgebot für Baumpflanzungen auf den öffentlichen und privaten Grünflächen 6
9.4 Zeitpunkt der Pflanzungen 6
10 Naturschutzrechtlicher Ausgleich 7
10.1 Fl.-Nr. 595, Gemarkung Reimlingen 7
10.2 Fl.-Nr. 239, Gemarkung Reimlingen 8
10.3 Umsetzung und dingliche Sicherung 9
11 Immissionsschutz 9

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO) 10

1 Abstandsflächen 10
2 Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen 10
2.1 Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung 10
2.2 Gestaltung der Dächer 10
2.3 Solaranlagen bzw. Photovoltaik-Anlagen 10
2.4 Gestaltung der Gebäude 10
2.5 Gestaltung der unbebauten Flächen, Böschung 10
2.6 Werbeanlagen und Beleuchtung 10
3 Stellplatzrichtzahlen 10
4 Einfriedungen 11

D HINWEISE 12

1 Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche 12
2 Bodenschutz 12
3 Denkmalschutz 12
4 Brandschutz 12
5 Wasserwirtschaftliche Belange 13
6 Immissionen 14
7 Gesetzlich geregelte Verpflichtungen 14

E VERFAHRENSVERMERKE 15

1 Aufstellungsbeschluss 15
2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung 15
3 Vorgezogene Behördenbeteiligung 15
4 Billigungs- und Auslegungsbeschluss 15
5 Auslegung (Offenlegung) 15
6 Satzungsbeschluss 15

7 Aufgestellt / Ausgefertigt 16
8 In-Kraft-Treten 16

F PLÄNE 17

1.1 Planbereich 2, Ausgleich, Fl.-Nr. 595, Gemarkung Reimlingen 17
1.2 Planbereich 3, Ausgleich, Fl.-Nr. 239, Gemarkung Reimlingen 18
1.3 Planbereich 1, Bebauungsplan 19

A PRÄAMBEL

Die Gemeinde Reimlingen erlässt aufgrund des §2 Abs.1, der §§9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art.81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord II“ als Satzung.

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die vom Planungsbüro Godts, Römerstraße 6, 73467 Kirchheim am Ries ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom **27.11.2019, zuletzt geändert am 23.01.2020** die zusammen mit den nachstehenden Festsetzungen sowie der Begründung mit Umweltbericht den Bebauungsplan bilden. Die wesentlichen begleitenden Erläuterungen sind in der Begründung mit Umweltbericht dargestellt.

Rechtsgrundlagen

a) **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

b) **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

c) **Planzeichenverordnung** (PlanZV), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

d) **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl.S.588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408)

e) **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737)

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§9 Abs.7 BauGB). Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches „Gewerbegebiet Nord II“ außer Kraft.

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Grünordnungsplan „Maßnahmen“ und die Planbereiche 2 und 3 „Ausgleich“ sind rechtsverbindliche Bestandteile des Bebauungsplanes.

2 Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§1 - 11 BauNVO)

2.1 Gewerbegebiet (GE) nach §8 BauNVO

(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

(2) Zulässig sind
   1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
   2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
   3. Tankstellen
   4. Anlagen für sportliche Zwecke

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
   1. Wohnungen/Wohnhäuser für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, dürfen im Gewerbegebiet in begründeten Ausnahmefällen nur errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass die Schutzwürdigkeit der Wohnungen zu keinen zusätzlichen Einschränkungen der zulässigen Immissionen von benachbarten oder künftig hinzukommenden Gewerbebetrieben führt. Es ist deshalb bei einem Bauantrag mit Wohnung ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, das die Einhaltung der in den einschlägigen Regelwerken zum Lärmschutz (TA Lärm) festgesetzten Immissionsrichtwerte sicherstellt. Wohnungen dürfen in Betriebsgebäude integriert werden.

Weitere Ausnahmen nach §8 Abs.3 BauNVO sind nicht zugelassen.

Zu beachten sind die Vorgaben zum Immissionsschutz gemäß Kapitel B11 der Satzung.

3 Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§16 - 21 BauNVO)

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6. Die festgesetzten Werte der Grund- und Geschossflächenzahl sind als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt.

3.1 Höhe der baulichen Anlagen

(§16 Abs.3 BauNVO)

Die maximal zulässige Wandhöhe, gemessen an der traufseitigen Außenkante der Außenwand als Abstand zwischen der Oberkante des geplanten Geländes (=unterer Bezugspunkt) und dem Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachkonstruktion (Dachhaut), darf:

- bei **gewerblichen Gebäuden** bergseits gemessen höchstens 7,5m betragen.
- bei **Hochregalen** bergseits gemessen höchstens 5,0 m betragen.
- bei **Betriebsleiterwohnhäusern** bergseits gemessen höchstens 6,6m betragen.

Einzelne Dachaufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen-Kamine sind bis insgesamt zwei Meter zusätzlich zur erlaubten Gebäudehöhe zulässig.

4 Bauweise, Baugrenzen

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §22 BauNVO)

4.1 Bauweise

Es gilt die „abweichende Bauweise“ gem. §22 Abs.4 BauNVO, mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 30m zulässig sind. Bei Gebäudelängen über 30m ist eine optische Gliederung des Baukörpers erforderlich.

4.2 Baugrenzen

Die Errichtung von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie Garagen und Carports ist nur auf den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5 Versorgungsleitungen / Leitungsrechte

Sämtliche Versorgungsleitungen, die im Gewerbegebiet neu hinzukommen, sind unterirdisch zu verlegen.

Innerhalb von Leitungs-Schutzstreifen dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird. Bei Überquerung der Leitungen mit schwerem Gerät ist durch geeignete bauliche Maßnahmen eine Beschädigung der Leitung zu verhindern.

6 Anbauverbotszone, unzulässige Ein- und Ausfahrt

Nördlich/nordöstlich des Plangebietes verläuft die St2212.
Gemäß Art. 23 Abs. 1 Nr. 1 BayStrWG (Bayerisches Straßen- und Wegegesetz) wird zur Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs außerhalb der Ortsdurchfahrten eine Anbauverbotszone in 20m Abstand von der Straße festgesetzt.

Entlang der St2212 sind direkte Ein- und Ausfahrten der Baugrundstücke unzulässig.

7 Sichtfelder mit Maßzahlen

(§ 9 Abs.1 BauGB)
Innerhalb des Sichtfeldes dürfen keine Zäune und Bauten errichtet werden. Anpflanzungen aller Art und Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände, dürfen nicht angelegt und unterhalten werden, soweit sie sich zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über eine durch die Dreieckspunkte gelegte Ebene erheben würden.

8 Verkehrsflächen

(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
Böschungen und Stützbauwerke der öffentlichen Verkehrsflächen sind zu dulden.
Hinweis: Die Darstellungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen stellen nur die von der Gemeinde beabsichtigte Gestaltung des öffentlichen Raumes dar, jedoch keine Festsetzungen.

9 Grünordnung

(§9 Abs.1 Nr.25a und 25b BauGB)

9.1 Allgemein

Die Gehölze sind bei einer Baumschule zu beziehen (in Baumschulqualität gemäß Bund deutscher Baumschulen (BdB) in genannter Qualität) und gemäß der Planzeichnung zu pflanzen. Dabei sind die Vorgaben aus DIN 18916 zu beachten.

Für die Pflanzung von Hochstämmen ist mindestens ein Pfahl-Dreibock (2,5m lange Pfähle) mit Lattenrahmen bestehend aus drei Verstrebungen (mit jeweils 50cm Länge) und Kokosstrick-Bindegut zu verwenden. Baumbindungen dürfen die Entwicklung des Baumes nicht behindern und sind mindestens jährlich zu kontrollieren.

Die Gehölze sind im Wuchs zu fördern, stets ausreichend zu wässern, bei Überwachsen auszumähen, freiwachsend und dauerhaft biotopprägend zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind innerhalb eines Jahres gleichwertig und gleichartig durch Nachpflanzung zu ersetzen.

Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist im Geltungsbereich nicht gestattet.

Das Nachbarrecht ist bezüglich der erforderlichen Grenzabstände in allen Fällen zu beachten.

Eine unvermeidbare Entfernung von Bäumen/Gehölzen im Plangebiet hat zwingend außerhalb der Fortpflanzungs- und Brutperiode, d.h. im Zeitraum von 01.10. bis spätestens 28.02. zu erfolgen. Vor der Fällung sind insbesondere Bäume durch einen fachkundigen Biologen (oder vergleichbare Ausbildung/Berufsstand) auf etwaige Höhlen und bei Erfordernis auf eine Besiedlung (z.B. Fledermäuse) dieser zu überprüfen. Ist dies der Fall, so ist die Rodung bzw. das weitere Vorgehen im Vorfeld einvernehmlich mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Im Bereich der Grünordnung dürfen keine Leitungen verlegt werden. Wenn das unumgänglich ist bzw. die einzuhaltenden Mindestschutzabstände zwischen Leitung und Bepflanzung unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Leitungen erforderlich.
Bei bestehenden Leitungen muss bei der Durchführung von Baumpflanzungen darauf geachtet werden, dass Bäume in ausreichender Entfernung von den Leitungen der Versorgungsträger gepflanzt werden. Die Abstände sind bei den Versorgungsträgern zu erfragen. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Leitungen erforderlich.

9.2 Pflanzbindung

Die im Plan als zu erhalten gekennzeichneten Bäume/Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Insbesondere ist während der Bauzeit jegliche Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden.
Ein unvermeidbarer Verlust ist durch Nachpflanzung entsprechend der Artenliste auszugleichen.

9.3 Pflanzgebot für Baumpflanzungen auf den öffentlichen und privaten Grünflächen

Die Bepflanzung ist mit Bäumen 2. Ordnung durchzuführen und gemäß Planfeststellung anzulegen. Die Arten sind aus den nachfolgenden Listen zu wählen.

Bäume 2. Ordnung, Mindestpflanzqualität: Hochstamm (H), 3xv, StU 14-16cm:

Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hain-Buche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche

sowie Obstbäume regionaltypischer, bewährter Sorten

9.4 Zeitpunkt der Pflanzungen

Die Pflanzarbeiten müssen spätestens 1 Jahr nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen beendet sein.

10 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

10.1 Fl.-Nr. 595, Gemarkung Reimlingen

Flurnummer 595, Gemarkung Reimlingen wird als Ausgleichsfläche festgesetzt und ist diesem Bebauungsplan gem. §9 Abs.1a BauGB zugeordnet. Im nachfolgenden Planbereich 2 „Ausgleich“ ist die externe Maßnahmenfläche (**3.726m²**) dargestellt. Die nachfolgenden Maßnahmen sind Bestandteil dieses Grünordnungsplans.
Die Berechnung der Ausgleichsflächen ist der Begründung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Hinweis: Die Konzeption der nachfolgenden Maßnahme erfolgte neben der notwendigen ökologischen Aufwertung vorrangig unter dem Gesichtspunkt einer artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahme, da im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Fürschwelle II“ der Gemeinde Reimlingen die planungsrelevante Wiesenschafstelze (*Motacilla flava*) betroffen ist. Für diese werden auf o.g. Flurstück geeignete Lebensraumstrukturen geschaffen (CEF-Maßnahme).
Ergänzend zu den im Bebauungsplan „Fürschwelle II“ festgesetzten Maßnahmen auf Fl.-Nr. 595 Gemarkung Reimlingen wird im Bereich der CEF-Fläche eine weitere Maßnahme festgesetzt (Anlage einer feuchten Mulde), die eine zusätzliche ökologische Aufwertung der Fläche bewirkt, ohne dabei den Lebensraumansprüchen der Wiesenschafstelze entgegen zu stehen.
Diese Teilfläche der zusätzlichen ökologischen Aufwertung sowie die noch zur Verfügung stehende Fläche des Flurstücks werden diesem Bebauungsplan als Ausgleichsfläche gem. §9 Abs.1a BauGB zugeordnet.

<u>Bestand:</u> Intensivgrünland
<u>Entwicklungsziel:</u> artenreiches Extensivgrünland in Kombination mit einer Blühfläche (langfristig artenreiche Kraut- und Staudenflur) sowie Etablierung einer feuchten Mulde

<u>Folgende Maßnahmen werden festgelegt:</u>
- sofortiger Verzicht auf jegliche Düngung sowie auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Anlage einer feuchten Mulde durch Oberbodenabtrag gemäß Darstellung im Planbereich 2 (ca. 50cm tief, maximal jedoch 80cm, Böschungswinkel maximal 1:10 bis 1:15)
    - der Oberboden ist fachgerecht zu lagern, zu entsorgen oder wiederzuverwerten
    - Die feuchte Mulde muss bereits bei der Umsetzung der CEF-Maßnahme für den Bebauungsplan „Fürschwelle II“ mit angelegt werden.
- Bodenvorbereitungen im Spätsommer/ Herbst (ab etwa Mitte September)
    - verbleibende Fläche zunächst tief abmähen
    - anschließend fräsen oder grubbern, sodass die Grasnarbe möglichst vollständig aufgebrochen und z.T. entfernt wird
- anschließend Einsaat der Fläche mit einer geeigneten Gras-Kräutermischung für frische Standorte (Kräuteranteil mind. 50%) aus autochthonem/heimischem Saatgut
- Einsaat der Mulde mit einer geeigneten Gras-Kräutermischung für feuchte bis nasse Standorte aus autochthonem/heimischem Saatgut
- Alternativ kann Mahdgut von geeigneten Spenderflächen aus der Umgebung übertragen werden. Dies ist jedoch zuvor mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- lückige/mosaikartige Einsaat der Blühfläche mit einer geeigneten mehrjährigen Blühmischung (Kräuteranteil mind. 70%)
- Pflege der Flächen nach Etablierung des Saatgutes über eine 2-schürige Mahd
    - 1. Schnitt Anfang bis spätestens Mitte April, um konkurrenzstarke Gräser zurück zu drängen und Kräuter zu fördern
    - 2. Schnitt im Spätsommer, etwa ab Anfang September, um Kräutern das abblühen und die Ausreifung der Samen zu ermöglichen
- Mahdgut ist mindestens eine Woche auf der Fläche zu belassen und anschließend zu beräumen
- das Wenden des Mahdgutes ist zulässig
- Die Fläche darf nicht eingefriedet werden

10.2 Fl.-Nr. 239, Gemarkung Reimlingen

Flurnummer 239, Gemarkung Reimlingen wird als Ausgleichsfläche festgesetzt und ist diesem Bebauungsplan gem. §9 Abs.1a BauGB zugeordnet. Im nachfolgenden Planbereich 3 „Ausgleich“ ist die externe Maßnahmenfläche (**9.757m²**) dargestellt. Die nachfolgenden Maßnahmen sind Bestandteil dieses Grünordnungsplans.
Die Berechnung der Ausgleichsflächen ist der Begründung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Bestand:
Teilfläche A: Mäßig extensiv bis extensiv genutztes Grünland, brachgefallen
Teilfläche B: Magerrasen/Wacholderheiden, brachgefallen
Teilfläche C: Baumreihe mit überwiegend einheimischen Arten, junge Ausprägung, hier: heimische, jedoch nicht standortgerechte Fichten-Reihe

Entwicklungsziel: Basiphytische Trocken-/Halbtrockenrasen und Wacholderheiden (extensiv genutzt) und mesophiles Gebüsch/Hecke

Folgende Maßnahmen werden festgelegt.
Alle Teilflächen: sofortiger Verzicht auf Pestizide und jegliche Düngung

Teilfläche A und B:
Erstgestaltungsmaßnahme (bis spätestens 2021):
- auslichten durch Entnahme der Sträucher sowie schlechtwüchsiger und/oder kleiner Bäume unter 70cm Stammumfang (ausgenommen Bäume mit Höhlen) im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02.
- vereinzelte größere Bäume bleiben als Überhälter stehen

Pflegemaßnahme - Beweidung:
extensive Beweidung der Fläche (mit Ziegen-Anteil)
- Nutzung als Pferchfläche unzulässig
- keine Zufütterung der Tiere
- jährlich variierender Beweidungsbeginn (1 Jahr früh ab April, 1 Jahr später ab Mitte/Ende Mai) und weiterer Beweidungsgang etwa 2-4 Monate später, jedoch nicht später als September
- Koppelhaltung oder Hütehaltung
- Besatzdichte: 0,4 bis 1,2 GV, je nach Haltungsform
- keine Unterbeweidung oder Überbeweidung

alternative Pflegemaßnahme - Mahd:
- Ameisenhaufen beachten und von der Mahd auslassen
- 3-schürige Mahd in den ersten 2 bis 3 Jahren frühestens ab 01.05. mit jeweils anschließender Mahdgutberäumung,
- weitergehende Pflege über 1- bis 2-schürige Mahd frühestens ab 01.07. mit Mahdgutberäumung

Teilfläche C:
- Sukzessive Entnahme bzw. Auflichtung der nicht standortgerechten Fichten innerhalb von 5 Jahren ab Umsetzung im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02.
- weitere Sukzession zulassen
- vor angrenzender Beweidungsmaßnahme schützen (Verbissschutz mittels Weidezaun mit Litzen mit mind. 0,5m Abstand zur Hecke)
- Pflanzung von Sträuchern in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, falls innerhalb von 5 Jahren ab Maßnahmenumsetzung erkennbar ist, dass die Sukzession nicht erfolgreich ist
- abschnittsweises „auf den Stock Setzen" alle 15 Jahre, nachdem sich eine ausreichende Heckenstruktur etabliert hat

10.3 Umsetzung und dingliche Sicherung

Mit der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist unmittelbar nach Beginn des Bauleitplanverfahrens zu beginnen.
Die extensiven Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sind unter Absprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen. Ggf. erforderliche Genehmigungen sind einzuholen.

5 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist eine Erfolgskontrolle der Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen (durch die Gemeinde und Untere Naturschutzbehörde).

Die dingliche Sicherung der Ausgleichsfläche und Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist nicht erforderlich, da sich die Flurstücke im Eigentum der Gemeinde Reimlingen befinden.

11 Immissionsschutz

Auf den Gewerbegebietsflächen sind nur solche Betriebe und Aktivitäten zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten die nachfolgend aufgeführten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (Emissionskontingente L_{EK}), unterschieden nach dem Tagzeitraum $L_{EK,T}$ (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und dem Nachtzeitraum $L_{EK,N}$ (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr), nicht überschreitet[1]:

Teilfläche	$L_{EK,T}$ in dB(A)/m²	$L_{EK,N}$ in dB(A)/m²
GE 1	66	51
GE 2	64	49
GE 3	64	49

Es ist nur ein Anlagenbetrieb zulässig, dessen Geräuschemissionen an der umliegenden Wohnnachbarschaft (Immissionsorte) die jeweils zutreffenden Immissionsrichtwertanteile nicht überschreiten. Die Immissionsrichtwertanteile errechnen sich nach der VDI-Richtlinie 2714 „Schallausbreitung im Freien“ vom Januar 1988 mit einer Quellhöhe von 2 m über Gelände und bei ungehinderter Schallausbreitung im Bereich der gewerblichen Flächen sowie auf dem Schallausbreitungsweg. Als Emissionsflächen sind die gewerblichen, überbaubaren und nicht überbaubaren Nutzflächen ohne Grünflächen und ohne öffentliche Verkehrsflächen maßgebend.

Der schalltechnische Nachweis zur Einhaltung der Immissionskontingente auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) vom 26.08.1998 ist unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung auf Veranlassung der Genehmigungsbehörde hin zu führen.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, dürfen in Ausnahmefällen errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass die Schutzwürdigkeit der Wohnungen zu keinen zusätzlichen Einschränkungen der zulässigen Immissionen von benachbarten oder künftig hinzukommenden Gewerbebetrieben führt.

Die Anforderungen der DIN 4109 an die Luftschalldämmung der Bauteile schutzbedürftiger Räume gegenüber Lärmimmissionen durch Gewerbe und Straßenverkehr sind einzuhalten.

Bei einem Bauantrag mit Wohnung ist ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, das die Einhaltung der in den einschlägigen Regelwerken zum Lärmschutz festgesetzten Immissionswerte sicherstellt.

[1] gemäß schalltechnischer Untersuchung der Firma igi CONSULT GmbH vom 24.09.2019

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)

1 Abstandsflächen

Bei der Bemessung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften des Art.6 der BayBO.

2 Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen

(Art.81 Abs.1 Nr.1 BayBO)

2.1 Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung

Zur Bewahrung eines charakteristischen Orts- und Straßenbildes sind bauliche Anlagen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe im Sinne der anerkannten Regeln der Baukunst einwandfrei zu gestalten und mit ihrer Stellung, Proportion und Gestaltung harmonisch in die umgebende städtebauliche und landschaftliche Situation einzufügen.

2.2 Gestaltung der Dächer

Dachform:
Zulässig sind Satteldächer mit einer Neigung bis 38° und Pultdächer bis 18° sowie Flachdächer (siehe Eintragungen in der Planzeichnung). Für Betriebsleiterwohnhäuser ist zusätzlich ein Walmdach zugelassen.

Für Dacheindeckungen sind reflektierende Materialien unzulässig.
Gründächer sind zulässig.

Ein Vordach mit einem maximalen Dachüberstand von 5m ist für Zufahrtsbereiche erlaubt.
Maximaler Dachüberstand an der Traufe: 2m zuzüglich Dachrinne.
Maximaler Dachüberstand am Ortgang: 30cm

2.3 Solaranlagen bzw. Photovoltaik-Anlagen

Solaranlagen sind nur zugelassen, wenn diese parallel zur Dachfläche angebracht werden (außer bei Flachdächern).

2.4 Gestaltung der Gebäude

Baustoffe und Anstriche in grellen Farben sind an Gebäudeflächen unzulässig.

2.5 Gestaltung der unbebauten Flächen, Böschung

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Auf- und Abtragungen) sind nur soweit zulässig wie es für die ordnungsgemäße Errichtung der Gebäude unumgänglich ist.
Entlang den Grundstücksgrenzen ist ein höhengleicher Geländeübergang zwingend herzustellen.

2.6 Werbeanlagen und Beleuchtung

(Art.81 Abs.1 Nr.2 BayBO)
Werbeanlagen dürfen nicht oberhalb der Traufe angebracht werden.
Werbeanlagen zur St2212 hin bedürfen der vorherigen Prüfung und Genehmigung durch das Staatliche Bauamt Augsburg.
Innerhalb der 20m Bauverbotszone dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden.
Unzulässig sind Anlagen mit bewegtem Licht.
Für die Straßen- und Parkplatzbeleuchtung sind energiesparende und gleichzeitig insektenschonende Lampen mit nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden.
Von der Beleuchtung darf keine Blendwirkung auf den öffentlichen Verkehrsraum ausgehen.

3 Stellplatzrichtzahlen

(Art.81 Abs.1 Nr.4 BayBO)
Die nach der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV, in der jeweils aktuell gültigen Fassung) erforderlichen Stellplätze sind im Zuge der einzelnen Bauvorhaben nachzuweisen

4 Einfriedungen

(Art.81 Abs.1 Nr.5 BayBO)
Einfriedungen zu Nachbargrundstücken und zu öffentlichen Flächen sind in Form von Maschendraht-, Stahlgitter- oder Holzzäunen (letzteres mit senkrechter Lattung) bis maximal 2m Höhe zulässig. Des Weiteren sind einheimische Hecken zulässig.

Sockel sind bis 20cm Gesamthöhe, jedoch nicht zur landschaftszugewandten Seite zugelassen.

Einfriedungen sind in den Grünflächen zur freien Landschaft hin unzulässig. Innerhalb der Eingrünung ist eine Einfriedung jedoch nur zulässig, wenn sie mindestens 2m von der landschaftszugewandten Grundstücksgrenzenseite entfernt ist und einen Bodenabstand von mindestens 20cm hat.

D HINWEISE

1 Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend die zuständige Behörde einzuschalten, die alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.
Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

2 Bodenschutz

Mit §12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Verbindung mit der DIN 19 731 bestehen Normen, die den Umgang mit kulturfähigem Boden regeln. Im Zuge der weiteren Planung und Ausführung werden folgende Hinweise zum Schutz des Bodens beachtet:

- Sicherung und Lagerung von Boden: Die Sicherung von Böden erfolgt möglichst nur bei trockenen bis schwach feuchten Bodenverhältnissen. Kulturfähiger Boden wird mittels bodenschonender Verfahren gesichert und in Mieten gelagert.
- Rückbau bauzeitlich beanspruchter Flächen: Von bauzeitlich beanspruchten Flächen werden ortsfremde Materialien entfernt. Verdichtungen des Unterbodens werden gelockert, um die Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes zu gewährleisten. Der Oberboden wird möglichst am gleichen Standort sowie im Regelfall in der ursprünglichen Mächtigkeit wieder aufgetragen.

Die Ausbringung von Bodenaushub auf landwirtschaftlichen Flächen sind vorher der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

3 Denkmalschutz

In der Nähe zum Plangebiet liegt folgendes Bodendenkmal:

- „Siedlung der Hallstattzeit, Körpergräber des frühen Mittelalters“
  Nr. D-7-7230-0105

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

4 Brandschutz

Feuerwehrzufahrt, Löschwasserversorgung und Löschwasserbedarf:
Auf die Bestimmungen der BayBO hinsichtlich des Brandschutzes wird besonders hingewiesen. Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des ehemaligen Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Arbeitsblatt W405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches zu ermitteln und sicherzustellen.
Die Feuerwehrzufahrt ist für Fahrzeuge bis 16t Gesamtgewicht und ausreichende Rettungswege sind sicherzustellen. Die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu beachten.

5 Wasserwirtschaftliche Belange

Drainagen
Im Falle einer Beeinträchtigung z. B. durch Wurzeln von Gehölzpflanzungen bzw. Beseitigung von Sammler und Drainagen ist eine ordnungsgemäße Ableitung sicherzustellen.
Drainagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

Grundwasser / Schichtenwasser
Bei den Parzellen kann anstehendes Grundwasser nicht ausgeschlossen werden. Je nach Höhenlage der künftigen Baukörper sind gegebenenfalls entsprechende bauliche Vorkehrungen zu treffen (z.B. wasserdichte Wanne etc.).

Niederschlagswasserbeseitigung
Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswassers vorliegt, wird die Anwendung des DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" empfohlen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser") ist zu beachten.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem geplanten Baugebiet, über eine neue Regenwasserkanalisation in ein Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, sofern die Einleitung nicht genehmigungsfrei im Rahmen des Gemeingebrauchs und der zugehörigen technischen Regeln zum Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) erfolgt. Planunterlagen sind so rechtzeitig vor Erschließungsbeginn vorzulegen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann.
Um einer Abflussverschärfung entgegenzuwirken, sind entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen. Hierzu eignen sich vor allem

- Niederschlagswasserversickerung
- ökologisch gestaltete Rückhalteteiche
- Regenwasserzisterne mit Überlauf

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableitung in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.
Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus folgenden Flächen zu:

- Bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstigen gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.
- Bei Dachflächen mit stärkerer Verschmutzung.

Bei Starkniederschlägen kann wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen
Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.
http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern (www.energieatlas.bayern.de) ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach derzeitigem Kenntnisstand nicht möglich (hydrogeologisch und geologisch oder wasserwirtschaftlich kritisch).

6 Immissionen

Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft von landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen und Betrieben sind Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind zu dulden.

7 Gesetzlich geregelte Verpflichtungen

Verantwortlich für die exakte Einhaltung aller Festsetzungen ist der Bauherr.

E VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Reimlingen hat gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung am **17.07.2019** die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord II“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **11.10.2019 im Amtsblatt Nr. 54** ortsüblich bekannt gemacht.

2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Gemeinde Reimlingen hat die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom **17.07.2019** gem. §3 Abs.1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom **11.10.2019 bis einschließlich 12.11.2019** Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
Ort und Zeit der Auslegung wurden am **11.10.2019 im Amtsblatt Nr. 54** ortsüblich bekannt gemacht.

3 Vorgezogene Behördenbeteiligung

Die Gemeinde Reimlingen hat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.1 BauGB in der Zeit vom **11.10.2019 bis einschließlich 12.11.2019** durchgeführt.

4 Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeinde Reimlingen hat am **27.11.2019** den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **27.11.2019** gebilligt und die Auslegung nach §3 Abs.2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs.2 BauGB beschlossen.

5 Auslegung (Offenlegung)

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **27.11.2019** wurde mit Begründung, Umweltbericht und Satzung gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom **18.12.2019 bis einschließlich 20.01.2020** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Ort und Zeit der Auslegung wurden am **11.12.2019 im Amtsblatt Nr. 69** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.2 BauGB durchgeführt. Die zum Auslegungszeitpunkt vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurden mit ausgelegt.

6 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan in der Fassung vom **27.11.2019,zuletzt geändert am 23.01.2020** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach §3 Abs.2 BauGB bzw. §4 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am **23.01.2020** als Satzung gem. §10 Abs.1 BauGB beschlossen.
Die Begründung wurde übernommen.

Reimlingen, den 24.01.20

.....
Jürgen Leberle, 1. Bürgermeister

(Siegel)

7 Aufgestellt / Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom **23.01.2020** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Reimlingen, den 27.01.20

.....

Jürgen Leberle, 1. Bürgermeister (Siegel)

8 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am 09.05.20 ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Gleichzeitig verliert der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord Erweiterung“ im überplanten Bereich seine Rechtskraft.

Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan mit Planzeichnung, Satzung und Begründung mit Umweltbericht sowie zusammenfassender Erklärung nach §10 Abs.4 BauGB wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Ries und im Rathaus der Gemeinde Reimlingen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Reimlingen, den 11.05.20

.....

Jürgen Leberle, 1. Bürgermeister (Siegel)

GEMEINDE REIMLINGEN

LANDKREIS DONAU-RIES
FREISTAAT BAYERN

SCHLOßSTRAßE 1
86756 REIMLINGEN

VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET NORD II"

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE FLURNUMMERN 288(TF), 290 UND 290/1 JEWEILS GEMARKUNG REIMLINGEN

AUSGLEICH FL.-NR. 595 GMK. REIMLINGEN

MAßSTAB IM ORIGINAL 1:1000
STAND 23.01.2020

DATENQUELLE:
GEOBASISDATEN: LUFTBILD (07/2018)
AMTL. DIGITALE FLURKARTE (12/2018)
© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
Grundlage in Gauss-Krüger-System

NORD

0 10 50m

SÜD

Bestand:
intensivgrünland

Entwicklungsziel:
artenreiches Extensivgrünland mit einer feuchten Mulde und einer Blühfläche im Osten

Maßnahmen:
- Reduzierung der Nutzungsintensität
- sofortiger Verzicht auf Pestizide und jegliche Düngung
- Anlage einer Mulde gemäß dargestelltem Bereich durch Oberbodenabtrag (ca. 50cm tief, maximal jedoch 80cm, Böschungswinkel maximal 1:10 bis 1:15)
- tiefes abmähen der übrigen Fläche und anschließendes fräsen oder grubbern der Fläche
- anschließend Einsaat mit einer geeigneten Gras-Kräutermischung für frische Standorte (Kräuteranteil mind. 50%), Mulde mit Gras-Kräutermischung für feuchte bis nasse Standorte einsäen, Einsaat der Blühfläche mit einer geeigneten mehrjährigen Blühmischung
- alternativ Mahdgutübertragung von geeigneter Spenderfläche (zuvor mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen)
- weitergehende Pflege nach erfolgreicher Etablierung des Saatgutes über eine 2-schürige Mahd
  - 1. Schnitt Anfang bis spätestens Mitte April zur Zurückdrängung konkurrenzstarker Gäser und Förderung der Kräuter, mit anschließender Mahdgutberäumung
  - 2. Schnitt im Spätsommer etwa ab Anfang September; Mahdgut ist mindestens eine Woche liegen zu lassen (um Samennachreife zu ermöglichen) und anschließend zu beräumen
- die Fläche darf nicht eingefriedet werden

Meldung von **3.726m²** A/E-Flächen der Gemeinde Reimlingen an das Bayerische Landesamt für Umwelt für den Bebauungsplan **"Gewerbegebiet Nord II"**

1 — bereits dem Bebauungslan "Fürschwelle II" zugeordnete Fläche für die CEF-Maßnahme (5.000m²)

1a — Anlage einer Blühfläche

Anlage einer feuchten Mulde

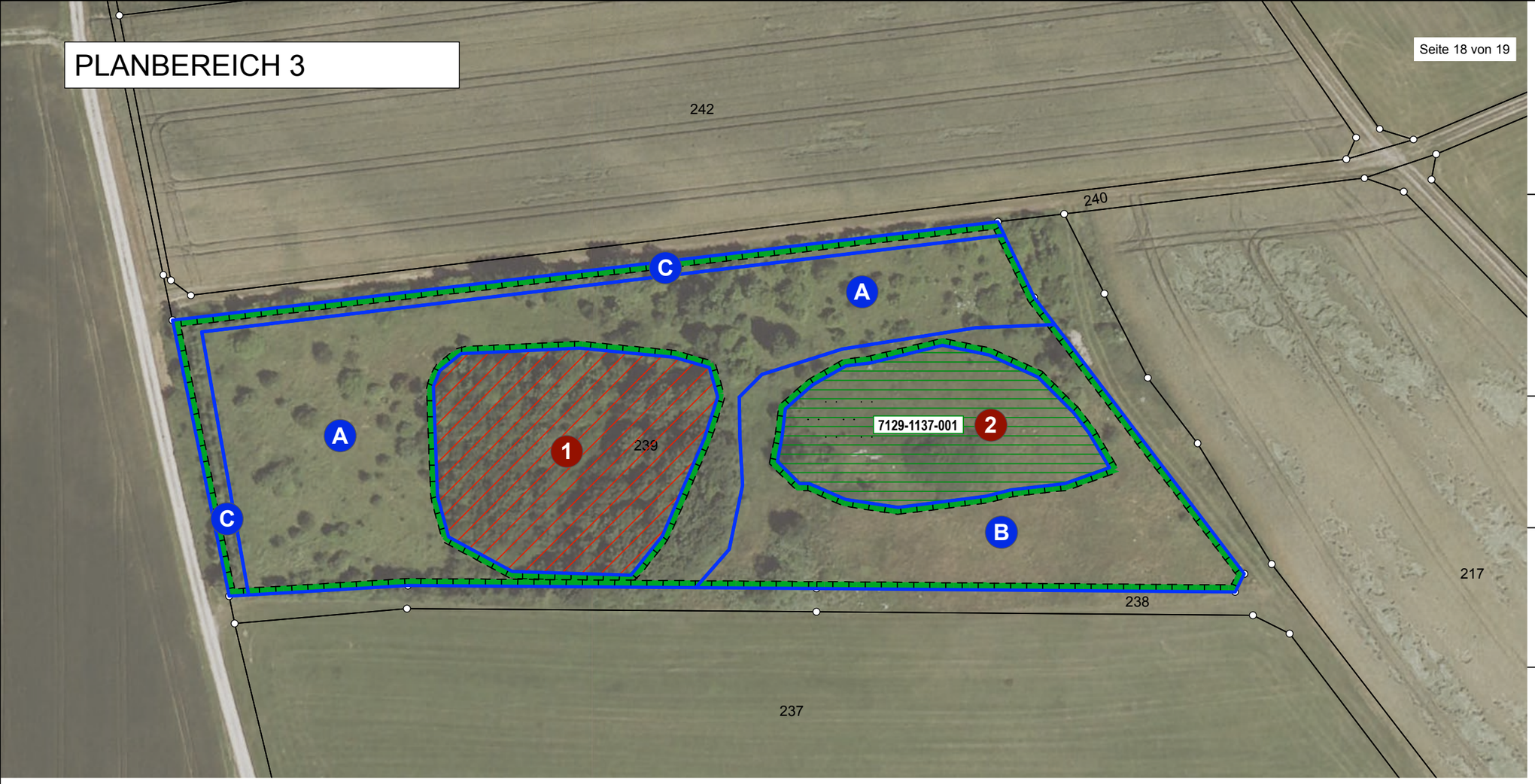
7 — Maßangabe in Meter

Hinweis: Die feuchte Mulde im Bereich der dargestellten CEF-Fläche muss bereits bei Umsetzung der CEF-Maßnahme mit angelegt werden!

VERFASSER
PLANUNGSBÜRO GODTS
JOOST GODTS
Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung



GEMEINDE REIMLINGEN

LANDKREIS DONAU-RIES
FREISTAAT BAYERN

SCHLOßSTRAßE 1
86756 REIMLINGEN

VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET NORD II"

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE FLURNUMMERN 288(TF), 290 UND 290/1 JEWEILS GEMARKUNG REIMLINGEN

AUSGLEICH FL.-NR. 239 GMK. REIMLINGEN

MAßSTAB IM ORIGINAL 1:1000
STAND 23.01.2020

DATENQUELLE:
GEOBASISDATEN: LUFTBILD (07/2018)
AMTL. DIGITALE FLURKARTE (12/2018)
© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
Grundlage in Gauss-Krüger-System

NORD

0 10 50m

SÜD

Bestand:
Teilfläche A:
Mäßig extensiv bis extensiv genutztes Grünland, brachgefallen (Verbuschung < 50%)

Teilfläche B:
Magerrasen/Wacholderheiden, brachgefallen (Verbuschung <50%)

Teilfläche C:
Baumreihe mit überwiegend einheimischen Arten, junge Ausprägung, hier: heimische, jedoch nicht standortgerechte Fichten-Reihe

Entwicklungsziel:
Teilfläche A und B:
Basiphytische Trocken-/Halbtrockenrasen und Wacholderheiden (extensiv genutzt)

Teilfläche C
Mesophile/s Gebüsch/Hecke

Maßnahmen:
sofortiger Verzicht auf Pestizide und jegliche Düngung

Teilfläche A und B:
Erstgestaltungsmaßnahme (bis spätestens 2021):
auslichten durch Entnahme der Sträucher sowie schlechtwüchsiger und/oder kleiner Bäume unter 70cm Stammumfang (ausgenommen Bäume mit Höhlen) im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02., vereinzelte größere Bäume bleiben als Überhälter stehen

Pflegemaßnahme - Beweidung: extensive Beweidung der Fläche (mit Ziegen-Anteil)
- Nutzung als Pferchfläche unzulässig
- keine Zufütterung der Tiere
- jährlich varrierender Beweidungsbeginn (1 Jahr früh ab April, 1 Jahr später ab Mitte/Ende Mai) und weiterer Beweidungsgang etwa 2-4 Monate später, jedoch nicht später als September
- Koppelhaltung oder Hütehaltung
- Besatzdichte: 0,4 bis 1,2 GV, je nach Haltungsform
- keine Unterbeweidung oder Überbeweidung

alternative Pflegemaßnahme - Mahd: Ameisenhaufen beachten und von der Mahd auslassen, 3-schürige Mahd in den ersten 2 bis 3 Jahren frühestens ab 01.05. mit jeweils anschließender Mahdgutberäumung, weitergehende Pflege über 1- bis 2-schürige Mahd frühestens ab 01.07. mit Mahdgutberäumung

Teilfläche C:
Sukzessive Entnahme bzw. Auflichtung der nicht standortgerechten Fichten innerhalb von 5 Jahren ab Umsetzung im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02., weitere Sukzession zulassen, vor angrenzender Beweidungsmaßnahme schützen (Verbissschutz mittels Weidezaun mit Litzen mit mind. 0,5m Abstand zur Hecke), Pflanzung von Sträuchern in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, falls innerhalb von 5 Jahren ab Maßnahmenumsetzung erkennbar ist, dass die Sukzession nicht erfolgreich ist,
abschnittsweises "auf den Stock Setzen" alle 15 Jahre, nachdem sich eine ausreichende Heckenstruktur etabliert hat

Meldung von **9.757m²** A/E-Flächen der Gemeinde Reimlingen an das Bayerische Landesamt für Umwelt für den Bebauungsplan **"Gewerbegebiet Nord II"**

A — Teilfläche A, B und C:
insgesamt 9.757m² anrechenbare Fläche auf Fl.-Nr. 239, Gemarkung Reimlingen

1 — Nicht Bestandteil der Aufwertungsmaßnahmen

2 / 7129-1137-001 — amtlich biotopkartiert, wird im Zuge der Maßnahmen mit gepflegt (siehe Beschreibung zu Teilfläche A und B),
jedoch keine Anerkennung für Ökokonto oder Ausgleich
gesetzlich geschützt nach §30 BNatSchG & Art.23 BayNatSchG,
jegliche Verschlechterung des Erhaltungszustandes ist untersagt

VERFASSER
PLANUNGSBÜRO GODTS
JOOST GODTS
Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB + § 16-21 BauNVO)

WH	Wandhöhe	(0,6)	Geschossflächenzahl (als Höchstmaß)
a	Abweichende Bauweise	0,8	Grundflächenzahl

BAUWEISE, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB, + §§ 22+23 BauNVO)

Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

GRÜNFLÄCHEN

private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Pflanzgebot für Laubbaumhochstämme (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Pflanzbindung für Gehölze (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

290 — Bestehende Flurstücke mit Nummer

Bestehende Haupt- & Nebengebäude

geplante bauliche Anlagen (Darstellung unverbindlich)

Fahrbahnrand St 2212
20m anbaufreie Zone
40m anbaubeschränkungszone

7129-1131-004 — Amtlich kartiertes Biotop mit Nummer

D-7-7129-0425 — Archäologisches Denkmal. Dieser Bereich unterliegt dem Denkmalschutz. Für Bodeneingriffe jeder Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 (1) BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Hinweis: Der Satzungstext enthält weitere Festsetzungen

VERKEHRSFLÄCHEN

öffentliche Verkehrsfläche

Verkehrsgrün

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des Geltungsbereiches bestehender Bebauungspläne

5 65 5 — Vermaßungslinie in m

AS 50/50 — Sichtdreieck
Annäherungssicht (AS) = 5m und Schenkellängen (L) = 70m

möglicher Zaunverlauf (ohne Sockel)

Nutzungsschablone für:

Art der baulichen Nutzung	Emissionskontingent mit Angabe tagsüber/nachts	Die zugehörige Kontingentfläche ist das Gewerbegebiet (nur graue Fläche) m.a.W. ohne Grünfläche und ohne öffentliche Verkehrsflächen.
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	
max. Wandhöhe	Bauweise	
Dachform und Dachneigung in Grad PD = Pultdach / SD = Satteldach		

GE | 66 / 51 dB (A)/m² | 0,8 | (0,6) | siehe Satzung | a | siehe Satzung

BEKANNTMACHUNGSVERMERK

In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am 09.05.20 ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Gleichzeitig verliert der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord Erweiterung" im überplanten Bereich seine Rechtskraft.

Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan mit Planzeichnung, Satzung und Begründung mit Umweltbericht sowie zusammenfassender Erklärung nach §10 Abs.4 BauGB wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Ries und im Rathaus der Gemeinde Reimlingen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Reimlingen, den 11.05.20

Jürgen Leberle, 1. Bürgermeister

(Siegel)

PLANBEREICH 1

GEMEINDE REIMLINGEN
LANDKREIS DONAU-RIES
FREISTAAT BAYERN

SCHLOßSTRAßE 1
86756 REIMLINGEN

VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET NORD II"

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE FLURNUMMERN 288(TF), 290 UND 290/1 JEWEILS GEMARKUNG REIMLINGEN

BEBAUUNGSPLAN

MAßSTAB: 1:1000
VORENTWURF VOM 17.07.2019
ENTWURF VOM 27.11.2019
ZULETZT GEÄNDERT AM 23.01.2020

DATENQUELLE:
GEOBASISDATEN:
AMTL. DIGITALE FLURKARTE (12/2018)
© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
Grundlage in Gauss-Krüger-System

NORD
0 10 50m
SÜD

VERFASSER
PLANUNGSBÜRO GODTS
Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung