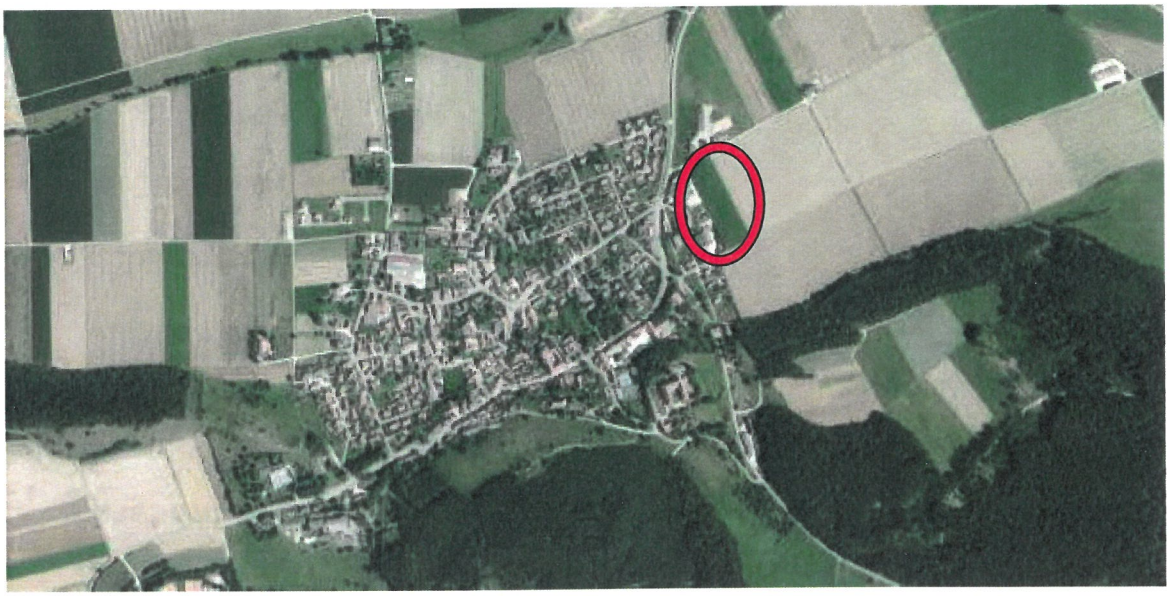
Gemeinde Mönchsdeggingen

Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan

Gewerbegebiet „Hochweg" – 2. Änderung und Teilaufhebung



Luftbild: Bayerische Vermessungsverwaltung (Bayern Viewer plus)

Anerkannt: ***Mönchsdeggingen*** 02.02.2022

Karin Bergdolt, Bürgermeisterin

Gefertigt: ***HPC AG Harburg (Schwaben)***

Dipl. Ing. Michael Jeltsch
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner

Plandatum: ***11.01.2022***

HPC
Für die Umwelt. Für die Menschen.

HPC AG

Nördlinger Straße 16
86655 Harburg

Tel.: 09080 999 0
Fax: 09080 999 299
michael.jeltsch@hpc.ag

Inhalt

I. Planzeichnung mit Planzeichenerklärung

II. Textteil

A: Planungsrechtliche Festsetzungen

B: Örtliche Bauvorschriften

C: Hinweise

III. Begründung

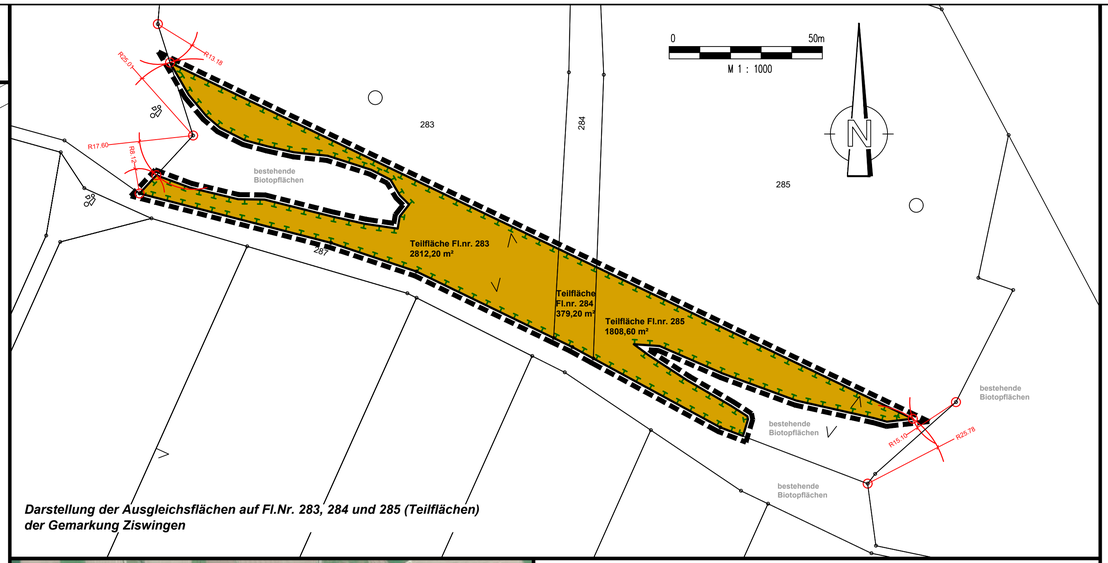
Begründung

Anlage 1: Umweltbericht

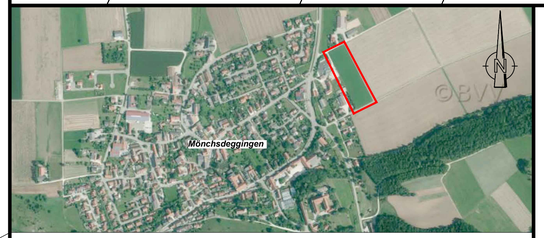
Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung

IV. Zusammenfassende Erklärung

Gemeinde Mönchsdeggingen,
Bebauungsplan Gewerbegebiet "Hochweg" - 2. Änderung und Teilaufhebung, M 1 : 1.000



Darstellung der Ausgleichsflächen auf Fl.Nr. 283, 284 und 285 (Teilflächen) der Gemarkung Ziswingen



Übersichtsplan
Bebauungsplan Gewerbegebiet "Hochweg - 1. Änderung und Erweiterung" und "Hochweg" - 2. Änderung und Teilaufhebung, M 1 : 10.000

Übersichtsplan Ausgleichsflächen
Bebauungsplan Gewerbegebiet "Hochweg - 1. Änderung und Erweiterung" und "Hochweg" - 2. Änderung und Teilaufhebung, M 1 : 10.000

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 06.04.2021 die 2. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem 1. Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.04.2021 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.07.2021 bis 10.09.2021 beteiligt.

3. Der 1. Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.04.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.07.2021 bis 10.09.2021 öffentlich ausgelegt.

4. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.09.2021 die eingegangenen Stellungnahmen zum 1. Entwurf abgewogen, den geänderten 2. Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.09.2021 gebilligt und dessen erneute Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beschlossen.

5. Zu dem 2. Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.09.2021 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 29.11.2021 bis 13.12.2021 erneut beteiligt.

6. Der 2. Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.09.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 in der Zeit vom 29.11.2021 bis 13.12.2021 erneut öffentlich ausgelegt.

7. Die Gemeinde Mönchsdeggingen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 11.01.2022 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.01.2022 als Satzung beschlossen.

   Mönchsdeggingen den 12.01.2022

   .....
   1. Bürgermeisterin Karin Bergdolt

   (Siegel)

8. Ausgefertigt

   Mönchsdeggingen den 13.01.2022

   .....
   1. Bürgermeisterin Karin Bergdolt

   (Siegel)

9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 05.03.22 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
   Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

   Mönchsdeggingen den 07.03.22

   .....
   1. Bürgermeisterin Karin Bergdolt

   (Siegel)

ZEICHENERKLÄRUNG

A1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

A2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1, Nr. 1 BauGB + §16-21 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
0,6 — Grundflächenzahl (als Höchstmaß)
(0,8) — Geschoßflächenzahl (als Höchstmaß)

A3 NUTZUNGSSCHABLONE (§ 16 BauNVO)

Art der baulichen Nutzung	max. Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
maximal zulässige Gebäudehöhe	Bauweise

Dachform/Dachneigung - siehe textliche Festsetzungen
Lärmkontingentierung siehe - textliche Festsetzungen

A4 BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs.1, Nr. 1 und 2 BauGB + § 22+23 BauNVO)

o = offene Bauweise
nicht überbaubare Grundstücksfläche
überbaubare Grundstücksfläche
Baugrenze

A5 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1, Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche
FW — Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Feldweg"
PV — Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "private Verkehrsfläche"
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
Ein / Ausfahrt

A6 GRÜNORDNUNG / LANDSCHAFTSPFLEGE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25a BauGB)

PG — Private Grünfläche "Baugebietseingrünung" (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
PG temp — Private Grünfläche "temporäre Baugebietseingrünung mit temporärer Baumpflanzung" (§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB)
Pflanzgebot für Laubbaumhochstamm (§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB)

A7 FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A8 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Stellung der Hauptfirstrichtung
Geräuschkontingentflächen gemäß Immissionsgutachten
Sektor Südwest für Zusatzkontingent mit Scheitelpunkt gemäß Immissionsgutachten

A9 NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG *(abdigitalisiert von BPlan "Hochweg")*

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
nicht überbaubare Grundstücksfläche
überbaubare Grundstücksfläche
Baugrenze
Straßenverkehrsfläche
Sichtdreieck
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
Pflanzbindung
Pflanzgebot

Gemeinde Mönchsdeggingen
Albstraße 30
86751 Mönchsdeggingen

Bebauungsplan Gewerbegebiet
"Hochweg" - 2. Änderung und Teilaufhebung
Planzeichnung M 1 : 1.000

Planstand 11.01.2022

HPC AG, Nördlinger Straße 16, 86655 Harburg

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Gewerbegebiet „Hochweg“ - 2. Änderung und Teilaufhebung“

der Gemeinde Mönchsdeggingen, Landkreis Donau-Ries

und Satzung über örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan und Satzungspräambel:

Die Gemeinde Mönchsdeggingen erlässt auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, der Baunutzungsverordnung - BauNVO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), sowie des Art. 81 der Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663) geändert worden ist und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO (BayRS 2020-1-1-I) den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Gewerbegebiet „Hochweg – 2. Änderung“ als

SATZUNG

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der von der HPC AG ausgearbeitete Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Gewerbegebiet „Hochweg“ - 2. Änderung und Teilaufhebung vom 11.01.2022 und die auf diesem Plan vermerkten Festsetzungen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes integriert den von H. Dipl. Ing. Heppner ausgearbeiteten Bebauungsplan „Hochweg“ in der Fassung vom 27.10.1995 und den von der HPC AG ausgearbeitete Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Gewerbegebiet „Hochweg - 1. Änderung und Erweiterung“ in der Fassung vom 04.07.2017 und die auf diesem Plan vermerkten Festsetzungen. Die Satzung gilt ferner für die Ausgleichsflächen (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) auf den auf der Planzeichnung des Bebauungsplans gekennzeichneten Teilflächen der Flurnummern 283, 284 und 285 der Gemarkung Ziswingen, Gemeinde Mönchsdeggingen.

§ 2 Inhalt des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Gewerbegebiet „Hochweg“ - 2. Änderung und Teilaufhebung besteht aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen (Satzung) und der Begründung mit Umweltbericht. Die Planzeichnung ist Bestandteil der Satzung.

§ 3 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Gewerbegebiet „Hochweg“ - 2. Änderung und Teilaufhebung wird mit seiner Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB rechtskräftig. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Gewerbegebiet „Hochweg - 1. Änderung und Erweiterung“ in der Fassung vom 04.07.2017 und die auf diesem Plan vermerkten Festsetzungen verliert mit der Rechtswirksamkeit der 2. Änderung seine Rechtskraft.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.1 BauGB)

A. 1 Bauliche und sonstige Nutzung

1.1 Art der Nutzung: (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1.1 Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO

Gewerbegebiete dienen nach § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Im GE sind zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Im GE ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im GE nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

Lärmschutzauflagen:

Für die Flst. Nrn. 566, 566/2, 566/3, 566/4, 567 und 567/1 (Planungsumgriff des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Hochweg“ von 1995) gilt:

Innerhalb der Grundstücke Fl.Nr. 566 und 566/2 (östlich des best. Zimmereibetriebs) sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren Emissionsverhalten in Form der je m² Grundfläche abgestrahlten immissionsortwirksamen Schallleistungspegel tagsüber 60 dB (A) nicht überschreiten. Während der Nachtzeit dürfen keine geräuschrelevanten, gewerblichen Tätigkeiten stattfinden. Die Einhaltung der festgesetzten Flächenschallleistungspegel ist im Rahmen des Bauvollzuges über ein Schallschutzgutachten nachzuweisen, das zum jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung vorzulegen ist. Ausnahmen hiervon sind mit Zustimmung der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt möglich (bei lärmarmen Nutzungen).

Für die Fl.Nr. 565 und 565/2 (Planungsumgriff der im Zuge der 1. Änderung erfolgten Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Hochweg“) gilt:

Auf den Gewerbegebietsflächen sind nur solche Betriebe und Aktivitäten zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente, unterschieden nach dem Tagzeitraum LEK,T (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und dem Nachtzeitraum LEK,N (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr), nicht überschreitet:

Teilfläche	LEK,T in dB(A)/m²	LEK,N in dB(A)/m²
GE Nord – Fl.Nr.565	57	42
GE Süd – Fl.Nr. 565/2	62	47

Für die Bebauungsplanflächen erhöhen sich die Emissionskontingente LEK für den in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektor um folgende Zusatzkontingente LEK,zus:

Richtungssektor	Zusatzkontingent LEK,zus in dB(A)	
	Tagzeit (LEK,zus,T)	Nachtzeit (LEK,zus,N)
Südwest (180° - 274°))	+ 2	+ 2

Im Gewerbegebiet sind nur Anlagenbetriebe zulässig, deren Geräuschemissionen an der umliegenden Wohnnachbarschaft (Immissionsorte) die jeweils zutreffenden Immissionsrichtwertanteile nicht überschreiten. Die Immissionsrichtwertanteile errechnen sich nach der DIN 45691:2006-12 aus den Emissionskontingenten LEK der jeweiligen Teilfläche und unter Berücksichtigung der hinzukommenden Zusatzkontingente LEK,zus.

Als Emissionsflächen sind die gewerblichen 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. Die Anwendung der Summation und der Relevanzgrenze nach Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12 ist zulässig.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber dürfen ausnahmsweise nur dann errichtet werden, wenn durch die Lärmeinwirkungen der benachbarten immissionsrelevanten Flächen am Vorhaben die Anforderungen der TA Lärm erfüllt werden. Hierbei ist auf die tatsächlich durch die Gewerbebetriebe einwirkenden oder zu erwartenden Immissionen abzustellen. Bei Gewerbeflächen ohne feststehende oder genehmigte Nutzung sind die Immissionen aufgrund der festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel maßgebend.

Im Rahmen der Errichtung, Erweiterung oder Änderung eines Gewerbebetriebs sind im Hinblick auf bestehende oder genehmigte Wohnnutzungen innerhalb des Plangebietes die Vorgaben der TA Lärm zu erfüllen.

Die Anforderungen der DIN 4109 an die Luftschalldämmung der Bauteile schutzbedürftiger Räume gegenüber Außenlärm sind einzuhalten.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber dürfen im Gewerbegebiet nur errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass die Schutzwürdigkeit der Wohnungen zu keiner zusätzlichen Einschränkung der zulässigen Immissionen von benachbarten oder zukünftig möglichen hinzukommenden Gewerbebetrieben führt. Ferner ist auch durch Aufnahme in die jeweiligen Kaufverträge dauerhaft sicherzustellen, dass in den errichteten Wohngebäuden nur Betriebsinhaber und Aufsichtspersonal wohnen darf und dass eine Veräußerung der Betriebe nur in der Gesamtheit (Produktionsstätte und Betreiberwohnung) erfolgen darf. Eine getrennte Veräußerung des Betriebes von Betreiberwohnung ist nicht zulässig.

1.1.2 Verkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen stellen die verkehrsmäßigen Erschließung des Baugebiets sicher.

Die private Verkehrsfläche auf Flurstück Nr. 566/4 ermöglicht eine verkehrsmäßige Erschließung des südlichen Gewerbegrundstücks Flurstück Nr. 565/2 von Norden (Anbindung an öffentliche Verkehrsfläche Flurstück Nr. 566/5.

Der im Osten des Gewerbegebiets ausgewiesene Feldweg dient der Erschließung des angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücks. Zwischen Feldweg und Gewerbegebiet ist keine Zufahrt zulässig. Hier ist ein „Bereich ohne Zufahrt“ ausgewiesen.

Ein- und Ausfahrten im Bereich der privaten Grünflächen „Baugebietseingrünung“ sind nur an den durch Planzeichen „Ein- und Ausfahrten“ gekennzeichneten Stellen zulässig. Ansonsten sind die privaten Grünflächen „Baugebietseingrünung“ als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt mit Planzeichen „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“ in der Planzeichnung ausgewiesen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung: (§§ 16 - 21a BauNVO und § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.2.1 Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschossflächenzahl innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Gewerbegebiets „Hochweg“ - 2. Änderung und Teilaufhebung entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung:

- die maximale Zahl der Vollgeschosse beträgt zwei **(II)**;
- die Grundflächenzahl beträgt allgemein **0,6**;
- die Geschossflächenzahl auf den Flst. Nrn. 566, 566/2, 566/3, 566/4, 567 und 567/1 (Planungsumgriff des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Hochweg“ von 1995) beträgt **1,4;**
- die Geschossflächenzahl auf den Flst. Nrn. 565 und 565/2 (Planungsumgriff der im Zuge der 1. Änderung erfolgten Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Hochweg“ von 2017) beträgt **0,8.**

1.2.2 Gebäudehöhen und Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB):

Die maximale Gebäudehöhe innerhalb des Gewerbegebiets beträgt **maximal 9,00 m** über Oberkante Erdgeschoss – Rohfußboden auf den Flst. Nrn. 565 und 565/2 (Planungsumgriff der im Zuge der 1. Änderung erfolgten Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Hochweg“ von 2017).

Die maximale Gebäudehöhe innerhalb des Gewerbegebiets beträgt **maximal 8,50 m** vom natürlichen Gelände aus gemessen auf den Flst. Nrn. 566, 566/2, 566/3, 566/4, 567 und 567/1 (Planungsumgriff des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Hochweg“ von 1995). Die Höhe der Schornsteine darf hier maximal 12,0 m betragen (vom natürlichen Gelände aus gemessen).

Die maximale Außenwandhöhe gemessen an der Außenkante Außenwand als Abstand zwischen Oberkante Erdgeschoss - Rohfußboden in dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit der OK Dachkonstruktion beträgt **6,00 m** auf den Flst. Nrn. 565 und 565/2 (Planungsumgriff der im Zuge der 1. Änderung erfolgten Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Hochweg“ von 2017). Für die Flst. Nrn. 566, 566/2, 566/3, 566/4, 567 und 567/1 (Planungsumgriff des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Hochweg“ von 1995) erfolgt hierzu keine Festsetzung.

Die Oberkante des EG - Rohfußbodens von Gebäuden darf auf den Flst. Nrn. 565 und 565/2 (Planungsumgriff der im Zuge der 1. Änderung erfolgten Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Hochweg“ von 2017) nicht mehr als 20 cm über natürlichem Gelände liegen; gemessen an der höchsten Geländestelle, die vom Gebäude überbaut wird. Für die Flst. Nrn. 566,

566/2, 566/3, 566/4, 567 und 567/1 (Planungsumgriff des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Hochweg“ von 1995) erfolgt hierzu keine Festsetzung.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Abstandsflächenregelungen der Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

1.2.3 Anbauverbot (BayStrWG Art. 23 Abs. 1 Nr. 1):

Der Mindestabstand der Bebauung vom befestigten Fahrbahnrand der Staatsstraße 2221 hat mindestens 20,00 m zu betragen.

A. 2 Bauweise, Baugrenze (§ 22 und § 23 BauNVO)

Im Gewerbegebiet ist eine offene Bauweise vorgesehen, d.h.

- es sind Einzelgebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten,
- Baukörperlängen über 50 m sind nicht zulässig.

Bauliche Anlagen sind nur innerhalb der in der Planzeichnung blau dargestellte Baugrenzen abgegrenzten überbaubaren Flächen zulässig.

A. 3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB):

Die als Pfeillinie festgelegte Stellung baulicher Anlagen (Hauptfirstrichtung) ist auf den Flst. Nrn. 565 und 565/2 (Planungsumgriff der im Zuge der 1. Änderung erfolgten Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Hochweg“ von 2017) einzuhalten. Nicht davon betroffen sind Nebenfirste, welche eine andere als die dargestellte Stellung haben dürfen. Für die Flst. Nrn. 566, 566/2, 566/3, 566/4, 567 und 567/1 (Planungsumgriff des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Hochweg“ von 1995) erfolgt hierzu keine Festsetzung.

A. 4 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO):

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

A. 5 Garagen und Stellplätze (§§ 12 und 21a BauNVO):

Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze können auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

A. 6 Grünordnung / Landschaftspflege (§ 9 Abs.1, Nr. 20, Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)

Für die Flst. Nrn. 566, 566/2, 566/3, 566/4, 567 und 567/1 (Planungsumgriff des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Hochweg“ von 1995) gilt:

- Die Bodenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten.
- Einfriedungen sind mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu hinterpflanzen.
- Der private Grünstreifen als Übergang zur freien Landschaft ist im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde ausschließlich mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.
- Zusätzlich zur Randeingrünung sind zur inneren Durchgrünung mind. 5% der Grundfläche zu bepflanzen.
- Die mit Pflanzbindung belegten Flächen zur Ortsrandeingrünung sind im Bauantrag mit entsprechender Bepflanzung nachzuweisen.
- Die Bepflanzung in den Sichtfeldern darf eine Höhe von 100 cm nicht überschreiten.

Für die Fl.Nr. 565 und 565/2 (Planungsumgriff der im Zuge der 1. Änderung erfolgten Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Hochweg“) gilt:

Zur Umsetzung von Maßnahmen der Grünordnung und der Landschaftspflege ist die Anlage von folgenden Grünflächen erforderlich:

6.1 Private Grünfläche "Baugebietseingrünung" nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Innerhalb der in der Planzeichnung ausgewiesenen privaten Grünflächen "Baugebietseingrünung" sind bauliche Anlagen jeglicher Art, Ablagerungen jeglicher Art sowie die Anlage von Stellplätzen nicht zulässig.

Innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünflächen "Baugebietseingrünung" sind Zufahrten von öffentlichen Verkehrsflächen ins Gewerbegebiet nur an der in der Planzeichnung mit dem Planzeichen „Ein- und Ausfahrt“ gekennzeichneten Stelle zulässig.

Die Anpflanzung der privaten Grünflächen "Baugebietseingrünung" erfolgt entsprechend den Pflanzgeboten durch die Gemeinde Mönchsdeggingen und ist spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Bebauung herzustellen. Die Baumstandorte im Süden können dabei der erforderlichen Zufahrt angepasst werden. Die Zahl der Pflanzgebote ist verbindlich. Die Grünflächen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

6.2 Private Grünfläche "Temporäre Baugebietseingrünung mit temporärer Baumpflanzung" nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Die Festsetzung Private Grünfläche "Temporäre Baugebietseingrünung mit temporärer Baumpflanzung" zwischen der nördlichen und südlichen Gewerbebauparzelle gilt längstens bis zur vollständigen Fertigstellung der Privaten Grünflächen "Baugebietseingrünung" innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans.

Danach ist die Festsetzung Private Grünfläche "Temporäre Baugebietseingrünung mit temporärer Baumpflanzung" nicht mehr gültig – die entsprechend gekennzeichneten Flächen werden als Baufläche entsprechend den Festsetzungen der umliegenden Flächen als Gewerbegebiet festgesetzt.

Die räumliche Lage der Festsetzung Private Grünfläche "Temporäre Baugebietseingrünung mit temporärer Baumpflanzung" liegt südlich der Grenze zwischen nördlicher und südlicher Bauparzelle.

Die Festsetzung tritt nicht in Kraft, sofern die vollständige Fertigstellung der Privaten Grünflächen "Baugebietseingrünung" innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans innerhalb von 2 Jahren nach Baubeginn vollständig hergestellt wird. Die Fläche wird dann Gewerbegebiet.

Innerhalb der in der Planzeichnung ausgewiesenen privaten Grünfläche "Temporäre Baugebietseingrünung mit temporärer Baumpflanzung" sind bauliche Anlagen jeglicher Art, Zufahrten und Stellplätze für die befriste Dauer dieser Festsetzung nicht zulässig.

Die Anpflanzung dieser Flächen erfolgt entsprechend den Pflanzgeboten im Rahmen der Erschließungsarbeiten des Baugebiets durch die Gemeinde Mönchsdeggingen. Die Grünflächen sind für die befriste Dauer dieser Festsetzung zu pflegen und zu erhalten.

6.3 Baumpflanzungen: Zur Umsetzung der raumbildenden Ziele der Grünordnung sind folgende Pflanzgebote für Laubbäume (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) erforderlich:

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote für Laubbäume sind im Sinne der schematischen Planeinzeichnung mit Bäumen gemäß Pflanzenliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Mindestgröße sind Bäume II. Ordnung. Es sind mindestens 3-mal verpflanzte Hochstämme zu verwenden. Der Stammumfang in 1 m Höhe beträgt mindestens 16 – 18 cm.
Abgängige Pflanzen sind durch gleichartige innerhalb eines Jahres nach Rodung zu ersetzen.

Zur Umsetzung der ökologischen und landschaftsgestaltenden Ziele der Grünordnung sind folgende Anforderungen an die Gehölzpflanzungen (Pflanzgebote) zu berücksichtigen:

Bei der Pflanzenauswahl der Gehölze sind grundsätzlich standortheimische Arten zu verwenden. Die Verwendung von Nadelgehölzen (Koniferen) ist in den ausgewiesenen privaten Grünflächen grundsätzlich nicht zulässig.

Alle Pflanzungen müssen fachgerecht durchgeführt und eine sach- und fachgerechte Pflege erhalten. Der sach- und fachgerechte Aufbau-, Pflege- und Entwicklungsschnitt der Gehölze muss erfolgen. DIN 18916 ist zu beachten.

6.4 Liste standortheimischer Gehölze:

Es sind Arten der folgenden Liste standortheimischer Gehölze zu verwenden:

Stieleiche	Quercus robur	(Baum I. Ordnung)
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	(Baum I. Ordnung)
Feldahorn	Acer campestre	(Baum II. Ordnung)
Hainbuche	Carpinus betulus	(Baum II. Ordnung)
Vogelbeere	Sorbus aucuparia	(Baum II. Ordnung)
Mehlbeere	Sorbus aria	(Baum II. Ordnung)
Kornelkirsche	Cornus mas	(Heckenpflanze)
Hartriegel	Cornus sanguinea	(Heckenpflanze)
Hasel	Corylus avellana	(Heckenpflanze)
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	(Heckenpflanze)
Schlehe	Prunus spinosa	(Heckenpflanze)
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	(Heckenpflanze)
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica	(Heckenpflanze)
Wollener Schneeball	Viburnum lantana	(Heckenpflanze)

6.5 Pflege und Unterhaltung: Die Flächen dienen auch dem ökologischen Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft (insbesondere Schutzgut Landschaftsbild). Die Nutzung (Herstellung und dauerhafte Unterhaltung) hat nach ökologischen Gesichtspunkten zu erfolgen (siehe auch Pflanzgebote). Die Bepflanzung erfolgt mit standortheimischen Laubbäumen (Bäume I. und II. Ordnung) gemäß Pflanzenliste (siehe A 6.4).

Die Nutzung der nicht mit Gehölzen bewachsenen Flächen erfolgt extensiv und ist als freiwachsende Hecke standortheimischer Arten (siehe A 6.4) mit Krautsaum oder als Wiese (Einsaat mit einer gebietsheimischen, artenreichen Saatgutmischung) zu entwickeln.

Pflegemaßnahmen erfolgen bedarfsgerecht. Dabei sind Hecken abschnittsweise auf den Stock zu setzen.

Gehölzpflegemaßnahmen und ggf. erforderliche Gehölzrodungen auf den Privaten Grünflächen "Temporäre Baugebietseingrünung mit temporärer Baumpflanzung" sind außerhalb der Vogelbrutzeiten, also lediglich zwischen Mitte September und Ende Februar durchzuführen.

Die Wiesen und Säume sind abschnittsweise zu mähen. Das Schnitt- und Mähgut ist grundsätzlich von der Fläche zu entfernen und zu entsorgen (kein Mulchen).

A. 7 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

Für die Fl.Nr. 565 und 565/2 (Planungsumgriff der im Zuge der 1. Änderung erfolgten Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Hochweg“) gilt: Als erforderliche Ausgleichsfläche A 1 werden extern gelegene Flächen als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Auf den in der Planzeichnung des Bebauungsplans gekennzeichneten Flächen innerhalb der Flurnummern 283, 284 und 285 der Gemarkung Ziswingen, Gemeinde Mönchsdeggingen ist eine Aus-

gleichsmaßnahme A 1 herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Diese Fläche ist gemäß den Vorgaben in der Begründung zum Bebauungsplan zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Eine Maßnahmenbeschreibung ist in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

Die Flächengrößen der Ausgleichsflächen betragen bei Fl.Nr. 283 ca. 0,281 ha, bei Fl.Nr. 284 ca. 0,038 ha und bei Fl.Nr. 285 ca. 0,181 ha (Fläche insgesamt ca. 0,50 ha).

Die in der Planzeichnung des Bebauungsplans gekennzeichnete und in der Begründung des Bebauungsplans beschriebene Ausgleichsfläche A 1 wird dem Gewerbegebiet „Hochweg“ zugeordnet.

A. 8 Sonstige Festsetzungen:

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes:

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (gemäß § 9 Abs. 7 BauGB) umgrenzt die Fläche, für welche die Planzeichnung, Satzung, Begründung und Anlagen uneingeschränkte Geltung haben.

A. 9 Zeichnerische Hinweise:

In der Planzeichnung werden zeichnerische Hinweise gegeben zu:

- Herkunft der digitalen Plangrundlage,
- zulässige Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfirstrichtung).

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage für die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften bildet Art. 81 BayBO.

B. 1. Gestaltung der baulichen Anlagen (gem. Art. 81 Abs.1, Pkt.1 BayBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Auf den Flst. Nrn. 565 und 565/2 (Planungsumgriff der im Zuge der 1. Änderung erfolgten Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Hochweg“ von 2017) sind bei gewerblichen Gebäuden nur Satteldächer, Pultdächer, versetzte Pultdächer und Flachdächer zulässig. Bei separaten Wohngebäuden für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal und Betriebsinhaber sind zusätzlich auch Walmdächer und Zeltdächer zulässig. Für die Flst. Nrn. 566, 566/2, 566/3, 566/4, 567 und 567/1 (Planungsumgriff des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Hochweg“ von 1995) erfolgt hierzu keine Festsetzung.

Auf den Flst. Nrn. 565 und 565/2 (Planungsumgriff der im Zuge der 1. Änderung erfolgten Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Hochweg“ von 2017) müssen geneigte Dächer gewerblicher Gebäude mit einer Neigung von 6°- 30° versehen werden. Geneigte Dächer von Wohngebäuden müssen mit einer Neigung von 20°- 48° versehen werden. Bei Zwerchgiebeln sind Dachneigung und Dachform des Hauptdaches zu übernehmen. Für die Flst. Nrn. 566, 566/2, 566/3, 566/4, 567 und 567/1 (Planungsumgriff des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Hochweg“ von 1995) darf die Dachneigung bei gewerblichen Gebäuden nicht unter 10° betragen, bei Wohnhäusern muss die Dachneigung 25° - 48° betragen.

1.2 Dacheindeckung

Auf den Flst. Nrn. 565 und 565/2 (Planungsumgriff der im Zuge der 1. Änderung erfolgten Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Hochweg“ von 2017) sind bei Dachdeckungen nur die Farben rot, oxidrot oder anthrazitgrau zulässig. Für die Flst. Nrn. 566, 566/2, 566/3, 566/4, 567 und 567/1 (Planungsumgriff des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Hochweg“ von 1995) sind nur Rottöne zulässig.

Auf den Flst. Nrn. 565 und 565/2 (Planungsumgriff der im Zuge der 1. Änderung erfolgten Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Hochweg“ von 2017) sind grelle und leuchtende Farben, wie z.B. die RAL-Farben RAL 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, sowie reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Für die Flst. Nrn. 566, 566/2, 566/3, 566/4, 567 und 567/1 (Planungsumgriff des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Hochweg“ von 1995) erfolgt hierzu keine Festsetzung.

Auf den Flst. Nrn. 565 und 565/2 (Planungsumgriff der im Zuge der 1. Änderung erfolgten Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Hochweg“ von 2017) sind zur Vermeidung von Schwermetalleintrag (Zn, Cu) in Regenwasser Zink- und Kupfereindeckungen nur mit einem mindestens 25 µ starkem Polyesterfarbüberzug (Beschichtung) zulässig. Für die Flst. Nrn. 566, 566/2, 566/3, 566/4, 567 und 567/1 (Planungsumgriff des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Hochweg“ von 1995) sind Wellpressplatten, Blech und Ziegel zulässig.

Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sind zulässig. Photovoltaikanlagen dürfen nur parallel zur Dachoberfläche angebracht werden; eine Aufständerung ist nicht zulässig.

1.3 Dachaufbauten

Auf den Flst. Nrn. 565 und 565/2 (Planungsumgriff der im Zuge der 1. Änderung erfolgten Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Hochweg“ von 2017) sind Dachaufbauten zulässig, sofern die zulässige Gesamthöhe der Gebäude gemäß Satzung A 1.2.2 (= 9,0 m über FFH) nicht überschritten wird. Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig (s. B 1.1 = Wohngebäude der Betriebsinhaber und Betriebsleiter).

Mehrere Dachbauten in Form von Schleppgauben oder Giebelgauben sind zulässig, wenn die Summe der Einzelbreiten ein Drittel der Gesamt-Trauflänge des Gebäudes nicht überschreitet.

Die Einzelfenster einer Dachgaube müssen ein stehendes Format aufweisen. Die Fensterachsen einer Gaube sollen sich nach den Fensterachsen der Fassade ausrichten. Es ist aber jeweils nur eine Dachform für die Gauben eines Hauses zulässig. Bei Giebelgauben und Zwerchgiebeln ist die Dachneigung des Hauptdaches zu übernehmen.

Der First bzw. Ansatzpunkt der Dachaufbauten muss mind. 40 cm unter dem First des Hauptdaches liegen. Der seitliche Abstand einer Gaube bis zur Außenkante des Ortganges muss mindestens der Gaubenbreite entsprechen.

Für die Flst. Nrn. 566, 566/2, 566/3, 566/4, 567 und 567/1 (Planungsumgriff des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Hochweg“ von 1995) erfolgt hierzu keine Festsetzung.

1.4 Dacheinschnitte

Auf den Flst. Nrn. 565 und 565/2 (Planungsumgriff der im Zuge der 1. Änderung erfolgten Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Hochweg“ von 2017) sind Dacheinschnitte nicht zulässig. Für die Flst. Nrn. 566, 566/2, 566/3, 566/4, 567 und 567/1 (Planungsumgriff des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Hochweg“ von 1995) erfolgt hierzu keine Festsetzung.

1.5 Gestaltung von Fassadenflächen

Auf den Flst. Nrn. 565 und 565/2 (Planungsumgriff der im Zuge der 1. Änderung erfolgten Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Hochweg“ von 2017) müssen Lagerhallen und Betriebsgebäude zu öffentlichen Verkehrsflächen hin mit Außenwänden versehen werden. Bei Fassadenflächen sind nur Holz, Putz und Blech mit folgenden Farben zulässig: graubeige, braunbeige, beigegrau, braungrau, lehmbraun, rehbraun, beigebraun, nussbraun, beigebraun, terrabraun, kastanienbraun, schokoladenbraun, schiefergrau oder anthrazitgrau zulässig. Bei Fassadenflächen aus Holz ist außerdem zulässig: Fassade ohne Farbanstrich oder mit farblosem Anstrich.

Für die Flst. Nrn. 566, 566/2, 566/3, 566/4, 567 und 567/1 (Planungsumgriff des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Hochweg“ von 1995) erfolgt hierzu keine Festsetzung.

B. 2. Äußere Gestaltung von sonstigen baulichen Anlagen (gem. Art. 81 Abs. 1 Pkt. 2 BayBO)

Auf den Flst. Nrn. 565 und 565/2 (Planungsumgriff der im Zuge der 1. Änderung erfolgten Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Hochweg“ von 2017) dürfen **Werbeanlagen** nicht oberhalb der Traufe angebracht werden. Unzulässig sind Anlagen mit beweglichem Licht und Laserlichtanlagen. Die Werbeanlagen sind so auszubilden, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet oder abgelenkt werden können. Für Lichtanlagen sind grundsätzlich insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

Auf den Flst. Nrn. 566, 566/2, 566/3, 566/4, 567 und 567/1 (Planungsumgriff des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Hochweg“ von 1995) ist das Anbringen von **Werbeanlagen** nicht erlaubt.

B. 3. Gestaltung von Einfriedungen

Auf den Flst. Nrn. 565 und 565/2 (Planungsumgriff der im Zuge der 1. Änderung erfolgten Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Hochweg“ von 2017) sind Einfriedungen in Form von Maschendraht- oder Stahlgitterzäunen bis max. 1,80 m Höhe zulässig. Dabei darf die Höhe des Sockels max.10 cm über Gelände betragen. Fundamente innerhalb der privaten Grünflächen sind ausschließlich als Punktfundamente herzustellen; durchgängige Betonsockel sind nicht zulässig. Der Zaunverlauf erfolgt landschaftsbildverträglich innerhalb der Bepflanzung in der festge-

setzten privaten Grünfläche (beidseitige Bepflanzung). Die Gestaltung kann wie folgt ausgeführt werden: auf einem 2,50 m breiten Grünstreifen um die Grundstücksgrenze sind Sträucher nach Pflanzliste (siehe textliche Festsetzung A 6.4) zu pflanzen. Im Anschluss wird der Zaun erstellt. Auf der verbleibenden Restfläche erfolgt die festgesetzte Restbepflanzung mit Bäumen und Sträuchern.

Auf den Flst. Nrn. 566, 566/2, 566/3, 566/4, 567 und 567/1 (Planungsumgriff des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Hochweg“ von 1995) sind Holzzäune oder Metallzäune jeweils ohne Sockel mit 1,2 – 1,5 m Höhe zulässig. Bei Straße ohne Gehsteig ist der Zaun 50 cm hinter die Fahrbahn zu setzen. Die Grundstücksgrenzen entlang der Staatsstraße sind ohne Tür und Tor einzufrieden. Unmittelbare Zufahrten oder Zugänge zur St 2221 sind nicht gestattet.

B. 4. Gestaltung der unbebauten Flächen

Für die Fl.Nr. 565 und 565/2 (Planungsumgriff der im Zuge der 1. Änderung erfolgten Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Hochweg“) gilt:

- Zur Verminderung der negativen Auswirkungen von Stellplätzen auf das Klima, den Boden und auf den Wasserhaushalt sind Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (wie wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengitter, Rasenpflaster, Rasenziegel, Schotterrasen, Schotter und Rasen etc.). Der zulässige Versiegelungsgrad liegt bei maximal 50 % der Belagsoberfläche.
- Zur Durchgrünung der Gewerbebauflächen ist je 1000 qm angefangener Grundstücksfläche ein standortheimischer großkroniger Laubbaum einzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Das natürliche Gelände darf nicht durch Auffüllungen oder Abgrabungen wesentlich verändert werden. Es sind Auffüllungen und Abgrabungen von max. 0,50 m gegenüber dem Urgelände zulässig.
- Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen und der Außenanlagen sind im Rahmen eines Freiflächengestaltungsplanes als Bestandteil des Bauantrages nachzuweisen.
- Auf 70% der privaten Grünflächen Fläche sind Gehölzpflanzungen (freiwachsende Hecken) durchzuführen. Die Hecken sind in variablen Gruppen, dreireihig 1,5m x 1,5 m auf Lücke, Pflanzqualität: STR, verpfl., o.B., mind. 3 TR, 100-150 zu pflanzen. Die Arten aus der Pflanzliste (Textliche Festsetzung A 6.4) sind in einem ausgeglichenen Mischungsverhältnis zu pflanzen.

Für die Flst. Nrn. 566, 566/2, 566/3, 566/4, 567 und 567/1 (Planungsumgriff des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Hochweg“ von 1995) gilt:

- Die Bodenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten.
- Einfriedungen sind mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu hinterpflanzen.
- Der private Grünstreifen als Übergang zur freien Landschaft ist im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde ausschließlich mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.
- Zusätzlich zur Randeingrünung sind zur inneren Durchgrünung mind. 5% der Grundfläche zu bepflanzen.
- Die mit Pflanzbindung belegten Flächen zur Ortsrandeingrünung sind im Bauantrag mit entsprechender Bepflanzung nachzuweisen.
- Die Bepflanzung in den Sichtfeldern darf eine Höhe von 100 cm nicht überschreiten.

B. 5. Regenwasserbehandlung / Zisternen / Versickerung von Niederschlagswasser

Für die Fl.Nr. 565, 565/2 und 565/6 (Planungsumgriff der im Zuge der 1. Änderung erfolgten Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Hochweg“) gilt:

Das Niederschlagswasser von Dächern ist über eine Zisterne mit mindestens 3 m³ Retentionsraum je angefangene 100 m² Dachfläche zu sammeln. Die Bemessung der Dachfläche erfolgt durch Messung der auf die Grundfläche projizierte Dachfläche. Über einen gedrosselten Ablauf ist das Dachflächenwasser auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern. Sickerschächte und Rigolen sind zur Versickerung des Dachwassers zulässig. Bei einer Kombination aus Regenrückhaltung und Regenwassernutzung muss die Zisterne für die Regenwassernutzung ein entsprechend zusätzliches Volumen bieten. Ein Notüberlauf der Zisterne mit Anschluss an den Mischwasserkanal ist zulässig.

Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden.

Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige, bewachsene Oberbodenzone erfolgen.

Unterirdische Versickerungsanlagen (z. B. Rigolen) sind ohne geeignete Vorreinigung des Niederschlagswassers nicht zulässig. Sickerschächte sind nicht zulässig.

Die erforderlichen Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.

Gebäudedrainagen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

Für die Flst. Nrn. 566, 566/2, 566/3, 566/4, 567 und 567/1 (Planungsumgriff des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Hochweg“ von 1995) erfolgt hierzu keine Festsetzung.

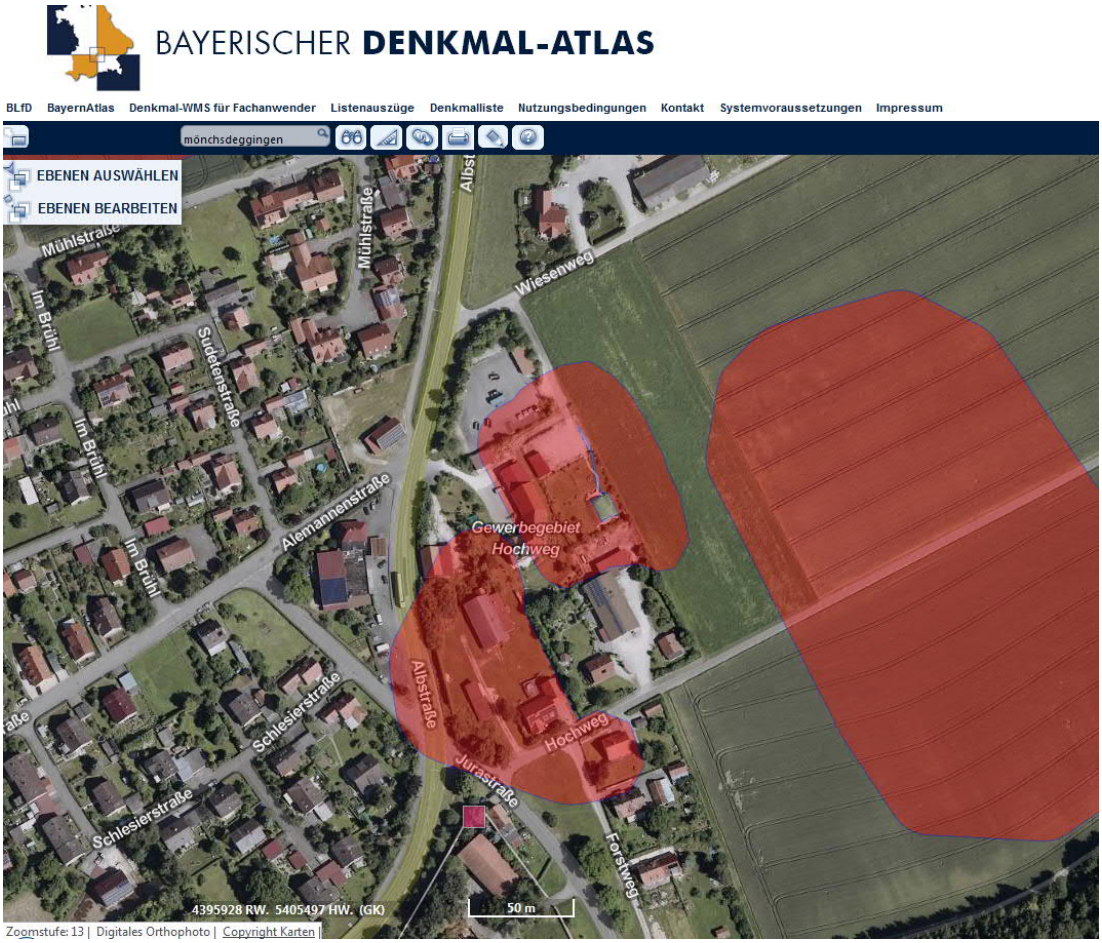
C HINWEISE

C. 1 Hinweise zum Auffinden von Bodenfunden

Das geplante Baugebiet tangiert die Bodendenkmäler Nr. D-7-7229-0320 „Siedlung der Latènezeit“ (Benehmen nicht hergestellt) und D-7-7229-0476 „Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung“ (Benehmen nicht hergestellt).

Innerhalb der vorgesehenen Ausgleichsfläche befindet sich das Bodendenkmal Nr. D-7-7229-0492 „Siedlung der Hallstattzeit“ (Flst. Nr. 282; 283; 284; 285 Gmkg. Ziswingen).

Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Die ungestörte Erhaltung dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.



Baugebiet: Auszug aus Bayernatlas Denkmal

Ausgleichsfläche: Auszug aus Bayernatlas Denkmal

Für die Durchführung dieser Maßnahmen und für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

C. 2 Hinweis zum Auffinden von Altablagerungen

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Donau-Ries einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Beim Auffinden von Altlasten bzw. Altablagerungen im Rahmen der Bautätigkeit ist das Landratsamt Donau-Ries, Abteilung Umweltschutz, sofort zu verständigen.

C. 3 Hinweis zum Baugrund und zum Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen

Für die Bauflächen liegen bisher keine Baugrundgutachten vor. Die Gemeinde haftet nicht für den Baugrund. Die frühzeitige Erstellung eines Baugrundgutachtens wird den Bauherren dringend empfohlen.

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. Wir empfehlen daher vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

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 voraussichtlich nicht möglich. Die hydrogeologischen und geologischen Bedingungen sind kritisch. Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe-

oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

C. 4 Hinweis zu möglichen Dränagen

Im Planungsgebiet sind möglicherweise Dränagen vorhanden, deren Funktionstüchtigkeit unbedingt erhalten bleiben sollte. Drainagewasser darf nicht dem Schmutzwasserkanal zugeführt werden.

C. 5 Hinweis auf Immissionen und Emissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung

In der räumlichen Nähe des Geltungsbereichs liegen landwirtschaftliche Nutzflächen, die bewirtschaftet werden. Durch die notwendige und ordnungsgemäße Bewirtschaftung kann es zu Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen und –immissionen kommen. Diese Emissionen und Immissionen sind vom Firmeninhaber, seinen Mitarbeitern und den Bewohnern unentgeltlich zu dulden. Gleiches gilt für Emissionen und Immissionen vorhandener und genutzter Fahrsiloanlagen und für Verschmutzungen der Wege.

C. 6 Hinweise auf die Ausgestaltung von Kaufverträgen

Im Rahmen der Kaufverträge sind die Käufer auf folgendes hinzuweisen:

a) uneingeschränkte Anerkenntnis der Planzeichnung, der planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften. Kenntnisnahme der Hinweise sowie der Begründung.

b) Haftungsausschluss der Gemeinde Mönchsdeggingen für die Tragfähigkeit des Baugrundes.

C. 7 Hinweise auf Pflichten der Eigentümer: (§ 126 BauGB)

Der Eigentümer der Baugrundstücke hat das Anbringen von

- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und deren Zubehör,
- Verteileranlagen,
- Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen sowie
- Randsteinhinterbeton in jeder erforderlichen Breite und Tiefe

auf seinem Grundstück zu dulden.

Nach der Richtlinie RAST-End Q müssen feste Einbauten und Masten in einem Mindestabstand von 0,50 m vom Fahrbahnrand aufgestellt werden.

C. 8 Hinweise zur Versickerung von Niederschlagswasser

Zur Versickerung des Niederschlagswassers in den Untergrund wird darauf hingewiesen, dass die Sickerfähigkeit des Bodens zunächst durch eine Baugrunduntersuchung festzustellen ist.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass die NWFreiV (Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser vom 1. Januar 2000 mit Änderung vom 1.10.2008) mit den technischen Regeln im Bereich des Gewerbegebiets nicht gilt. Die geplante Dach- und Hofflächenentwässerung in den Untergrund bedarf somit einer beschränkten wasserrechtlichen Erlaubnis, welche vom Bauherrn beim Landratsamt rechtzeitig zu beantragen ist.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswassers vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. Auf das Arbeitsblatt DWA 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“). Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige

überprüft werden. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so soll das anfallende Niederschlagswasser gesammelt und gedrosselt an den Vorfluter abgegeben werden.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden). 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 sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden;
- bei Dachflächen mit stärkerer Verschmutzung (z. B. bei starker Luftverschmutzung durch Gewerbebetriebe o. ä.).

Es wird empfohlen, hierzu die Abt. Umweltschutz des Landratsamtes zu hören.

C. 9 Hinweise zu Grundwasser und Grundwasserfreilegung

Der Geltungsbereich der Planung liegt im Bereich der verkarsteten Flächen der Fränkisch-Schwäbischen Alb und ist daher hydrogeologisch als sensibles Gebiet einzustufen.

Im Planungsbereich muss mit hohen Grundwasserständen gerechnet werden. Sollten Baumaßnahmen die Freilegung von GW nach vorhandenen amtlichen Unterlagen erwarten lassen, wäre der Erdaufschluss vom Vorhabensträger gem. Art. 34 BayWG gegenüber dem LRA anzuzeigen. Befristete Anschneidungen von Grundwasser im Zusammenhang mit der Ausführung der einzelnen Baumaßnahmen sind erlaubt, bedürfen aber einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 17a BayWG. Diese wäre ggf. rechtzeitig vor Baubeginn beim LRA zu beantragen. Eine dauernde GW-Absenkung ist nicht zulässig.

Es wird empfohlen, die Gebäude über dem höchsten Grundwasserstand zu gründen, jedoch mindestens über dem mittleren Grundwasserstand. Durch die Einzelbauvorhaben kann möglicherweise auf das Grundwasser eingewirkt (z.B. Aufstau, Umleitung, Absenkung) werden, dadurch können nachteilige Folgen für Dritte entstehen. Es wird vorgeschlagen, hierzu ein hydrogeologisches Gutachten in Auftrag zu geben, das die Beeinflussung ermittelt und ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen vorschlägt. Diese sind mit dem WWA Donauwörth abzustimmen. Auf die Notwendigkeit vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen, wird hingewiesen.

Es wird empfohlen, die Keller wasserdicht auszubilden und die Gebäude gegen Auftrieb zu sichern.

Es wird empfohlen bei Öltanks eine Auftriebssicherung vorzusehen.

Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge dazu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.

Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz-/Mischwasserkanal angeschlossen werden.

C. 10 Hinweise zur Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung des Einsatzes der Feuerwehr zur Rettung von Personen, der Brandbekämpfung und Abwehr von Gefahren, sind zu den vorliegenden Bebauungsplanungen folgende Voraussetzungen als notwendig zu erachten:

Feuerwehrzufahrt: Zufahrten zu Schutzobjekten müssen für Lösch- und Rettungsfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht bis 16 t sichergestellt sein. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie mit Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Grundlage hierfür bildet die Richtlinie "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken".

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass der sog. "Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar ist. Dazu ist ein Wendeplatzdurchmesser von mindestens 18 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) zu verfügen.

Löschwasserversorgung: Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1.9 - 12 vom 01.10.1980 des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches eV (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 - auszubauen. Als Löschwasserentnahmestellen für die Feuerwehr sind außerhalb des Trümmerschattens von Gebäuden Hydranten im Abstand von 100 m einzubauen. Dabei sind im Verhältnis 1/3 Überflurhydranten Form A - ON 100 nach DIN 3222 Teil 1, (an zugänglichen Stellen z.B.: Grundstücksrand, Grünanlagen usw.) und im Verhältnis 2/3 Unterflurhydranten DN 100 nach DIN 3221 Teil 1 (auf Verkehrsflächen und Zufahrten) zu verwenden.

Löschwasserbedarf: Nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des BaySTMI (früher: LABuK) und unter Berücksichtigung der Richtwerte Grund- und Objektschutz, ist für das im Bebauungsplan festgelegte Gebiet ein Löschwasserbedarf von 1800 l/min bei einem Fließdruck von 4 bar in Ansatz zu bringen. Je nach Brandlast der anzusiedelnden Industrie- oder Gewerbebetriebe kann sich der Löschwasserbedarf aber auch wesentlich erhöhen. Der zu erstellende Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat oder von einer von ihm beauftragten Feuerwehrführungskraft gegenzeichnen zu lassen.

Hochspannungsfreileitungen: Bei einer Bebauung im Bereich von Hochspannungsfreileitungen ist die Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren vom 06.02.1981 Nr. II B 10 - 9130 (MABI Nr.: 4/1981, S. 90) zu beachten.

Industrie- und Gewerbebetriebe: Die Freiwillige Feuerwehr Mönchsdeggingen ist bei der Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben oder anderer besonderer Einrichtungen die aufgrund der Betriebsgröße und -art und/oder der gelagerten, hergestellten oder zu verarbeitenden Stoffe (z.B. radioaktive Stoffe, Säuren, brennbare Flüssigkeiten, aggressive Gase usw.) einen besonderen Gefahrenschwerpunkt bilden, entsprechend auszurüsten.

Rettungswege: Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschoßen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege (notwendige Treppenräume) gewährleistet sein.

Alarmierungseinrichtungen: Die Alarmierung der Feuerwehr muss jederzeit, mindestens über Telefon-Notruf 112 gesichert sein.

C. 11 Hinweise zur Abwasserentsorgung und Niederschlagswasserbehandlung

Die Abwasserentsorgung ist rechtzeitig vor einer Bebauung zu planen. Es ist eigenverantwortlich nachzuweisen, in welcher Form der Anschluss an die bestehende Kanalisation erfolgen kann. Die anfallenden Haus- und Betriebsabwässer sind der ARA der Gemeinde Mönchsdeggingen zuzuführen.
Für die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem geplanten Baugebiet, über die 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 und ökologisch gestaltete Rückhalteteiche.

C. 12 Hinweis zur Installation von Lichtanlagen

Bei der Installation von Lichtanlagen ist darauf zu achten, dass der Lichtkegel konzentriert auf das Arbeitsgelände gerichtet ist und nicht in die freie Landschaft abstrahlt.

C. 13 Hinweis zu möglichen Immissionen durch Straßenverkehr

Das Staatliche Bauamt Augsburg macht darauf aufmerksam, dass wegen einwirkender Staub-, Lärm- u. Abgasimmissionen für die Zukunft keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung erhoben werden können.

Gemeinde Mönchsdeggingen
Landkreis Donau-Ries
Freistaat Bayern

Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan
Gewerbegebiet „Hochweg“ – 2. Änderung und Teilaufhebung

Begründung

Anerkannt: ***Mönchsdeggingen, den*** 02.02.2022

K. Bergdolt

Karin Bergdolt, Bürgermeisterin

Gefertigt: ***HPC AG Harburg (Schwaben)***

Dipl. Ing. Michael Jeltsch
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner

HPC
Für die Umwelt. Für die Menschen.

HPC AG

Nördlinger Straße 16
86655 Harburg

Tel.: 09080 999 0
Fax: 09080 999 299
michael.jeltsch@hpc.ag

Plandatum: ***11.01.2022***

Inhaltsverzeichnis

1.0 Erfordernis der Planaufstellung

2.0 Lage des Planungsgebietes

3.0 Das Planungsgebiet und der räumliche Geltungsbereich

4.0 Bestehende Rechtsverhältnisse

5.0 Die überörtliche Planung und Raumordnung, Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde Mönchsdeggingen

6.0 Tangierende sonstige Planungen

7.0 Beschreibung der Planinhalte

8.0 Grünordnung und Eingriff-Ausgleichsbetrachtung / Umweltverträglichkeit

9.0 Ziele und Zweck des Bebauungsplans

10.0 Angaben zur Erschließung, Ver- und Entsorgung

11.0 Baugrundverhältnisse / Bodenschutz

12.0 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

13.0 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

14.0 Hinweise

15.0 Abwägungsgebot

16.0 Bestandteile des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Hochweg“ – 2. Änderung und Teilaufhebung

1. Erfordernis der Planaufstellung der 2. Änderung und Teilaufhebung

Der Bebauungsplan „Hochweg“ – 1. Änderung und Erweiterung erlangte am 09.09.2017 Rechtskraft. Der Rechtskräftige Bebauungsplan soll nun im Norden geändert werden. Der als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesene Feldweg „Wiesenweg“ soll in dem für die Erschließung des Gewerbegebiets „Hochweg“ erforderlichen Umfang in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen werden. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird an dieser Stelle reduziert. Ein Ausbau des „Wiesenwegs“ ist an dieser Stelle für die Erschließung des Plangebiets nicht erforderlich. Ein Ausbau des Wiesenweges erfolgt nur bis zur nördlichen Zufahrt ins Plangebiet (bis zu einem Einlaufschacht) erfolgen. Der Planungsumgriff wird deshalb reduziert. Die Reduzierung des räumlichen Geltungsbereichs an dieser Stelle entspricht der im Zuge des 2. Änderung durchgeführten Teilaufhebung des Bebauungsplans.

Für die noch nicht bebauten Flächen im Plangebiet (Fl. Nrn. 565, 565/6 und 565/2 Gemarkung Mönchsdeggingen, entspricht i.W. dem Planumgriff des Bebauungsplans „Hofweg“ – 1. Änderung und Erweiterung) werden bezüglich der Regenwasserbehandlung ergänzende Festsetzungen getroffen. In der örtlichen Bauvorschrift B.5 Regenwasserbehandlung / Zisternen / Versickerung von Niederschlagswasser wird festgesetzt:

Für die Fl.Nr. 565, 565/2 und 565/6 (Planungsumgriff der im Zuge der 1. Änderung erfolgten Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Hochweg“) gilt:

Das Niederschlagswasser von Dächern ist über eine Zisterne mit mindestens 3 m³ Retentionsraum je angefangene 100 m² Dachfläche zu sammeln. Die Bemessung der Dachfläche erfolgt durch Messung der auf die Grundfläche projizierte Dachfläche. Über einen gedrosselten Ablauf ist das Dachflächenwasser auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern. Sickerschächte und Rigolen sind zur Versickerung des Dachwassers zulässig. Bei einer Kombination aus Regenrückhaltung und Regenwassernutzung muss die Zisterne für die Regenwassernutzung ein entsprechend zusätzliches Volumen bieten. Ein Notüberlauf der Zisterne mit Anschluss an den Mischwasserkanal ist zulässig.

Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden.

Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige, bewachsene Oberbodenzone erfolgen.

Unterirdische Versickerungsanlagen (z. B. Rigolen) sind ohne geeignete Vorreinigung des Niederschlagswassers nicht zulässig. Sickerschächte sind nicht zulässig.

Die erforderlichen Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.

Gebäudedrainagen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

Die Konkretisierung zur Regenwasserhandlich ist erforderlich, um eine umwelt- und ressourcenschonende Regenwasserbewirtschaftung auf der Fläche zu ermöglichen, die Grundwasserneubildung zu fördern, Hochwasser- Starkregenereignissen entgegen zu wirken und um die kommunale Entsorgungseinrichtungen (Kanäle, Kläranlage) zu entlasten.

Für die bereits bebauten Parzellen im westlichen Teil des Plangebiets (Flst. Nrn. 566, 566/2, 566/3, 566/4, 567 und 567/1 (Planungsumgriff des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Hochweg“ von 1995)) erfolgt hierzu keine Festsetzung, da die Flächen bereits bebaut wurden und eine nachträgliche Änderung der Festsetzungen die Rechte der Dritter tangiert.

Im Zuge der Bürgerbeteiligung wurde angemerkt, dass das Grundstück gemäß Bebauungsplan über keine direkte Zufahrt / Straßenanbindung verfügt. Eine entsprechende Zufahrt ist jedoch im Bestand bereits historisch vorhanden. Die Möglichkeit einer planerisch zulässigen Zufahrt zur Staatsstraße wurde durch der zuständigen Behörde, dem Staatlichen Bauamt Augsburg als Straßenbaulastträger geklärt. Eine Zufahrt für die Flurstücke Nr. 567/1, 566 und 566/3 wurde in die Planzeichnung des Bebauungsplans an entsprechender Stelle aufgenommen.

Die im Zuge der 2. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Hochweg“ nicht geänderten Planinhalte behalten ihre Wirksamkeit. Die Begründung der planungsrechtlichen

Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften ist in den folgenden kapiteln unverändert übernommen.

2. Erfordernis der Planaufstellung der 1. Änderung und Erweiterung

In der Gemeinde Mönchsdeggingen besteht ein konkreter Bedarf an Gewerbebauflächen und das Interesse ortsansässiger Firmen, in dem auszuweisenden Gewerbegebiet zu bauen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde von 1992 wurde bereits eine Fläche für Gewerbe ausgewiesen. Der Bebauungsplan Gewerbegebiet „Hochweg“ wurde mit Genehmigung von 1995 aus diesem FNP entwickelt. Dabei erfolgte die Abgrenzung im Osten entsprechend den bestehenden Grundstücksgrenzen. Die verkehrsmäßige Erschließung dieses Baugebiets im Norden zeigt bereits die städtebauliche Zielsetzung, hier eine künftige Erweiterung des Gewerbegebiets vorzusehen.

Abb. 1: Unmaßstäblicher Ausschnitt aus dem FNP der Gemeinde Mönchsdeggingen, Planungsumgriff des vorliegenden Bebauungsplans in Rot ergänzt durch HPC AG

Entsprechend den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Mönchsdeggingen soll die Entwicklung des geplanten Gewerbegebiets (wie im FNP ausgewiesen) im Osten des Gemeindegebiets erfolgen. Da das geplante Gewerbegebiet im Südwesten an ein bestehendes Wohngebiet angrenzt, müssen zur Vermeidung von immissionsschutzrechtlichen Konflikten Einschränkungen der im Gewerbegebiet zulässigen Immissionsrichtwerte vorgesehen werden.

Die Erweiterung des Bebauungsplans Gewerbegebiets „Hochweg“ erfolgte aufgrund des oben genannten Bedarfs. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiets „Hochweg“ erfolgte aus Gründen der Anpassung der im Bebauungsplan dargestellten Erschließung an den Bestand und aus der Erfordernis, eine verkehrsmäßige Erschließung über eine private Verkehrsfläche für die Erschließung des südlichen Gewerbegrundstücks von Norden zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan Gewerbegebiet „Hochweg“ - 1. Änderung und Erweiterung stellt den abschließenden Bauabschnitt des Gewerbegebiets „Hochweg“ mit einer entsprechenden Randeingrünung und landschaftlichen Einbindung dar.

Der Bebauungsplan Gewerbegebiet „Hochweg“ soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt (vgl. § 1(5) BauGB).

3. Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet Gewerbegebiet „Hochweg“ befindet sich am östlichen Ortsrand der Gemeinde Mönchsdeggingen östlich der Albstraße (Staatsstraße St 2221).

4. Das Planungsgebiet und der räumliche Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Hochweg“ umfasst die Flurstücke der Gemeinde Mönchsdeggingen, Gemarkung Mönchsdeggingen:

Flst. Nr. 565 (vollständig)	- Nutzung = Gewerbegebiet
Flst. Nr. 565/2 (vollständig)	- Nutzung = Gewerbegebiet
Flst. Nr. 565/6 (vollständig)	- Nutzung = Gewerbegebiet
Flst. Nr. 565/7 (vollständig)	- Nutzung = öffentliche Verkehrsfläche
Flst. Nr. 564/1 (vollständig)	- Nutzung = Feldweg / Grünweg
Flst. Nr. 566/4 (vollständig)	- Nutzung = Gewerbegebiet
Flst. Nr. 568 (teilflächig)	- Nutzung = öffentliche Verkehrsfläche
Flst. Nr. 566 (vollständig)	- Nutzung = Gewerbegebiet
Flst. Nr. 566/5 (vollständig)	- Nutzung = öffentliche Verkehrsfläche
Flst. Nr. 566/4 (vollständig)	- Nutzung = Gewerbegebiet
Flst. Nr. 566/3 (vollständig)	- Nutzung = Gewerbegebiet
Flst. Nr. 566/2 (vollständig)	- Nutzung = Gewerbegebiet
Flst. Nr. 567 (vollständig)	- Nutzung = Gewerbegebiet
Flst. Nr. 567/1 (vollständig)	- Nutzung = Gewerbegebiet
Flst. Nr. 555/1 (teilflächig)	- Nutzung = öffentliche Verkehrsfläche
Flst. Nr. 121/1 (teilflächig)	- Nutzung = öffentliche Verkehrsfläche
Flst. Nr. 1315/3 (teilflächig)	- Nutzung = öffentliche Verkehrsfläche
Flst. Nr. 218 (teilflächig)	- Sichtdreieck

Das Plangebiet ist wie folgt umgrenzt:

Im Norden:	Flst. Nr. 555 (Landwirtschaftlicher Betrieb)
Im Osten:	Flst. Nr. 564 (Acker)
Im Süden:	Flst. Nr. 568 (Feldweg) Flst. Nr. 569 (Acker) Flst. Nr. 219/1 (Siedlung) Flst. Nr. 219/2 (Weg) Flst. Nr. 218 (Grünfläche) Flst. Nr. 1315/3 (öffentliche Verkehrsfläche) Flst. Nr. 219/1 (Siedlung)
Im Westen:	Flst. Nr. 121/1 (öffentliche Verkehrsfläche), Flst. Nr. 555/1 (öffentliche Verkehrsfläche).

5. Bestehende Rechtsverhältnisse

4.1 Planungsrecht, Baurecht, Bodenrecht, Städtebaurecht

Für den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Gewerbegebiet „Hochweg“ - 2. Änderung und Teilaufhebung wird der räumliche Geltungsbereich im Bereich des nördlich verlaufenden Feldweges („Wiesenweg“) reduziert, d.h. nur der für die Erschließung des Plangebiets erforderliche Flächenanteil des Wiesenwegs wird in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hochweg“ – 2. Änderung und Teilaufhebung integriert den von H. Dipl. Ing. Heppner ausgearbeiteten Bebauungsplan „Hochweg“ in der Fassung vom 27.10.1995 und den von der HPC AG ausgearbeitete Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Gewerbegebiet „Hochweg“ - 1. Änderung und Erweiterung in der Fassung vom 04.07.2017 und die auf diesem Plan vermerkten Festsetzungen. Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Hochweg“ und dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplan Gewerbegebiet „Hochweg“ – 1. Änderung und Erweiterung. Im Zuge der 2. Änderung und Teilaufhebung werden diese beiden Bebauungspläne zu einem Bebauungsplan zusammengefasst.

Für die Entwicklung des Gewerbegebiets „Hochweg“ - 2. Änderung und Teilaufhebung ist das Planaufstellungsverfahren nach BauGB anzuwenden (§1 Abs. 8 BauGB). Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist für den räumlichen Geltungsbereich ein Bebauungsplan aufzustellen.

Der nördliche Teil der Erweiterungsfläche („Hochweg“ - 1. Änderung und Erweiterung) kann aus dem wirksamen Flächennutzungsplan von 1992 entwickelt werden. Der südliche Teil der Erweiterungsfläche ist im wirksamenflächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen (siehe Abb. 1). Damit konnte der Bebauungsplan „Hochweg“ - 1. Änderung und Erweiterung nicht entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mönchsdeggingen entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Mönchsdeggingen wurde deshalb im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplanverfahren der 1. Änderung und Erweiterung geändert.

Die 2. Änderung und Teilaufhebung der Bebauungsplan „Hochweg“ kann aus dem bereits wirksam geänderten FNP der Gemeinde Mönchsdeggingen entwickelt werden. Es ist keine Anpassung oder erneute Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Für das Planungsgebiet liegen örtliche Bauvorschriften vor, welche in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan (Satzung) aufgeführt sind.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens werden bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Die erforderliche Bodenordnung wird von der Gemeinde Mönchsdeggingen veranlasst.

4.2 Immissionsschutz, Emissionsschutz

Für das Gebiet sind die Vorgaben der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zu beachten.

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Firma ACCON GmbH, Berichts-Nr. ACB-0116-7271/02), um für die Gewerbegebietsflächen die an der umliegenden, schützenswerten Wohnnachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen quantifizieren zu können.

Hierzu wurden den Gewerbegebietsflächen sog. Emissionskontingente LEK und teilweise Zusatzkontingente LEK,zus jeweils in dB(A) pro Quadratmeter Grundstücksfläche zugewiesen. Diese Werte dienen als Hilfsgröße für das zulässige Emissionsverhalten eines Gewerbebetriebes. Aus ihnen errechnen sich unter Anwendung der DIN 45691:2006-12, d.h. lediglich unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes, an den maßgeblichen Immissionsorten Immissionskontingente LIK, die durch die Betriebsgeräusche unter Anwendung der TA Lärm einzuhalten sind.

Im künftigen konkreten Verwaltungsverfahren sind bezüglich des Gewerbelärms die aus den Emissions- und Zusatzkontingenten sich ergebenden Orientierungswertanteile als Immissionsrichtwertanteile zu betrachten, mit der Folge, dass die Beurteilungspegel der Geräusche eines Betriebes nach seiner Errichtung seine Immissionsrichtwertanteile nicht überschreiten dürfen.

Weil an der umliegenden Wohnbebauung von einer Ausschöpfung der Orientierungswerte durch gewerbliche Vor- und Zusatzbelastungen auszugehen ist, wird im Zuge der Lärmkontingentierung der Gewerbeflächen sichergestellt, dass die Orientierungswerte jeweils ausreichend, um mindestens 10 dB unterschritten bleiben. Dadurch wird kein maßgeblicher kein Immissionsbeitrag über die Orientierungswerte hinaus geliefert.

Die Orientierungswerte an den Wohnbebauungen liegen zur Nachtzeit um 15 dB niedriger als zur Tagzeit. Dementsprechend liegen die ausgewiesenen Emissionskontingente nachts um 15 dB niedriger als tagsüber.

An der maßgeblichen Wohnnachbarschaft außerhalb des Gesamtgebiets „Hochweg“ bleiben durch die Emissionskontingente südlich, südwestlich und westlich der Erweiterungsflächen die Orientierungswerte um mindestens 2 dB unterschritten. Deshalb wird in Richtung dieser Immissionsorte ein Zusatzkontingent von + 2 dB vergeben.

Die maßgebenden Immissionsorte sind der Planzeichnung (Anlage 1) des Schallgutachtens zu entnehmen.

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

Im Fall einer geplanten Wohnnutzung ist sicherzustellen, dass bestehende oder künftig mögliche Gewerbebetriebe auf den Nachbarflächen nicht unzulässig eingeschränkt werden. Andererseits muss ein Gewerbebetrieb im Zuge seiner Planung auf Wohnungen, die im Gewerbegebiet bestehen oder genehmigt sind, Rücksicht nehmen, indem sichergestellt wird, dass in der Summe aller einwirkenden Gewerbelärmimmissionen die Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

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.

Aufgrund der umgebenden Landwirtschaft ist mit entsprechenden Immissionen zu rechnen. Der sich im Norden des Plangebietes befindliche landwirtschaftliche Betrieb betreibt keine intensive Tierhaltung, die für Rinderaufzucht und Pferdehaltung (Pensionspferde) genutzten Stallungen und Weideflächen befinden sich auf der dem Gewerbegebiet abgewandten Seite in einer Entfernung von mehr als 50 m. Aufgrund der extensiven Nutzung und des gegebenen Abstandes sind keine zu Immissionen zu erwarten, welche die Nutzung des Gewerbegebiets einschränken würde.

4.3 Naturschutz / Bodenschutz

Die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, des Bayerischen Naturschutzgesetzes (insbesondere die Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung) und des Baugesetzbuches (insbesondere § 1a (3), § 2 (4) und § 2a BauGB sind zu beachten. Ferner sind die Vorgaben der Bodenschutzgesetze und des § 1a (2) BauGB zum flächensparenden Umgang mit Grund und Boden zu beachten.

Die Prüfung der Umweltbelange erfolgt im Umweltbericht, einem separaten Teil der Begründung.

Der sparsame Umgang mit Boden erfolgt durch eine bedarfsgerechte und angepasste Erschließung von Gewerbebauflächen im unmittelbaren Anschluss an ein bestehendes Gewerbegebiet unter Ausnutzung bestehender Infrastruktur wie z.B. Straßen.

4.4 Umweltverträglichkeit

Dem Bebauungsplan Gewerbegebiet „Hochweg“ - 2. Änderung und Teilaufhebung ist ein Umweltbericht beigefügt, welcher die Belange des Umweltschutzes darlegt (§ 2a BauGB in Verbindung mit § 1 (8) BauGB). Im Umweltbericht erfolgen u.a. die Prüfung von Planungsvarianten, die Ausarbeitung einer Flächenbilanzierung der festgesetzten Nutzungen und eine Bewertung der möglichen Auswirkungen auf Mensch, Natur und Umwelt.

4.5 Wasserrecht

Die Beachtung des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) in allen Belangen ist erforderlich.

4.7 Abfallrecht

Für das Planungsgebiet liegen keine Vorgaben vor. Im Zuge der Erschließungsplanung wird die Müllentsorgung mit Müllfahrzeugen durch einen geeigneten Straßenausbau (Straßenbreite) sichergestellt.

4.8 Denkmalschutzrecht / Baudenkmalpflege / Bodendenkmalpflege

Das im Süden des Baugebiets gelegene Kloster Mönchsdeggingen stellt ein Baudenkmal mit starker Raumwirkung dar. Im Umfeld dieses markanten Denkmals soll auf störende Anlagen (Sendemasten, Windenergieanlagen, Antennen, ...) verzichtet werden um dessen Wirkung nicht zu beeinträchtigen.

Das geplante Baugebiet tangiert die Bodendenkmäler Nr. D-7-7229-0320 „Siedlung der Latènezeit“ (Benehmen nicht hergestellt) und D-7-7229-0476 „Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung“ (Benehmen nicht hergestellt). Die Denkmalschutzbehörde ist am Planaufstellverfahren zu beteiligen, die Belange des Denkmalschutzes sind im Zuge der Baugebietserschließung / Baufreimachung entsprechend zu berücksichtigen (siehe Hinweis C 1 in den textlichen Festsetzungen).

Es sind keine weiteren Vorgaben für das Planungsgebiet bekannt.

6. Die überörtliche Planung und Raumordnung, Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde Mönchsdeggingen

5.1 Regionalplan der Region Augsburg (Region 9)

Gemäß Karte 1 (Raumstruktur) des Regionalplans (9) vom 20.06.2006 ist die Gemeinde Mönchsdeggingen dem Unterzentrum Nördlingen zugeordnet und liegt innerhalb des ländlichen Raums, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

Gemäß Karte 2 (Siedlung und Versorgung) des Regionalplans (9) sind durch die geplante Gewerbegebietsausweisung keine Belange des Bodenabbaus, der Wasserwirtschaft, des Siedlungswesens, des Verkehrs oder sonstiger staatlicher Planungsziele betroffen.

Gemäß Karte 3 (Landschaft und Erholung) des Regionalplans (9) greift das Planungsgebiet nicht in landschaftliche Vorbehaltsgebiete ein. Das nächst gelegene landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 1 „Riesrand“ wird durch die Planung nicht tangiert.

5.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Mönchsdeggingen

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Mönchsdeggingen weist das Gebiet in der zuletzt geänderten Fassung als „Gewerbegebiet“ aus (siehe Abb. 2).

Im Norden, Osten und Süden grenzen „Flächen für die Landwirtschaft“ an das Plangebiet an. Im Westen verlaufen öffentliche Verkehrsflächen und weitere Siedlungsbereiche.

Der Bebauungsplan Gewerbegebiet „Hochweg“ - 2. Änderung und Teilaufhebung kann aus dem wirksamen FNP der Gemeinde Mönchsdeggingen entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Mönchsdeggingen muss nicht geändert werden.

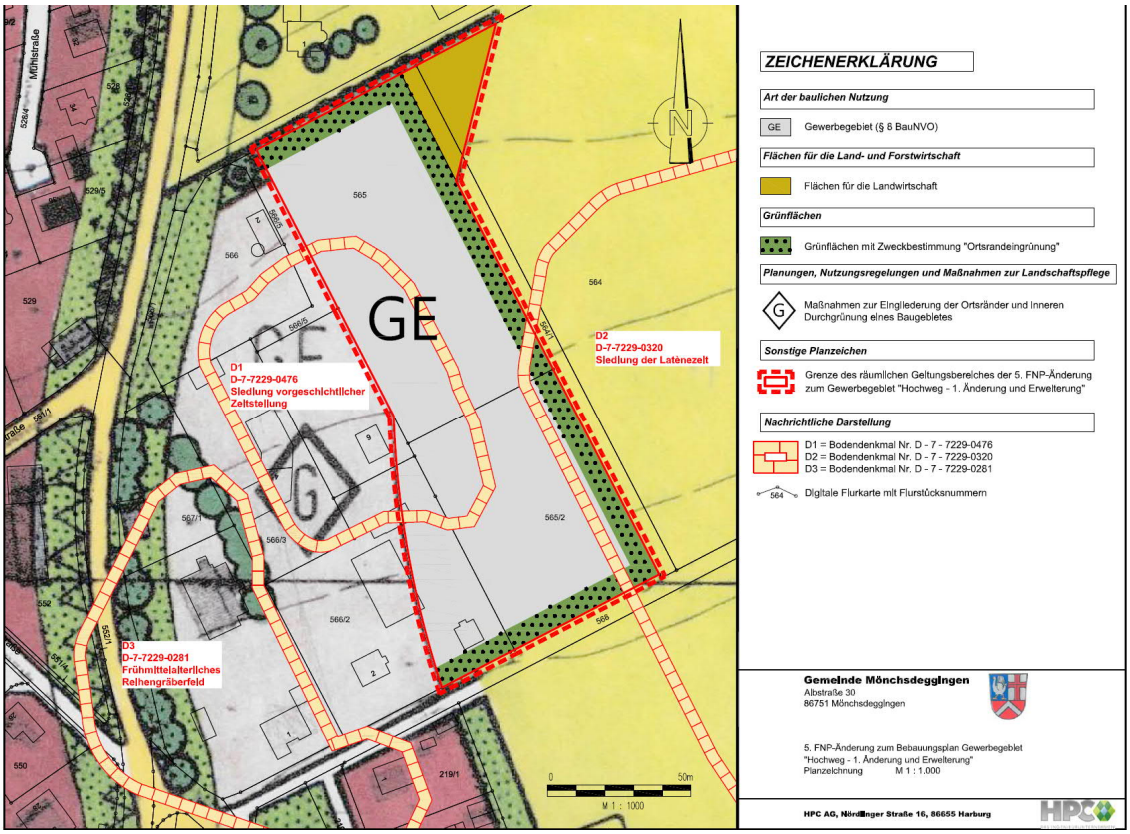


Abb. 2: Unmaßstäblicher Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Gemeinde Mönchsdeggingen, Fassung der 5. Änderung „Hochweg“ – 1.Änderung und Erweiterung

5.3 Landschaftsplan der Gemeinde Mönchsdeggingen

Der Landschaftsplan wurde in den Flächennutzungsplan integriert. Die Ziele der Landschaftsplanung wurden mit den städtebaulichen Zielsetzungen abgestimmt und in der Darstellung der Planzeichnung entsprechend übernommen. Auf der Gewerbefläche „Hochweg“ sind keine landschaftsplanerischen Maßnahmen vorgesehen. Entstehende Konflikte wie Flächenverbrauch und Verlust landwirtschaftlicher Flächen können auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gelöst werden. Die Entwicklung des Gewerbegebiets „Hochweg“ in der Fassung der 2. Änderung und Teilaufhebung widerspricht somit nicht den Festsetzungen und Zielen des Landschaftsplans.

6. Tangierende sonstige Planungen

Sonstige Fachplanungen / Planungen der Gemeinde, welche das Vorhaben tangieren oder zu sonstigen Konflikten führen könnten, sind nicht bekannt.

7. Beschreibung der Planinhalte

Das im Bebauungsplan ausgewiesene Gewerbegebiet „Hochweg“ bietet Raum für die Umsetzung konkreter Bauinteressen von ortsansässigen Firmen und eine angemessene Reserve für die künftige Entwicklung. Die Grenzen innerhalb des Baugebiets können dabei an den tatsächlichen Bedarf der Bauinteressenten angepasst werden.

Aufgrund der Nähe zu bestehender Wohnbebauung erfolgt die Ausweisung als ***reduziertes Gewerbegebiet***, das heißt, die üblicherweise in Gewerbegebieten zulässigen Immissionsschutzrichtwerte und Grundflächenzahlen werden nicht erreicht.

Da sich das Gewerbegebiet am Ortsrand von Mönchsdeggingen befindet und sich an die bestehende Bebauung anpassen soll (bestmögliche Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild), wird die ***Zahl der Vollgeschosse*** auf maximal 2 Vollgeschosse beschränkt, d.h. es werden maximal zweigeschossige Bauwerke zugelassen. Zudem erfolgt aus Gründen der Maßstäblichkeit der Bebauung und der Anpassung an den Bestand eine ***Höhenbeschränkung*** der Gebäude auf maximal 9,0 m (maximale Höhe über Rohfußbodenhöhe des zu errichtenden Gebäudes).

Die ***Grundflächenzahl*** wird auf 0,6 festgesetzt (60 % der überbaubaren Fläche dürfen tatsächlich überbaut werden). Die Reduzierung gegenüber der in einem Gewerbegebiet maximal zulässigen GFZ erfolgt zur Wahrung des bestehenden Ortscharakters und der Nähe zur Ortslage sowie um eine gute Durchgrünung des Gebiets zu gewährleisten.

Die ***Geschossflächenzahl*** wird auf 0,8 festgesetzt .Dies bedeutet, dass bei Ausnutzung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 der Ausbau eines 2. Geschosses nur bedingt möglich ist. Die Festsetzung ist damit begründet, dass die örtlichen Ansprüche an ein Gewerbegebiet eine kleinstrukturierte Bauweise bevorzugen und für entsprechend große Baukörper kein Bedarf besteht.

Die Bebauung erfolgt in ***offener Bauweise***, d.h. die einzelnen Bauwerke werden mit seitlichem Grenzabstand errichtet und die Gebäudelänge auf unter 50 m beschränkt. Die Beschränkung der zulässigen Gebäudelängen soll die Anbindung an die bestehende Bebauung der Ortslage Mönchsdeggingen harmonisch gestalten.

Die überbaubare Fläche wird durch ***Baugrenzen*** abgegrenzt. Dadurch wird gewährleistet, dass an den Grundstücksrändern ausreichend Raum für Begrünung des Baugebiets erhalten bleibt.

Die ***Verkehrserschließung*** des Baugebiets erfolgt von Westen über bereits bestehende Straßen des öffentlichen Verkehrsnetzes. Innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes wird eine private Verkehrsfläche festgesetzt, um auch das südliche Gewerbegrundstück von Norden her erschließen zu können. Insbesondere der LKW Verkehr soll aus Immissionsschutzgründen von Norden her erfolgen.

Das Baugebiet wird durch ***private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Baugebietseinbindung“*** in die Landschaft eingebunden. Innerhalb der privaten Grünflächen „Baugebietseinbindung“ werden Pflanzgebote für Laubbaum – Hochstämme festgesetzt. Die Herstellung der privaten Grünflächen und deren Bepflanzung erfolgt entsprechend der planerischen Zielsetzungen (wirksame Baugebietseinbindung mit standortheimischen Laubgehölzen) durch die Gemeinde und ist spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Bebauung herzustellen.

Die Festsetzung einer ***Private Grünfläche "Temporäre Baugebietseingrünung mit temporärer Baumpflanzung"*** zwischen der nördlichen und südlichen Gewerbebauparzelle ist zeitlich befristet und gilt längstens bis zur vollständigen Fertigstellung der Privaten Grünflächen "Baugebietseingrünung" innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans. Danach ist diese Festsetzung nicht mehr gültig – die entsprechend gekennzeichneten Flächen werden entsprechend den Festsetzungen der umliegenden Flächen als Gewerbegebiet festgesetzt. Die räumliche Lage der Festsetzung orientiert sich an der tatsächlichen Grenze zwischen nördlicher und südlicher Bauparzelle und liegt auf dem Grundstück der Baufläche, welche zeitlich vorgezogen entwickelt wird. Diese Festsetzung ist erforderlich, um eine ausreichende Eingrünung des Gewerbegebiets auch dann zu erhalten, wenn nur die nördliche oder nur die südliche Bauparzelle als Gewerbegebiet entwickelt werden würde.

8. Grünordnung / Eingriffs- Ausgleichsbetrachtung / Umweltverträglichkeit

8.1 Bestandsbeschreibung und Bewertung

Beschreibung / Lage:
Das Gebiet liegt östlich von Mönchsdeggingen am Ortsrand.

Hangneigung / Relief / Exposition
Das Planungsgebiet ist nahezu eben.

Schutzgebiete
Innerhalb der genannten Fläche sind keine Schutzgebiete vorhanden.

Boden, landwirtschaftliches Ertragspotential
Die anstehenden Lehmböden weisen eine hohe natürliche Ertragsfähigkeit auf. Die Böden haben ein hohes Filter- und Puffervermögen und eine entsprechend geringe Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen. Die aktuelle Nutzung der Flächen ist Acker.

Boden, biotisches Potential
Der Boden an diesem Standort ist aufgrund des geringen Entwicklungspotentials der tiefgründigen, ertragreichen Eigenschaften von mittlerer Bedeutung für das Arten- und Biotoppotential. Es handelt sich um keinen Sonderstandort mit seltenen Bodenarten oder um Böden mit extremen oder seltenen Standorteigenschaften (wie z.B. nass, trocken, nährstoffarm).

Wasserpotential
Oberflächengewässer werden durch das Vorhaben nicht tangiert.
Das Grundwasser ist aufgrund der guten Filter- und Puffereigenschaften der Deckschichten mäßig empfindlich gegenüber Schadstoffeinträgen.

Klimapotential
Das Gebiet liegt am Rande eines weitläufigen Kaltluftsammelbereichs (Ries). Entstehende Kaltluft kann aufgrund der Topographie nicht oder nur schlecht abfließen. Insbesondere bei Inversionswetterlagen entsteht eine erhöhte Frostgefährdung und Nebelhäufigkeit. Aufgrund der Exposition, der Lage zur Ortslage und der Hauptwindrichtung von West tangiert das Gebiet keine siedlungsbezogenen Frischluftbahnen oder klimawirksamen Luftaustauschprozesse. Allerdings können bei Inversionswetterlagen aufgrund eingeschränkter Luftaustauschprozesse erhöhte Belastungen der Lufteigenschaften durch Immissionen auftreten.

Biotoppotential
Das Plangebiet berührt keine rechtskräftig festgesetzten Schutzgebiete oder für den Verbund von Biotopen benötigten Flächen. Auch werden kein besonders geschützten Biotope oder Artenvorkommen durch das Vorhaben tangiert.

Erholungspotential
Das Plangebiet ist für die örtliche Naherholung von mittlerer Bedeutung (mittlerer Erlebniswert der Landschaft). Wichtig sind insbesondere die Wegestrukturen am Ortsrand als Verbindung in die „freie“ Landschaft und der Blick auf die das Landschaftsbild prägende Klosteranlage.

Landschaftsbild
Das Gebiet ist von Osten (weite Ebene) und Süden (Kuppenlagen) her gut einsehbar, im Norden und Westen bestehen bereits Siedlungsstrukturen, welche den Blick auf das Gebiet beschränken.

Vorbelastungen
Durch das bereits ausgewiesene Gewerbegebiet „Hochweg“ besteht eine mögliche Vorbelastung durch Immissionen. Es sind keine weiteren Vorbelastungen der Fläche bekannt.

Derzeitige Nutzung
Derzeit ist das geplante Baugebiet als Ackerfläche genutzt.

Konflikte, Bewertungen
Es bedarf einer sorgfältigen Eingrünung des Gewerbegebiets insbesondere im Osten und Süden (Konflikt Gestaltung von Orts- und Landschaftsbild, Baudenkmal Klosteranlage).

Hinsichtlich des Schutzguts Boden, insbesondere aus Gründen der Flächenversiegelung / Überbauung ist eine naturschutzfachlich begründete Kompensation erforderlich.

Hinsichtlich des Schutzguts Wasser ist sicherzustellen, dass durch das Niederschlagswasser - Management keine Verunreinigungen des Grundwassers entstehen. Die Versickerung darf nur über eine belebte Bodenschicht erfolgen, die einschlägigen Normen sind zu beachten.

Hinsichtlich des klimatischen Regenerationspotentials (geringe Wirksamkeit von Luftaustauschprozessen bei Inversionswetterlagen) sollten keine Betriebe mit starker Immissionsbelastung (Luftschadstoffe, Geruch) zugelassen werden.

Hinsichtlich des Arten- und Biotoppotentials ist zu prüfen, ob durch die Überbauung von Ackerflächen der Lebensraum von bodenbrütenden Vogelarten beeinträchtigt wird und ob geschützte Arten durch das Vorhaben erheblich beeinträchtigt werden können.

Hinsichtlich des Schutzguts Landschaftsbild / Erholungspotential ist auf eine gute Eingrünung der Bauflächen zu achten (möglichst weitgehende Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild).

Das Wohnumfeldpotential (Schutzgut Mensch) ist dahin gehend zu schützen, dass Immissionen vermieden werden, Wege für die ortsnahe Erholung und Naherholung erhalten bleiben und der Zugang zur freien Landschaft nicht eingeschränkt.

8.2 Eingriffs- / Ausgleichsbetrachtung

8.2.1 Rechtliche Vorgaben

Die Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung erfolgt gemäß § 15 Bundesnaturschutzgesetz und § 1a (2) Baugesetzbuch. Es erfolgt die Anwendung des vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegebenen Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung".

8.2.2 Flächenbilanz innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Für die Bilanzierung der Flächen wird der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Hochweg“ - 1. Änderung und Erweiterung“ herangezogen. Die Gesamtfläche von ca. 1,426 ha des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Hochweg - 1. Änderung und Erweiterung“ gliedert sich wie folgt auf:

Art der Flächennutzung / Festsetzung des B-Plans	***Bestand im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans***	***Festsetzungen im B-Plan Gewerbegebiet „Hochweg-Erweiterung“***	***Differenz***
Fläche für die Landwirtschaft	1,176 ha	0,00 ha	- 1,176 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	0,138 ha	0,138 ha	+ 0,000 ha
Private Verkehrsflächen	0,000 ha	0,043 ha	+ 0,043 ha
Verkehrsflächen Feldweg	0,069 ha	0,118 ha	+ 0,049 ha
Gewerbeflächen	0,000 ha	0,904 ha	+ 0,904 ha
Private Grünfläche	0,043 ha	0,223 ha	+ 0,180 ha
Summe räuml. Geltungsbereich	**1,426 ha**	**1,426 ha**	**0,00 ha**

8.2.3 Kurzbeschreibungen der Projektauswirkungen

Von dem Vorhaben Bebauungsplan „Hochweg - 1. Änderung und Erweiterung“ gehen folgende Projektauswirkungen (**+** = positiv / **-** = negativ) aus:

Potential Boden

- Überbauung / Versiegelung von bisher intensiv genutztem Ackerland (unter Berücksichtigung der festgesetzten GFZ = 0,6: Gewerbegebietsfläche ca. 0,904 ha * 0,6 = 0,542 ha) Die Gesamtfläche der Überbauung / Versiegelung beträgt somit bis zu ca. 0,542 ha.

+/- Mögliche nachteilige Veränderung des Bodens und der Bodeneigenschaften durch Verlagerung, Verdichtung, u.a. von bis zu 0,362 ha Boden bei gärtnerisch gestalteten Flächen auf durch ehemalige Ackernutzung vorbelasteten Flächen (entspricht 40 % der ca. 0,904 ha ausgewiesenen Gewerbebaufläche entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl 0,6).

+ Umwandlung von ca. 0,223 ha bisher intensiv genutztem Ackerland in extensiv genutzte, nach ökologischen Vorgaben angelegte öffentliche und private Grünflächen „Baugebietseingrünung“.

- Überbauung / Versiegelung von bisher 0,043 ha im bestehenden Bebauungsplan „Hochweg“ als private Grünfläche ausgewiesene Fläche durch eine private Verkehrsfläche.

Potential Grundwasser

- Möglicherweise erhöhtes Gefährdungspotential für das Grundwasser innerhalb eines Gewerbegebiets durch Gewerbenutzungen.

- Minderung der Grundwasserneubildung durch Entwässerung als Folge von Überbauung und Versiegelung.

+/- Minderung der Gefährdungspotentials des Grundwassers durch Extensivierung der Nutzung (kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln) bei ca. 0,362 ha gärtnerisch gestalteten Flächen, dadurch auch Bodenschutz / Schutz der Deckschichten durch Verringerung der Bodenerosion.

+ Minderung der Gefährdungspotentials des Grundwassers durch Umwandlung von ca. 0,223 ha bisher intensiv genutztem Ackerland in extensiv genutzte, nach ökologischen Vorgaben angelegte öffentliche und private Grünflächen. Dadurch auch Bodenschutz / Schutz der Deckschichten durch Verringerung der Bodenerosion.

Potential Gewässer

+/- Gewässer werden nicht tangiert.

Potential Klima / Luft

- Gewerbenutzung kann zu Immissionen führen, dadurch möglicherweise Beeinträchtigung der klimahygienischen Situation und damit des Wohnumfelds.

- Überbauung / Versiegelung führt zu erhöhter Wärmeabstrahlung und damit zu einer möglichen Beeinträchtigung der klimahygienischen Situation,

+ Umwandlung von ca. 0,223 ha bisher intensiv genutztem Ackerland zu extensiv genutzten öffentlichen und privaten Grünflächen und weiteren ca. 0,362 ha gärtnerisch gestalteten Flächen innerhalb des Gewerbegebiets; dadurch insgesamt Verbesserung der kontinuierlichen Schadstoffausfilterung durch Pflanzenstrukturen, Verbesserung des Kleinklimas im Bereich der bodennahen Pflanzenschichten und Verbesserung der klimaökologischen und lufthygienischen Ausgleichsleistungen.

Biotoppotential (Pflanzen, Tiere, Lebensräume)

- Verlust eines Offenlandlebensraums von geringer Wertigkeit, welcher jedoch von potentieller Bedeutung für bodenbrütende Vogelarten ist.

+ Umwandlung von ca. 0,223 ha bisher intensiv genutztem Ackerland zu extensiv genutzten öffentlichen und privaten Grünflächen und weiteren ca. 0,362 ha gärtnerisch gestalteten Flächen innerhalb des Gewerbegebiets; dadurch insgesamt Verbesserung der Biotopfunktion gegenüber der Vornutzung als Acker.

- Verlust einer im bestehenden Bebauungsplan „Hochweg“ als private Grünfläche ausgewiesene Fläche von 0,043 ha durch eine private Verkehrsfläche.

Potential Landschaftsbild / Erholung

- Es erfolgt eine technisch geprägte Überformung der bestehenden Topographie und eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die für die bestehende, historisch gewachsene Siedlungsstruktur untypische Gewerbenutzung (Beeinträchtigung des Ortsbildes).

- Mögliche Beeinträchtigung von Blickbeziehungen, insbesondere zur südlich gelegenen denkmalgeschützten Klosteranlage.

+/- Durch die Anlage von Grünflächen mit entsprechender Bepflanzung zur Einbindung und Durchgrünung des Baugebiets können nachteilige Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes deutlich gemindert und zur Entwicklung eines harmonischen, eingegrünten Ortsrandes beigetragen werden.

Fazit zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Hochweg“

Es sind die bei der Umsetzung eines Gewerbegebiets (Änderung und Erweiterung) unvermeidbaren Konflikte hinsichtlich des Schutzguts Boden und Landschaftsbild zu erwarten. Auch sind Konflikte hinsichtlich des Wasserpotentials (Retention, Hochwasservorbeugung) und der Artenvorkommen nicht auszuschließen. Im Rahmen einer Gesamtabwägung ist jedoch zu berücksichtigen, dass die zu erwartenden Konflikte durch geeignete Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung weitgehend vermieden oder vermindert werden können.

Hinsichtlich des vorgesehenen Standorts ist zu sagen, dass dieser ein im Gemeindegebiet vergleichsweise geringfügiges Konfliktpotential aufweist. Alternativstandorte wurden im Zuge der vorbereitenden Bauleitplanung geprüft und entsprechend mit der Öffentlichkeit und den TÖB abgestimmt. Die vorgesehene Erweiterung nach Süden, welche nicht aus dem FNP entwickelt werden kann, ist die Fortsetzung der städtebaulichen Planung entsprechend dem tatsächlichen, aktuellen Bedarf und berücksichtigt die bestehenden Grundstückszuschnitte.

Fazit zur 2. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans „Hochweg“

Aus der Reduzierung des Räumlichen Geltungsbereichs im Norden (Wiesenweg) und die zusätzlichen Festsetzungen zum Niederschlagswasserbehandlung im Zuge von örtlichen Bauvorschriften werden die Belange von Natur und Landschaft nicht beeinträchtigt. Durch die vorgeschriebene Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung entsteht kein weiterer Kompensationsbedarf.

8.2.4 Beschreibung der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Zur Vermeidung und Verminderung möglicher Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Ortsbildes / Landschaftsbildes / Wohnumfelds wurden im Zuge der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Hochweg“ folgende Maßnahmen festgesetzt:

- private Grünflächen „Baugebietseinbindung“ gemäß textlicher Festsetzung Ziffer A 6;
- private Grünfläche „temporäre Baugebietseinbindung mit temporärer Baumpflanzung“ gemäß textlicher Festsetzung Ziffer A 6;
- Pflanzgebote für Laubbaumhochstämme gemäß textlicher Festsetzung Ziffer A 6;
- Gestaltung der Gebäude hinsichtlich Dach- und Fassadengestaltung gemäß örtlicher Bauvorschrift Ziffer B 1;
- Einschränkungen von Werbeanlagen und der Geländegestaltung gemäß örtlicher Bauvorschrift Ziffer B 2;
- Einschränkungen bei der Gestaltung von Einfriedungen gemäß örtlicher Bauvorschrift Ziffer B 3;
- Vorgaben für die Gestaltung der unbebauten Flächen gemäß örtlicher Bauvorschrift Ziffer B.4.

Durch die 2. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans „Hochweg“ werden Maßnahmen zum Niederschlagsmanagement (Rückhaltung und Versickerung) auf den westlichen Teilflächen des Gewerbegebiets zusätzlich festgesetzt.

8.2.5 Beschreibung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen

Als ***extern gelegene Ausgleichsfläche 1*** ist die in den textlichen Festsetzungen in A.4 festgesetzte und in der Planzeichnung dargestellte Ausgleichsfläche 1 als definierte Teilflächen der Flurstücks Nrn. 283, 284 und 285 der Gemarkung Ziswingen, Gemeinde Mönchsdeggingen mit einer Fläche von ca. 0,50 ha herzustellen und im Sinne des Naturschutzes dauerhaft zu unterhalten.

Das Entwicklungsziel sind extensiv genutzte mageres ***Dauergrünland und Magerrasen, welche durch die Wanderschäferei gepflegt werden***. Die Ausgleichsfläche ist dabei ein wichtiges Verbindungselement / Korridor zwischen bereits bestehenden und beweideten Biotopbereichen.

Zur ***Herstellung*** soll die bestehende Ackernutzung auf der Fläche aufgegeben werden. Stattdessen erfolgt eine Einsaat mit standortheimischen Kräutern und Gräsern durch Heumulchsaat aus geeigneten angrenzenden Spenderflächen. Dabei wird Heu mit reifen Samen von nahe gelegenen Spenderflächen genutzt, um einen wiesenartigen Vegetationsbestand zu begründen. Um den Erfolg des Heumulchsaat-Verfahrens zu erhöhen, kann ein mehrmaliger, zeitlich gestaffelter Mäh- und Druschvorgang sinnvoll sein. Durch die Ausbringung von Mähgut wird auch ein „Grundstock" an Kleintieren eingebracht, der für die Entwicklung der zukünftigen Lebensgemeinschaft Wiese von hoher Bedeutung ist. Moose, Flechten, Pilze und Mikroorganismen werden so ebenfalls übertragen. Die Heumulchsaat ist kostengünstig und kann bei entsprechender fachlicher Betreuung mit Maschinen landwirtschaftlicher Betriebe durchgeführt werden.

Folgende Arbeitsschritte sind hierzu notwendig:

Erkundung und Ausweisung von artenreichen, naturraumtypischen Spenderflächen verschiedener Grünland-Lebensraumtypen zur Beerntung, die in Bezug auf Wasser- und Lichtversorgung dem Zielbestand entsprechen. Geeignet sind zum Beispiel von der Naturschutzverwaltung / Heideallianz gepflegte Flächen. Es ist dabei darauf zu achten, dass sich keine Neophyten und landwirtschaftlich problematischen Pflanzen (z.B. Stumpfblättriger Ampfer) im Bestand befinden. Leicht nutzbar sind Flächen, bei denen keine Ertragsabhängigkeit von der Fläche für Landwirte besteht und die Entfernung des Materials ohnehin einen Aufwand bedeuten würde.

Von entscheidender Bedeutung für den Erfolg sind die Qualität der Herkunftsfläche (möglichst hohe Artenzahlen) und der Schnitt-Termin. Um die Verluste von Samen bei der Ernte möglichst gering zu halten, wird der Schnitt möglichst im feuchten Zustand vorgenommen, am frühen Morgen oder bei feuchter Witterung. Am besten wird noch feuchtes Mähgut direkt auf den zu begrünenden Flächen ausgebracht, wo das Material trocknet und versamt. Möglich ist auch, das Schnittgut zu trocknen und für einen späteren Zeitpunkt der Begrünung projektbezogen aufzubewahren.

Um möglichst viele Arten unterschiedlicher Reifezeiten mit dem Schnittgut zu gewinnen, sollten die Mahdtermine zeitlich gestaffelt werden. Ist dies nicht möglich, sollte die Mahd zu Beginn des traditionellen Heutermins erfolgen. Dies lässt sich bei Landwirten der Region erfragen. Es muss kontrolliert werden, dass die gewünschten Arten zum Erntezeitpunkt den richtigen Reifezustand haben. Ein Schnittzeitpunkt sollte während der Haupt-Samenreife der Gräser (etwa ab Mitte Juli) liegen. Wenn eine Staffelung der Mahd möglich ist, sollte ein Viertel der Fläche 14 Tage vor und ein weiteres Viertel nach dem traditionellen Heutermin gemäht und geerntet werden.

Das samenhaltige Heu kann mit landwirtschaftsüblichen Geräten und Verfahren gewonnen werden (Balken- und Kreiselmäher, Verwendung von Ladewagen, Ballenpressen, Gebläse) und sollte schonend mit einer möglichst geringen Anzahl von Arbeitsgängen erfolgen, um den vorzeitigen Ausfall von Samen zu verringern. Das Wenden und Schwaden darf nicht mit schnelllaufenden Geräten erfolgen. Geeignet sind Galbelwender oder Schwader mit großen, senkrecht laufenden Rechenrändern. Die Ausbringung erfolgt gehäckselt mit dem Miststreuer, manuell oder bei Rundballen auch mit einem Strohschredderer, wie er beispielsweise bei der Strohmulchung im Landschaftsbau eingesetzt wird.

Die Heumulchauflage schützt den Boden mehrere Monate gegen Erosion und aufwachsende Jungpflanzen vor Klimaextremen. Die Auflagemenge beträgt ca. 300 g Heu/m² bei einer Mulchschicht von 5-10 cm. Das Verhältnis von Gewinnungs- zu Begrünungsfläche liegt bei 1:1 bis 1:2, je nach beernteter Vegetation und anfallender Biomasse. Bei artenreichen Magerrasen ist eine geringere Spenderfläche ausreichend. Genauere Informationen zur Verfahrenstechnik können bei der Heideallianz angefragt werden.

Die Ansaatflächen müssen in geeigneter Weise vorbereitet werden. Dazu gehört der Verzicht auf Oberbodenandeckung und Düngung. Auf eine starke Einebnung und ein Glattziehen des Saatbettes kann verzichtet werden.

Pflege und Nutzung der Fläche: Im Anlagejahr sind je nach Nährstoffbedingungen und Wüchsigkeit ein bis zwei frühe Pflegeschnitte mit Abräumen des Schnittgutes nötig, um den erwünschten Keimlingen genügend Licht zu verschaffen. Im zweiten Jahr sind einjährige Ackerwildkräuter praktisch vollständig verschwunden und Wiesenblumen beginnen zu blühen. Die Wiese beginnt ihr eigenes Erscheinungsbild zu entwickeln. Die neu angelegten Bestände zeigen sich auch in den Folgejahren dynamisch und verändern sich in ihrer Zusammensetzung, bevor sich stabile Pflanzengemeinschaften nach einer mehrjährigen Pflege oder Nutzung ausbilden. Diese sind jedoch dann optimal auf die Standort- und Pflegebedingungen angepasst. Ziel ist die Entwicklung von Schafweiden und eine entsprechende Nutzung / Pflegedurch die Wanderschäferei.

Innerhalb der Flurstücke Nr. 283 und 285 befinden sich Teilflächen des Biotops mit der Biotopkartierungsnummer 7229-113 „Magerrasengebiet am Kreuzberg südlich von Kleinsorheim“. Betroffen ist die innerhalb der Ackerfläche brachgefallenen Teilflächen 005 im Westen und Osten. Weiter im Süden auf der Böschung grenzen weitere Biotope der Teilfläche 005 an. Die Teilfläche 005 umrahmt den großflächigen Acker auf dem westlichen Geländerücken des Kreuzbergs. Die bestehenden, kartierten Biotopflächen sind nicht Bestandteil der Ausgleichsfläche, da hier aus naturschutzfachlicher Sicht keine Maßnahmen erforderlich sind.

Innerhalb der Ausgleichsflächen ist entlang der westlichen Grenze eine Zufahrt zur nördlich gelegenen Ackerfläche zulässig. Entlang der nördlichen Abgrenzung der Ausgleichsfläche wird ein 3 m breiter Grünweg als Pufferstreifen zur angrenzenden Landwirtschaft vorgesehen. Da auch diese Flächen extensiviert, als Dauergrünland entwickelt und nur sehr selten befahren werden, werden auch diese Fläche der Ausgleichsfläche zugeschlagen. Dieses Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Eine künftige Erweiterung der Ausgleichsmaßnahmenfläche auf die Ackerflächen ist bei künftigem Bedarf an Kompensationsflächen angedacht. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde und sind derzeit noch verpachtet, stehen aber für eine Umwandlung in Kompensationsflächen grundsätzlich zur Verfügung.

Bedeutung der Ausgleichsfläche im Biotopverbund: Mit der Extensivierung eines Teils der bestehenden Ackerflächen werden bestehende Biotope vergrößert, verbunden und gegenüber der angrenzenden Ackernutzung abgepuffert. Die Fläche liegt im FFH Gebiet Nr. 7128 „Trockenverbund am Rand des Nördlinger Rieses“. Die vorgesehene Entwicklung dieser Fläche entspricht den Schutz- und Erhaltungszielen dieses FFH Gebiets.

8.2.6 Ermittlung von Eingriffs- und Ausgleichsflächen

Naturschutzfachliche Bilanzierung

Schutzgut Boden

Die Versiegelung / Überbauung von Boden stellt eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Boden dar. Für die Mehrversiegelung durch das Gewerbegebiet ist ein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich.

Schutzgut Grundwasser

Das erhöhte Gefährdungspotential für das Grundwasser innerhalb eines Gewerbegebiets durch grundwassergefährdende Stoffe wird durch entsprechende Auflagen, Gesetze und Normen weitestgehend reduziert. Zudem erfolgt eine Minderung der Gefährdungspotentials des Grundwassers durch Überbauung und Extensivierung der Nutzung ehemaliger Ackerflächen (kein Einsatz

von Pflanzenschutzmitteln) bei gärtnerisch gestalteten Flächen und Grünflächen, dadurch auch Bodenschutz / Schutz der Deckschichten durch Verringerung der Bodenerosion. Die verbleibende Gefährdung wird als nicht erheblich bewertet und bedarf deshalb keines Ausgleichs.

Der möglichen Minderung der Grundwasserneubildung durch Entwässerung als Folge von Überbauung und Versiegelung wird durch geeignete Maßnahmen zur Versickerung und Retention des anfallenden Niederschlagswassers entgegengewirkt. Der Konflikt wird als nicht erheblich bewertet und bedarf deshalb keines Ausgleichs.

Schutzgut Gewässer

Gewässer werden nicht tangiert.

Schutzgut Klima / Luft

Der von Gewerbenutzung ausgehende Immissionskonflikt wird durch städtebauliche Maßnahmen (Lage zum Siedlungsgebiet), immissionsschutzrechtliche Auflagen (BImSchG) und durch umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen gemindert. Mögliche Beeinträchtigungen der klimahygienischen Situation und damit des Wohnumfelds werden als nicht erheblich bewertet und bedürfen deshalb keines Ausgleichs.

Schutzgut Biodiversität (Pflanzen, Tiere, Lebensräume)

Der Verlust eines Offenlandlebensraums wird durch die teilweise Umwandlung von bisher intensiv genutztem Ackerland zu extensiv genutzten öffentlichen Grünflächen und gärtnerisch gestalteten Flächen innerhalb des Gewerbegebiets gemindert; dadurch entsteht insgesamt Verbesserung der Biotopfunktion gegenüber der Vornutzung als Acker. Der Lebensraum möglicher bodenbrütender Vogelarten wird durch die angrenzende Feldflur kompensiert, hier stehen ausreichend geeignete Ausweichlebensräume zur Verfügung. Der Konflikt wird als nicht erheblich bewertet und bedarf deshalb keines Ausgleichs.

Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Der Konflikt technische Überprägung und Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die geplante Gewerbenutzung (Beeinträchtigung des Ortsbildes) wird durch umfangreiche Bepflanzung in den öffentlichen Grünflächen stark gemindert. Zudem werden Bepflanzungen innerhalb der gärtnerisch zu gestaltenden Flächen im B-Plan festgesetzt. Der Ortsrand wird dadurch hinlänglich gestaltet, die verbleibenden Beeinträchtigungen werden als nicht erheblich bewertet und bedürfen deshalb keines Ausgleichs.

Die mögliche Beeinträchtigung von Blickbeziehungen, insbesondere zur südlich gelegenen denkmalgeschützten Klosteranlage, ist bei jeder Form der Siedlungserweiterung Richtung Osten unvermeidbar. Auf die Gestaltung des Ortsrandes wurde eine besondere Sorgfalt gelegt. Eine Beeinträchtigung des Blicks auf das Kloster ergibt sich v.a. von für die ortsnahe Erholung bedeutsamen Wegen und von markanten Aussichtspunkten. Entsprechende Strukturen sind nicht betroffen. Die verbleibenden Beeinträchtigungen werden als nicht erheblich bewertet und bedürfen deshalb keines Ausgleichs.

Fazit der Erheblichkeitsbewertung möglicher Beeinträchtigungen / Konflikte

Die Überbauung / Mehrversiegelung im Zuge der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Hochweg“ stellt eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Boden dar. Für die Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans von insgesamt ca. 1,43 ha ist ein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich.

Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Der ***Kompensationsfaktor*** beträgt gemäß der derzeitiger Praxis im Freistaat Bayern („Leitfaden“) bei hohem Versiegelungsgrad (Schwellenwert GRZ > 0,35) 0,3 – 0,6.

Begründung für den hier anzuwendenden Kompensationsfaktor: Es werden umfangreiche Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft durchgeführt, wie z.B.:

- weitgehende Beschränkungen des Versiegelungsgrades durch geringe zulässige GFZ von 0,6;

- eine gute landschaftliche Einbindung des Baugebiets durch festgesetzten Pflanzstreifen mit Bäumen,
- die Schaffung von Biotop- und Biotopverbundstrukturen (lineare Gehölzstruktur mit Saumstrukturen im Zuge der öffentlichen Grünfläche „Baugebietseingrünung“ auf einer Länge von insgesamt ca. 300 m) innerhalb einer bisher nicht strukturierten Ackerfläche.

Aufgrund der Vorbelastungen durch intensive landwirtschaftliche Nutzung und dem geringen ökologischen Vorwert der Flächen wird auf der Grundlage des Leitfadens ein unterer Wert (= Kompensationsfaktor 0,35) als angemessen erachtet und in der Bedarfsermittlung angesetzt.

Es ergibt sich somit das Gewerbegebiets „Hochweg - 1. Änderung und Erweiterung“ ein ***Kompensationsflächenbedarf*** von 1,43 ha (Gesamtfläche) x 0,35 (Faktor) = 0,50 ha.

Als ***extern gelegene Ausgleichsflächen 1*** werden Teilflächen der Flurstücke Nr. 283, 284 und 285 der Gemarkung Ziswingen mit einer Gesamtfläche von ca. 0,50 ha in Ansatz gebracht. Hier erfolgt die Extensivierung eines Ackers mit dem Entwicklungsziel mageres Dauergrünland / Magerrasen. Diese Umsetzung dieser Maßnahme erfolgt 2016.

Durch die 2. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans „Hochweg“ ergeben sich hierzu keine Änderungen.

8.2.7 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Dem naturschutzrechtlich geforderten Kompensationsbedarf von ca. 0,50 ha steht eine Ausgleichsfläche mit einer Gesamtfläche von ca. 0,50 ha gegenüber. Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ergibt bezüglich aller untersuchten Schutzgüter, dass durch das geplante Vorhaben Bebauungsplan Gewerbegebiet „Hochweg - 1. Änderung und Erweiterung“ bei Berücksichtigung der vorgesehenen landespflegerischen und grünplanerischen Festsetzungen ***keine*** erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbleiben.

Durch die 2. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans „Hochweg“ ergeben sich hierzu keine Änderungen.

9. Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Gewerbegebiet „Hochweg“ der Gemeinde Mönchsdeggingen hat folgende Ziele:

- Deckung des aktuell bestehenden Bedarfs an Gewerbebauflächen insbesondere für ortsansässige Betriebe.
- Sicherstellung der Erschließung der Baugrundstücke.
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch rechtsverbindliche Festsetzungen im Bebauungsplan.
- Sicherstellung und Umsetzung der im FNP mit integriertem Landschaftsplan formulierten gemeindlichen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Entwicklungsziele.
- Bestmögliche Einbindung des Gewerbegebiets in die Landschaft zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen des denkmalgeschützten Klosterensembles durch grünordnende Festsetzungen.
- Angemessene Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

10. Angaben zur Erschließung, Ver- und Entsorgung

10.1 Verkehrserschließung

Öffentlicher Verkehr

Die Anbindung des Gewerbegebiets „Hochweg“ erfolgt über bestehende Erschließungsstraßen von Westen. Diese Erschließungsstraßen sind an die Staatsstraße St 2221 angebunden. Innerhalb des Gewerbegebiets erfolgt die Erschließung der südlichen Bauparzelle über eine private Grünfläche. Damit wird sichergestellt, dass eine Erschließung insbesondere für den LKW - Verkehr von Norden möglich ist.

Landwirtschaftlicher Verkehr

Die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen erfolgt wie bisher über das bestehende Wegenetz, zusätzlich wird entlang der östlichen Abgrenzung des Gewerbegebiets ein öffentlicher Feldweg ausgewiesen.

Ruhender Verkehr

Die Organisation des ruhenden Verkehrs erfolgt innerhalb der privaten, als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen. Aufgrund der geringen Flächengröße des zu erschließenden Gebiets werden keine öffentlichen Park- und Stellflächen vorgesehen, es sind keine Vorkehrungen für den ruhenden Verkehr erforderlich.

10.2 Wasserversorgung

Die Versorgung des Gewerbegebiets „Hochweg“ mit Trinkwasser erfolgt aus dem öffentlichen Netz. Betreiber ist die Bayerische Rieswasserversorgung, Nördlingen.

10.3 Abwasserbeseitigung

Regenwasser

Das auf der nicht überbauten Grundstücksflächen anfallende Regenwasser versickert wie bisher auf dem Gelände. Das auf den Dach- und Hofflächen anfallende Regenwasser wird über belebte Bodenschichten versickert (Mulden) oder gedrosselt an den Vorfluter abgegeben.

Schmutzwasser

Anfallendes Schmutzwasser wird über einen Anschluss an die öffentliche Kanalisation der Sammelkläranlage zugeleitet.

10.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt aus dem bestehenden Netz. Betreiber ist die EnBW-ODR AG.

10.5 Fernmeldeeinrichtungen

Fernmeldeeinrichtungen sind erforderlich, die Versorgung erfolgt über das bestehende Netz.

10.6 Abfälle

Anfallende Abfälle sind fachgerecht zu entsorgen. Die Müllabfuhr erfolgt durch den nordschwäbischen Abfallwirtschaftsverband. Die Verkehrswege sind entsprechend den Belangen der Abfallentsorgung auszubauen.

11. Baugrundverhältnisse / Bodenschutz

Es kann von tragfähigem Baugrund ausgegangen werden. Die Eignung des Baugrunds ist von den Bauwerbern vorab zu prüfen. Die Gemeinde Mönchsdeggingen haftet nicht für die Tragfähigkeit des Baugrunds. Die Erstellung eines Baugrundgutachtens durch die Gemeinde

Mönchsdeggingen ist nicht vorgesehen.

12. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

12.1 Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des B-Plans sind folgende Nutzungen zulässig.

Gewerbegebiet

Zur Deckung des anstehenden Bedarfes an Gewerbebauflächen werden Flächen in entsprechendem, angemessenem Umfang ausgewiesen.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen für das Gebiet erfolgen Vorgaben zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung (GFZ = 0,6), zur zulässigen Bauweise und zu zulässigen Gebäudehöhen (siehe Kapitel 12.2).

Die Anordnung der Gebäude wird zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen durch Baugrenzen gesteuert.

Wohngebäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal und Betriebsinhaber sind als maximal zweigeschossige Gebäude als untergeordnete Baukörper im Gewerbegebiet zulässig. Wohnungen und Wohngebäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal und Betriebsinhaber sind an den Gewerbebetrieb gekoppelt, um den Missbrauch von Gewerbebauflächen zu Wohnzwecken zu verhindern und um andere und künftige Gewerbenutzungen nicht einzuschränken sowie um den Charakter des Gewerbegebiets nicht zu verändern

Kirchliche Anlagen und Vergnügungsstätten sind im Gewerbegebiet nicht zulässig, da sich diese in das denkmalgeschützte Umfeld des Klosters und in die Umgebung der angrenzenden Wohngebiete mit dörflichem Charakter nicht angemessen einpassen und da entsprechende Nutzungen an dieser Stelle den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Mönchsdeggingen widersprechen.

Verkehrsflächen

Bestehende öffentliche Verkehrsflächen und Verkehrsnebenflächen (Erschließungsstraßen) werden in erforderlichem Maße in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen, um die Erschließung der Baugrundstücke (Zufahrten) und der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sicherzustellen. Innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes wird eine private Verkehrsfläche festgesetzt, um auch das südliche Gewerbegrundstück von Norden her erschließen zu können. Insbesondere der LKW Verkehr soll aus Immissionsschutzgründen von Norden her erfolgen.

Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Baugebietseinbindung"

Diese Fläche wurde zur äußeren Einbindung des Gebietes in die Landschaft ausgewiesen. Die Anpflanzung dieser Fläche mit standortheimischen Gehölzen erfolgt durch die Gemeinde Mönchsdeggingen gemäß den planerischen Festsetzungen. Die Fläche dient zudem der naturschutzrechtlich erforderlichen Minderung der durch das Bauvorhaben entstehenden Eingriffe in den Naturhaushalt (insbesondere Schutzgüter Arten / Biotope und Landschaftsbild) und ist deshalb naturnah zu gestalten, zu pflegen und zu erhalten. Die Herstellung der privaten Grünflächen und deren Bepflanzung erfolgt entsprechend der planerischen Zielsetzungen (wirksame Baugebietseinbindung mit standortheimischen Laubgehölzen) durch die Gemeinde und ist spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Bebauung herzustellen. Die Herstellung durch die Gemeinde soll die fach- und fristgerechte Umsetzung der Eingrünungsmaßnahmen und deren Qualität entsprechend der städtebaulichen Ziele der Gemeinde sicherstellen.

Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Temporäre Baugebietseingrünung mit temporärer Baumpflanzung"

Die Festsetzung einer Private Grünfläche "Temporäre Baugebietseingrünung mit temporärer Baumpflanzung" zwischen der nördlichen und südlichen Gewerbebauparzelle ist zeitlich befristet

und gilt längstens bis zur vollständigen Fertigstellung der Privaten Grünflächen "Baugebietseingrünung" innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans. Danach ist diese Festsetzung nicht mehr gültig – die entsprechend gekennzeichneten Flächen werden entsprechend den Festsetzungen der umliegenden Flächen als Gewerbegebiet festgesetzt. Die räumliche Lage der Festsetzung orientiert sich an der tatsächlichen Grenze zwischen nördlicher und südlicher Bauparzelle und liegt auf dem Grundstück der Baufläche, welche zeitlich vorgezogen entwickelt wird. Die Herstellung durch die Gemeinde soll die fach- und fristgerechte Umsetzung der Eingrünungsmaßnahmen und deren Qualität entsprechend der städtebaulichen Ziele der Gemeinde sicherstellen. Diese Festsetzung ist erforderlich, um eine ausreichende Eingrünung des Gewerbegebiets auch dann zu erhalten, wenn nur die nördliche oder nur die südliche Bauparzelle als Gewerbegebiet entwickelt werden würde.

12.2 Maß der baulichen Nutzung

Offene Bauweise
Die offene Bauweise wurde gewählt, um nachbarschaftsrechtlichen und städtebaulichen Belangen Rechnung zu tragen. Die maximale Baukörperlänge wurde gemäß §§ 22, 23 BauNVO auf 50,0 m beschränkt um sicherzustellen, dass nur maßstäblich verträgliche Baukörper am Ortsrand von Mönchsdeggingen entstehen, welche sich möglichst gut in das Ortsbild einfügen.

Grundflächenzahl
Die Grundflächenzahl von 0,6 wurde gewählt, um die Baufläche möglichst gut an den Bestand der dörflichen Siedlung anzupassen und ein hohes Maß an Durchgrünung zu erreichen.

Maximal zulässige Trauf- und Gebäudehöhen
Aus städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gründen wurde die Traufhöhe auf maximal 6,0 m und die Gebäudegesamthöhe auf maximal 9,0 m über OK Rohfußboden begrenzt. Diese Festsetzung trägt dazu bei, dass nur maßstäblich verträgliche Baukörper am Ortsrand entstehen, welche sich möglichst gut in das Ortsbild einfügen.

12.3 Pflanzgebote und Anpflanzfestsetzungen

Pflanzgebote wurden für Laubbäume (Einzelbäume) festgesetzt, damit das Gewerbegebiet gut in die Landschaft eingegliedert werden kann. Die Pflanzenauswahl orientiert sich an der standortheimischen Vegetation, deshalb sind auch Nadelgehölze untersagt. Durch die äußere Einbindung des Baugebiets und Bepflanzung soll ein möglichst natürliches Erscheinungsbild der Flächen entstehen. Zur Sicherstellung der ökologischen Funktionsfähigkeit der Pflanzungen werden Vorgaben zur Gestaltung, Herstellung und Unterhaltung gemacht.

13. Begründung der örtlichen Bauvorschriften (gem. Ziffer B1 bis B4)

Zur ***Wahrung der Belange des Ortsbildes und des Landschaftsbildes*** wurden örtliche Bauvorschriften zu Gestaltung von Dächern, Fassaden, Geländegestaltung, Einfriedungen, Webeanlagen und von unbebauten Flächen erlassen, welche die bauliche Gestaltung des Gewerbegebiets entsprechend der ortsüblichen Baukultur regeln. Darüber hinaus soll gewährleistet werden, dass die Baukörper maßstäblich verträglich proportioniert sind und sich möglichst harmonisch in das bestehende Ortsbild, den Siedlungsrand und die umgebende Landschaft einfügen.

Im Gewerbegebiet sind bei Gewerbebauten neben den Satteldächern auch Pultdächer, versetzte Pultdächer und Flachdächer zulässig. Bei geneigten Dächern ist eine Dachneigung von 6° - 30°zulässig. Bei Wohngebäuden für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal und Betriebsinhaber sind neben Satteldächern auch Pultdächer, versetzte Pultdächer, Walmdächer, Zeltdächer und Flachdächer zulässig. Geneigte Dachflächen sind mit einer Dachneigung von 20° bis 48° zulässig. Die Zulassung der verschiedenen Dachformen wird hier ermöglicht, da die Gewerbebebauung nicht unmittelbar an die bestehenden Siedlungsbereich anbindet und im Westen bereits ein Übergangsbereich besteht.

Die Hauptfirstrichtung wurde aus städtebaulichen Gesichtspunkten anhand der Topographie, der angrenzenden Bebauung und der Erschließungsstraße festgelegt.

Geländemodellierungen auf den Grundstücken werden nur bis max. je 0,50 m (Auftrag / Abtrag zur GOK der angrenzenden Erschließungsstraße) zugelassen, um den Gebietscharakter und der vorgegebenen Topographie zu entsprechen. Größere Abweichungen vom ebenen Bestand würden unruhig und störend wirken und dem Ortsbild widersprechen. Die Ausnahme von dieser Regelung für Anlage von Versickerungsmulden für die Beseitigung von Niederschlagswasser ist dadurch gerechtfertigt, da es sich um wenig störende, flache Mulden handelt und diese einen wertvollen ökologischen Beitrag leisten.

Einfriedungen sind aus Gründen des Ortsbildes auf eine Höhe von 1,8 m beschränkt. Die Materialwahl in Form von Maschendraht- oder Stahlgitterzäunen gewährleistet eine Transparenz und Einsehbarkeit im Sinne des Orts- und Landschaftsbildes und kann zudem berankt und bepflanzt werden.

Das Niederschlagswassermanagement soll umwelt- und ressourcenschonend erfolgen. Hierzu werden auf den noch nicht bebauten Teilflächen das Sammeln und Rückhalten von Dachwasser in Zisternen und die gedrosselte Abgabe an ein Versickerungssystem auf dem Baugrundstück vorgesehen. Ein Notüberlauf der Zisternen mit Anschluss an den Mischwasserkanal ist zulässig um mögliche Schäden bei Starkregen zu vermeiden. Auch das gering verschmutzte Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden, um Hochwasserspitzen zu vermeiden, die Grundwasserneubildungsrate zu fördern und das kommunale Entwässerungssystem zu entlasten. Um eine hohe Wasserqualität des Wassers zu erreichen, soll die Versickerung vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige, bewachsene Oberbodenzone erfolgen.

14. Hinweise

In Form von Hinweisen werden sonstige für die Erschließung und die Bebauung wichtigen Rahmenbedingungen des Bebauungsplans aufgezeigt (z.B. Hinweise zu Denkmalschutz, Altablagerungen, Drainagen, Pflichten des Eigentümers, Baugrund, Emissionen aus der Landwirtschaft). Die Hinweise sind bei der Umsetzung des B-Plans zu berücksichtigen.

15. Abwägungsgebot

Folgende Belange sind unter anderem gemäß § 1 (7) BauGB abzuwägen:

- Belange des Bodenschutzes, hier der sparsame Umgang mit Grund und Boden;
- Belange des Orts- und Landschaftsbildes und der Grünordnung,
  hier insbesondere die äußere Einbindung des Gebiets in die Landschaft.
- Belange der sonstigen Versorgungsträger, insbesondere die Berücksichtigung vorhandener Netze und Leitungen,
- Belange der Landwirtschaft, insbesondere die Wahrung der Erschließung landwirtschaftlicher Grundstücke,
- Belange des Naturschutzes, insbesondere die Kompensation des unvermeidbaren Verlusts der Bodenfunktionen durch Überbauung und Versiegelung sowie die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch das Gewerbegebiet.
- Belange des Denkmalschutzes, insbesondere Berücksichtigung der Nähe des entstehenden Gewerbegebiets zur denkmalgeschützten, den Landschaftsraum prägenden Klosteranlage.

Die Abwägung findet unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit statt. Die Beteiligung der TÖB und der Öffentlichkeit wird gemäß Baugesetzbuch im Rahmen der hier vorgesehen Beteiligungen nach §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt.

16. Bestandteile des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Hochweg“ - 2. Änderung und Teilaufhebung“

Der Bebauungsplan Gewerbegebiet „Hochweg“ - 2. Änderung und Teilaufhebung mit integrierter Grünordnungsplanung und Umweltbericht besteht aus folgenden Bestandteilen:

1. Planzeichnung zum räumlichen Geltungsbereich
2. Textliche Festsetzungen / Satzung
3. Begründung
4. Umweltbericht (Anlage 1 zur Begründung)
5. Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB.

Gemeinde Mönchsdeggingen
Landkreis Donau-Ries
Freistaat Bayern

Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan
Gewerbegebiet „Hochweg“ – 2. Änderung und Teilaufhebung

Umweltbericht *gemäß § 2a Satz 3 BauGB*
Anlage 1 zur Begründung

Anerkannt: ***Mönchsdeggingen, den*** 02.02.2022

K. Bergdolt

Karin Bergdolt, Bürgermeisterin

Gefertigt: ***HPC AG Harburg (Schwaben)***

Michael Jeltsch

Dipl. Ing. Michael Jeltsch
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner

Plandatum: ***11.01.2022***

HPC
Für die Umwelt. Für die Menschen.

HPC AG

Nördlinger Straße 16
86655 Harburg

Tel.: 09080 999 0
Fax: 09080 999 299
michael.jeltsch@hpc.ag

INHALTSVERZEICHNIS

1.0	**EINLEITUNG / BESCHREIBUNG DER PLANUNG**	**3**
1.1	**Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans**	**3**
1.2	**Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans**	**3**
2.0	**PRÜFMETHODEN DER UMWELTPRÜFUNG**	**4**
3.0	**PLANERISCHE VORGABEN / ZIELE DES UMWELTSCHUTZES**	**4**
3.1	**Fachgesetze**	**4**
3.2	**Fachplanungen**	**5**
3.3	**Berücksichtigung bei der Planaufstellung**	**5**
4.0	**BESCHREIBUNG DER WIRKFAKTOREN DER PLANUNG**	**5**
4.1	**Mögliche anlagebedingte Wirkfaktoren**	**5**
4.2	**Mögliche baubedingte Wirkfaktoren**	**6**
4.3	**Mögliche nutzungsbedingte Wirkfaktoren**	**6**
5.0	**BESCHREIBUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES / BESTANDSAUFNAHME**	**6**
5.1	**Schutzgut Mensch**	**6**
5.2	**Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biotope**	**7**
5.3	**Schutzgut Boden**	**7**
5.4	**Schutzgut Wasser**	**7**
5.5	**Schutzgut Klima / Luft**	**8**
5.6	**Schutzgut Landschaft**	**8**
5.7	**Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**	**8**
5.8	**Wechselwirkungen**	**8**
6.0	**BESCHREIBUNG MÖGLICHER UMWELTAUSWIRKUNGEN DER PLANUNG EINSCHLIEßLICH BETRACHTUNG DER NULLVARIANTE**	**9**
6.1	**Schutzgut Mensch**	**9**
6.2	**Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biotope**	**9**
6.3	**Schutzgut Boden**	**10**
6.4	**Schutzgut Wasser**	**10**
6.5	**Schutzgut Klima / Luft**	**11**
6.6	**Schutzgut Landschaft (Ortsbild und Landschaftsbild)**	**12**
6.7	**Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**	**12**
6.8	**Wechselwirkungen**	**13**
7.0	**VORGESEHENE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN**	**13**
7.1	**Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung**	**13**
7.2	**Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen**	**13**
7.3	**Ausgleichsmaßnahmen für die Erweiterung des Plangebiets**	**14**
7.4	**Bilanzierung von Eingriff und Kompensation**	**15**
7.5	**Anderweitige Planungsmöglichkeiten**	**15**
8.0	**ZUSÄTZLICHE ANGABEN**	**15**
8.1	**Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**	**15**
8.2	**Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen**	**16**
8.3	**Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**	**16**
8.3	**Allgemeinverständliche Zusammenfassung**	**17**

1.0 Einleitung / Beschreibung der Planung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

In der Gemeinde Mönchsdeggingen besteht der Bedarf ortsansässiger Firmen an Gewerbebauflächen. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde von 1992 wurde bereits am östlichen Ortsrand eine Fläche für Gewerbe ausgewiesen. Der Bebauungsplan Gewerbegebiet „Hochweg“ wurde mit Genehmigung von 1995 aus diesem FNP entwickelt. Dabei erfolgte die Abgrenzung im Osten entsprechend den bestehenden Grundstücksgrenzen. Die verkehrsmäßige Erschließung dieses Baugebiets im Norden zeigt bereits die städtebauliche Zielsetzung, hier eine künftige Erweiterung des Gewerbegebiets vorzusehen.

Mit der 1. Änderung und Erweiterung des Gewerbegebiets konnte an die bestehende Erschließung angeknüpft werden. Die Erweiterungsfläche des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Hochweg“ - 1. Änderung und Erweiterung umfasste die Flurstücke Nr. 565, 565/2 565/6 und 564/1 mit einer Gesamtfläche von 1,32 ha. Auf einer Fläche von ca. 0,11 ha erfolgte eine Überplanung des bereits rechtskräftigen Bebauungsplans „Hofstatt“, um hier die Erschließung der Erweiterungsfläche sicherzustellen und die Plandarstellung an den inzwischen geschaffenen Bestand anzupassen.

Im Bebauungsplan Gewerbegebiet „Hochweg“ - 1. Änderung und Erweiterung wurden ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, die für die verkehrsmäßige Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen sowie die für eine landschaftliche Einbindung und Eingrünung des Baugebiets erforderlichen Grünflächen mit entsprechenden Pflanzgeboten ausgewiesen. Um die Belange angrenzender schützenswerter Wohnbebauung zu berücksichtigen werden auf der Grundlage eines vorliegenden Immissionsgutachtens flächenbezogene Lärmkontingentierungen festgesetzt. Zudem wird als extern gelegene Ausgleichsfläche an anderer Stelle im Gemeindegebiet eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Die vorliegende 2. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans „Hochweg“ baut auf den rechtskräftigen Bebauungsplänen „Hofweg“ und „Hofweg“ – 1. Änderung und Erweiterung auf. In Zuge der 2. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans „Hofweg“ werden in geringem Umfang Flächen (bestehender Feldweg) aus dem räumlichen Geltungsbereich herausgenommen. Zusätzlich werden Auflagen für ein Niederschlagswassermanagement (Zisternenrückhaltung und weitgehende Versickerung) auf den noch nicht überbauten Grundstücken (entspricht der Erweiterungsfläche der 1. Änderung) in örtliche Bauvorschriften aufgenommen. Durch geringfügigen Änderungen im Zuge der vorliegenden 2. Änderung und Teilauflösung des Bebauungsplans „Hochweg“ ergeben sich insgesamt keine Umweltbeeinträchtigungen.

Der vorliegende Bebauungsplan „Hochweg“ soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt (vgl. § 1(5) BauGB).

1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Hochweg“ werden ausgewiesen:

Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO auf einer Fläche von ca. 0,90 ha. Innerhalb des Gewerbegebiets werden das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Baugrenzen entsprechend den städtebaulichen Zielen und Erfordernissen festgesetzt.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden insgesamt ca. 0,30 ha öffentliche und private Verkehrsflächen zur Sicherstellung der Erschließung des Plangebiets ausgewiesen.

Ferner werden ca. 0,22 ha ***private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Baugebietseinbindung“*** ausgewiesen, um eine landschaftliche Einbindung des Baugebiets zu erreichen. Die Einbindung wird durch die Bepflanzung mit Bäumen gewährleistet, hierzu sind entsprechende Pflanzgebote festgesetzt.

Innerhalb des ca. 0,90 ha großen Gewerbegebiets werden zusätzlich ca. 0,038 ha private ***Grünflächen mit der Zweckbestimmung „temporäre Baugebietseinbindung mit temporärer Baumpflanzung“*** ausgewiesen. Die räumliche Lage dieser Festsetzung befindet sich zwischen der nördlichen und südlichen Gewerbebauparzelle und gilt längstens bis zur vollständigen Fertigstellung der Privaten Grünflächen "Baugebietseingrünung" innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans. Danach ist die Festsetzung nicht mehr gültig – die entsprechend gekennzeichneten Flächen werden als Baufläche entsprechend den Festsetzungen der umliegenden Flächen als Gewerbegebiet festgesetzt. Die Festsetzung tritt nicht in Kraft, sofern die vollständige Fertigstellung der Privaten Grünflächen "Baugebietseingrünung" innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans innerhalb von 2 Jahren nach Baubeginn vollständig hergestellt wird.

Zusätzlich wird auf Teilflächen der gemeindeeigenen Flurstücke Nr. 283, 284 und 285 der Gemarkung Ziswingen eine mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmte ***extern gelegene Ausgleichsfläche A1*** mit einer Gesamtfläche von insgesamt ca. 0,50 ha festgesetzt. Diese Ausgleichsmaßnahme wird dem Bebauungsplan „Hochweg – Erweiterung“ zugeordnet.

2.0 Prüfmethoden der Umweltprüfung

Der ***Untersuchungsraum*** wird auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Hochweg“ und die unmittelbar daran angrenzenden Flächen beschränkt. Der Untersuchungsraum wird entsprechend den Erfordernissen der jeweils zu untersuchenden Schutzgüter (***Untersuchungsrahmen***) in diesem Sinne angepasst. Insbesondere für die Bewertung des Schutzgutes Landschaftsbild / Kulturgüter wurde der Untersuchungsraum entsprechend vergrößert.

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die ***projektbedingten Auswirkungen*** auf Mensch, Natur und Umwelt einschließlich der entstehenden Wechselwirkungen gemäß den gesetzlichen Vorgaben des § 2 (4) BauGB. Die Untersuchungsmethoden stützen sich dabei auf die Erfassung und Erhebung von Grundlagendaten zu den einzelnen Schutzgütern, deren fachliche Bewertung und der Erarbeitung von Wirkungsprognosen (Konflikte). Zur Verminderung und Vermeidung von Beeinträchtigungen werden geeignete Maßnahmen aufgezeigt.

Satzung und Begründung zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung liegen vor.

Mit dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (1992) liegen Informationen zu Planungszielen und zum Naturhaushalt vor, welche in die Bearbeitung des Umweltberichts eingearbeitet werden.

Die erforderlichen Informationen sind durch vorliegende Planungen und Gutachten, geführte Gespräche und Ortstermine mit der Gemeinde insgesamt ausreichend verfügbar.

3.0 Planerische Vorgaben / Ziele des Umweltschutzes

3.1 Fachgesetze

Die Aufstellung eines Bebauungsplans erfolgt nach den Vorgaben des ***Baugesetzbuchs (BauGB)***. Auf die erforderliche Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird insbesondere in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB hingewiesen. Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz erfolgen in § 1a BauGB. Für die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2a BauGB ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans beizufügen.

Bei den Festsetzungen des Bebauungsplans ist die ***Baunutzungsverordnung – BauNVO*** zu beachten.

Übergeordnete Planungen sind gemäß ***Bayerische Landesplanungsgesetz - BayLplG*** zu berücksichtigen.

Die Belange von Natur und Landschaft werden durch die Vorgaben des ***Bundesnaturschutzgesetzes - BNatSchG*** geregelt und bei der Planung berücksichtigt. Die Ermittlung

des erforderlichen Kompensationsbedarfs erfolgt in Anlehnung an den ***Leitfaden*** (Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 1999). Eine entsprechende Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt in Kapitel 8 der Begründung zum Bebauungsplan.

Zum Schutz von Flora und Fauna ist darüber hinaus die ***Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV, EU-Vogelschutzrichtlinie*** und ***Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie*** zu beachten.

Zum Schutz der Gewässer und des Grundwassers ist das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (***Wasserhaushaltsgesetz - WHG***) und das ***Bayerische Wassergesetz – BayWG*** zu beachten.

Zum Schutz der Böden ist das ***Bundesbodenschutzgesetz – BBodSchG*** i. V. m. dem ***Bayerischen Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz – BayAbfG*** zu beachten.

Zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräuschen, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge ist das ***Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG*** zu beachten.

3.2 Fachplanungen

Die Ziele der Landesplanung sind im ***Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)*** dargelegt. Der Bebauungsplan Gewerbegebiet „Hochweg“ widerspricht nicht den Zielen der Landesplanung.

Die Ziele der Raumordnung sind im ***Regionalplan Region 9 Augsburg*** dargelegt. Der Bebauungsplan Gewerbegebiet „Hochweg“ widerspricht nicht den Zielen der Regionalplanung.

Für das Planungsgebiet besteht ein ***wirksamer Flächennutzungsplan (1992)***. In der wirksamen 5. Teiländerung „Hochweg“ wurde das Plangebiet als Gewerbegebiet festgesetzt.

Im Plangebiet befinden sich ***keine Schutzgebiete oder geschützte Biotope*** gemäß BayNatSchG. Der Bebauungsplan widerspricht nicht den Zielen des Arten- und Biotopschutzprogramms Bayern ***ABSP*** für den Landkreis Donau-Ries. Die Flächen werden für kein bestehendes Konzept zum Verbund der Biotope benötigt. **Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände** gemäß § 44 BNatSchG sind aufgrund der intensiven Vornutzung der Flächen nicht zu erwarten.

3.3 Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Das Projekt widerspricht weder den rechtlichen Vorgaben noch den zu berücksichtigenden planerischen Vorgaben der Fachplanungen.

4.0 Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung

4.1 Mögliche anlagebedingte Wirkfaktoren

- Verlust der Bodenfunktionen furch Überbauung und Bodenversiegelung;
- Mögliche Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Bodenumlagerungen (Bodenaufschüttungen, Bodenabgrabungen);
- Mögliche Gefährdung des Grundwassers durch Verlust oder Beeinträchtigung schützender Bodenschichten;
- Möglicher erhöhter Abfluss und damit mögliche Erhöhung von Hochwasserspitzen durch Verminderung der Retention;
- Möglicher Verlust von Versickerungs- und Verdunstungsflächen;

- Mögliche Verminderung der klimatischen Ausgleichsfunktionen durch erhöhte Wärmerückstrahlung;
- Möglicher Verlust von Teillebensräumen für Arten des Offenlandes;
- Mögliche ungewünschte Sichtbarkeit der Baukörper und Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes;
- Mögliche Beeinträchtigung des nahegelegenen Kulturdenkmals Kloster Mönchsdeggingen.

4.2 Mögliche baubedingte Wirkfaktoren

- Mögliche Veränderung von Standortfaktoren durch Bodenumlagerung, Abgrabung, Auffüllung und Verdichtung (Bauzufahrt, Baustellenlager);
- Mögliche Bodenverunreinigungen durch Lagern von Baumaterialien außerhalb versiegelter Flächen.

4.3 Mögliche nutzungsbedingte Wirkfaktoren

- Mögliche Beeinträchtigungen des Wohnumfelds und des Erholungspotentials durch eine Zunahme von Immissionen und Verkehr.

5.0 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes / Bestandsaufnahme

5.1 Schutzgut Mensch

Bestand: Das Planungsgebiet ist bereits als Gewerbegebiet im Bebauungsplan „Hochweg“ und im Flächennutzungsplan der Gemeinde festgesetzt.

Südlich und östlich befinden sich weitere Flächen für die Landwirtschaft. Westlich befindet sich das bestehende Gewerbegebiet „Hochweg“, Straßen und weitere Siedlungsgebiete, südwestlich ein bestehendes Wohngebiet und nördlich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Im nördlichen Teil des räumlichen Geltungsbereich verläuft ein geschotterter Feldweg („Wiesenweg“) und südlich parallel dazu der „Hochweg“. Die Wege am Ortsrand sind für die ortsnahe Erholung als Spazier- und Radwege prinzipiell geeignet, tatsächlich jedoch von untergeordneter Bedeutung. Im Südwesten befindet sich in einer Entfernung von ca. 300 m das landschaftsbildprägende Kulturdenkmal Kloster Mönchsdeggingen. Direkte Sichtbezüge vom Baugebiet sind durch die bestehende Bebauung und Bepflanzungen eingeschränkt.

Vorbelastungen: Es bestehen geringe Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Arten / Biotope und Landschaftsbild / Erholung verursacht durch die Landwirtschaft und die bestehenden Verkehrswege (Immissionen, Zerschneidung von möglichen Funktionsbeziehungen). Hinweise auf Überschreitungen der gültigen Grenz- und Richtwerte sind nicht bekannt.

Empfindlichkeit: Wohn- und Naherholungsbereiche sind grundsätzlich sehr empfindlich gegenüber Immissionen und visuellen Beeinträchtigungen. Das Kulturdenkmal Kloster Mönchsdeggingen und seine Raumwirkung stellt einen Wert dar, welcher durch heranrückende Siedlungstätigkeit oder nicht maßstäbliche Bebauung beeinträchtigt werden kann.

Bedeutung / Eignung: Das Gewerbegebiet stärkt die örtliche Wirtschaftskraft und ist bedeutsam für die kommunale Entwicklung. Das Gebiet (Bestand und Erweiterungsfläche) wird durch Grünflächen (öffentliche Grünflächen im Osten, private Grünflächen im Norden und Süden) von allen Seiten gut in die Landschaft eingebunden. Es entsteht kein neuer Siedlungsansatz, sondern eine Abrundung der Ortslage von Mönchsdeggingen. Die Erschließung lässt sich einfach herstellen, im Westen erfolgt die unmittelbare Anbindung an das bestehende Verkehrsnetz. Das Planungsgebiet ist als Naherholungsraum für die wohnungsnahe Kurzzeiterholung sowie die Tages- und Feierabenderholung aufgrund der vorzufindenden erholungsrelevanten Infrastruktur von geringer Bedeutung. Ein direkter Bezug

zum ca. 300 m entfernten Kloster ist nicht gegeben, zumal sich zwischen Kloster und Ortsrand noch Siedlungsgebiete und Eingrünung befinden.

5.2 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biotope

Die Schutzgüter „Tiere“ und „Pflanzen“ werden aufgrund der wenig differenzierten Vorkommen im Schutzgut „Pflanzen, Tiere und Biotope“ zusammengefasst.

Bestand: Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich Gewerbeflächen, Bauhof, Ackerflächen, öffentliche Verkehrsflächen und Feldwege jeweils von geringer ökologischer Bedeutung.

Vorbelastung: Der Planungsraum ist durch anthropogene Nutzungen (Ackerbau, Siedlung und Verkehr) vorbelastet.

Empfindlichkeit: Die Empfindlichkeit gegenüber Standortveränderungen im Untersuchungsraum wird aufgrund der Vorbelastungen und der geringen Wertigkeit für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Biotope insgesamt als gering bewertet.

Bedeutung / Eignung: Die aktuelle Lebensraumqualität im Untersuchungsraum ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans als gering zu bewerten. Das Entwicklungspotential für Biotopflächen ist aufgrund der Standortverhältnisse als mittel (ertragreicher Ackerstandort) und der Gewerbenutzung als gering zu bewerten.

5.3 Schutzgut Boden

Bestand: Die anstehenden Lehmböden weisen eine hohe natürliche Ertragsfähigkeit auf. Die Böden haben damit ein hohes Filter- und Puffervermögen und eine entsprechend geringe Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen. Die aktuelle Nutzung der Flächen ist Acker. Im eigentlichen Untersuchungsraum sind keine gefährdeten, seltenen oder kulturhistorisch bedeutsame Bodentypen vorhanden.

Vorbelastungen: Es besteht eine sehr hohe Vorbelastung durch bestehende Bebauung und eine geringe Vorbelastung durch die Landwirtschaft (Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, Strukturschäden des Bodens).

Empfindlichkeit: Boden ist grundsätzlich empfindlich gegenüber Versiegelung und Verlagerung. Die Böden haben aufgrund ihres hohen Puffer- und Adsorptionsvermögens eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Stoffeintrag / Kontamination.

Bedeutung / Eignung: Die Flächen haben eine hohe Bedeutung hinsichtlich der Ertragsfunktion, die Lebensraumfunktion (Sonderstandort) ist von geringer Bedeutung. Die Archivfunktion des Bodens im Untersuchungsraum ist hoch, es befinden sich möglicherweise Bodendenkmale auf den Flächen.

5.4 Schutzgut Wasser

Bestand: Im Untersuchungsraum befindet sich kein ***Oberflächengewässer***. Das ***Grundwasser*** ist wegen der guten Filter- und Puffereigenschaften der Deckschichten und aufgrund des hohen Grundwasser–Flur–Abstands von ca. 3 m nur gering empfindlich gegenüber Schadstoffeinträgen. ***Wassergewinnungsanlagen*** sind im Umfeld nicht vorhanden.

Vorbelastungen: Hinsichtlich der Grundwasserqualität bestehen nicht näher quantifizierte Vorbelastungen durch Stoffeinträge.

Empfindlichkeit: Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen ist aufgrund der bindigen Deckschichten mit hohem Filter- und Puffervermögen und des vergleichsweise hohen Grundwasser–Flur–Abstands insgesamt als gering zu bewerten.

Bedeutung / Eignung: Die Grundwasserneubildung und Wasserrückhaltung auf den intensiv genutzten Flächen sind aufgrund der drainierten Flächen als Mittel zu bewerten.

5.5 Schutzgut Klima / Luft

Bestand: Das Planungsgebiet unterliegt einem mäßig kontinentalen Klimaeinfluss. Die mittlere jährliche Lufttemperatur beträgt ca. 8 °C. Die mittleren jährlichen Niederschlagssummen liegen bei etwa 650 mm. Das Gebiet liegt am Rande eines weitläufigen Kaltluftsammelbereichs (Ries). Entstehende Kaltluft kann aufgrund der Topographie nicht oder nur schlecht abfließen. Insbesondere bei Inversionswetterlagen entsteht eine erhöhte Frostgefährdung und Nebelhäufigkeit.

Vorbelastungen: Vorbelastungen sind nicht bekannt.

Empfindlichkeit: Die Empfindlichkeit der klimatischen und der lufthygienischen Situation ist aufgrund der insgesamt geringen Vorbelastungen als gering zu bewerten.

Bedeutung / Eignung: Aufgrund der Exposition, der Lage zur Ortslage und der Hauptwindrichtung von West tangiert das Gebiet keine siedlungsbezogenen Frischluftbahnen oder klimawirksamen Luftaustauschprozesse. Allerdings können bei Inversionswetterlagen aufgrund eingeschränkter Luftaustauschprozesse erhöhte Belastungen der Lufteigenschaften durch Immissionen auftreten. Die Flächennutzung als Gewerbegebiet ist an dem vorgesehenen Ort aus klimatischer Sicht dennoch geeignet.

5.6 Schutzgut Landschaft

Bestand: Das Planungsgebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Mönchsdeggingen. Die Landschaftsbildqualität ist aufgrund der Bewertung von Eigenart, Vielfalt und Schönheit der Landschaft am strukturierten Ortsrand im Übergangsbereich zur freien Landschaft als Mittel zu bewerten. Im Süden befindet sich das landschaftsbildprägende Kloster mit großer räumlicher Wirkung und sehr hoher Bedeutung für das Landschaftsbild.

Vorbelastung: Im Untersuchungsraum bestehen geringe Vorbelastungen durch bestehende Nutzungsansprüche (Siedlung, Landwirtschaft, Verkehr).

Empfindlichkeit: Die Empfindlichkeit der Landschaft gegenüber visuellen Störungen ist im Untersuchungsraum aufgrund der übersichtlichen Lage (Ortsrand) und der Nähe zum landschaftsbildprägenden Kloster als mittel bis hoch zu bewerten.

Bedeutung / Eignung: Das UG selbst ist aufgrund der intensiv genutzten und an Kleinstrukturen armen Flächen von geringer Wertigkeit. Die Ausstattung der Landschaft und ihre Eignung als Erholungsraum sind im Kontext mit der den Untersuchungsraum umgebenden Landschaft (einschließlich Kloster und strukturreicher Riesrand) insgesamt jedoch als hoch zu bewerten. Die weite Einsehbarkeit des geplanten Gewerbegebiets kann in die Landschaftsräume mit hoher Wertigkeit hineinwirken und diese beeinträchtigen. Auf eine angemessene Eingrünung des Gewerbegebiets (Gestaltung des Ortsrandes) und eine möglichst ortstypische und angepasste Bauweise sollte deshalb geachtet werden.

5.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter: Das geplante Baugebiet tangiert die Bodendenkmäler Nr. D-7-7229-0320 „Siedlung der Latènezeit“ (Benehmen nicht hergestellt) und D-7-7229-0476 „Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung“ (Benehmen nicht hergestellt). Die Denkmalschutzbehörde ist am Planaufstellverfahren zu beteiligen, die Belange des Denkmalschutzes sind im Zuge der Baugebietserschließung / Baufreimachung entsprechend zu berücksichtigen (siehe Hinweis C 1 in den textlichen Festsetzungen). Zu beachten ist auch die sich in ca. 300 m Entfernung befindliche Klosteranlage mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und das kulturelle Erbe.

Im Plangebiet sind keine bei der Planung besonders zu berücksichtigenden ***Sachgüter*** vorhanden.

5.8 Wechselwirkungen

Auf Zusammenhänge und Wechselwirkungen der Schutzgüter unter Berücksichtigung der zu erwartenden projektbedingten Auswirkungen wird auf die Ausführungen in den jeweiligen Kapiteln zu den einzelnen Schutzgütern verwiesen. Hierbei spielen insbesondere die Wechselwirkungen zwischen dem Schutzgut Mensch (Nutzugsansprüche an Wohnumfeld

/ Erholung), dem Schutzgut Landschaftsbild und dem Schutzgut Kulturgüter eine entscheidende Rolle, da die Qualität des Wohnumfeldes und die Erholungseignung sehr stark von der Qualität des Landschaftsbildes abhängt.

6.0 Beschreibung möglicher Umweltauswirkungen der Planung einschließlich Betrachtung der Nullvariante

6.1 Schutzgut Mensch

Leitbild: Leitbild ist die Entwicklung bzw. der Erhalt eines gesunden Wohnumfeldes. Für den Klimaschutz und die Luftreinhaltung ist die Erhaltung von lokalklimatisch bedeutsamen Regenerationsflächen mit ausgleichenden bzw. entlastenden Wirkungen sowie die Minimierung von Immissionen anzustreben.

Nullvariante: Rechtskräftiger Bebauungsplan Gewerbegebiet „Hochweg“. Intensive landwirtschaftliche Nutzung (insbesondere Ackerbau) auf den noch nicht bebauten Grundstücken.

Planung: Aufgrund der Lage des Gewerbegebiets im Osten der Siedlungsfläche (Hauptwindrichtung ist West) ist bei Einhaltung der einschlägigen immissionsschutzrechtlichen Vorgaben trotz der Lage am Rande eines Kaltluftsammelbereichs mit eventuell eingeschränkten Luftaustauschprozessen keine erhebliche Beeinträchtigung der lufthygienischen Bedingungen zu erwarten. Der Verlust an Kaltluftentstehungsgebieten ist nicht erheblich, da zum einen nur eine vergleichsweise kleine Fläche betroffen ist, zum anderen keine klimahygienisch relevanten Bezüge zu Siedlungsflächen bestehen. Visuellen Beeinträchtigungen wird durch eine Eingrünung und landschaftliche Einbindung des Baugebiets begegnet.

Bewertung: Durch das Vorhaben sind keine erheblichen oder nachhaltigen bau-, anlagen oder nutzungsbedingten Beeinträchtigungen oder Belastungen zu erwarten.

Baubedingte Wirkungen:	Mögliche, jedoch nicht als erheblich zu bewertende Beeinträchtigungen des Wohnumfelds durch Emissionen und der Nutzbarkeit von Freiflächen und Wegen durch den Baubetrieb.
Anlagebedingte Wirkungen:	Verlust bestehender Ortsrandstrukturen mit insgesamt geringer Bedeutung für das Wohnumfeld und die ortsnahe Erholung durch Bebauung. Im Zusammenhang mit den vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen wird dieser Konflikt nicht als erheblich bewertet.
Nutzungsbedingte Wirkungen:	Immissionen durch Gewerbe und Verkehr im Rahmen der zulässigen Grenzwerte. Erhebliche nachteilige nutzungsbedingte Wirkungen sind nach heutigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

6.2 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biotope

Leitbild: Leitbild für den Arten- und Biotopschutz ist der Erhalt, die Entwicklung und Wiederherstellung der planungsraumspezifischen Vielfalt an Lebensräumen und Biotopsystemen, die das Überdauern der typischen Lebensgemeinschaften gewährleisten und wesentliche Zeugnisse der kulturlandschaftlichen Entwicklung repräsentieren.

Nullvariante: Erhalt von Biotoptypen mit überwiegend geringer ökologischer Wertigkeit.

Planung: Rechtskräftiger Bebauungsplan Gewerbegebiet „Hochweg“. Umnutzung noch nicht bebauter Ackerflächen zu einer Gewerbefläche mit Grünflächen; Bereicherung der Landschaft durch Biotopstrukturen im Zuge der vorgesehenen Bepflanzungen (Eingrünung auf öffentlichen und privaten Grünflächen, Pflanzgebote für Bäume).

Bewertung: Durch das Vorhaben sind keine erheblichen oder nachhaltigen bau-, anlagen oder nutzungsbedingten Beeinträchtigungen oder Belastungen zu erwarten.

Baubedingte Wirkungen:	Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten
Anlagebedingte Wirkungen:	Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten
Nutzungsbedingte Wirkungen:	Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten

6.3 Schutzgut Boden

Leitbild: Nach § 1a Abs. 1 BauGB soll mit dem Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; Bodenversiegelungen sollen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Ziel des Boden- und Wasserhaushaltsschutzes ist der Erhalt der Funktionsfähigkeit der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge in ihrer ungestörten naturraumspezifischen biotischen und abiotischen Vielfalt und Ausprägung. Dazu werden biologisch funktionsfähige, unbelastete Böden, funktionsfähige Wasserkreisläufe sowie die Sicherung und Regeneration von natürlichen Grund- und Oberflächengewässersystemen angestrebt.

Nullvariante: Rechtskräftiger Bebauungsplan Gewerbegebiet „Hochweg“. Landwirtschaftliche Ackernutzung mit den damit möglicherweise verbundenen Beeinträchtigungen durch Strukturschäden, Entwässerung und Erosion auf den noch nicht bebauten Flächen.

Planung: Durch das Planungsvorhaben sind Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch Versiegelung und Bodenumlagerungen zu erwarten. Ein Teil der Flächen (öffentliche und private Grünflächen zur Baugebietseingrünung, gärtnerisch angelegte Flächen im Gewerbegebiet) erfahren jedoch eine Aufwertung durch die Aufgabe der intensiven Nutzung.

Bewertung: Durch das Planungsvorhaben sind gegenüber dem Bestand zum Teil negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Es ist eine entsprechende Kompensation zu erbringen. Der Nachweis erfolgt im Zuge der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich (siehe Kapitel 8.2 der Begründung).

Baubedingte Wirkungen:	Mögliche Veränderung von Standortfaktoren durch Bodenumlagerung, Abgrabung, Auffüllung und Verdichtung (Baubetrieb), mögliche Bodenverunreinigungen durch Lagern von Baumaterialien. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch nicht zu erwarten.
Anlagebedingte Wirkungen:	Bodenaufschüttungen, -abgrabungen und sowie Versiegelung im Rahmen des zulässigen Umfangs (siehe Satzung zum Bebauungsplan) führen zu einem erheblichen Konflikt.
Nutzungsbedingte Wirkungen:	Erhebliche nachteilige nutzungsbedingte Wirkungen sind nach heutigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

6.4 Schutzgut Wasser

Leitbild: Ziel des Wasserschutzes (Wasserhaushalt und Gewässer) ist der Erhalt der Funktionsfähigkeit der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge in ihrer ungestörten naturraumspezifischen biotischen und abiotischen Vielfalt und Ausprägung. Dazu werden biologisch funktionsfähige, unbelastete Böden, funktionsfähige Wasserkreisläufe sowie die Sicherung und Regeneration von natürlichen Grund- und Oberflächengewässersystemen angestrebt.

Nullvariante: Rechtskräftiger Bebauungsplan Gewerbegebiet „Hochweg“. Intensive landwirtschaftliche Nutzung mit den damit möglicherweise verbundenen Beeinträchtigungen durch Stoffeinträge, Drainagen und Erhöhung der Vorflutleistung auf den noch nicht bebauten Flächen.

Planung: Anfallendes Niederschlagswassers soll möglichst auf der Fläche (gärtnerisch angelegte Flächen, Grünflächen) versickert werden, das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll abgeführt und in Sickermulden über belebte Bodenschichten versickert werden. Eine projektbedingte Gefährdung des Grundwassers ist nicht zu erwarten. Mit der 2. Änderung wird auf den noch nicht bebauten Grundstücken eine Rückhaltung von Dachwasser in Zisternen und eine gedrosselter Ableitung in Versickerungseinrichtungen festgesetzt.

Bewertung: Durch die Extensivierung der Nutzung auf der Teilflächen erfolgt eine Verbesserung der Situation hinsichtlich der Grundwasserqualität. Durch die Versiegelung von Teilflächen sind relativ geringe negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung und Retention zu erwarten, da im Zuge der Bebauung geeignete Maßnahmen zur Regenwasserbehandlung (Rückhalt und Versickerung) getroffen werden.

Baubedingte Wirkungen:	Mögliche Boden- und Grundwasserverunreinigungen durch Lagern von Baumaterialien. Erhebliche Beeinträchtigungen sind bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften nicht zu erwarten.
Anlagebedingte Wirkungen:	Keine erheblichen Beeinträchtigungen aufgrund der Maßnahmen zum Niederschlagswassermanagement (Versickerung und Rückhalt)
Nutzungsbedingte Wirkungen:	Erhebliche nachteilige nutzungsbedingte Wirkungen sind nach heutigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

6.5 Schutzgut Klima / Luft

Leitbild: Leitbild für den Klimaschutz und die Luftreinhaltung ist die Erhaltung von lokalklimatisch bedeutsamen Regenerationsflächen mit ausgleichenden bzw. entlastenden Wirkungen sowie die Minimierung von Immissionen (siehe Schutzgut Mensch).

Nullvariante: Rechtskräftiger Bebauungsplan Gewerbegebiet „Hochweg“. Landwirtschaftliche Nutzung mit hoher klimaökologischer Funktion (Kaltluftbildung) und geringer lufthygienischer Funktion (Filterwirkung der Vegetationsbestände) auf den noch nicht bebauten Flächen.

Planung: Auf Teilflächen erfolgt eine Verbesserung der lufthygienischen Funktion (Schaffung von dauerhaften Vegetationsstrukturen, dauerhafte Begrünung der Flächen). Auf den versiegelten und überbauten Flächen entsteht eine erhöhte Wärmeabstrahlung und damit zu einer Minderung der klimahygienischen Ausgleichsleistungen der Fläche. Zudem ist mit der Nutzung als Gewerbefläche eine erhöhte Emission an Schadstoffen zu erwarten, die geltenden zulässigen Grenzwerte werden dabei jedoch nicht überschritten.

Bewertung: Durch das Planungsvorhaben sind negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft zu erwarten. Durch die Gestaltung erfolgt wiederum eine Verbesserung der Situation. Insgesamt verbleiben keine erheblichen projektbedingten Auswirkungen.

Baubedingte Wirkungen:	Erhebliche nachteilige baubedingte Wirkungen sind nach heutigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.
Anlagebedingte Wirkungen:	Erhöhte Abstrahlung und Erwärmung führt zu einer Beeinträchtigung der klimaökologischen Ausgleichsleistung, diese wird jedoch durch die Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen wiederum erhöht. Es verbleiben keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima.
Nutzungsbedingte Wirkungen:	Erhebliche nachteilige nutzungsbedingte Wirkungen sind nach heutigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

6.6 Schutzgut Landschaft (Ortsbild und Landschaftsbild)

Leitbild: Leitbild für das Landschafts- und Ortsbild sowie die Erholung ist die Erhaltung und Entwicklung einer vielfältigen, natur- und kulturraumtypischen Umgebung, welche die wesentlichen Zeugnisse der natur- und kulturgeschichtlichen Entwicklung wiedergibt. In diesem Zusammenhang kommt der Erhaltung bzw. Entwicklung der Ortsrandsituation eine wichtige Bedeutung zu.

Nullvariante: Rechtskräftiger Bebauungsplan Gewerbegebiet „Hochweg“. Landwirtschaftliche Nutzung mit geringer Erlebnisvielfalt auf den noch nicht bebauten Flächen.

Planung: Die Umsetzung des Bebauungsplans führt zu einer Erweiterung des Siedlungsbereichs in die freie Landschaft. Die Ränder des Baugebiets werden entsprechend als Ortsränder gestaltet und entwickelt. Auf Fernwirkungen (Klosteranlage) wird durch eine angemessene zulässige Dimensionierung und Gestaltung der Gebäude sowie durch eine entsprechende Eingrünung besonders geachtet.

Bewertung: Durch das Planungsvorhaben sind negative Auswirkungen auf das Schutzgut Orts-/ Landschaftsbild und Erholung möglich (siehe auch Schutzgut Mensch). Es sind entsprechende Maßnahmen zur Durchgrünung und landschaftlichen Einbindung des Baugebiets vorgesehen.

Baubedingte Wirkungen:	Erhebliche nachteilige baubedingte Wirkungen sind aufgrund der zeitlich begrenzten Dauer nach heutigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.
Anlagebedingte Wirkungen:	Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch technische Überformung der Topographie und Landschaft. Minderung durch Bepflanzung (Eingrünung).
Nutzungsbedingte Wirkungen:	Erhebliche nachteilige nutzungsbedingte Wirkungen sind nach heutigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

6.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Leitbild: Schutz und Erhalt der Kultur- und Sachgüter.

Nullvariante: Durch die bestehenden Nutzungen (Gewerbe, Landwirtschaft) gehen keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter aus.

Planung: Durch das Planungsvorhaben sind bei einer frühzeitigen Beteiligung der Denkmalschutzbehörde keine projektbedingten negativen Auswirkungen auf Bodendenkmäler zu erwarten. Möglichen visuellen Beeinträchtigungen der Klosteranlage wird durch Eingrünungsmaßnahmen, Größe und Dimension des Baugebiets und der darin zulässigen Gebäude und Beschränkungen von Nutzungen entgegengewirkt.

Bewertung: Es sind keine nachteiligen bau-, anlage- oder nutzungsbedingten Wirkungen zu erwarten. Das Kulturgut Klosteranlage als landschaftsbildprägendes Bauwerk mit hoher Raumwirkung wird aufgrund der gegebenen Distanz, der angemessenen Dimensionierung des Baugebiets und der Gebäude sowie der umfassenden Eingrünungsmaßnahmen nicht erheblich beeinträchtigt.

Baubedingte Wirkungen:	Erhebliche nachteilige baubedingte Wirkungen sind aufgrund der zeitlich begrenzten Dauer nach heutigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.
Anlagebedingte Wirkungen:	Beeinträchtigungen der Wirkung des Kulturdenkmals Klosteranlage sind möglich. Minderung erfolgt durch Bepflanzung (Durchgrünung und Eingrünung) sowie Vorgaben zur Gestaltung der Gebäude. Es verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.
Nutzungsbedingte Wirkungen:	Erhebliche nachteilige nutzungsbedingte Wirkungen sind nach heutigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

6.8 Wechselwirkungen

Auf Zusammenhänge und Wechselwirkungen der Schutzgüter unter Berücksichtigung der zu erwartenden projektbedingten Auswirkungen wird auf die Ausführungen in den jeweiligen Kapiteln zu den einzelnen Schutzgütern verwiesen.

7.0 Vorgesehene Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

7.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Im Zuge der Bearbeitung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Hochweg“ werden insbesondere folgende **Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen** umgesetzt:

- Begrenzung der überbaubaren Fläche und des Versiegelungsgrads auf das absolut notwendige Maß (Grundflächenzahl = 0,6);
- hoher Anteil an gärtnerisch gestalteter, nicht überbauter Fläche;
- gebietstypische Gestaltung der randlichen Grünflächen (Gestaltungsvorgaben zum Umfang der Eingrünung und zur Art der Bepflanzung);
- Gestaltungsvorgaben für Gebäude, Dächer, Einfriedungen und nicht überbaute Flächen.
- Vorgaben zum Niederschlagswassermanagement und zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.

Die genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind Bestandteil der Festsetzungen im Bebauungsplan (siehe Satzung und Planzeichnung).

7.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Bei der Entwicklung eines Gewerbegebiets auf landwirtschaftlichen Flächen sind unvermeidbar entstehende Konflikte hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Landschaftsbild zu erwarten. Auch sind Konflikte hinsichtlich möglicher Artenvorkommen (bodenbrütende Vogelarten wie Feldlerche) nicht ganz auszuschließen. Im Rahmen einer Gesamtabwägung ist jedoch zu berücksichtigen, dass die zu erwartenden Konflikte durch geeignete Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung weitgehend vermieden oder vermindert werden können.

Hinsichtlich des vorgesehenen Standorts ist zu sagen, dass dieser ein im Gemeindegebiet vergleichsweise geringfügiges Konfliktpotential aufweist. Alternativstandorte wurden im Zuge der vorbereitenden Bauleitplanung geprüft (FNP) und mit der Öffentlichkeit und den TÖB mit dem Ergebnis abgestimmt. Das Gewerbegebiet „Hochweg“ konnte aus dem FNP entwickelt werden. Dies gilt auch für die vorliegende 2. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans „Hochweg“.

Ein **Kompensationsbedarf** im Sinne des Naturschutzrechts entstand insbesondere durch folgende als erheblich und / oder nachhaltig zu bewertenden Eingriffe in Natur und Landschaft im Zuge der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Hochweg“:

Schutzgut	*Konflikt*
Boden	***Erhebliche Beeinträchtigung*** durch teilweisen bis vollständigen Funktionsverlust durch Befestigung bzw. Versiegelung und Überbauung.
Wasser	Durch das Planungsvorhaben sind unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen ***keine negativen Auswirkungen*** auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.
Klima / Luft	Durch das Planungsvorhaben sind unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen ***keine negativen Auswirkungen*** auf das Schutzgut Klima / Luft zu erwarten.
Arten / Biotope	Durch das Planungsvorhaben sind unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen ***keine negativen Auswirkungen*** auf das Schutzgut Arten / Biotope zu erwarten.
Landschaftsbild / Erholung	***Erhebliche Beeinträchtigung*** durch Überprägung des Landschaftsbilds durch ein Gewerbegebiet.
Mensch / Wohnumfeld	Durch das Planungsvorhaben sind unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen ***keine negativen Auswirkungen*** auf das Schutzgut Mensch / Wohnumfeld zu erwarten.
Kulturgüter / Sachgüter	Durch das Planungsvorhaben sind bei Anwendung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung (Beteiligung der Denkmalschutzbehörde, Eingrünung, Gestaltung der Gebäude) ***keine negativen Auswirkungen*** auf das Schutzgut Kulturgüter / Sachgüter zu erwarten.

7.3 Ausgleichsmaßnahmen für die Erweiterung des Plangebiets

Der Ausgleich erfolgte durch die vorgesehenen Maßnahmen auf der extern gelegenen **Ausgleichsfläche A 1** (Teilflächen der Flurstücks Nrn. 283, 284 und 285 der Gemarkung Ziswingen). Die Lage der Fläche ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans dargestellt. Eine Beschreibung der Maßnahme (Entwicklungsziel, Herstellung und Pflege) erfolgt in Kapitel 8.2.5 der Begründung. Der Kompensationsbedarf von 0,50 ha wurde durch die Ausgleichsfläche A 1 außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit einer Flächengröße von 0,50 ha gedeckt.

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Baugebietseingrünung“ und „temporäre Baugebietseingrünung und temporäre Bepflanzung“ innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurden nicht als Ausgleichsmaßnahmen, sondern als Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen in das Landschaftsbild festgesetzt.

7.4 Bilanzierung von Eingriff und Kompensation

Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Hofweg“ erfolgt in der Begründung zum Bebauungsplan. Zusammenfassend wurde aufgrund der Vorbelastungen durch intensive landwirtschaftliche Nutzung und dem geringen ökologischen Vorwert der Flächen auf der Grundlage des Leitfadens ein unterer Wert (= Kompensationsfaktor 0,35) als angemessen erachtet und in der Bedarfsermittlung angesetzt. Daraus ergab sich für das Gewerbegebiets „Hochweg“ - 1. Änderung und Erweiterung ein ***Kompensationsflächenbedarf*** von 1,43 ha (Gesamtfläche) x 0,35 (Faktor) = 0,50 ha.

Für die 2. Änderung und Teilaufhebung des Gewerbegebiets „Hochweg“ entstehen keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter und somit kein zusätzlicher Kompensationsbedarf.

Als ***extern gelegene Ausgleichsflächen 1*** wurden Teilflächen der Flurstücke Nr. 283, 284 und 285 der Gemarkung Ziswingen mit einer Gesamtfläche von 0,50 ha in Ansatz gebracht. Hier erfolgt seit 2016 die Extensivierung eines Ackers mit dem Entwicklungsziel mageres Dauergrünland / Magerrasen.

Dem naturschutzrechtlich geforderten Kompensationsbedarf von 0,50 ha steht eine Ausgleichsfläche mit einer Gesamtfläche von 0,50 ha gegenüber. Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ergibt bezüglich aller untersuchten Schutzgüter, dass durch das geplante Vorhaben Bebauungsplan Gewerbegebiet „Hochweg“ - 1. Änderung und Erweiterung bei Berücksichtigung der vorgesehenen landespflegerischen und grünplanerischen Festsetzungen keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbleiben.

7.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standortfindung: Die vorgesehene Fläche ist aufgrund des aktuellen Bedarfs ortsansässiger Betriebe, der günstigen Verkehrsanbindung und der städtebaulichen Eignung (siehe wirksamer FNP (1992) für die Entwicklung eines Gewerbegebietes geeignet.

Alternative Standorte für Gewerbegebiete in Mönchsdeggingen wurden im Zuge der FNP – Aufstellung (1992) untersucht. Die schließlich in den FNP (1992) aufgenommene und dort planungsrechtlich festgesetzte Fläche wurde als die am besten geeignete Fläche für gewerbliche Nutzung entsprechend dem im Gemeindegebiet anfallenden Bedarf bewertet. Geeignete Alternativflächen stehen im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung. Die Prüfung einer Nullvariante ist aufgrund des öffentlichen Interesses an der Wirtschaftskraft der Region nicht Gegenstand der Untersuchung.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten, welche zu wesentlichen Verbesserungen der Planung hinsichtlich der Schutzgüter Mensch, Natur und Umwelt führen würden, sind nicht bekannt. Die geplanten Nutzungen der Bauinteressenten sind aufgrund städtebaulicher und immissionsschutzfachlicher Belange nur in einem Gewerbegebiet umsetzbar. Einen geeigneten Standort (nördliche Teilfläche) bietet die vorbereitende Bauleitplanung (FNP 1992) an dem hier vorgesehenen Standort bereits an. Eine Innenentwicklung ist aufgrund fehlender geeigneter und verfügbarer Grundstücke, sowie aus immissionsschutzrechtlichen Gründen für die vorgesehene Nutzung als Gewerbegebiet nicht möglich. Anderweitige Planungsflächen stehen im Gemeindegebiet somit nicht zur Verfügung.

Die Prüfung einer ***Nullvariante*** ist aufgrund des tatsächlichen Bedarfs und dem politischen Bestreben, die Wirtschaftskraft im ländlichen Raum zu fördern, nicht Gegenstand der Untersuchung.

8.0 Zusätzliche Angaben

8.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Der Untersuchungsraum für die Bestandserfassung wurde entsprechend den fachlichen Erfordernissen der jeweils zu untersuchenden Schutzgüter auf den Geltungsbereich des

Bebauungsplans Gewerbegebiet „Hochweg“ und die unmittelbar daran angrenzenden Flächen beschränkt. Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die projektbedingten Auswirkungen auf Mensch, Natur und Umwelt einschließlich der entstehenden Wechselwirkungen gemäß den gesetzlichen Vorgaben des § 2 (4) BauGB.

Die Untersuchungsmethoden stützen sich dabei auf die Erfassung und Erhebung von Grundlagendaten zu den einzelnen Schutzgütern durch Auswertung vorliegender Daten und mehreren Ortsbegehungen, deren fachliche Bewertung und der Erarbeitung von Wirkungsprognosen (Konflikte). Zur Verminderung und Vermeidung von Beeinträchtigungen werden geeignete Maßnahmen aufgezeigt.

8.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Es wurde der rechtskräftige Bebauungsplan Gewerbegebiet „Hochweg“ geändert und reduziert. Für den rechtskräftigen Bebauungsplan liegen Satzung und Begründung zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung vor. Mit dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (1992) liegen Informationen zu Planungszielen und zum Naturhaushalt vor, welche in die Bearbeitung des Umweltberichts eingearbeitet werden.

Die erforderlichen Informationen sind durch vorliegende Planungen und Gutachten, geführte Gespräche mit der Gemeinde und Ortstermine insgesamt ausreichend verfügbar. Es gab keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen.

8.3 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB sollen die erheblichen Umweltauswirkungen überwacht werden, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Ziel ist es, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können. Als Monitoring-Programm wird nach angemessener Zeit durch die Gemeinde Mönchsdeggingen geprüft, ob die im Umweltbericht zum Bebauungsplan beschriebenen Umweltwirkungen wie prognostiziert eingetreten sind. Dies schließt auch die Wirksamkeit der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich ein. Zur Unterstützung beim Monitoring soll die zuständige Behörde (LRA Donau - Ries) die Gemeinde Mönchsdeggingen gem. § 4 BauGB unterrichten, wenn sie über Erkenntnisse zu unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen aufgrund der Durchführung des Bebauungsplans verfügt.

Zur Überwachung der projektbedingten erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Durchsetzung und Herstellung der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Temporäre Baugebietseinbindung und temporäre Bepflanzung“, sofern dies zur Erreichung des städtebaulichen Ziels der Baugebietseinbindung erforderlich wird (Im Fall dass ein Teil des Gewerbegebiets früher entwickelt wird und keine ausreichende Eingrünung gegeben ist);
- Überprüfung des Erhaltungs- und Entwicklungszustands der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen;
- Überprüfung des Erhaltungs- und Entwicklungszustands der festgesetzten Pflanzgebote in privaten Grünflächen.

Die Überprüfung erfolgt ca. alle 2 Jahre durch die Gemeinde Mönchsdeggingen bzw. durch eine von der Gemeinde Mönchsdeggingen beauftragte ökologische Fachkraft.

Für die weiteren im Umweltbericht beschriebenen Umweltauswirkungen sind keine Überwachungsmaßnahmen vorzusehen, da hier keine erheblichen unvorhergesehenen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

8.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Gewerbegebiet „Hochweg“ ist auf einer z.T. noch landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche in unmittelbaren Anschluss an das bestehende Gewerbebebauung ausgewiesen. Für das Plangebiet wurden nur Flächen mit geringer naturräumlicher Ausstattung und ökologischer Wertigkeit in Anspruch genommen. Die mit dem Vorhaben verbundenen unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft wurden als ausgleichbar beurteilt.

Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich hat bezüglich aller untersuchter Schutzgüter ergeben, dass durch die geplante Maßnahme (Bebauungsplan Gewerbegebiet „Hochweg“ - 1. Änderung und Erweiterung) bei Berücksichtigung und Umsetzung der in den textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften erfolgten Festsetzungen ***keine*** erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbleiben. Mit Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen können auch mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vermieden werden. Mit Umsetzung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahme können bestehende wertvolle Biotopkomplexe (Magerrasen) vernetzt und damit der Naturraum insgesamt ökologisch aufgewertet werden.

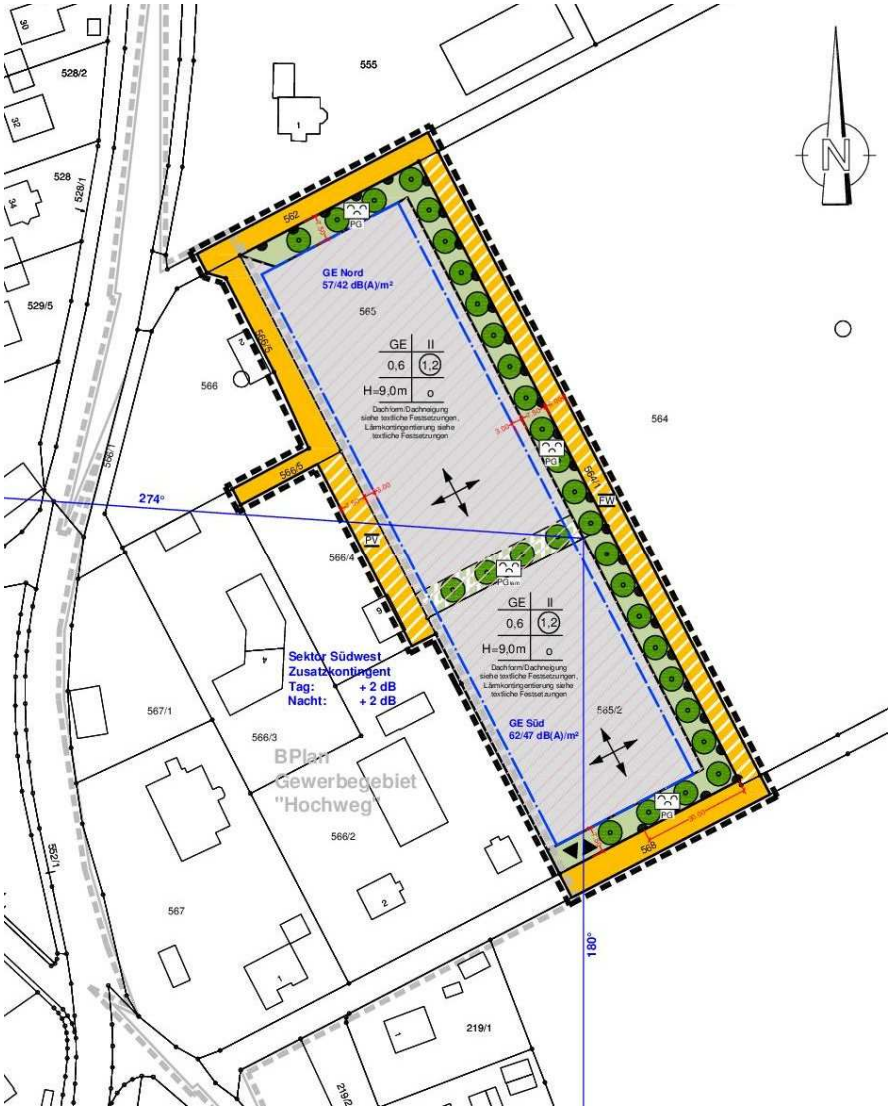
Mit der vorliegenden 2. Änderung und Teilaufhebung werden keine zusätzlichen Beeinträchtigungen von Mensch, Natur und Umwelt verursacht. Zum einen wird der Flächenanteil für die Festsetzung „Feldweg“ im Norden reduziert, zum anderen werden für die noch nicht bebauten Teilflächen strengere Auflagen an das Management von Niederschlagswasser geknüpft. Dadurch wird der Anteil des auf der Fläche zu versickernden Niederschlagswassers erhöht (Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate), die Abgabe an die Kanalisation und damit an die Vorflut gedrosselt und reduziert und in der weiteren Folge mögliche Hochwasserspitzen in den Gewässern vermieden.

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Gewerbegebiet „Hochweg – Änderung und Erweiterung“ der Gemeinde Mönchsdeggingen

Peter Trollmann

Bericht-Nr.: ACB-0116-7271/02

18.04.2016



Titel:	**Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Gewerbegebiet „Hochweg – Änderung und Erweiterung“ der Gemeinde Mönchsdeggingen**
Auftraggeber:	Gemeinde Mönchsdeggingen Albstraße 30 86751 Mönchsdeggingen
Auftrag vom:	28.12.2015
Bericht-Nr.:	ACB-0116-7271/02
Umfang:	18 Seiten + 4 Anlagen
Datum:	18.04.2016
Bearbeiter:	Peter Trollmann

Zusammenfassung:

Die Gemeinde Mönchsdeggingen plant am nordöstlichen Ortsrand die vorhandenen Gewerbegebietsflächen in Richtung Osten zu erweitern und in diesem Zusammenhang die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Hochweg“ (s. Planzeichnung in der Anlage 1).

Aufgrund dieses Bebauungsplanvorhabens bestand für unser Ingenieurbüro in der vorliegenden Untersuchung die Aufgabe, eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung im Hinblick auf die umliegende Wohnnachbarschaft durchzuführen (s. Immissionsorte IO 1 bis IO 8 in der Anlage 1). Dabei war die zulässige Geräuschentwicklung auf den gewerblichen Nutzflächen festzulegen, indem ihnen Emissionskontingente L_{EK} (immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel) in dB(A) pro Quadratmeter Grundstücksfläche zugewiesen werden.

Weil aufgrund der vorgenommenen Erhebungen durch die vorhandenen Gewerbenutzungen eine Ausschöpfung der Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 anzunehmen ist, darf durch die hinzu geplanten Gewerbeflächen nur ein entsprechend niedriger, nicht relevanter Geräuschbeitrag geliefert werden.

Diese Unterlage darf nur insgesamt kopiert und weiterverwendet werden.

Die schalltechnischen Untersuchungen erbrachten folgende Ergebnisse:

Auf der Grundlage der im Kapitel 3 dieser Untersuchung detailliert beschriebenen Rechenvorgaben lassen sich für die Bebauungsplanflächen nachfolgende Emissionskontingente L_{EK} (immissionswirksame Schallleistungspegel) realisieren:

GE Nord: 57 dB(A)/m² zur Tagzeit, 42 dB(A)/m² zur Nachtzeit;
GE Süd: 62 dB(A)/m² zur Tagzeit, 47 dB(A)/m² zur Nachtzeit.

Auf dieser Grundlage werden an den südwestlich gelegenen Immissionsorten IO 1 bis IO 4 die Orientierungswerte um 12 dB bis 13 dB unterschritten. An den Immissionsorten IO 5 bis IO 7 des Allgemeinen Wohngebiets „Brühl“ bleiben die Orientierungswerte um mindestens 10 dB unterschritten. Am nördlich benachbarten Immissionsort IO 8 beträgt die Orientierungswert-Unterschreitung annähernd 12 dB.

Damit ist die Zielvorgabe, die Orientierungswerte um mindestens 10 dB zu unterschreiten, erfüllt. Zu den Immissionsorten IO 1 bis IO 4 hin, d.h. für den Richtungssektor Südwest (180° bis 274°), lassen sich die Emissionskontingente um ein Zusatzkontingent $L_{EK,Zus}$ von tagsüber wie nachts +2 dB erhöhen.

Inhalt

1 Örtliche Situation und Aufgabenstellung 5

2 Anforderungen an den Schallschutz - Immissionsorte 6

3 Zulässige, flächenhafte Geräuschemissionen der gewerblichen Flächen 8

3.1 Vorbelastende Gewerbenutzungen 8

3.2 Vorgehensweise bei der Emissionskontingentierung 10

3.3 Berechnungsmethode nach der DIN 45691 11

3.4 Kontingentbetrachtung des Bebauungsplangebiets 12

3.5 Zulässigkeit von Betriebswohnungen 14

4 Textvorschläge für Festsetzung und Begründung des Bebauungsplans 15

4.1 Festsetzungen 15

4.2 Begründung 16

Quellenverzeichnis 18

Anlage 1 Übersichts-Lageplan 19

Anlage 2.1 Ergebnistabelle – Kontingentierung 21

Anlage 2.2 Rechentabelle – Kontingentierung 23

Anlage 3 Übersichts-Lageplan – bestehendes Gewerbegebiet 25

Anlage 4.1 Ergebnistabelle – Kontingentierung - Bestandsflächen 27

Anlage 4.2 Rechentabelle – Kontingentierung - Bestandsflächen 29

1 Örtliche Situation und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Mönchsdeggingen plant am nordöstlichen Ortsrand die vorhandenen Gewerbegebietsflächen zu erweitern und in diesem Zusammenhang die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Hochweg“.

Die zwei Teilflächen des Plangebiets schließen sich östlich an die Gewerbeflächen des weitgehend bebauten ersten Bauabschnittes an (s. unten stehende Karte und Planzeichnung in der Anlage 1). Nördlich verläuft der Wiesenweg, der westlich in die Albstraße (Staatsstraße St 2221) mündet. Südlich ist das Gewerbegebiet an den Hochweg angebunden. Er führt zunächst in die Jurastraße und sodann wiederum in die Albstraße.

Für die Gewerbegebietsflächen im Bestand wurde im Jahr 1994 eine schalltechnische Untersuchung /10/ durchgeführt. Darin wurden die Schallimmissionen durch vorhandene Gewerbebetriebe innerhalb und außerhalb des Gewerbegebiets „Hochweg“ untersucht. Weiterhin wurden im Hinblick auf die umliegende Wohnnachbarschaft für die noch ungenutzten Flächen des Gewerbegebiets Lärmkontingente (sog. immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel) bestimmt.

In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung besteht die Aufgabe darin, für die nun anstehende Bebauungsplanerweiterung die hinzukommenden Gewerbegebietsflächen einer Lärmkontingentierung zu unterziehen.

Durch die Gesamtheit der Gewerbelärmimmissionen sind an der nächstgelegenen Wohnbebauung (s. Immissionsorte IO 1 bis 8 in der Anlage 1) die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 /1/ einzuhalten. Falls die Richtwerte durch den Gewerbebestand bereits ausgeschöpft sind, müssen sie durch die hinzukommenden Gewerbeflächen ausreichend unterschritten werden, sodass kein zusätzlich maßgeblicher Geräuschbeitrag geliefert wird.

Letztlich werden Vorschläge für die Bebauungsplansatzung formuliert. Durch diese wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 und Abs. 9 BauNVO bzw. § 9 Abs. 1

Nr. 24 BauGB die Voraussetzung dafür geschaffen, dass keine unzulässigen Geräuschimmissionen an der Wohnnachbarschaft auftreten.

2 Anforderungen an den Schallschutz - Immissionsorte

Im Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 /1/ sind schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung angegeben. Im Hinblick auf die schutzbedürftige Nachbarschaft von gewerblichen Geräuschemittenten ist ihre Einhaltung oder Unterschreitung geboten, um die von der jeweiligen Gebietscharakteristik abhängige Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.

Im Rahmen der schalltechnischen Beurteilung sind die Gebietseinstufungen der jeweiligen Wohnnutzungen in Bebauungsplänen heranzuziehen. Wenn keine rechtskräftigen Bebauungspläne ausgewiesen sind, ist der tatsächliche Gebietscharakter maßgebend und dient der oben stehende Auszug aus dem Flächennutzungsplan zur Orientierung.

Hinsichtlich Gewerbegeräusche gelten folgende Orientierungswerte. Sie sind mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm /4/ identisch:

<u>Allgemeines Wohngebiet (WA):</u>
tagsüber : 55 dB(A),
nachts : 40 dB(A).

<u>Mischgebiet (MI), Dorfgebiet (MD):</u>
tagsüber : 60 dB(A),
nachts : 45 dB(A).

<u>Gewerbegebiet (GE):</u>
tagsüber : 65 dB(A),
nachts : 50 dB(A).

Die maßgeblichen Immissionsorte bezüglich bebauter Flächen liegen 0,5 m vor den Fenstern von Außenfassaden schutzbedürftiger Wohn- und Schlafräume.

Als repräsentative Berechnungspunkte im Einwirkungsbereich der Wohnnachbarschaft werden die in der Anlage 1 eingetragenen, nachfolgend beschriebenen Immissionsorte IO 1 bis IO 8 herangezogen.

Südlich der bestehenden Gewerbegebietsflächen und des Hochwegs grenzen einzelne Wohnhäuser an, die aufgrund der Prägung des Umfelds und der Genehmigungssituation der vorhandenen Gewerbebetriebe als Mischgebiet einzustufen sind (repräsentativer Immissionsort: IO 1, s. Planzeichnung in der Anlage 1). Nördlich grenzt ein landwirtschaftlicher Betrieb an, der keine intensive Tierhaltung mehr betreibt, sondern lediglich im kleineren Rahmen eine Rinderaufzucht und eine Pferdepension. Das zugehörige Wohngebäude (Immissionsort IO 2) ist als Dorfgebiet einzustufen. Westlich der Albstraße erstreckt sich nördlich des Grundstücks Fl.-Nr. 552 der Firma Hot Paint e.K. Wohnbebauung innerhalb des Bebauungsplangebiets „Brühl“ /9/. In der Anlage 1 ist die Zeichnung des zugehörigen Bebauungsplans hinterlegt. Er weist für die hier berücksichtigten Wohnhäuser (Immissionsorte IO 4, IO 6 und IO 7) sowie für das nicht bzw. noch nicht mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück Fl.Nr. 529 (Immissionsort IO 5) ein Allgemeines Wohngebiet aus. Südlich der Firma Hot Paint schließt sich ebenfalls Wohnbebauung an, die als Allgemeines Wohngebiet eingestuft wird (Immissionsorte IO 2 und IO 3).

Die für die Geräuschkontingentierung herangezogenen Immissionsorte sind in nachfolgender Tabelle zusammen mit den maßgebenden Gebietseinstufungen und den durch Gewerbelärm einzuhaltenden Orientierungswerten der DIN 18005, Beiblatt 1 /1/ aufgeführt.

Immissionsort			Einstufung	Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 /1/	
Nr.	Beschreibung			Tag	Nacht
	Fl.-Nr.	Straße			
IO 1	219/1	Forstweg 1	MI	60	45
IO 2	550/2	Schlesierstr. 28	WA	55	40
IO 3	550	Schlesierstr. 26	WA	55	40
IO 4	530/7	Sudetenstraße 2	WA	55	40
IO 5	529		WA	55	40
IO 6	529/5	Mühlstraße 36	WA	55	40
IO 7	528	Mühlstraße 34	WA	55	40
IO 8	555	Wiesenweg 1	MD	60	45

Als Tagzeit gilt nach der DIN 18005 /1/ der Zeitraum von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr und als Nachtzeit der Zeitraum von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr.

Diese Zeiträume entsprechen den Bezugszeiträumen der TA Lärm /4/, die für die Beurteilung von genehmigungsbedürftigen und nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz im Rahmen der Durchführung von Einzelbauvorhaben heranzuziehen ist. Beurteilungsgrundlage sind hierbei die Immissionsanteile, die sich aus den hier zu bestimmenden Emissionskontingenten ergeben.

Nach der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 05.02.1998 /2/ sind die Schallimmissionsrichtwerte der TA Lärm /4/ auf die Summe der Schallimmissionen von allen gewerblichen Anlagen zusammen anzuwenden, die auf einen Immissionsort einwirken.

Für den Fall, dass sich bereichsweise eine Ausschöpfung der Orientierungswerte durch den Gewerbebestand ergibt, sollten durch die gewerblichen Erweiterungsflächen an der maßgeblichen Wohnnachbarschaft die Orientierungswerte um mindestens 10 dB(A) unterschritten werden. Dadurch tritt keine relevante Erhöhung der Geräuschsituation über die Immissionsrichtwerte hinaus ein.

3 Zulässige, flächenhafte Geräuschemissionen der gewerblichen Flächen

Um durch die Gewerbegebiets-Erweiterungsflächen eine Konfliktsituation auszuräumen, muss vorliegend die Voraussetzung dafür geschaffen werden, dass durch den Gewerbelärm an der vorhandenen Wohnbebauung insgesamt die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 /1/ eingehalten werden bzw. bei bereits ausgeschöpften Orientierungswerten kein zusätzlicher, maßgeblicher Lärmbeitrag entsteht.

3.1 Vorbelastende Gewerbenutzungen

Aufgrund der erforderlichen Gesamtlärmbetrachtung werden aktualisierte Erhebungen und Berechnungen zu den bestehenden, vorbelastenden Gewerbebetrieben und Gewerbeflächen durchgeführt.

Anlässlich der Aufstellung des 1. Bauabschnitts des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Hochweg“ wurde im Jahr 1994 eine schalltechnische Untersuchung /10/ durchgeführt. Darin wurden die Schallimmissionen durch die zum damaligen Zeitpunkt östlich der Albstraße vorhandene Zimmerei Herrmann im Geltungsbereich des Gewerbegebiets “Hochweg“ untersucht (Flurstück Nr. 567; mittlerweile aufgeteilt in die Flurstücke Nr. 567 und Nr. 567/1). Außerdem wurden die Schallimmissionen des Autohauses König mit erfasst. Es wurde westlich der Albstraße als gewerbliche Vorbelastung berücksichtigt (Flurstück Nr. 552 zwischen Jurastraße und Alemannenstraße; jetziger Nutzer: Firma Hot Paint e.K.). Im Hinblick auf die umliegende Wohnnachbarschaft wurde im Schallgutachten /10/ weiterhin für die damals im Gewerbegebiet „Hochweg“ östlich hinzukommenden Nutzflächen die zulässige Geräuschentwicklung in Form von Lärmkontingenten (immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel) angegeben.

Als Ergebnis des Schallgutachtens /10/ sind aufgrund der Gewerbebetriebe Herrmann und Auto König zur relevanten Tagzeit in der Summe nachfolgende vorbelastenden Beurteilungspegel (VB 1) ermittelt worden (s. Kapitel 6.3 in /10/). Die damals berücksichtigten Immissionsorte I1 bis I4 sind im Lageplan der Anlage 3 eingetragen. Sie sind in der vorliegenden Untersuchung - mit allerdings anderen Bezeichnungen - übernommen worden (s. Anlage 1).

alle Pegel in dB(A)

Immissionsort		**ORW tags**	**VB 1 tags**	**ORW-Unterschreitung** (Spalte 4 - Spalte 3)
I … *	IO … **			
1	*2*	*3*	*4*	*5*
I 1	IO 1	60	51	- 9
I 2	IO 3	55	55	± 0
I 3	IO 5	55	48	- 7
I 4	IO 6	55	51	- 4

* Immissionsort-Bezeichnung im früheren Schallgutachten /10/

** Immissionsort-Bezeichnung im aktuellen Schallgutachten

Tabelle: Orientierungswerte **(ORW)** und Geräuschvorbelastungen gemäß Schallgutachten /10/: Zimmerei Herrmann und Autohaus König **(VB 1)**, Beurteilungszeit TAG

Mittlerweile ist unserem Kenntnisstand zufolge der Zimmereibetrieb Herrmann auf der Grundstücksfläche Fl.-Nr. 567 aufgegeben bzw. weitgehend aufgegeben. Auf dem Flurstück Nr. 552 ist anstelle des Autohauses König die Firma Hot Paint e.K. angesiedelt, die in Bereichen wie Airbrush/Design, Fahrzeug-Lackierung oder Oldtimer-Restauration tätig ist. Die von beiden Gewerbeflächen ausgehenden Schallemissionen sind zumindest niedriger einzuschätzen, als sie im untersuchten Jahr 1994 vorgegeben waren. Um den Bestandschutz der Flächen sicherzustellen, wird das in 1994 ermittelte Geräuschpotential aufrechterhalten und werden die oben genannten Vorbelastungspegel weiterhin zugrunde gelegt werden.

In der vorangegangenen Untersuchung /10/ sind die damals im Gewerbegebiet „Hochweg“ östlich vorgesehenen, noch unbebauten Flächen Fl.-Nrn. 566 und 566/2 (jetzige Grundstücke Fl.-Nrn. 566, 566/2, 556/3 und 556/4) mit einem Emissionskontingent von tagsüber 60 dB(A)/m² belegt worden. Der in den Bebauungsplan aufgenommene Festsetzungstext (Nr. 3.2.0) ist neben stehend abgebildet.

> Innerhalb der Grundstücke Flur-Nr. 566 und 566/2 (östlich des best. Zimmereibetriebs) sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren Emissionsverhalten in Form der je m² Grundfläche abgestrahlten immissionsortwirksamen Schalleistungspegel tagsüber 60 db (A) nicht überschreiten.
> Während der Nachtzeit dürfen keine geräuschrelevanten, gewerblichen Tätigkeiten stattfinden.
> Die Einhaltung der festgesetzten Flächenschalleistungspegel ist im Rahmen des Bauvollzuges über ein Schallschutzgutachten nachzuweisen, das zum jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung vorzulegen ist.
> Ausnahmen hiervon sind mit Zustimmung der Immissionsbehörde beim Landratsamt möglich (bei lärmarmen Nutzungen).

Zwar ist im vorliegenden Fall für die betreffenden Flächen eine Nachtnutzung ausgeschlossen. Wir gehen dennoch von einem Emissionskontingent von nachts 45 dB(A)/m² aus.

Die Geräuschbeiträge durch die unsererseits mit Vorbelastung VB 2 bezeichneten Flächen sind nachfolgend für die Tagzeit wiedergegeben.

alle Pegel in dB(A)

Immissionsort		**ORW tags**	**VB 1 tags**	**VB 2 tags**	**VB 1+2 tags**	**ORW-Unterschreitung** (Spalte 6 - Spalte 3)
I … *	IO … **					
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*
I 1	IO 1	60	51	51	54	- 6
I 2	IO 3	55	55	45	55	± 0
I 3	IO 5	55	48	48	51	- 4
I 4	IO 6	55	51	50	53	- 2

* Immissionsort-Bezeichnung im früheren Schallgutachten /10/

** Immissionsort-Bezeichnung im aktuell vorliegenden Schallgutachten

Tabelle: Orientierungswerte **(ORW)** und Geräuschvorbelastungen gemäß Schallgutachten /10/: Zimmerei Herrmann und Autohaus König **(VB 1)** sowie östlich kontingentierte Gewerbe-Erweiterungsflächen **(VB 2)**, Beurteilungszeit TAG

Aus oben stehender Tabelle geht hervor, dass aufgrund der in /10/ festgestellten Vorbelastungssituation am Immissionsort I 2 (= IO 3) der Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) bereits ausgeschöpft wird.

Am Immissionsort I 1 (= IO 1) besteht zum Immissionsrichtwert für ein Mischgebiet von 60 dB(A) noch ein maßgeblicher Spielraum von 6 dB. Im Baugenehmigungsbescheid zum Neubau einer Schreinereiwerkstatt auf dem Grundstück Fl.-Nr. 566/2 (s. Lageplan in der Anlage 3) wird allerdings unter der Auflage Nr. 13 im südlich angrenzenden Gebiet eine Ausschöpfung des Immissionsrichtwertes von tagsüber 60 dB(A) zugestanden. Vor diesem Hintergrund besteht auch dahingehend kein Spielraum zur maßgeblichen Erhöhung der Geräuschsituation über den Tag-Richtwert hinaus.

Im Vergleich zu den Grundstückseinteilungen im Gutachten /10/ haben sich die gewerblichen Nutzflächen in Richtung Südosten und im geringeren Maße in Richtung Nordwesten vergrößert. Dies führt am Immissionsort I 1 zu ca. 2 dB und an den Immissionsorten I 2, I 3 und I 4 zu ca. 0,5 dB bis 1 dB höheren Beurteilungspegeln. Die im Vergleich zum Gutachten /10/ aktualisierten Berechnungsergebnisse sind in der Anlage 4 dokumentiert. Mit Ausnahme der Flächenausdehnungen liegen dabei die gleichen Rechenvorgaben zugrunde wie im früheren Schallgutachten /10/ (z.B. Rechenvorschrift: VDI 2714 /5/).

In den aktualisierten Berechnungen sind neben den östlichen Flächen des Gewerbebestands (Fl.-Nrn. 566/2, 566/3 566/4 und 566) die westlichen Grundstücksflächen an der Albstraße (Fl.-Nrn. 567 und 567/1) mit einbezogen worden. Sie sind unsererseits mit einem Lärmkontingent von tagsüber 65 dB(A)/m² und nachts 50 dB(A)/m² belegt. Dadurch liegt am Immissionsort I 2 ein gleich hoher Schallpegel an wie in /10/ infolge des Gewerbebetriebs Herrmann ermittelt (Kapitel 6.1 in /10/). An den Immissionsorten I 1, I 3 und I 4 werden um bis zu 3 dB höhere Geräuschpegel erzielt.

Als Ergebnis der Schallausbreitungsrechnungen in Bezug auf die Bestandsflächen „Hochweg“ liegen Immissionsrichtwert-Unterschreitungen um mindestens 1 dB (I 2 und I4) oder mehr (I 1 und I 3) an (s. Kopfzeilen in der Ergebnistabelle der Anlage 4). Nicht mit eingerechnet sind die Geräuschimmissionen durch die außerhalb des Gewerbegebiets ansässige Firma Hot Paint, für welche keine Schallschutzauflagen in einem Genehmigungsbescheid enthalten sind. (In Bezug auf das an dieser Stelle ehemals vorhandene, in /10/ untersuchte Autohaus König wurden Unterschreitungen des Tag-Richtwertes um mehr als 6 dB festgestellt.)

Wegen eines womöglich auch relevanten Geräuschbeitrags des nördlich des Gewerbegebiets gelegenen landwirtschaftlichen Betriebs (Pferdepension), ist - wie an den Immissionspunkten I 1 und I 2 (s. obige Ausführungen) – auch an den Immissionspunkten I 3 und I 4 eine Ausschöpfung des Immissionsrichtwertes durch den Gewerbebestand nicht ausgeschlossen. Dies gilt sowohl für die Tagzeit als auch für die Nachtzeit, in welcher erfahrungsgemäß durch einen einzelnen Betrieb schnell der Immissionsrichtwert erreicht wird.

3.2 Vorgehensweise bei der Emissionskontingentierung

In der vorliegenden Untersuchung sind insbesondere die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass bedingt durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Hochweg – Änderung und Erweiterung“ an der schützenswerten Nachbarschaft durch Gewerbelärm keine Konfliktsituation auftritt. Wegen der im Bestand ausgeschöpft anzunehmenden Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 /1/ darf sich die vorhandene Geräuschsituation nicht relevant erhöhen.

Ein Instrument, mit dem sich die möglichen Geräuschanteile für die gewerblichen Nutzflächen bestimmen und definieren lassen, ist die Festsetzung von Emissionskontingenten im Bebauungsplan nach der Norm DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ /3/.

In der DIN 45691 werden Verfahren und eine einheitliche Terminologie als fachliche Grundlage zur Geräuschkontingentierung von Bebauungsplänen mit gewerblichen Nutzflächen beschrieben und rechtliche Hinweise für deren Umsetzung gegeben. Der Hauptteil der Norm beschreibt alleine die Emissionskontingentierung (Festsetzung immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel) ohne Berücksichtigung der möglichen Richtwirkung von Anlagen. Im Anhang A der DIN 45691 wird aufgezeigt, wie unter Berücksichtigung der Lage und/oder Gebietseinstufung der Immissionsorte die schalltechnische Ausnutzung eines Baugebietes durch zusätzliche Festsetzungen verbessert werden kann (z. B. „Erhöhung der Emissionskontingente für einzelne Richtungssektoren“ nach Pkt. A2 der DIN 45691).

Die maßgeblichen Immissionsorte liegen gemäß Punkt 4.4 der DIN 45691 an schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb der untersuchten gewerblichen Flächen.

In der DIN 45691 ist eine sog. Relevanzgrenze definiert, die besagt, dass unabhängig von der Einhaltung der Immissionskontingente – und ggf. unter Berücksichtigung von Zusatzkontingenten – ein Vorhaben auch dann die Festsetzungen des Bebauungsplanes erfüllt, wenn die Beurteilungspegel L_r die zutreffenden Orientierungswerte an den maßgeblichen Immissionsorten um jeweils mindestens 15 dB(A) unterschreiten (Relevanzgrenze).

Sind von den kontingentierten Grundstücksflächen einem Vorhaben mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen, erfolgt eine Summation über die Immissionskontingente aller dieser Teilflächen.

Die Gewerbegebietsflächen sind in die beiden Teilflächen GE Nord und GE Süd unterteilt (s. Anlageplan 1). Dementsprechend ist eine Abstufung der zu vergebenden Emissionskontingente möglich.

3.3 Berechnungsmethode nach der DIN 45691

Die Kontingentierung des Erweiterungsgebiets „Hochweg“, d.h. die Bestimmung des zulässigen, von einer Gewerbefläche ausgehenden Geräuschanteils am Orientierungswert, richtet sich nach der Grundfläche des Emissionsgebietes und dessen relativer Lage zum Immissionsort. Ggf. können Gewichtungsfaktoren vorgenommen werden: z. B. Erhöhung des Kontingentes für eine Teilfläche aufgrund eines darauf geplanten Gewerbebetriebes mit erhöhtem Geräuschpotential oder Erhöhung des Nachtkontingentes aufgrund einer feststehenden oder beabsichtigten Gewerbenutzung mit Nachtbetrieb.

Grundsätzlich wird bei der Berechnung der Emissionskontingente auf der Grundlage der DIN 45691:2006-12 /3/ nur das reine Abstandsmaß auf horizontalem Weg zum Immissionsort hin berücksichtigt. Dabei wird mit einer vollkugelförmigen Schallausbreitung gerechnet.

Bodendämpfungen, Luftabsorptionen, natürliche oder künstliche Abschirmungen auf dem Ausbreitungsweg, z. B. Gelände, Böschungen, aktive Schallschutzmaßnahmen, Gebäude usw. werden erst im konkreten Einzelgenehmigungsverfahren angesetzt und sind in diesem Rahmen ggf. auch zu dimensionieren.

Die Differenz ΔL zwischen dem Emissionskontingent L_{EK} und dem sich für die gewerbliche Teilfläche an einem Immissionsort ergebenden Immissionskontingent L_{IK} errechnet sich in Abhängigkeit von ihrer Flächengröße und dem Abstand des Flächenschwerpunktes vom Immissionsort. Sie ist nach der DIN 45691:2006-12 /3/ unter ausschließlicher Berück-

sichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung (= Abstandsminderung) wie folgt zu berechnen, wobei die Teilfläche in ausreichend kleine Flächenelemente zu zerlegen ist:

$$\Delta L_{i,j} = -10 \lg \sum_k \left(\frac{S_k}{4 \Pi s_{k,j}^2} \right) dB \, ;$$

mit $s_{k,j}$ = horizontaler Abstand des Immissionsortes vom Schwerpunkt des Flächenelements in m;

und $\sum_k S_k = S_i$ = Flächengröße der Teilfläche in m².

Grünflächen sowie öffentliche Verkehrsflächen sowie sonstige Flächen, für die eine gewerbliche Nutzung ausgeschlossen sind, werden nach Kapitel 4.3 in /3/ von der Kontingentierung herausgenommen. Dies trifft im vorliegenden Fall auch für die geplante private Grünfläche „temporäre Baugebietseingrünung mit temporärer Baumpflanzung“ zwischen der nördlichen und der südlichen Gewerbe-Teilfläche sowie für die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „private Verkehrsfläche“ im Osten des Flurstücks Nr. 566/4 zu.

Im Hinblick auf die Immissionsorte IO 1 bis IO 8 in der Umgebung des Gewerbegebietes „Hochweg“ sind die Gesamtimmissionswerte L_{GI} festzulegen, die in der Regel nicht höher sein dürfen als die schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 /1/ bzw. die Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm /4/. Im vorliegenden Untersuchungsfall lautet aufgrund der gewerblichen Vorbelastungen die Vorgabe, dass durch das Plangebiet „Hochweg – Änderung und Erweiterung“ (2. Bauabschnitt) an den Immissionsorten die geltenden Orientierungswerte um mindestens 10 dB unterschritten werden.

Die Berechnungen zur Bestimmung der Emissionskontingente erfolgen mit EDV-Unterstützung. Im EDV-Programm „Soundplan 7.3“ werden die Geräusche emittierenden Gewerbeflächen sowie die für die Berechnungen maßgebenden Immissionsorte digital nachgebildet (vgl. Planzeichnung in der Anlage 1).

Die Schallausbreitungsberechnungen gehen von A-bewerteten Schallleistungspegeln aus und werden für den 500 Hz-Oktav-Frequenzbereich durchgeführt.

Die errechneten Ausbreitungsparameter (Abstandsmaß Adiv) sind in der Ergebnistabelle der Anlage 2.2 aufgeführt.

3.4 Kontingentbetrachtung des Bebauungsplangebiets

Auf der Grundlage der beschriebenen Ausgangsdaten lassen sich für die in der Anlage 1 wiedergegebenen Bebauungsplanflächen GE Nord und GE Süd des 2. Gewerbegebiet-Bauabschnittes folgende Emissionskontingente L_{EK}, unterschieden nach dem Tag- und dem Nachtzeitraum, realisieren.

GE Nord: ….. 57 dB(A)/m² zur Tagzeit, 42 dB(A)/m² zur Nachtzeit;

GE Süd: ……. 62 dB(A)/m² zur Tagzeit, 47 dB(A)/m² zur Nachtzeit.

Aus der vorgenommenen Kontingentbelegung der beiden Gewerbeflächen errechnen sich unter Anwendung der in den Kapiteln 3.2 und 3.3 beschriebenen Vorgaben an den Immissionsorten die in der Anlage 2.1 aufgelisteten Beurteilungspegel LrT zur Tagzeit und LrN zur Nachtzeit. Die Immissionsanteile der beiden Flächenschallquellen (GE Hochweg N und GE Hochweg S) können der Ergebnistabelle „Teilpegel“ in der Anlage 2.2 entnommen werden. Sie führt weiterhin die Emissionsgrößen und Rechenparameter auf, die den EDV-gestützten Schallausbreitungsrechnungen zugrunde liegen.

Wie die Ergebnistabellen zeigen, werden durch die oben genannten Emissionskontingente an den südwestlich gelegenen Immissionsorten IO 1 bis IO 4 die Orientierungswerte um 12 dB bis 13 dB unterschritten. An den weiter nördlich angeordneten, nächstgelegenen Immissionsorten IO 5 bis IO 7 des Allgemeinen Wohngebiets „Brühl“ bleiben die Orientierungswerte um mindestens 10 dB unterschritten. Am nördlich benachbarten Immissionsort IO 8 beträgt die Orientierungswert-Unterschreitung annähernd 12 dB.

Damit ist die Zielvorgabe, die Orientierungswerte um mindestens 10 dB zu unterschreiten, erfüllt. An den südwestlich gerichteten Immissionsorte IO 1 bis IO 4 besteht zu den 10 dB reduzierten Orientierungswerten zudem ein Spielraum von 2 dB. Um dieses Geräuschpotential auszuschöpfen, wird das Instrument eines richtungsabhängigen Zusatzkontingentes entsprechend dem Anhang A.2 der DIN 45691 /3/ angewendet. Bei dieser rechtlich unbedenklichen Methode wird ein Bezugspunkt sowie davon ausgehend ein Richtungssektor zu den relevanten Immissionsorten hin (IO 1 bis IO 4) definiert (s. Planzeichnung in der Anlage 1).

In der folgenden Tabelle ist das für den Richtungssektor Südwest festzusetzende Zusatzkontingent aufgeführt.

Richtungssektor (Winkel)	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ [dB]	
	Tag (6.00 – 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 – 6.00 Uhr)
180° bis 274°	+ 2	+ 2

In unten stehender Tabelle sind für die Tagzeit die Geräuschpegel, die aus den Schallausbreitungsrechnungen hervorgehen (s. Anlage 2.1), an den Immissionsorten IO 1 bis IO 4 um das Zusatzkontingent +2 dB erhöht. Sie sind den um 10 dB reduzierten Orientierungswerten gegenübergestellt.

alle Pegel in dB(A)

Immissionsort	**10 dB red. ORW**, tags	**BP,** tags	**DIFF**, tags Spalte 3 – Spalte 2
Spalte 1	*Spalte 2*	*Spalte 3*	*Spalte 4*
IO 1	50	49,7	- 0,3
IO 2	45	44,2	- 0,8
IO 3	45	44,6	- 0,4
IO 4	45	44,7	- 0,3
IO 5	45	44,6	- 0,4
IO 6	45	44,9	- 0,1
IO 7	45	44,5	- 0,5
IO 8	50	48,3	- 1,7

Beurteilungspegel **BP** an den Immissionsorten IO 1 bis IO 8 infolge der Gewerbegebietserweiterung “Hochweg” inkl. Zusatzkontingent im Vergleich zu den um 10 dB reduzierten Orientierungswerten **ORW**, jeweils zur **Tagzeit**

Der obigen Tabellenauflistung ist zu entnehmen, dass durch die geplante Gewerbegebiets-Erweiterung „Hochweg“ (GE Nord und GE Süd) an den umliegenden Immissionsorten die um 10 dB reduzierten Tag-Orientierungswerte eingehalten werden.

Zur Nachtzeit liegen sowohl die Orientierungswerte als auch die L_{EK}- Werte und das Zusatzkontingent um 15 dB niedriger als zur Tagzeit, sodass die Differenzen der Beurteilungspegel zu den Orientierungswerten denen zur Tagzeit entsprechen.

Auf der Grundlage der zugewiesenen Emissionskontingente L_{EK} für die aktuellen Gewerbegebiets-Erweiterungsflächen „Hochweg“ besteht somit keine Konfliktsituation mit der vorhandenen Wohnbebauung.

3.5 Zulässigkeit von Betriebswohnungen

Gemäß der vorliegenden Bebauungsplansatzung sind auf den Gewerbegebietsflächen Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht ausgeschlossen.

Im Hinblick darauf ist nicht die Lärmkontingentierung anzuwenden, sondern wird nach den Vorgaben der TA Lärm /4/ beurteilt. So ist im konkreten Einzelbaugenehmigungsverfahren oder Freistellungsverfahren der Nachweis zu führen, dass sie zu keinen Einschränkungen von bestehenden oder künftig möglichen Gewerbeausübungen im Gesamtgebiet „Gewerbegebiet Hochweg“ führt.

Andererseits müssen Gewerbebetriebe im Zuge ihrer Planung im Fall einer Wohnung, die auf den Gewerbegebietsflächen besteht oder genehmigt ist, Rücksicht nehmen, indem sichergestellt wird, dass in der Summe aller einwirkenden Gewerbelärmimmissionen die Immissionsrichtwerte von tagsüber 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) eingehalten werden.

4 Textvorschläge für Festsetzung und Begründung des Bebauungsplans

4.1 Festsetzungen

- Auf den Gewerbegebietsflächen sind nur solche Betriebe und Aktivitäten zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente, 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:

Teilfläche	$L_{EK,T}$ in dB(A)/m²	$L_{EK,N}$ in dB(A)/m²
GE Nord – Fl.Nr.565	57	42
GE Süd – Fl.Nr. 565/2	62	47

Hinweise:
Die L_{EK}-Werte sind in die Flächen des Bebauungsplanes einzutragen bzw. im Satzungstext zu beschreiben.

Der Eintrag lautet z. B. für die Gewerbegebietsfläche GE Nord:
Emissionskontingent tags: $L_{EK,T}$ = 57 dB(A)/m² / nachts: $L_{EK,N}$ = 42 dB(A)/m².

Weiterhin sind die zugehörigen Kontingentflächen kenntlich zu machen: Gewerbegebietsflächen ohne Grün- und Verkehrsflächen.

- Für die Bebauungsplanflächen erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} für den in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektor um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,\,zus}$:

Richtungssektor	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ in dB(A)	
	Tagzeit ($L_{EK,zus,T}$)	Nachtzeit ($L_{EK,zus,N}$)
Südwest (180° - 274°))	+ 2	+ 2

Hinweis:
Der Richtungssektor, der zugehörige Scheitelpunkt und die Zusatzkontingente sind in die Fläche des Bebauungsplanes einzutragen (vgl. beiliegender Lageplan) und im Satzungstext zu beschreiben.

- 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 DIN 45691: 2006-12 aus den Emissionskontingenten L_{EK} der jeweiligen Teilfläche und unter Berücksichtigung der hinzukommenden Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$. Als Emissionsflächen sind die gewerblichen Nutzflächen ohne Grünflächen (inkl. temporäre Baugebietseingrünung) und ohne 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. Die Anwendung der Summation und der Relevanzgrenze nach Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12 ist zulässig.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber dürfen ausnahmsweise nur dann errichtet werden, wenn durch die Lärmeinwirkungen der benachbarten immissionsrelevanten Flächen am Vorhaben die Anforderungen der TA Lärm erfüllt werden. Hierbei ist auf die tatsächlich durch die Gewerbebetriebe einwirkenden oder zu erwartenden Immissionen abzustellen. Bei Gewerbeflächen ohne feststehende oder genehmigte Nutzung sind die Immissionen aufgrund der festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel maßgebend.

  Im Rahmen der Errichtung, Erweiterung oder Änderung eines Gewerbebetriebs sind im Hinblick auf bestehende oder genehmigte Wohnnutzungen innerhalb des Plangebietes die Vorgaben der TA Lärm zu erfüllen.

  Die Anforderungen der DIN 4109 an die Luftschalldämmung der Bauteile schutzbedürftiger Räume gegenüber Außenlärm sind einzuhalten.

4.2 Begründung

- Im Zuge der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wurde die schalltechnische Untersuchung der Firma ACCON GmbH vom 18.04.2016 mit der Berichts-Nr. ACB-0116-7271/02 angefertigt, um für die Gewerbegebietsflächen die an der umliegenden, schützenswerten Wohnnachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen quantifizieren zu können.
- Hierzu wurden den Gewerbegebietsflächen sog. Emissionskontingente L_{EK} und teilweise Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ jeweils in dB(A) pro Quadratmeter Grundstücksfläche zugewiesen. Sie dienen als Hilfsgröße für das zulässige Emissionsverhalten eines Gewerbebetriebes. Aus ihnen errechnen sich unter Anwendung der DIN 45691:2006-12, d.h. lediglich unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes, an den maßgeblichen Immissionsorten Immissionskontingente L_{IK}, die durch die Betriebsgeräusche unter Anwendung der TA Lärm einzuhalten sind.
- Im künftigen konkreten Verwaltungsverfahren sind bezüglich des Gewerbelärms die aus den Emissions- und Zusatzkontingenten sich ergebenden Orientierungswertanteile als Immissionsrichtwertanteile zu betrachten, mit der Folge, dass die Beurteilungspegel der Geräusche eines Betriebes nach seiner Errichtung seine Immissionsrichtwertanteile nicht überschreiten dürfen.

  Weil an der umliegenden Wohnbebauung von einer Ausschöpfung der Orientierungswerte durch gewerbliche Vor- und Zusatzbelastungen auszugehen ist, wird im Zuge der Lärmkontingentierung der Gewerbeflächen sichergestellt, dass die Orientierungswerte jeweils ausreichend, um mindestens 10 dB unterschritten bleiben. Dadurch wird kein maßgeblicher kein Immissionsbeitrag über die Orientierungswerte hinaus geliefert.

Die Orientierungswerte an den Wohnbebauungen liegen zur Nachtzeit um 15 dB niedriger als zur Tagzeit. Dementsprechend liegen die ausgewiesenen Emissionskontingente nachts um 15 dB niedriger als tagsüber.

An der maßgeblichen Wohnnachbarschaft außerhalb des Gesamtgebiets „Hochweg“ bleiben durch die Emissionskontingente südlich, südwestlich und westlich der Erweiterungsflächen die Orientierungswerte um mindestens 2 dB unterschritten. Deshalb wird in Richtung dieser Immissionsorte ein Zusatzkontingent von + 2 dB vergeben.

Dem Lageplan in der Anlage 1 der schalltechnischen Untersuchung der Firma ACCON GmbH vom 18.05.2015 (o*der: Der Bebauungsplanzeichnung …*) sind die maßgebenden Immissionsorte zu entnehmen.

- Im Zuge der Planung von Bauvorhaben sind schallschutztechnische Aspekte bereits frühzeitig zu berücksichtigen. Dies bedeutet, dass der beauftragte Planer bereits bei der Grundlagenermittlung mit schalltechnischen Beratungsbüros Kontakt aufnehmen soll. Im Sinne einer vorausschauenden Lärmschutzplanung ist eine schallabschirmende Anordnung von Betriebsgebäuden gegenüber den Immissionsorten, vorzugsweise in Richtung Nordosten anzustreben.
- Im Fall einer geplanten Wohnnutzung ist sicherzustellen, dass bestehende oder künftig mögliche Gewerbebetriebe auf den Nachbarflächen nicht unzulässig eingeschränkt werden. Andererseits muss ein Gewerbebetrieb im Zuge seiner Planung auf Wohnungen, die im Gewerbegebiet bestehen oder genehmigt sind, Rücksicht nehmen, indem sichergestellt wird, dass in der Summe aller einwirkenden Gewerbelärmimmissionen die Immissionsrichtwerte eingehalten werden.
- 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.

Wemding, 18.04.2016

.....

i. A. Dipl.- Ing. (FH) Peter Trollmann

Quellenverzeichnis

/1/ DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung, Juli 2002 mit Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1: „Berechnungsverfahren – Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“, Mai 1987;

/2/ Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 05.02.1998, Nr. 7/21-8702.6-1997/4, „Vollzug des Bundes-Immissionsschutzgesetzes";

/3/ DIN 45691:2006-12: „Geräuschkontingentierung“, Dezember 2006;

/4/ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm), 26.08.1998;

/5/ VDI-Richtlinie 2714, „Schallausbreitung im Freien“, Januar 1988;

/6/ DIN- Norm 4109, "Schallschutz im Hochbau", vom November 1989;

/7/ Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Gewerbegebiet „Hochweg – Änderung und Erweiterung“ der Gemeinde Mönchsdeggingen (Planzeichnung M 1:1000, Textliche Festsetzungen, Begründung), HPC AG, 86655 Harburg, Entwurf vom 14.03.2016;

/8/ Bebauungsplan „Hochweg“ der Gemeinde Mönchsdeggingen (Planzeichnung M 1:1000, Textliche Festsetzungen, Begründung), 27.10.1995

/9/ Bebauungsplan „Brühl“ der Gemeinde Mönchsdeggingen (Planzeichnung M 1:1000, Festsetzungen), 19.03.1974, letzte Änderung vom 11.08.2001;

/10/ Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan für das Gewerbegebiet „Hochweg“ der Gemeinde Mönchsdeggingen (Bericht Nr.: 94038.1/F) Tecum Ingenieurbüro für Umwelttechnik, 87463 Dietmannsried, 29.07.1994;

/11/ Erhebungen vor Ort durch den Sachbearbeiter am 14.01.2016.

Anlage 1

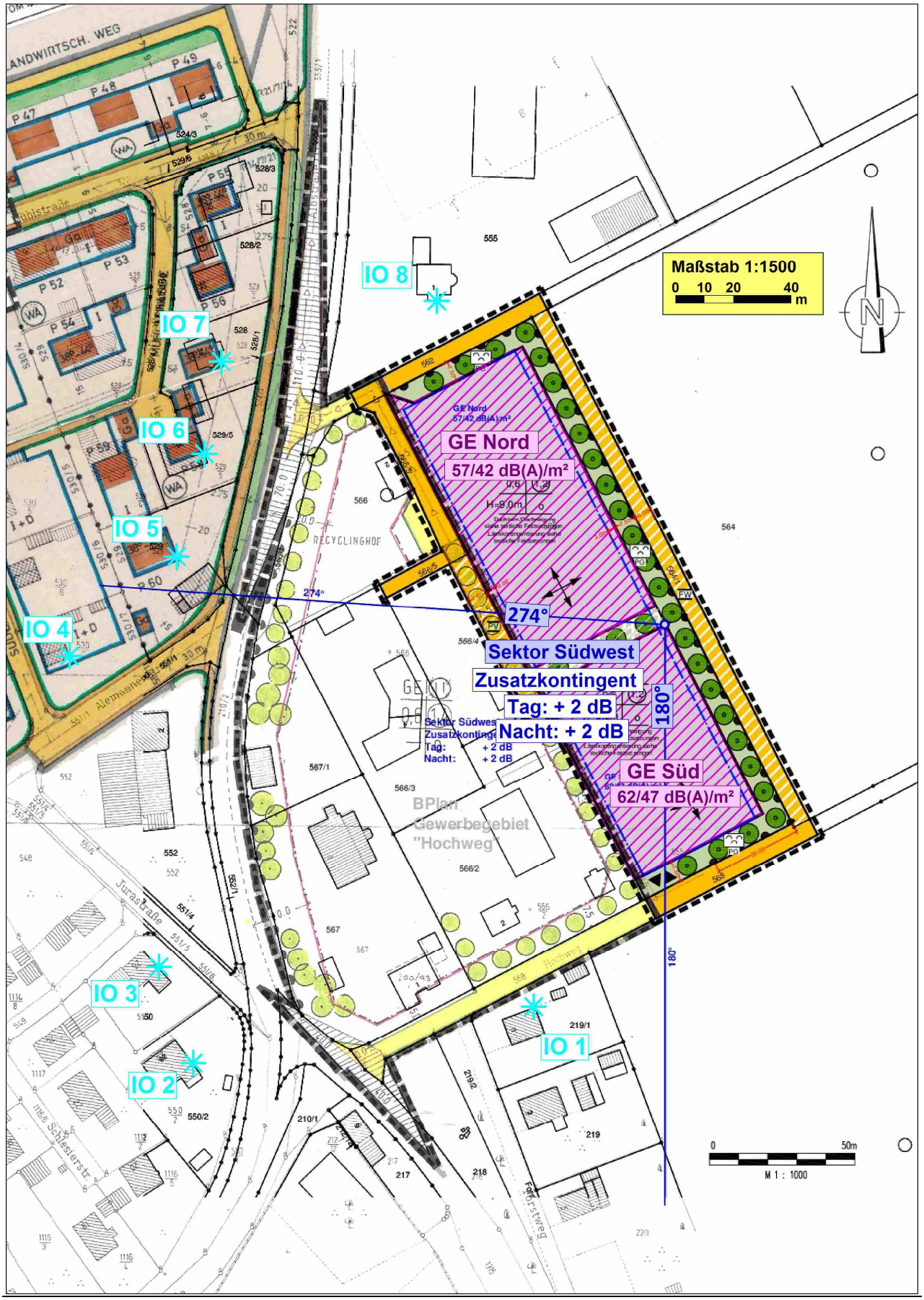
Planzeichnung
(M 1 : 1.500)

Übersichtsplan zum Bebauungsplan
„Hochweg - Änderung und Erweiterung“, Mönchsdeggingen

Berechnungssituation zur Kontingentierung der
Bebauungsplan- Änderungs- und Erweiterungsflächen

sowie bestehende Gewerbegebietsflächen

und umliegende Wohnbebauung
(Immissionsorte IO 1 bis IO 11)


IO 8
IO 7
IO 6
IO 5
IO 4
IO 3
IO 2
IO 1
Maßstab 1:1500
0 10 20 40 m
N
GE Nord
57/42 dB(A)/m²
H=9,0m
274°
Sektor Südwest
Zusatzkontingent
Tag: + 2 dB
Nacht: + 2 dB
180°
GE Süd
62/47 dB(A)/m²
BPlan
Gewerbegebiet
"Hochweg"
RECYCLINGHOF
LANDWIRTSCH. WEG
Jurastraße
Alemannenstraße
Schlesierstr.
Fasanenweg
0 50m
M 1 : 1000

Ergebnistabelle – Kontingentierung

Anlage 2.1

Gesamt- Beurteilungspegel an den Immissionsorten IO 1 bis IO 11 aus den Kontingenten L_{EK} für die **geänderten und erweiterten** Gewerbeflächen (GE Nord und GE Süd)

Geräuschkontingentierung der geplanten Gewerbeflächen des Erweiterungsgebiets

Erweiterung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Hochweg" der Gemeinde Mönchsdeggingen

Name	Nutzung	RW,T dB(A)	LrT dB(A)	LrT,diff dB(A)	RW,N dB(A)	LrN dB(A)	LrN,diff dB(A)
IO 1	MI	60	47,7	-12,3	45	32,7	-12,3
IO 2	WA	55	42,2	-12,8	40	27,2	-12,8
IO 3	WA	55	42,6	-12,4	40	27,6	-12,4
IO 4	WA	55	42,7	-12,3	40	27,7	-12,3
IO 5	WA	55	44,6	-10,4	40	29,6	-10,4
IO 6	WA	55	44,9	-10,1	40	29,9	-10,1
IO 7	WA	55	44,5	-10,5	40	29,5	-10,5
IO 8	MD	60	48,3	-11,7	45	33,3	-11,7

Firma ACCON GmbH - Büro Wemding

Seite 1

SoundPLAN 7.3

Geräuschkontingentierung der geplanten Gewerbeflächen des Erweiterungsgebiets

Erweiterung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Hochweg" der Gemeinde Mönchsdeggingen

Legende

Name		Name des Immissionsorts
Nutzung		Gebietsnutzung (WA: Allgemeines Wohngebiet, MI: Mischgebiet, ...
		... MD: Dorfgebiet)
RW,T	dB(A)	Richtwert Tag
LrT	dB(A)	Beurteilungspegel Tag
LrT,diff	dB(A)	Richtwertüberschreitung in Zeitbereich LrT
RW,N	dB(A)	Richtwert Nacht
LrN	dB(A)	Beurteilungspegel Nacht
LrN,diff	dB(A)	Richtwertüberschreitung in Zeitbereich LrN

Firma ACCON GmbH - Büro Wemding

Seite 1

SoundPLAN 7.3

Rechentabelle – Kontingentierung

Anlage 2.2

Teil-Beurteilungspegel zur Tagzeit (LrT) und Nachtzeit (LrN) an den Immissionsorten IO 1 bis IO 8 infolge der Kontingente der geplanten Gewerbeflächen

Erweiterung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Hochweg" der Gemeinde Mönchsdeggingen

-- Geräuschkontingentierung der geplanten Gewerbeflächen des Erweiterungsgebiets --

Schallquelle	Lw' dB(A)	l oder S m,m²	Lw dB(A)	s m	Adiv dB	Zeitber.	dLw dB	Lr
IO 1 Nutzung: MI	LrT 47,7 dB(A)		LrN 32,7 dB(A)					
GE Hochweg N	57,0	4989,9	94,0	166,5	-55,4	LrT	0,0	38,6
GE Hochweg N	57,0	4989,9	94,0	166,5	-55,4	LrN	-15,0	23,6
GE Hochweg S	62,0	3632,3	97,6	93,5	-50,4	LrT	0,0	47,2
GE Hochweg S	62,0	3632,3	97,6	93,5	-50,4	LrN	-15,0	32,2
IO 2 Nutzung: WA	LrT 42,2 dB(A)		LrN 27,2 dB(A)					
GE Hochweg N	57,0	4989,9	94,0	221,5	-57,9	LrT	0,0	36,1
GE Hochweg N	57,0	4989,9	94,0	221,5	-57,9	LrN	-15,0	21,1
GE Hochweg S	62,0	3632,3	97,6	190,5	-56,6	LrT	0,0	41,0
GE Hochweg S	62,0	3632,3	97,6	190,5	-56,6	LrN	-15,0	26,0
IO 3 Nutzung: WA	LrT 42,6 dB(A)		LrN 27,6 dB(A)					
GE Hochweg N	57,0	4989,9	94,0	201,7	-57,1	LrT	0,0	36,9
GE Hochweg N	57,0	4989,9	94,0	201,7	-57,1	LrN	-15,0	21,9
GE Hochweg S	62,0	3632,3	97,6	184,9	-56,3	LrT	0,0	41,3
GE Hochweg S	62,0	3632,3	97,6	184,9	-56,3	LrN	-15,0	26,3
IO 4 Nutzung: WA	LrT 42,7 dB(A)		LrN 27,7 dB(A)					
GE Hochweg N	57,0	4989,9	94,0	165,6	-55,4	LrT	0,0	38,6
GE Hochweg N	57,0	4989,9	94,0	165,6	-55,4	LrN	-15,0	23,6
GE Hochweg S	62,0	3632,3	97,6	202,0	-57,1	LrT	0,0	40,5
GE Hochweg S	62,0	3632,3	97,6	202,0	-57,1	LrN	-15,0	25,5
IO 5 Nutzung: WA	LrT 44,6 dB(A)		LrN 29,6 dB(A)					
GE Hochweg N	57,0	4989,9	94,0	121,0	-52,6	LrT	0,0	41,3
GE Hochweg N	57,0	4989,9	94,0	121,0	-52,6	LrN	-15,0	26,3
GE Hochweg S	62,0	3632,3	97,6	174,7	-55,8	LrT	0,0	41,8
GE Hochweg S	62,0	3632,3	97,6	174,7	-55,8	LrN	-15,0	26,8
IO 6 Nutzung: WA	LrT 44,9 dB(A)		LrN 29,9 dB(A)					
GE Hochweg N	57,0	4989,9	94,0	108,6	-51,7	LrT	0,0	42,3
GE Hochweg N	57,0	4989,9	94,0	108,6	-51,7	LrN	-15,0	27,3
GE Hochweg S	62,0	3632,3	97,6	182,6	-56,2	LrT	0,0	41,4
GE Hochweg S	62,0	3632,3	97,6	182,6	-56,2	LrN	-15,0	26,4
IO 7 Nutzung: WA	LrT 44,5 dB(A)		LrN 29,5 dB(A)					
GE Hochweg N	57,0	4989,9	94,0	109,7	-51,8	LrT	0,0	42,2
GE Hochweg N	57,0	4989,9	94,0	109,7	-51,8	LrN	-15,0	27,2
GE Hochweg S	62,0	3632,3	97,6	197,7	-56,9	LrT	0,0	40,7
GE Hochweg S	62,0	3632,3	97,6	197,7	-56,9	LrN	-15,0	25,7
IO 8 Nutzung: MD	LrT 48,3 dB(A)		LrN 33,3 dB(A)					
GE Hochweg N	57,0	4989,9	94,0	62,2	-46,9	LrT	0,0	47,1
GE Hochweg N	57,0	4989,9	94,0	62,2	-46,9	LrN	-15,0	32,1
GE Hochweg S	62,0	3632,3	97,6	168,9	-55,5	LrT	0,0	42,1
GE Hochweg S	62,0	3632,3	97,6	168,9	-55,5	LrN	-15,0	27,1

Firma ACCON GmbH, Büro Wemding

Seite 1

SoundPLAN 7.3

Erweiterung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Hochweg" der Gemeinde Mönchsdeggingen

-- Geräuschkontingentierung der geplanten Gewerbeflächen des Erweiterungsgebiets --

Legende

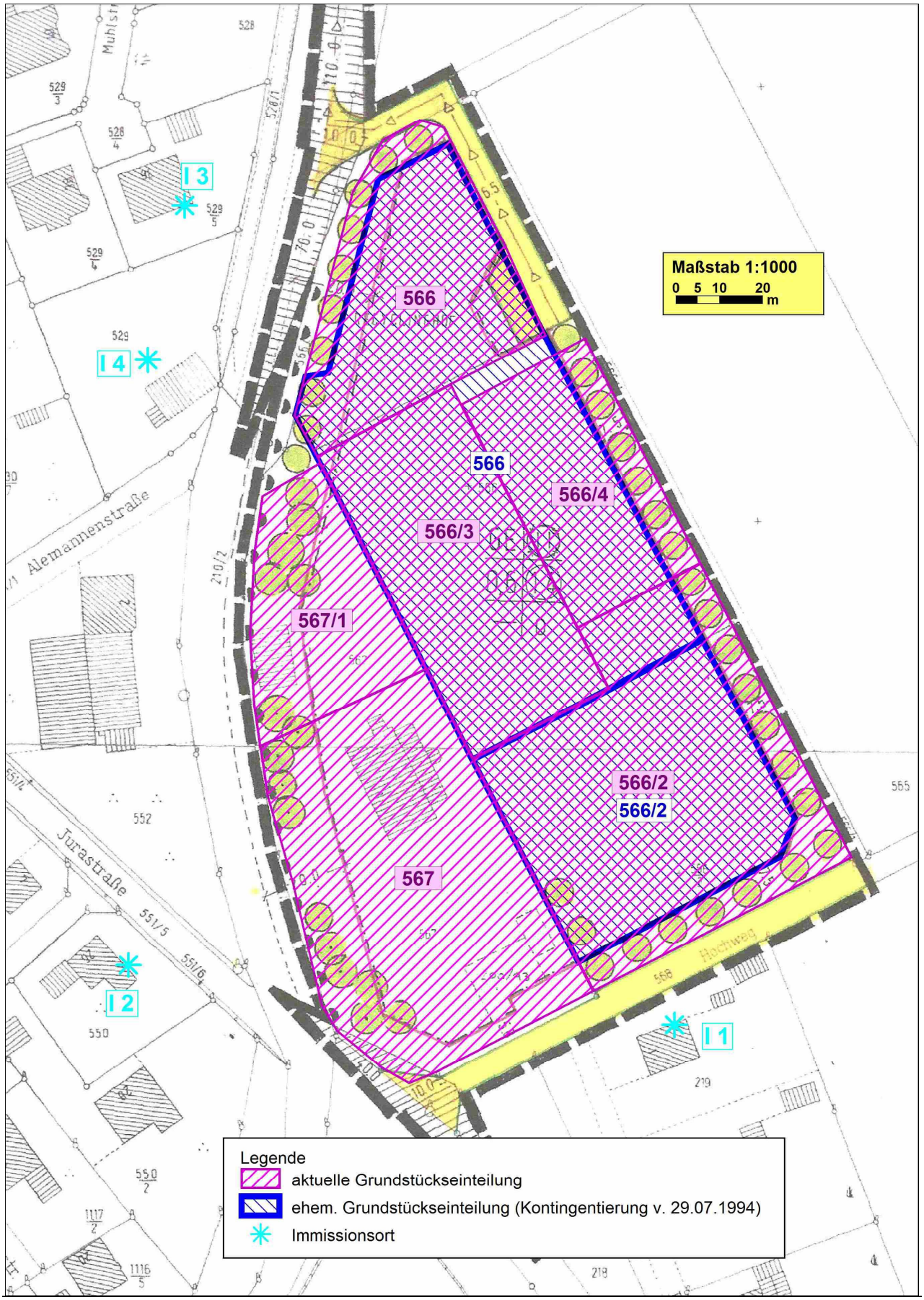
Schallquelle		Name der Schallquelle
Lw'	dB(A)	Leistung pro m, m²
l oder S	m,m²	Größe der Quelle (Länge oder Fläche)
Lw	dB(A)	Anlagenleistung
s	m	Entfernung Schallquelle - Immissionsort
Adiv	dB	Dämpfung aufgrund geometrischer Ausbreitung
Zeitber.		Zeitbereich
dLw	dB	Korrektur Betriebszeiten bzw. Schallleistungspegel
Lr		Pegel/ Beurteilungspegel Zeitbereich

Anlage 3

Planzeichnung
M 1 : 1.000

Lageplan zum Bebauungsplan
„Hochweg“, 1. Bauabschnitt, Mönchsdeggingen

Berechnungssituation zur Kontingentierung der
Bebauungsplan-Bestandsflächen im Schallgutachten /10/
sowie aktuelle Einteilung der Gewerbegebiets-Grundstücke
und umliegende Wohnbebauung
(Immissionsorte I 1 bis I 4)


Maßstab 1:1000
0 5 10 20
m
566
566
566/4
566/3
567/1
566/2
566/2
567
I 1
I 2
I 3
I 4
Alemannenstraße
Jurastraße
Legende
aktuelle Grundstückseinteilung
ehem. Grundstückseinteilung (Kontingentierung v. 29.07.1994)
Immissionsort

Ergebnistabelle – Kontingentierung-Bestandsflächen **Anlage 4.1**

Gesamt- Beurteilungspegel an den Immissionsorten I 1 bis I 4 aus den Kontingenten L_{EK} für die **bestehenden** Gewerbeflächen „Hochweg“, 1. Bauabschnitt

Geräuschkontingentierung der Gewerbeflächen im Bestand (einzelne Grundstücke)

Erweiterung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Hochweg" der Gemeinde Mönchsdeggingen

Name	Nutzung	RW,T dB(A)	LrT dB(A)	LrT,diff dB(A)	RW,N dB(A)	LrN dB(A)	LrN,diff dB(A)
I1	MI	60	57,0	-3,0	45	42,0	-3,0
I2	WA	55	54,1	-0,9	40	39,1	-0,9
I3	WA	55	51,6	-3,4	40	36,6	-3,4
I4	WA	55	54,0	-1,0	40	39,0	-1,0

Firma ACCON GmbH - Büro Wemding

Seite 1

SoundPLAN 7.3

Geräuschkontingentierung der Gewerbeflächen im Bestand (einzelne Grundstücke)

Erweiterung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Hochweg" der Gemeinde Mönchsdeggingen

Legende

Name		Name des Immissionsorts
Nutzung		Gebietsnutzung (WA: Allgemeines Wohngebiet, MI: Mischgebiet, ...
RW,T	dB(A)	Richtwert Tag
LrT	dB(A)	Beurteilungspegel Tag
LrT,diff	dB(A)	Richtwertüberschreitung in Zeitbereich LrT
RW,N	dB(A)	Richtwert Nacht
LrN	dB(A)	Beurteilungspegel Nacht
LrN,diff	dB(A)	Richtwertüberschreitung in Zeitbereich LrN

Rechentabelle – Kontingentierung-Bestandsflächen **Anlage 4.2**

Teil-Beurteilungspegel zur Tagzeit (LrT) und Nachtzeit (LrN) an den Immissionsorten I 1 bis I 4 infolge der Kontingente der bestehenden Gewerbeflächen

Geräuschkontingentierung der Gewerbeflächen im Bestand (einzelne Grundstücke)
Projekt: Erweiterung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Hochweg" der Gemeinde Mönchsdeggingen

Name	Lw	l oder S	Lw' bzw. Lw"	Ko	s	D_s	D_bod	D_beu	D_luft	Re	Ls	Zeit-bereich	dLw	Lr
	dB(A)	m,m²	dB(A)/m(²)	dB	m	dB	dB	dB	dB	dB	dB(A)		dB	dB(A)
I1 Nutzung: MI LrT 57,0 dB(A) LrN 42,0 dB(A)														
566	93,9	2447,2	60,0	3,0	177,8	-56,0	-4,5	0,0	-0,4	0,0	36,0	LrT	0,0	36,0
566	93,9	2447,2	60,0	3,0	177,8	-56,0	-4,5	0,0	-0,4	0,0	36,0	LrN	-15,0	21,0
566/2	96,5	4517,9	60,0	3,0	45,1	-44,1	-2,6	0,0	-0,1	0,0	52,8	LrT	0,0	52,8
566/2	96,5	4517,9	60,0	3,0	45,1	-44,1	-2,6	0,0	-0,1	0,0	52,8	LrN	-15,0	37,8
566/3	94,4	2731,2	60,0	3,0	108,8	-51,7	-4,3	0,0	-0,2	0,0	41,1	LrT	0,0	41,1
566/3	94,4	2731,2	60,0	3,0	108,8	-51,7	-4,3	0,0	-0,2	0,0	41,1	LrN	-15,0	26,1
566/4	92,7	1846,4	60,0	3,0	123,7	-52,8	-4,4	0,0	-0,3	0,0	38,2	LrT	0,0	38,2
566/4	92,7	1846,4	60,0	3,0	123,7	-52,8	-4,4	0,0	-0,3	0,0	38,2	LrN	-15,0	23,2
567	101,3	4282,5	65,0	3,0	59,8	-46,5	-3,5	0,0	-0,1	0,0	54,2	LrT	0,0	54,2
567	101,3	4282,5	65,0	3,0	59,8	-46,5	-3,5	0,0	-0,1	0,0	54,2	LrN	-15,0	39,2
567/1	97,0	1583,4	65,0	3,0	123,9	-52,9	-4,4	0,0	-0,3	0,0	42,5	LrT	0,0	42,5
567/1	97,0	1583,4	65,0	3,0	123,9	-52,9	-4,4	0,0	-0,3	0,0	42,5	LrN	-15,0	27,5
I2 Nutzung: WA LrT 54,1 dB(A) LrN 39,1 dB(A)														
566	93,9	2447,2	60,0	3,0	164,9	-55,3	-4,5	0,0	-0,4	0,0	36,7	LrT	0,0	36,7
566	93,9	2447,2	60,0	3,0	164,9	-55,3	-4,5	0,0	-0,4	0,0	36,7	LrN	-15,0	21,7
566/2	96,5	4517,9	60,0	3,0	126,6	-53,0	-4,4	0,0	-0,3	0,0	41,8	LrT	0,0	41,8
566/2	96,5	4517,9	60,0	3,0	126,6	-53,0	-4,4	0,0	-0,3	0,0	41,8	LrN	-15,0	26,8
566/3	94,4	2731,2	60,0	3,0	118,4	-52,5	-4,4	0,0	-0,3	0,0	40,3	LrT	0,0	40,3
566/3	94,4	2731,2	60,0	3,0	118,4	-52,5	-4,4	0,0	-0,3	0,0	40,3	LrN	-15,0	25,3
566/4	92,7	1846,4	60,0	3,0	151,7	-54,6	-4,5	0,0	-0,3	0,0	36,2	LrT	0,0	36,2
566/4	92,7	1846,4	60,0	3,0	151,7	-54,6	-4,5	0,0	-0,3	0,0	36,2	LrN	-15,0	21,2
567	101,3	4282,5	65,0	3,0	67,1	-47,5	-3,9	0,0	-0,1	0,0	52,7	LrT	0,0	52,7
567	101,3	4282,5	65,0	3,0	67,1	-47,5	-3,9	0,0	-0,1	0,0	52,7	LrN	-15,0	37,7
567/1	97,0	1583,4	65,0	3,0	89,5	-50,0	-4,2	0,0	-0,2	0,0	45,6	LrT	0,0	45,6
567/1	97,0	1583,4	65,0	3,0	89,5	-50,0	-4,2	0,0	-0,2	0,0	45,6	LrN	-15,0	30,6

Firma ACCON GmbH - Büro Wemding Seite 1

SoundPLAN 7.3

Geräuschkontingentierung der Gewerbeflächen im Bestand (einzelne Grundstücke)
Projekt: Erweiterung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Hochweg" der Gemeinde Mönchsdeggingen

Name	Lw	l oder S	Lw' bzw. Lw"	Ko	s	D_s	D_bod	D_beu	D_luft	Re	Ls	Zeit-bereich	dLw	Lr
	dB(A)	m,m²	dB(A)/m(²)	dB	m	dB	dB	dB	dB	dB	dB(A)		dB	dB(A)
I3 Nutzung: WA LrT 51,6 dB(A) LrN 36,6 dB(A)														
566	93,9	2447,2	60,0	3,0	55,7	-45,9	-3,7	0,0	-0,1	0,0	47,2	LrT	0,0	47,2
566	93,9	2447,2	60,0	3,0	55,7	-45,9	-3,7	0,0	-0,1	0,0	47,2	LrN	-15,0	32,2
566/2	96,5	4517,9	60,0	3,0	171,1	-55,7	-4,5	0,0	-0,4	0,0	39,0	LrT	0,0	39,0
566/2	96,5	4517,9	60,0	3,0	171,1	-55,7	-4,5	0,0	-0,4	0,0	39,0	LrN	-15,0	24,0
566/3	94,4	2731,2	60,0	3,0	99,2	-50,9	-4,2	0,0	-0,2	0,0	42,0	LrT	0,0	42,0
566/3	94,4	2731,2	60,0	3,0	99,2	-50,9	-4,2	0,0	-0,2	0,0	42,0	LrN	-15,0	27,0
566/4	92,7	1846,4	60,0	3,0	108,6	-51,7	-4,3	0,0	-0,2	0,0	39,4	LrT	0,0	39,4
566/4	92,7	1846,4	60,0	3,0	108,6	-51,7	-4,3	0,0	-0,2	0,0	39,4	LrN	-15,0	24,4
567	101,3	4282,5	65,0	3,0	160,1	-55,1	-4,5	0,0	-0,3	0,0	44,4	LrT	0,0	44,4
567	101,3	4282,5	65,0	3,0	160,1	-55,1	-4,5	0,0	-0,3	0,0	44,4	LrN	-15,0	29,4
567/1	97,0	1583,4	65,0	3,0	95,2	-50,6	-4,2	0,0	-0,2	0,0	45,0	LrT	0,0	45,0
567/1	97,0	1583,4	65,0	3,0	95,2	-50,6	-4,2	0,0	-0,2	0,0	45,0	LrN	-15,0	30,0
I4 Nutzung: WA LrT 54,0 dB(A) LrN 39,0 dB(A)														
566	93,9	2447,2	60,0	3,0	60,1	-46,6	-2,5	0,0	-0,1	0,0	47,7	LrT	0,0	47,7
566	93,9	2447,2	60,0	3,0	60,1	-46,6	-2,5	0,0	-0,1	0,0	47,7	LrN	-15,0	32,7
566/2	96,5	4517,9	60,0	3,0	152,1	-54,6	-4,1	0,0	-0,3	0,0	40,5	LrT	0,0	40,5
566/2	96,5	4517,9	60,0	3,0	152,1	-54,6	-4,1	0,0	-0,3	0,0	40,5	LrN	-15,0	25,5
566/3	94,4	2731,2	60,0	3,0	81,3	-49,2	-3,2	0,0	-0,2	0,0	44,8	LrT	0,0	44,8
566/3	94,4	2731,2	60,0	3,0	81,3	-49,2	-3,2	0,0	-0,2	0,0	44,8	LrN	-15,0	29,8
566/4	92,7	1846,4	60,0	3,0	102,0	-51,2	-3,7	0,0	-0,2	0,0	40,6	LrT	0,0	40,6
566/4	92,7	1846,4	60,0	3,0	102,0	-51,2	-3,7	0,0	-0,2	0,0	40,6	LrN	-15,0	25,6
567	101,3	4282,5	65,0	3,0	129,5	-53,2	-3,9	0,0	-0,3	0,0	46,9	LrT	0,0	46,9
567	101,3	4282,5	65,0	3,0	129,5	-53,2	-3,9	0,0	-0,3	0,0	46,9	LrN	-15,0	31,9
567/1	97,0	1583,4	65,0	3,0	66,5	-47,4	-2,8	0,0	-0,1	0,0	49,6	LrT	0,0	49,6
567/1	97,0	1583,4	65,0	3,0	66,5	-47,4	-2,8	0,0	-0,1	0,0	49,6	LrN	-15,0	34,6

Firma ACCON GmbH - Büro Wemding Seite 2

SoundPLAN 7.3

Geräuschkontingentierung der Gewerbeflächen im Bestand (einzelne Grundstücke)
Projekt: Erweiterung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Hochweg" der Gemeinde Mönchsdeggingen

Legende

Name		Name der Quelle
Lw	dB(A)	anlagenbezogener Schalleistungspegel
l oder S	m,m²	Größe der Quelle (Länge in m bzw. Fläche in m²)
Lw' bzw. Lw''	dB(A)/m(²)	längen-/ flächenbezogener Schalleistungspegel
Ko	dB	Zuschlag für gerichtete Abstrahlung
s	m	Entfernung Emissionsort-IO
D_s	dB	Dämpfung aufgrund geometrischer Ausbreitung
D_bod	dB	Dämpfung aufgrund Bodeneffekt
D_beu	dB	Dämpfung aufgrund Abschirmung
D_luft	dB	Dämpfung aufgrund Luftabsorption
Re	dB	Pegelerhöhung durch Reflexionen
Ls	dB(A)	Unbewerteter Schalldruck am Immissionsort
Zeit- bereich		Name des Zeitbereichs
dLw	dB	Korrektur Einwirkzeiten
Lr	dB(A)	Pegel/ Beurteilungspegel Zeitbereich

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Zuge der vorliegenden 2. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans „Hochweg“ wurde der räumliche Geltungsbereich des rechtskräftige Bebauungsplans „Hochweg – 1. Änderung und Erweiterung“ im Norden reduziert, der als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesene Feldweg „Wiesenweg“ wurde nur in dem für die Erschließung des Gewerbegebiets „Hochweg“ erforderlichen Umfang in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen. Ein Ausbau des Wiesenweges erfolgt nur bis zur nördlichen Zufahrt ins Plangebiet (bis zu einem Einlaufschacht) erfolgen. Die Reduzierung des räumlichen Geltungsbereichs an dieser Stelle entspricht der im Zuge des 2. Änderung durchgeführten Teilaufhebung des Bebauungsplans.

Für die noch nicht bebauten Flächen im Plangebiet (Fl. Nrn. 565, 565/6 und 565/2 Gemarkung Mönchsdeggingen, entspricht i.W. dem Planumgriff des Bebauungsplans „Hofweg“ – 1. Änderung und Erweiterung) wurden bezüglich der Regenwasserbehandlung ergänzende Festsetzungen getroffen. In der örtlichen Bauvorschrift B.5 Regenwasserbehandlung / Zisternen / Versickerung von Niederschlagswasser wurde festgesetzt, dass das auf Dächern anfallende Niederschlagswasser in einer Zisterne mit mindestens 3 m³ Retentionsraum je angefangene 100 m² Dachfläche zu sammeln und über einen gedrosselten Ablauf auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern ist.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hochweg – 2. Änderung und Teilaufhebung“ integriert den von H. Dipl. Ing. Heppner ausgearbeiteten Bebauungsplan „Hochweg“ in der Fassung vom 27.10.1995 und den von der HPC AG ausgearbeitete Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Gewerbegebiet „Hochweg - 1. Änderung und Erweiterung“ in der Fassung vom 04.07.2017 und die auf diesem Plan vermerkten Festsetzungen.

Im Zuge der Bürgerbeteiligung zum 1. Entwurf wurde angemerkt, dass das Grundstück gemäß Bebauungsplan über keine direkte Zufahrt / Straßenanbindung verfügt. Eine entsprechende Zufahrt ist jedoch im Bestand bereits historisch vorhanden. Die Möglichkeit einer planerisch zulässigen Zufahrt zur Staatsstraße wurde durch der zuständigen Behörde, dem Staatlichen Bauamt Augsburg als Straßenbaulastträger geklärt. Eine Zufahrt für die Flurstücke Nr. 567/1, 566 und 566/3 wurde in die Planzeichnung des Bebauungsplans an entsprechender Stelle aufgenommen.

Der Umweltbericht zur 2. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans Hochweg kommt zu dem Ergebnis, dass durch diese Planung keine zusätzlichen Beeinträchtigungen von Mensch, Natur und Umwelt verursacht werden. Zum einen wird der Flächenanteil für die Festsetzung „Feldweg“ im Norden

reduziert, zum anderen werden für die noch nicht bebauten Teilflächen strengere Auflagen an das Management von Niederschlagswasser geknüpft. Dadurch wird der Anteil des auf der Fläche zu versickernden Niederschlagswassers erhöht (Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate), die Abgabe an die Kanalisation und damit an die Vorflut gedrosselt und reduziert und in der weiteren Folge mögliche Hochwasserspitzen in den Gewässern vermieden.

Fachbehörden und Öffentlichkeit werden im Zuge der im Bauleitplanverfahren üblichen Beteiligung nach §§ 3, 4 und 4 (3) BauGB gehört und deren Belange angemessen berücksichtigt. Ein Monitoring gemäß § 4c BauGB überprüft die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen und stellt deren nachhaltige Wirksamkeit sicher.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Es erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung der Planunterlagen) gemäß § 3 (2) BauGB, die Beteiligung der Behörden und benachbarten Gemeinden gemäß § 4 (2) BauGB sowie eine erneute Anhörung gemäß § 4a (3) BauGB. Hierbei gingen keine Anregungen oder Bedenken ein.

Die vorgebrachten Hinweise wurden im Sinne des BauGB abgewogen und die Ergebnisse der Abwägung in der weiteren Planung berücksichtigt.

3. Berücksichtigung der geprüften in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan Gewerbegebiet „Hochweg – Änderung und Erweiterung“ deckt den konkreten mittelfristig bestehenden Bedarf an Gewerbebauflächen im Hauptort der Gemeinde Mönchsdeggingen.

Eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets „Hochweg“ kann im nördlichen Teil aus dem wirksamen FNP entwickelt werden. Der wirksame FNP ist ein mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmte Planung der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Mönchsdeggingen. Da im FNP keine alternativen Entwicklungsflächen für gewerbliche Nutzungen vorgesehen sind, kommen anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht in Betracht.

Die aktuelle Abgrenzung des Bebauungsplans orientiert sich an der Lage des Gebietes (angrenzend an bestehendes Gewerbegebiet), dem tatsächlichen Bedarf der Gemeinde an Gewerbeflächen (erhöhter Bedarf als im FNP von 1992 dargestellt) sowie an der Verfügbarkeit und dem Zuschnitt des Grundstücks. Für den südlichen Teil des Gewerbegebiets „Hochweg – Änderung und Erweiterung“ erfolgt eine Änderung des FNP im Parallelverfahren zur Planaufstellung dieses Bebauungsplans.