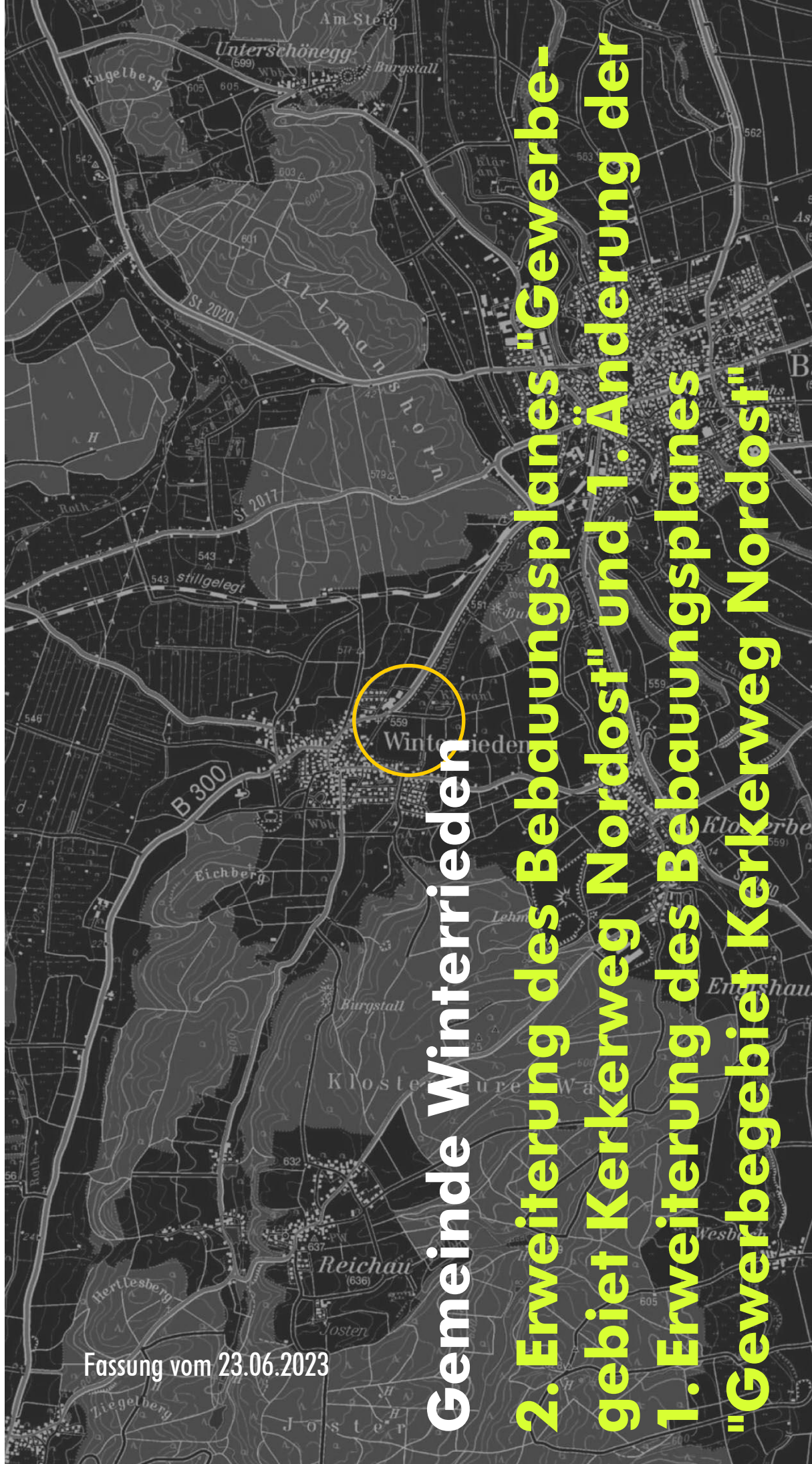


Fassung vom 23.06.2023

Gemeinde Winterrieden

2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kerkerweg Nordost" und 1. Änderung der "Gewerbegebiet Kerkerweg Nordost"
1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kerkerweg Nordost"



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Redaktionelle Vorbemerkung 5
3	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 6
4	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen) 17
5	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung 20
6	Hinweise und Zeichenerklärung 21
7	Satzung 28
8	Begründung – Städtebaulicher Teil 30
9	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung 39
10	Begründung – Sonstiges 67
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 68
12	Begründung – Bilddokumentation 69
13	Verfahrensvermerke 70

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Planungssicherstellungsgesetz** (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2234)
- 1.5 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22)
- 1.6 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674)
- 1.7 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- 1.8 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723)

- 1.9 **Bundes-
Immissionsschutzgesetz** (BlmSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792)

Die 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kerkerweg Nordost" und 1. Änderung der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kerkerweg Nordost" steht in Verbindung mit den bisherigen Inhalten (Fassung vom 05.06.2013, rechtsverbindlich seit 11.06.2013). Zusätzliche Inhalte ergänzen die bisherigen Inhalte. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von der Erweiterung und Änderung betroffenen Inhalte vollständig. Die so geänderten und/oder ergänzten Inhalte werden zur Verdeutlichung in kursive Schrift gesetzt.

3.1



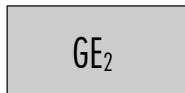
Gewerbegebiet 1

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO; Nr. 1.3.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.2



Gewerbegebiet 2

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO; Nr. 1.3.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.3



Gewerbegebiet 3

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nrn. 1 und 2 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) sowie die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO; Nr. 1.3.1. PlanZV; siehe

Planzeichnung)

3.4

GE₄

Gewerbegebiet 4

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO; Nr. 1.3.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.5 Emissionskontingente

In den Gewerbegebieten zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Gebiet	Bezugsfläche in m ²	Emissionskontingente L_{EK} in dB(A)/m ²	
		tags (6:00–22:00 Uhr)	nachts (22:00–6:00 Uhr)
GE ₁	7623	60	45
GE ₂	4.852	63	48
GE ₃	688	63	48
GE ₄	2.751	65	50

Die Prüfung zur Einhaltung der Kontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 (archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt).

Die maßgeblichen Immissionsorte befinden sich auf den Fl.-Nrn. 504, 512/3, 513/1, 514, 515, 516, 12 und 452/1.

Die Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente ist im bau- bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren oder bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, durch die Vorlage eines lärmtechnischen Gutachtens eines anerkannten Sachverständigen (z.B. Mess-Stelle

nach § 26 BImSchG) nachzuweisen.

(§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

3.6 GRZ

Grundflächenzahl als Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.7 WH m

Mittlere traufseitige Wandhöhe als Höchstmaß

Bestimmung der WH: Mittelwert (arithmetischer) aus bergseitigem und talseitigem Abstand zwischen

- Oberkante des natürlichen Geländes und
- Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) des Hauptgebäudes.

Die Werte für den bergseitigen und talseitigen Abstand sind jeweils in der Mitte (zwischen den Giebelseiten) von sich gegenüber liegenden Traufseiten des Hauptgebäudes zu messen.

Bei Flachdächern ist als Dachhaut die Oberkante der Attika zu verstehen.

Bei Pultdach-Gebäuden wird die WH nur auf der Seite der Traufe gemessen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)

3.8 FH m

Firshöhe als Höchstwert

Bestimmung der FH: Abstand zwischen

- Oberkante des natürlichen Geländes und
- Oberkante des Dachfirstes

in der Mitte des höchsten Firstes des Hauptgebäudes senkrecht nach unten gemessen.

Bei Pultdächern wird der First an der höchsten Stelle der Dach-

konstruktion gemessen (einschließlich Dachüberstand).

Bei Flachdächern ist die Firsthöhe nicht relevant.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.9 Höhe von Werbeanlagen

Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die dort festgesetzte mittlere traufseitige Wandhöhe nicht überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 8,00 m über dem natürlichen Gelände.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)

3.10 a_{11}

Abweichende Bauweise; sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden darf die in der folgenden Tabelle enthaltenen Werte nicht überschreiten (jegliche Richtung).

a_1 max. 75 m

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO; siehe Planzeichnung)

3.11



Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.12



Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

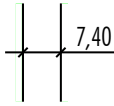
3.13



Verkehrsflächen als Begleitfläche; für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)

3.14



Straßenbegrenzungslinie mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

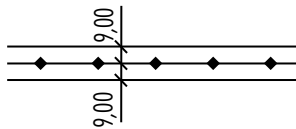
3.15



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.16



Haupt-Versorgungsleitungen oberirdisch, hier 20-kV-Freileitung der LEW mit der Festsetzung eines Leitungsrechtes zu Gunsten des Versorgungsträgers und mit entsprechendem Schutzstreifen.

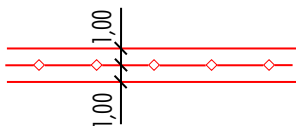
Innerhalb des Schutzstreifens sind unzulässig:

- bauliche Anlagen (z.B. auch Dauerstellplätze)
- über die Bodenarbeiten der landwirtschaftlichen Nutzung hinaus gehende Erdarbeiten
- Anpflanzen von Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern
- Lagerung schwer transportabler Materialien
- sonstige Einwirkungen, die den Betrieb oder die Sicherheit der Leitung beeinträchtigen können
- Anpflanzen von Gehölzen über 5,00 m Höhe (max. natürliche Wuchshöhe 5,00 m)

(Hinweis: Die Leitung verläuft außerhalb des Geltungsbereiches, der Schutzstreifen liegt z.T. innerhalb des Geltungsbereiches.)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. 21 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.17



Haupt-Versorgungsleitungen unterirdisch, hier 20-kV-Erdkabel der LEW mit der Festsetzung eines Leitungsrechtes zu Gunsten des Versorgungsträgers und mit entsprechendem Schutzstreifen.

Innerhalb des Schutzstreifens sind unzulässig:

- bauliche Anlagen (z.B. auch Dauerstellplätze)
- über die Bodenarbeiten der landwirtschaftlichen Nutzung hinausgehende Erdarbeiten
- Anpflanzen von Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern
- Lagerung schwer transportabler Materialien
- sonstige Einwirkungen, die den Betrieb oder die Sicherheit der Leitung beeinträchtigen können
- Anpflanzen von Gehölzen über 5,00 m Höhe (max. natürliche Wuchshöhe 5,00 m)

(Hinweis: Die Leitung verläuft außerhalb des Geltungsbereiches, der Schutzstreifen liegt z.T. innerhalb des Geltungsbereiches.)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 21 u. 25 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.18 Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

3.19 Behandlung von Niederschlagswasser in den Baugebieten

Das auf den Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser sowie das Niederschlagswasser aus den öffentlichen Flächen ist über Regenwasserkanäle in das bestehende Regenrückhaltebecken einzuleiten.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

3.20 Landschaftsgerechte und naturnahe Gärten,

Die privaten Grundstücke sind wie folgt anzulegen:

Vermeidung von Schottergärten

Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.21 Insektenfreundliche Beleuchtung / Photovoltaikanlagen

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 3.000 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die Außengehäuse von Leuchten dürfen maximal eine Betriebstemperatur von 40°C erreichen. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 8,00 m über der Oberkante des endgültigen Geländes.

Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die einen Brechungsindex von $\leq 1,26$ aufweisen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.22 Bodenbeläge in den privaten Grundstücken / Wasserdurchlässige Beläge

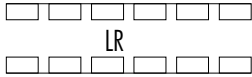


Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig.

Dies gilt nicht für Bereiche, die aufgrund eines im Sinne dieser Planung zulässigen

- Produktionsablaufes oder
- regelmäßigen Befahrens mit Lkw oder
- Verarbeitens oder Umlagerns von Grundwasser belastenden Substanzen

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 3.23  **Leitungsrecht** zu Gunsten der Gemeinde zur Unterhaltung der vorgesehenen Schmutz- und Regenwasserkanäle
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 3.24 **Unterirdische Lagerbehälter von Wasser gefährdenden Stoffen** Unterirdische Lagerbehälter von Wasser gefährdenden Stoffen sind gegen Auftrieb zu sichern.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 3.25  **Zu pflanzender Baum**, verbindlicher Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes" zu verwenden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 3.26  **Zu pflanzender Baum**, variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes" zu verwenden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 3.27 **Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes** Pflanzungen:
- Für die Pflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
 - Pro 1.000 m² angefangene Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum aus der unten genannten Pflanzliste zu pflanzen.
 - Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
 - Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuer-

brandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten.

Festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
<i>Spitz-Ahorn</i>	<i>Acer platanoides</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Grau-Erle	<i>Alnus incana</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
<i>Esskastanie</i>	<i>Castanea sativa</i>
<i>Walnussbaum</i>	<i>Juglans regia</i>
Europäische Lärche	<i>Larix decidua</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>

Bäume 2. Wuchsklasse

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Bruch-Weide	<i>Salix fragilis</i>

Sträucher

Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Trauben-Kirsche	<i>Prunus padus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Echter Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Kriech-Rose	<i>Rosa arvensis</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Roter Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>

Wolliger Schneeball
Gewöhnlicher Schneeball

Viburnum lantana
Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

3.28

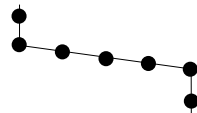


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen;

Pflanzung einer dichten Baum-Strauch-Hecke zur Eingrünung der geplanten Gewerbegebäude mit mindestens sechs Bäumen (zwei in der südlichen und vier in der nördlichen Pflanzung). *Aus Gründen der Artenvielfalt sind mindestens drei verschiedene Baum und sechs verschiedene Straucharten in einem angemessenen Mischungsverhältnis zu verwenden.* Es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; siehe Planzeichnung)

3.29



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

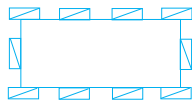
3.30



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kerkerweg Nordost" der Gemeinde Winterrieden.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

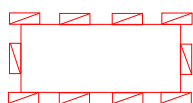
3.31



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kerkerweg Nordost" der Gemeinde Winterrieden

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.32



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 1. Änderung der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kerkerweg"

Nordost", der Gemeinde Winterrieden

Die Inhalte der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kerkerweg Nordost" (Fassung vom 05.06.2013, rechtsverbindlich seit 11.06.2013), die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch diese 1. Änderung der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kerkerweg Nordost" geändert und/oder ergänzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

4.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

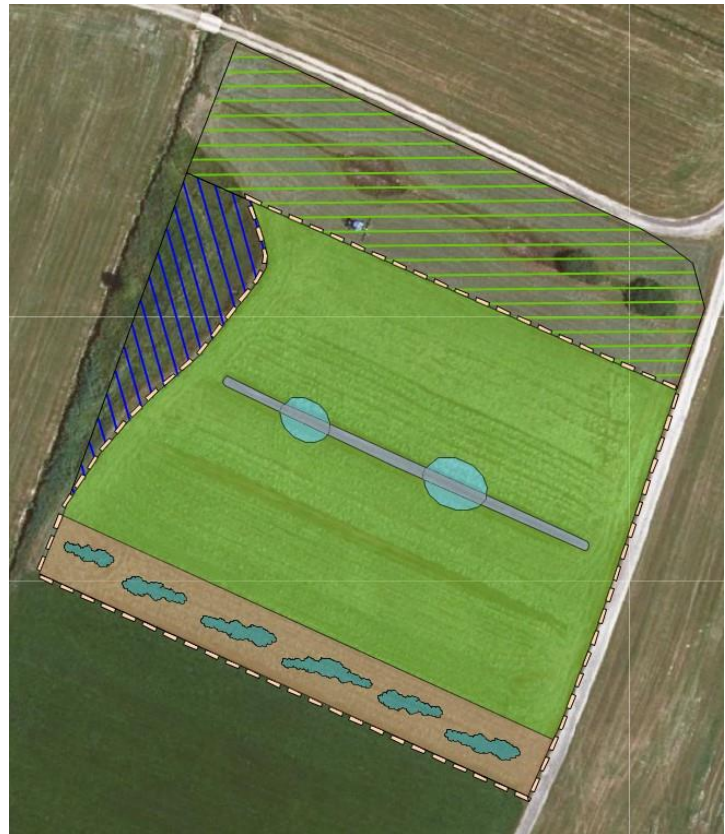
Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr. 2099 (Teilfläche) der Gemarkung Winterrieden. Der Planung werden von der Maßnahme 28.417 Wertpunkte zugeordnet, der verbleibende Überschuss von 32.487 Wertpunkten steht der Gemeinde Winterrieden für weitere Bauvorhaben zur Verfügung. (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizze).

Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um ein Gesamtkonzept handelt, das im Rahmen der Planung erarbeitet wurde. Die genaue Anzahl der zuzuordnenden Ökopunkte kann sich im Laufe des weiteren Verfahrens ändern und wird mit dem Satzungsbeschluss festgesetzt.

Zur rechtlichen und dauerhaften Sicherung der externen Ausgleichsfläche/-maßnahme muss zwischen der Gemeinde und dem Privateigentümer der externen Ausgleichsfläche eine schuldrechtliche Vereinbarung mit Eintrag einer entsprechenden Grunddienstbarkeit zu den im Bebauungsplan festgehaltenen Herstellungs-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen getroffen werden.

Planskizze



Lage der Ausgleichsflächen/-maßnahme



Bestehende Ausgleichsfläche der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gänsberg" der Gemeinde Winterrieden



Bereich der Gewässerrenaturierung der "Roth"



Artenreiches Extensivgrünland



Artenreiche Säume und Staudenfluren, frischer bis mäßig trockener Standorte



Naturnaher Graben (extensive Unterhaltung)



Sonstige künstliche Stillgewässer



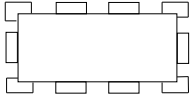
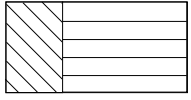
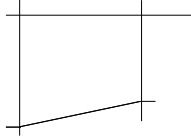
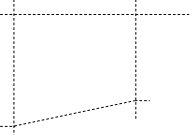

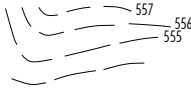
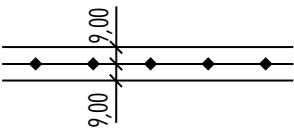
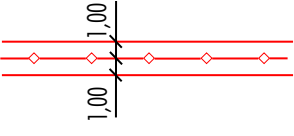
Mesophile Kurzhecke






Maßnahmen:

- Aushub von zwei flachen Tümpeln im Anstaubereich der Gräben; Verhältnis der Böschungswinkel: 1:1 bis 1:1,5; Größe mindestens 5 x10 m
- Anstau der Entwässerungsgräben durch Einbau eines mindestens 5 m breiten, befahrbaren Dammes aus dem entnommenen Substrat der Tümpel
- Pflanzung von verschiedenen Schlehen- und Weißdorn-sträuchern zur Entwicklung von Schlehen-Weißdorn-Kurzhecken; Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze in einem Pflanzraster von 1,5 x 1,5 m; Verwendung von 3 xv Sträuchern und Heistern; Pflege durch Auf-den-Stock-Schneiden der Sträucher bei belassen der Bäume einzelner Abschnitte, nie mehr als 50 % des Heckenabschnittes. Erster Schnitt nach 15 bis 20 Jahren, nächster Abschnitt nach 5 Jahren.
- Entwicklung von Saumstrukturen um die zu entwickeln-den Feldhecken durch Ansaat von sonstigen Hochstaudenfluren; mindestens 2,00 m Breite, Verwendung von autochthonem Saatgut; Mahd alle drei bis fünf Jahre abschnittsweise im Herbst
- Entwicklung einer artenreichen vielfältig strukturierten, kleinparzelligen Offenlandfläche mit verschiedenen Feuchtestadien (frisch bis nass) durch einmalige Mahd pro Jahr ab Ende August mit Abtransport des Schnittguts; Entfernung von in Randbereichen des Grünlandes und der Tümpel aufkommenden Gehölzen in mehrjährigen Abständen außerhalb der Vogelbrutzeit; Verzicht auf die Ausbringung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln

5 **Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung**

- 5.1 Inkraftsetzung der Abstandsflächen** Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
(Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)
- 5.2 Genehmigungspflicht handwerklicher und gewerblicher Bauvorhaben** Handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben zur Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen sind genehmigungspflichtig.
(Art. 58 Abs. 1 Satz 2 und Art. 81 Abs. 2 BayBO)
- 5.3 Materialien** Als Dachdeckung für geneigte Dächer sind alle Materialien mit Ausnahme von blanken Metall-Oberflächen (Blechdächer ohne Beschichtung) zulässig. Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 5.4 Werbeanlagen in den Baugebieten** Freistehende Werbeanlagen in den Baugebieten dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Fläche von 15 m² (pro einzelne Anlage) überschreiten. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur unterhalb der Traufe angebracht werden und in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) 10 % der Wandfläche (pro einzelne Anlage) überschreiten.
Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

- 6.1  Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des angrenzenden Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kerkerweg Nordost" der Gemeinde Winterrieden (siehe Planzeichnung)
- 6.2  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 6.3  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 6.4  **Geplante Grundstücksgrenzen**; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)
- 6.5  **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 6.6  **Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung);
- 6.7  **Haupt-Versorgungsleitungen** oberirdisch, hier 20-kV-Freileitung der LEW mit Schutzstreifen (teilweise außerhalb des Geltungsbereiches; siehe Planzeichnung).
- 6.8  **Haupt-Versorgungsleitungen** unterirdisch, hier 20-kV-Erdkabel der LEW mit Schutzstreifen (teilweise außerhalb des Geltungsbereiches; siehe Planzeichnung).

- 6.9  Regenwasserkanal **Haupt-Abwasserleitungen** unterirdisch, hier Regenwasserkanal (siehe Planzeichnung)
- 6.10  Schmutzwasserkanal **Haupt-Abwasserkanal** unterirdisch, hier Schmutzwasserkanal (siehe Planzeichnung)
- 6.11  Mischwasserkanal **Haupt-Abwasserkanal** unterirdisch, hier Mischwasserkanal (siehe Planzeichnung)
- 6.12  Einzelner **Stellplatz** in der öffentlichen Verkehrsfläche (siehe Planzeichnung).
- 6.13  **Regenrückhaltebecken** außerhalb des Geltungsbereiches; Lage und Größe sind ungenau (siehe Planzeichnung)
- 6.14 **Niederschlagswasser und Bodenschutz** Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.
- 6.15 **Klimaschutz** Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Solarthermie, Photovoltaik, Windenergie und Geothermie werden empfohlen.
Eine Dachbegrünung bei Dächern mit einer Dachneigung unter 15° und/oder eine Fassadenbegrünung wird empfohlen.
- 6.16 **Naturschutz** Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Arbeits- bzw. Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.
Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

6.17 Artenschutz

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten zu zerstören sowie streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören. Um das Eintreten eines Verbotstatbestandes im Sinne des § 44 BNatSchG zu verhindern, ist daher vor dem Abriss von Gebäuden (insbesondere Wirtschaftsgebäuden/Scheunen) sowie vor der Rodung alter Bäume zu prüfen, ob diese von besonders geschützten Tieren bewohnt werden. Der Abriss bzw. die Rodung sollte im Falle eines Nachweises im Winterhalbjahr erfolgen und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu abgestimmt werden. Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten und während der Bauzeit durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen vor Verletzungen im Kronen- und Wurzelbereich gesichert werden. Sollte es zu Rodungen kommen, müssen vorhandene Gehölze außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d.h. zwischen dem 01.10. und 28.02.) gerodet werden.

Hinsichtlich des artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials "Vogelkollision an Glasfassaden" sind die Empfehlungen der Vogelwarte Sempach ("Bauen mit Glas und Licht") zu berücksichtigen.

6.18 Bodenschutz

Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann aufgrund erhöhter Stoffgehalte, vor allem in Kombination mit organischer Substanz, eingeschränkt sein. Ein Eingriff in die betroffenen Böden sollte deshalb weitgehend vermieden und, wenn nicht vermeidbar, die tatsächlichen Stoffgehalte der betroffenen Böden und deren Verwertbarkeit vor Umsetzung der Planung abgeklärt werden. Es soll sichergestellt werden, dass anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wiederaufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Durch das Verschlechterungsverbot ist nach § 12 Abs. 10 BBodSchV in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten die Verlagerung von Bodenmaterial nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt § 12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich

wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731 und DIN 9639.

Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Bodenaushub zu vermeiden, sollten die Bauverantwortlichen eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen.

Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

Die Baustellen und Baustelleneinrichtungsflächen sind so einzurichten, dass ein Befahren von Böden außerhalb der festgesetzten Bereiche unterbunden wird.

Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Innerhalb der festgesetzten Bereiche ist durch eine entsprechende Planung und Organisation des Bauablaufs ein Befahren von Oberböden auf das unumgängliche Maß zu beschränken, um Verdichtungen zu vermeiden. Im Idealfall sollten bereits befestigte bzw. vorbelastete Flächen sowie Flächen, die nach dem Bauabschluss als Weg oder sonstige bauliche Anlage vorgesehen sind, eingeplant werden. Hilfestellungen zur Gestaltung der temporären Baustelleneinrichtungsflächen sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

In Hanglagen soll auf eine durchgängige Begrünung des Bodens geachtet werden. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

6.19 Überflutungsschutz

Unter anderem bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (Kanalüberlastung, Oberflächenabflüsse an Hanglagen, etc.) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko zu reduzieren sind entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, Lichthöfe und des Einstiegs der Kellertreppen o. Ä. zu achten. Sie sollten so hoch liegen, dass kein Wasser zufließen kann. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Bei der Gartenanlage ist darauf zu achten, dass das Wasser weg von kritischen (Gebäude-)Stellen fließt. Obige Anregungen gelten insbesondere für Tiefgaragenzufahrten und für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder in Senken. Lichthöfe unterhalb von Dachrinnen sind potenzielle Überflutungsrisiken – Dachrinnen können überlaufen.

6.20 Energieeinsparung

Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden) beim Neubau vorgegeben. Über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Energiesparmaßnahmen werden von der Gemeinde Winterrieden ausdrücklich empfohlen.

6.21



Abstand zur Kläranlage; 150,00 m-Radius (siehe Planzeichnung)

6.22 Brandschutz

Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AIIMBI Nr. 15/2008).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser

(z. B. Zisterne) vorhalten.

6.23 Ergänzende Hinweise

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

Das Gewerbegebiet befindet sich nahezu vollständig im Auebereich des Auerbachs. Es wird darauf hingewiesen, dass im Auebe-

reich von Gewässern Überschwemmungen im Hochwasserfall nicht ausgeschlossen werden können.

6.24 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgößen etc.). Weder die Gemeinde Winterrieden noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674), Art. 6, Art. 58 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), hat der Gemeinderat der Gemeinde Winterrieden die 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet "Kerkerweg Nordost" und 1. Änderung der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kerkerweg Nordost" in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kerkerweg Nordost" und 1. Änderung der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kerkerweg Nordost" ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 23.06.2023.

§ 2 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr. (Teilfläche) der Gemarkung Winterrieden.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Die 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kerkerweg Nordost" und 1. Änderung der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kerkerweg Nordost" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 23.06.2023.

Der 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kerkerweg Nordost" und 1. Änderung der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kerkerweg Nordost" wird die Begründung vom 23.06.2023 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

Die 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kerkerweg Nordost" und 1. Änderung der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kerkerweg Nordost" steht in Verbindung mit den bis-

herigen Inhalten (Fassung vom 05.06.2013, rechtsverbindlich seit 11.06.2013). Zusätzliche Inhalte ergänzen die bisherigen Inhalte. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von der Erweiterung und Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

§4 Ordnungswidrigkeiten

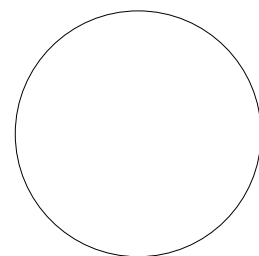
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,-€ (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§5 In-Kraft-Treten

Die 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kerkerweg Nordost" und 1. Änderung der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kerkerweg Nordost" der Gemeinde Winterrieden tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Winterrieden, den

.....
(Hr. Mayer, 1. Bürgermeister)



(Dienstsigel)

8.1 Allgemeine Angaben**8.1.1 Zusammenfassung**

8.1.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich in dem Kapitel "Begründung – Umweltbericht" unter dem Punkt "Einleitung/Kurzdarstellung des Inhaltes".

8.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

8.1.2.1 Der Erweiterungsbereich befindet sich am nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde Winterrieden und schließt im Osten an das bestehende "Gewerbegebiet Kerkerweg Nordost" und dessen 1. Erweiterung an. Das Plangebiet umfasst Flächen südlich und östlich der Straße "Am Steigacker" und befindet sich westlich des "Auerbachs". Innerhalb des Erweiterungsbereiches befinden sich die dem "Gewerbegebiet Kerkerweg Nordost" zugeordnete Ausgleichsflächen.

8.1.2.2 Der Änderungsbereich befindet sich im nördlichen und westlichen Bereich der Flächen der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kerkerweg Nordost". Im Osten grenzt der Geltungsbereich an die dem Gewerbegebiet "Kerkerweg Nordost" zugeordneten Ausgleichsflächen an.

8.1.2.3 Innerhalb des Änderungs- beziehungsweise Erweiterungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke: Fl.-Nrn. 500/4 (Teilfläche), 500/6, 500/7, 500/8, 500/9, 500/10, 500/11, 501, 501/8 und 502.

8.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**8.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie**

8.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden durch die Unteren Iller-Lech-Schotterplatten geprägt.

8.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Darüber hinaus sind keine naturräumlichen Einzelelemente vorhanden. Innerhalb des Erweiterungsbereiches befinden sich noch die dem "Gewerbegebiet Kerkerweg Nordost" zugeordnete Ausgleichsflächen.

8.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist relativ eben. Das Gelände fällt leicht in Richtung des östlich verlaufenden Auerbachs ab. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kerkerweg Nordost" und dessen 1. Erweiterung sind unproblematisch.

8.2.2 Erfordernis der Planung

8.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen zur Deckung des Bedarfs der ortsansässigen Handwerkerschaft sowie des Bedarfs von einzelnen Betrieben aus der näheren Umgebung. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung konkrete und dringliche Anfragen zu gewerblichen Baugrundstücken registriert. Um diese Betriebe vor Ort zu halten bzw. anzusiedeln und der Bevölkerung Arbeitsplätze zur Verfügung zu stellen bzw. diese auch zukünftig zu sichern ist es ein Anliegen der Gemeinde, diesen Nachfragen nachzukommen.

Die Flächen sind aufgrund ihrer Verfügbarkeit und für gewerbliche Nutzung herausragenden Lage direkt an der vorhandenen Siedlungsstrukturen sowie den vorhandenen Erschließungsvorgaben inklusive der wesentlichen Verkehrsadern der Gemeinde Winterrieden hierfür sehr gut geeignet. Durch die unmittelbare Angliederung an die bereits bestehenden gewerblichen Strukturen ergeben sich darüber hinaus auch entsprechende betriebliche Synergieeffekte.

Derzeit verfügt die Gemeinde über keine entsprechenden gewerblichen Bauplätze, die mit den Anforderungen der Anfragen übereinstimmen. Der Bereich ist weder exponiert, noch greift er unnatürlich in die Landschaft ein. Nutzungskonflikte sind nicht gegeben oder lassen sich vollständig ausräumen.

Die Gemeinde ist bemüht, auch langfristig eine ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung zu erhalten. Die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen in unterschiedlichen Branchen stellt hierfür eine Voraussetzung dar. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

8.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, Standort-Wahl

8.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, maßgeblich:

– 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

– 1.1.2 Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansons-

ten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

- 2.2.1 und Anhang 2 "Strukturkarte" Festlegung der Gemeinde Winterrieden als allgemeiner ländlicher Raum.
- 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- 3.3 Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn
 - auf Grund der Topografie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,
 - ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist,
 - ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,
 - von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,
 - militärische Konversionsflächen oder Teilflächen hiervon mit einer Bebauung von einigem Gewicht eine den zivilen Nutzungsarten vergleichbare Prägung aufweisen,
 - in einer Fremdenverkehrsgemeinde an einem gegenwärtig oder in der jüngeren Vergangenheit durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann.

8.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende in Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung (Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller – Stand: Planentwurf zur Anhörung der Verbandsversammlung vom 23.07.2019) als Ziele und Grundsätze im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen:

- A II 2 (G) 1 Der ländliche Raum der Region Donau-Iller soll in seiner Funktionsfähigkeit gesichert und insbesondere in den dünn besiedelten Randbereichen der Region durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden.
- A II 2 (G) 2 Hierzu sollen insbesondere der Zuwachs an Arbeitsplätzen im ländlichen Raum so erfolgen, dass eine möglichst ausgewogene Arbeitsplatzverteilung gewährleistet und damit die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des gesamten ländlichen Raums gestärkt wird.
- A II 2 (G) 3 Hierzu sollen insbesondere die Standortvoraussetzungen für möglichst vielseitige, qualifizierte und hochqualifizierte Arbeitsplätze durch Nutzung und Ausbau der Infrastruktureinrichtungen vor allem in den Zentralen Orten und im Zuge von Entwicklungsachsen verbessert werden.
- A II 2 (G) 4 Hierzu soll insbesondere die Land- und Forstwirtschaft als bedeutender Faktor gesichert werden, wobei ihre Bedeutung für die Erhaltung und Pflege der Kulturlandschaft und des Naturhaushalts berücksichtigt werden soll
- B I 1 (G) 2 Zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und der ökologischen Vielfalt sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bei raumbeanspruchenden Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.
- B I 3 (G) 1 Die Inanspruchnahme von Böden für Siedlungs-, Infrastruktur- und sonstige bodenbeeinträchtigende Zwecke soll auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen sollen erhalten, wenn möglich wiederhergestellt und Bodenbelastungen gemindert werden.
- B III 1 (G) 1 Die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur in der Region Donau-Iller soll erhalten und unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft weiterentwickelt werden. Dabei sollen die innerhalb der Region unterschiedlichen, landschaftsspezifischen Siedlungsformen erhalten werden.
- B III 1 (G) 3 Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Die Eigenständigkeit des ländlichen Raumes soll erhalten und ausgebaut werden.
- B III 1 (Z) 4 Eine Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden, indem besonders exponierte und weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsbestimmende Höhenrücken, Kuppen und die Hanglagen der die Landschaft der Region prägenden Flusstäler grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten

werden.

- B III 1 (G) 5 Bei der Planung neuer Wohn- und Gewerbegebiete ist auf eine flächensparende Bauweise zu achten. Dabei sind die ortsspezifischen Gegebenheiten zu berücksichtigen.
- B III 1 (Z) 6 Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- B III 1 (Z) 8 Eine klare Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen ist anzustreben. Die für das Landschaftsbild bedeutsamen Ortsränder und neuen Baugebiete sind durch Gehölzpflanzungen in die Landschaft einzubinden

8.2.3.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) sowie des Regionalplanes Region Donau-Ilter.

8.2.3.4 Der überplante Bereich ist von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten, regionalen Grünzügen oder anderen Vorranggebieten – und -flächen nicht betroffen.

8.2.3.5 Die Gemeinde Winterrieden verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (genehmigt mit Bescheid vom 24.04.1996). Die überplanten Flächen werden hierin als "Flächen für die Landwirtschaft mit Ortsrandeingrünung" dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

8.2.3.6 Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.

8.2.3.7 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

8.2.4 Entwicklung; allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

8.2.4.1 Im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die sensible Ortsrandlage und die Überplanung der dem "Gewerbegebiet Kerkerweg Nordost" zugeordneten Ausgleichsflächen hingewiesen. Landes- und regionalplanerische Belange stehen der Bauleitplanung nicht entgegen.

8.2.4.2 Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

- 8.2.4.3 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, an einem städtebaulich verträglichen Standort die gewerbliche Entwicklung der Gemeinde Winterrieden voranzutreiben. Für das geplante Gewerbegebiet soll erreicht werden, dass die Voraussetzung für eine moderne und funktionelle Arbeits- und Produktionsstätte geschaffen wird, ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation wesentlich zu beeinträchtigen.
- 8.2.4.4 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass unterschiedliche zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.
- 8.2.4.5 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht weiterhin den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrschaft stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Genehmigungsfreistellung gem. Art. 58 BayBO).

8.3 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung und Erweiterung

8.3.1 Stand vor der Änderung

- 8.3.1.1 Die rechtsverbindliche 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kerkerweg Nordost" sieht innerhalb des Änderungsbereichs für den südlichen Bereich Gewerbeflächen (GE₁ und GE₂) vor. Östlich des Erweiterungsbereiches ist eine "Pflanzung" als "Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" und südlich ein "Leitungsrecht" zu Gunsten der Gemeinde und zur Unterhaltung des Regenwasserkanals festgesetzt. Für die Gewerbeflächen (GE₁ und GE₂) sind Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 festgelegt.

Für den nordöstlichen Bereich sind ebenso Gewerbeflächen (GE₄) festgesetzt. Auch hier ist für den östlichen Bereich eine "Pflanzung" als "Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzt.

Zwischen dem südlichen und nordöstlichen Baufenster ist darüber hinaus eine "Öffentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung" festgesetzt.

8.3.2 Inhalt der Änderung und Erweiterung

- 8.3.2.1 Im Zuge der 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kerkerweg Nordost" und 1. Änderung der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kerkerweg Nordost" werden das südliche Baufenster in Richtung Osten und das nordöstliche Baufenster in Richtung Süden erweitert und die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) entsprechend zusammengeführt. Die "Öffentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung" entfällt dadurch. Darüber hinaus

wird das südliche "Leitungsrecht" zu Gunsten der Gemeinde und zur Unterhaltung des Regenwasserkanals aufgrund der Verlagerung des Retentionsbeckens entlang der südlichen Grundstücksgrenze weitergeführt. Für die neue Gewerbefläche (GE₄) im Südosten des Geltungsbereiches werden neue Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 festgelegt. Die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art und dem Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise orientieren sich dabei an den Vorgaben innerhalb der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kerkerweg Nordost".

Zwischen den Gewerbeflächen (GE₃ und GE₄) wurde zusätzlich ein weiteres "Leitungsrecht" zu Gunsten der Gemeinde und zur Unterhaltung des Schmutzwasserkanals festgesetzt. Dieser führt in den bestehenden "Mischwasserkanal", welcher aufgrund dessen hinweislich aufgenommen wurde.

8.3.3 Infrastruktur

- 8.3.3.1 Eine Trafostation ist nicht erforderlich. Es besteht weiterhin eine Trafostation im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kerkerweg Nordost".
- 8.3.3.2 Eine Wertstoffinsel innerhalb des überplanten Bereiches ist weiterhin nicht erforderlich. Für den Ortsteil sind bereits ausreichend Wertstoffinseln an geeigneten Stellen vorhanden.
- 8.3.3.3 Im Änderungsbereich, südlich der Erschließungsstraße, wurde der Verlauf des Regenwasserkanals entsprechend angepasst. Zu dessen Unterhalt wird weiterhin ein Leitungsrecht mit einer Breite von insgesamt 4,00 m zu Gunsten der Gemeinde festgesetzt
- 8.3.3.4 Südlich an das geplante Gewerbegebiet verläuft eine 20-kV-Freileitung der LEW. Diese wurde im Südwesten des Gewerbegebietes verkabelt und verläuft an der Grenze des Geltungsbereiches zur bestehenden Trafostation. Da weiterhin Teile der jeweiligen Schutzbereiche innerhalb des Geltungsbereiches zum Liegen kommen, wurden die Festsetzungen zu Versorgungsleitungen mit Schutzstreifen nicht geändert.

8.3.4 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 8.3.4.1 Der Erweiterungsbereich ist über die Straße "Am Steigacker" an den "Kerkerweg" und über diesen an die "Babenhauser Straße" (B 300) angebunden. Dadurch sind weitere Anbindungen an das regionale und überregionale Verkehrsnetz gegeben.
- 8.3.4.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Linie 963 des Regionalbus Augsburg mit Verbindung nach Memmingen und Babenhausen weiterhin gegeben.

8.3.5 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

8.3.5.1 Durch die Änderung und Erweiterung des Gewerbegebietes in Richtung Osten ist mit zusätzlichen Lärmeinwirkungen auf die Umgebungsbebauung zu rechnen, die zu Nutzungskonflikten führen können. Zur Konfliktlösung werden im Bebauungsplan Emissionskontingente gemäß DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) festgesetzt. Die Festsetzung der Emissionskontingente erfolgt in der Weise, dass die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an der nächstgelegenen schützenswerten Umgebungsbebauung unter Berücksichtigung der Vorbelastung gewährleistet ist. Durch die Emissionskontingentierung ist zum einen eine angemessene Nutzbarkeit der Flächen im Plangebiet sowie zum anderen die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an der Umgebungsbebauung gewährleistet. Bei der Festsetzung von Emissionskontingenten wird jedem Quadratmeter der bebaubaren Gewerbefläche eine bestimmte Geräuschemission zugeordnet, so dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der Umgebungsbebauung eingehalten werden. Eventuelle Hindernisse im Schallausbreitungsweg (z.B. durch Gebäude, Topographie etc.) werden bei der Berechnung der Schallausbreitung gemäß DIN 45691 nicht berücksichtigt.

In der 1. Erweiterung des Bebauungsplan Gewerbegebiet Kerkerweg Nordost sind Emissionskontingente nach DIN 45691 festgesetzt. Für den Änderungs- und Erweiterungsbereich der Bebauungsplanänderung wurden in der schalltechnischen Untersuchung die Emissionskontingente angepasst, um eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch bestehende gewerbliche Nutzungen an der Umgebung des Gewerbegebietes sicherzustellen. Die Gemeinde beabsichtigt die Überplanung des westlichen Bereichs des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Gewerbegebiet Kerkerweg Nordost" zur Ausweisung eines Misch- bzw. Allgemeinen Wohngebietes. Dies wurde bei der Ermittlung der Kontingente berücksichtigt. Weiterhin wurde sichergestellt, dass für den Änderungsbereich die bestehenden Kontingente nicht verringert werden, um dem Bestandsschutz der bestehenden Betriebe und Grundstückseigentümer gerecht zu werden. Für die Gewerbegebietsflächen sind Emissionskontingente von 60 dB(A)/m² tags und 45 dB(A)/m² nachts im westlichen Bereich, 65 dB(A)/m² tags und 50 dB(A)/m² nachts im südlichen Bereich und 63 dB(A)/m² tags und 48 dB(A)/m² nachts im nördlichen Bereich festgesetzt. Zudem werden die Flächen im Verhältnis zu den unkontingentierten Gewerbeflächen des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kerkerweg Nordost" gegliedert.

Die Einhaltung der Emissionskontingente wird im Einzelfall im Rahmen des bau- bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung durch ein entsprechend qualifiziertes Büro nachzuweisen sein. Bei diesem Nachweis werden schallabschirmende Elemente (Zusatzdämpfung) berücksichtigt, was es dem Betreiber ermöglicht, durch variable Maßnahmen und konkrete Betriebsgestaltung (z.B. Lage, Orientierung, Anzahl und Größe von Gebäudeöffnungen) die Emissionen so zu steuern, dass der zulässige Immissionsanteil an der schutzbedürftigen Umgebungsbebauung eingehalten wird. Das zur Bestimmung der schall-

technischen Zulässigkeit durchzuführende Berechnungsverfahren ist in die textlichen Festsetzungen aufgenommen und entspricht der in der DIN 45691 eingeführten Berechnungsmethodik.

9.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu §2 Abs. 4 sowie §2a BauGB)**9.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kerkerweg Nordost" und 1. Änderung der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kerkerweg Nordost" (Nr. 1a Anlage zu §2 Abs. 4 sowie §2a BauGB)****9.1.1.1 Inhalt der Änderung und Erweiterung**

Im Zuge der 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kerkerweg Nordost" und 1. Änderung der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kerkerweg Nordost" werden das südliche Baufenster in Richtung Osten und das nordöstliche Baufenster in Richtung Süden erweitert und die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) entsprechend zusammengeführt. Die "Öffentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung" entfällt dadurch. Darüber hinaus wird das südliche "Leitungsrecht" zu Gunsten der Gemeinde und zur Unterhaltung des Regenwasserkanals aufgrund der Verlagerung des Retentionsbeckens entlang der südlichen Grundstücksgrenze weitergeführt. Für die neue Gewerbefläche (GE₄) im Südosten des Geltungsbereiches werden neue Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 festgelegt. Die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art und dem Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise orientieren sich dabei an den Vorgaben der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kerkerweg Nordost".

Zwischen den Gewerbeflächen (GE₃ und GE₄) wurde zusätzlich ein weiteres "Leitungsrecht" zu Gunsten der Gemeinde und zur Unterhaltung des Schmutzwasserkanals festgesetzt. Dieser führt in den bestehenden "Mischwasserkanal", welcher aufgrund dessen hinweislich aufgenommen wurde.

9.1.1.2 Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde Winterrieden. Es umfasst Flächen südlich der "Babenhauser Straße", östlich des "Kerkerweges" und westlich des "Auerbachs". Durch das Plangebiet verläuft die Straße "am Steigeacker". Der Geltungsbereich verläuft im Westen an der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kerkerweg Nordost", welcher durch die Planung nach Osten hin erweitert wird. Im Osten wird ein Teil der bestehenden Ausgleichsfläche überplant. Im Süden grenzt der Geltungsbereich an eine Ackerfläche. Östlich des Plangebietes befindet sich eine Ausgleichsfläche, zum Teil durch die Erweiterung überplant wird. Südlich und nördlich vom Plangebiet befinden sich Ackerflächen.

9.1.1.3 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung eines Gewerbegebietes zur Deckung

des Gewerbeflächenbedarfs eines angrenzenden Gewerbebetriebes.

- 9.1.1.4 Für die 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kerkerweg Nordost" und 1. Änderung der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kerkerweg Nordost" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.
- 9.1.1.5 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 28.417 Wertpunkten erfolgt vollständig auf einem Teil einer extensiv genutzten Fläche der Gemarkung Winterrieden (Teilfläche der Fl.-Nr. 2099).
- 9.1.1.6 Der Bedarf an Grün- und Boden (gesamter Geltungsbereich) beträgt 1,78 ha. Davon beziehen sich 1,45 ha auf den Änderungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kerkerweg Nordost" und 0,33 ha auf den Erweiterungsbereich. Innerhalb des Änderungsbereichs werden 0,02 ha öffentliche Grünfläche künftig als Gewerbefläche dargestellt. Beim Erweiterungsbereich handelt es sich um eine Ausgleichsfläche (inkl. Retentionsbereich) mit einer Größe von 0,33 ha.

9.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Nr. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

9.1.2.1 Regionalplan:

Nach dem Regionalplan der Region Donau-Iller sind keine zu beachtende Ziele der Raumordnung betroffen.

9.1.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan:

Die Gemeinde Winterrieden verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (genehmigt mit Bescheid vom 24.04.1996). Die überplanten Flächen werden hierin als "Flächen für die Landwirtschaft mit Ortsrandeingrünung" dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

9.1.2.3 Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Es befinden sich keine Natura 2000 Gebiete in räumlicher Nähe zum Plangebiet. Das nächste FFH-Gebiet "Bachmuschelbestände bei Lauben" (Nr. 7927-371) befindet sich in einer Entfernung von ca. 6,4 km.

9.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotop:

— Es befinden sich keine Biotop oder Schutzgebiete in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Das nächste Biotop liegt in einer Entfernung von über 400 m ("Feldgehölz östlich von Winterrieden"; Nr. 7827-0046-001).

- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

9.1.2.5 Biotopverbund:

Hinsichtlich des Biotopverbund ist der Änderungsbereich aufgrund der gewerblichen Nutzung bereits vorbelastet. Einen potenziellen Lebensraum bietet die von der Erweiterung des Bebauungsplanes betroffene Ausgleichsfläche.

9.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

9.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

9.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe, Empfindlichkeit und der Vernetzungsgrad der betrachteten Lebensräume sowie das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten bzw. Biotope.

- Beim Plangebiet handelt es sich im westlichen Teil um eine bereits ausgewiesene Gewerbefläche. Im Änderungsbereich befindet sich im Norden eine Baumreihe, im Osten entlang der Plangebietsgrenze eine Pflanzung sowie eine kleine öffentliche Grünfläche mit Gehölzen und Sträuchern. Infolge der gewerblichen Nutzung (KFZ- und LKW- Betrieb der westlich angrenzenden, bestehenden Gewerbeflächen) und der damit einhergehenden Stickstoffbelastungen ist die Artenvielfalt im Bereich der Änderungsfläche begrenzt.
- Beim östlichen Erweiterungsbereichs handelt es sich um eine bereits umgesetzte Ausgleichsfläche, welche dem zu erweiternden Bebauungsplan "Gewerbegebiet Kerkerweg Nordost" zugeordnet wurde. Die Ausgleichsfläche besteht aus Streuobstbäumen und einem Retentionsbecken, welches mit Wasserbausteinen befestigtes und mit Binsen, Seggen und jungen Gehölzen (meist Weiden) bewachsen ist. Die Ausgleichsfläche inkl. des Retentionsbereichs wird extensiv bewirtschaftet und bietet bereits jetzt potentielle Lebensräume für verschiedene Tier- und Pflanzenarten.
- Südlich und nördlich und östlich des Plangebietes erstrecken sich weitere Ackerflächen.
- An die Ausgleichsfläche östlich anschließend verläuft ein unbefestigter Weg, der östlich vom Auerbach begleitet wird. Der Bach ist mit linearen Uferbegleitgehölzen mit typischen Arten wie *Fraxinus excelsior* und einer von *Carex elata* dominierten bachbegleitenden Hochstaudenflur bewachsen. Der Bach ist stark begradigt worden und daher nur sehr bedingt naturnah.
- Im Westen grenzt das bestehende Gewerbegebiet an. Nördlich an das Plangebiet angrenzend

verläuft ein asphaltierter Feldweg. Etwa 200 m südlich vom Geltungsbereich entfernt beginnt Wohnbebauung. Auf Grund der bestehenden Bebauung und der vorhandenen Verkehrswege besitzt die Fläche eine geringe Bedeutung für den Biotopverbund.

- Insgesamt ist die Bedeutung der Flächen für das Schutzgut als mittel einzustufen.

9.2.1.2 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bodenprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

- Aus geologischer Sicht gehört das Plangebiet zu den Schotterfluren der Iller-Lech-Region, genauer zum Bereich jungholozäner Ablagerungen des Auerbaches. Bei den Böden handelt es sich je nach Grundwasserstand um Gleye oder Parabraunerden über carbonatfreien Ablagerungen. Es handelt sich insbesondere im westlichen Teil um bereits bebaute und versiegelte Flächen. Im Erweiterungsbereich liegen weitgehend natürliche, unbeanspruchte Böden vor. Lediglich im Bereich des Retentionsbeckens fand ein Eingriff in den Boden statt, wodurch eine Vorbeeinträchtigung besteht.
- Die natürlichen Bodenfunktionen basierend auf der Reichsbodenschätzung (Bodenschätzung im BayernAtlas Plus, geoportal.bayern.de) sowie der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der Planung" des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz werden wie folgt bewertet:
- Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Dieses sogenannte Retentionsvermögen (bei Niederschlagsereignissen) der Böden im Plangebiet ist mit der Wertklasse 4* als hoch einzustufen, sodass dieses Vermögen in seiner Funktion möglichst erhalten bleiben sollte.
- Auch das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird mit Wertklasse 4 als hoch bewertet.
- Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen Ertragsfunktion sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Gemäß der Reichsbodenschätzung wurde für den im Plangebiet anstehenden Boden eine Acker-/Grünlandzahl von 58 ermittelt, was nach der landesweiten Bewertungsskala einer mittleren Ertragsfähigkeit (Wertklasse 3) entspricht. Da in der Region der Großteil der Böden ähnliche Acker-/Grünlandzahl aufweist, kann davon ausgegangen werden, dass die Ertragsfähigkeit auch im regionalen Vergleich im mittleren Bereich liegt.

- Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Da die Acker-/Grünlandzahl mit 58 und somit auch die natürliche Ertragsfähigkeit im oberen Bereich liegen, wird aus Sicht des Naturschutzes von einer eher niedrigeren Wahrscheinlichkeit ausgegangen, im Plangebiet hochwertige Lebensgemeinschaften anzutreffen bzw. Standorte für deren Ansiedlung anzutreffen. Die genaue Einschätzung des Standortpotenzials für die natürliche Vegetation kann jedoch nur expertengestützt erfolgen.
- Insgesamt ergibt sich daraus eine Gesamtbewertung von "hoch".
- Die unversiegelte Fläche ist auf Grund der angrenzenden Bebauung sehr wahrscheinlich ebenfalls für eine Bebauung geeignet, es liegen jedoch keine genauen Angaben zum Baugrund vor.
- Laut Aussagen der Behörden gibt es keine Hinweise auf Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend aufgrund des Teils versiegelten Bereich eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

9.2.1.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts Wasser sind zum einen die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

- Im Plangebiet selbst kommen keine Oberflächengewässer vor. Östlich des Plangebietes in einer Entfernung von etwa 40 m verläuft der "Auerbach".
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine Informationen vor. Aufgrund der Lage in einem Auenbereich ist oberflächennah anstehendes Grundwasser nicht auszuschließen. Da die filternden Deckschichten nur schwach ausgebildet sind, ist von einer hohen Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen auszugehen.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

9.2.1.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern,

das zu Überflutungsproblemen im Plangebiet führt.

- Die Gemeinde verfügt über eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung. Die Wasserversorgung von Winterrieden erfolgt über Tertiärbrunnen und drei Quellen. Die Gemeinde beabsichtigt jedoch zukünftig die Wasserversorgung im Verbund mit der Anlage Boos herzustellen.
- Das bestehende Gewerbegebiet ist bereits an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Die Entwässerung dieses Gebietes erfolgt im Trennsystem. Das Abwasser wird dabei der gemeindlichen Sammelkläranlage zugeführt. Das Niederschlagswasser wird in das bestehende Retentionsbecken im Südosten der Planfläche eingeleitet.
- Das Plangebiet befindet sich im Auenbereich des Auerbaches, welcher in einer Entfernung von etwa 40 m fließt. Der Bereich liegt jedoch nicht in einem amtlichen Überschwemmungsgebiet und laut Aussage der Behörde auch nicht in einem Bereich, wo Überschwemmungen bekannt sind. Überschwemmungen im Hochwasserfall können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

9.2.1.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

- Die Jahresmitteltemperatur von Winterrieden liegt bei 8,9°C, die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist mit 1.100 mm bis 1.200 mm relativ hoch.
- Die offenen Flächen des Erweiterungsbereichs dienen geringfügig der lokalen Kaltluftproduktion. Offene Auenflächen entlang der Fließgewässer befinden sich oft in Bahnen lokaler Kaltluftströmungen und Windsysteme. Die über die Talhänge abfließende Kaltluft dient somit teilweise der Belüftung des Ortskerns. Die im Änderungsbereich vorgesehene öffentliche Grünfläche mit Gehölzpflanzungen sowie die innerhalb der Ausgleichsfläche vorhandenen Streuobstbäume tragen zudem zur Frischluftproduktion bei.
- Die vereinzelt vorkommenden noch sehr kleinen Gehölze im Bereich des Retentionsbeckens tragen in geringem Umfang zur Produktion von Frischluft bei.
- Die Luftqualität im Plangebiet ist durch den Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege, durch die umgebenden Gewerbeflächen, die landwirtschaftliche Nutzung sowie die Kläranlage im Nordosten des Gebietes vorbelastet.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

9.2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Bewertung des Schutzguts sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft.

Die Einsehbarkeit in das Plangebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

- Winterrieden befindet sich innerhalb der Iller-Lech-Region, genauer im Bereich der Iller-Lech-Schotterplatten. Der Naturraum stellt in diesem Bereich das Aufschüttungsgebiet der eiszeitlichen Illergletscher dar. Die Gebiete sind von zahlreichen Schmelzwassertälern und Tälern autochthoner Fließgewässer (Auerbach) zerschnitten. So blickt man heute auf eine vielfältig untergliederte Landschaft. Waldflächen sind meist kleinflächig und von der forstlichen Nutzung durch Fichten dominiert. Naturnahe Bereiche sind relativ selten. Die landwirtschaftliche Nutzung im Bereich von Winterrieden ist auf Grund des stellenweisen hohen Grundwasserstandes zumeist Grünlandnutzung. Im Westen des Gemeindegebiets trifft man auf ausgedehnte Riedflächen, die größtenteils entwässert werden. Aber auch zahlreiche Ackerflächen sind vorhanden.
- Es bestehen Blickbeziehungen zum Plangebiet von den Wohnhäusern entlang der "Klosterbeurer Straße". Des Weiteren ist das Gebiet bei der Ortseinfahrt nach Winterrieden über die "Klosterbeurer Straße" und die "Babenhauser Straße" sehr gut einsehbar. Vom Gebiet aus bestehen Blickbeziehungen zum Ortskern von Winterrieden mit der Pfarrkirche. Das Plangebiet ist insgesamt gesehen gut einsehbar, jedoch nicht exponiert.
- Der Bereich hat keine besondere Erholungseignung, jedoch eine Naherholungsfunktion für der umliegenden Wohngebiete (Spaziergänger und Fahrradfahrer).
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

9.2.1.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Gebietes.

- Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet genutzt und im südöstlichen Teilbereich als Ausgleichsfläche. Eine Nutzung der Fläche als landwirtschaftliche Ertragsfläche findet nicht statt.
- Der westliche und nördliche Bereich des Plangebietes wird bereits gewerblich genutzt. Für den entsprechenden Bereich sind Emissionskontingente gemäß der DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) festgesetzt. Der Erweiterungsbereich wird aktuell für ein Retentionsbecken und als Ausgleichsfläche genutzt.
- Nutzungskonflikte bestehen nicht im Plangebiet.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

9.2.1.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

- Es befinden sich keine Kulturgüter oder Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

9.2.1.9 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils Erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten.

- Im Änderungsbereich bestehen bereits mehrere Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen. Im Erweiterungsbereich hingegen befinden sich bisher keine derartigen Anlagen.
- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1.165-1.179 kWh/m². Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.700-1.749 Stunden pro Jahr sind in Verbindung mit der ebenen Lage die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Laut Energieatlas Bayern bedarf der Bau einer Erdwärmesondenanlage innerhalb des Plangebietes einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde.

9.2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

9.2.1.11 **Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

9.2.1.12 Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Ausgleichsfläche mit Retentionsbereich und die öffentliche Grünfläche als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. Die bereits ausgewiesenen Gewerbeflächen bleiben ebenfalls wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Kerkerweg Nordost" dargestellt erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts aufgrund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Damit bleiben auch die Luftaustauschbahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild,

die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Die Schutzgebiete, Biotope und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

9.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung - Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich und ggf. geplanter Überwachungsmaßnahmen (Nr. 2b und c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

9.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung gehen Lebensraum und Nahrungsgrundlage für die vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Die geplante öffentliche Grünfläche wird überplant. Die vorgesehene Eingrünung wird an den östlichen Rand des Erweiterungsbereichs verlegt. Zudem wird durch den Erweiterungsbereich in Teilen eine bestehende Ausgleichsfläche (Streuobstwiese und Retentionsbereich) überplant. Im Zuge der Planung wird der Retentionsbereich innerhalb der östlich liegenden Ausgleichsfläche verlegt.
- Die an den Lebensraum Gewässer heranrückende Bebauung kann sich ungünstig auf dort lebende scheuere Arten auswirken. Die dort lebenden Tiere können durch den Gewerbelärm gestört und in andere Bereiche verdrängt werden. Die im Bereich des Gewässers vorkommenden Insekten können durch die Lichtemissionen angelockt werden.
- Da das Plangebiet am Ortsrand liegt und ein in diesem Bereich bereits bestehendes Gewerbegebiet erweitert wird, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen.
- Insgesamt kann die Artenvielfalt im Gebiet durch die im Rahmen der Grünordnung geplanten Maßnahmen zunehmen, es sind allerdings nur Ubiquisten zu erwarten. Für naturschutzfachlich bedeutende Arten bieten die Flächen keinen Lebensraum. Durch die Planung werden Ausgleichsflächen, eine öffentliche Grünfläche und ein Retentionsbecken überplant.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Durchgrünung der Bebauung, Pflanzungen in dem Baugebiet) kann das Ausmaß des Lebensraumverlustes reduziert werden: Auf den Baugrundstücken ist eine Mindestzahl von Bäumen (1 Baum pro 1.000 m²) zu pflanzen, um die Durchgrünung und damit auch den Lebensraumwert des Baugebietes zu verbessern. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraumangebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensräume aufgrund der überplanten Ausgleichsfläche insgesamt dennoch als hoch zu bewerten.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	–
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust von artenreichem Grünland (Ausgleichsfläche)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Verkehrsflächen	Verlust von Lebensräumen	– –
betriebsbedingt		
Gewerbeausübung	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	–
Lichtemissionen	Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten	–

9.2.2.2 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Die Ausgleichsflächen im östlichen Teilbereich des Plangebietes gehen durch die Bebauung verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. Die versiegelten Böden können ihrer Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe und als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt nicht mehr nachkommen.
- Durch eine geeignete Maßnahme zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden: Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, abgeschlossen.
- Trotz dieser Minimierungsmaßnahme ist der Eingriff in das Schutzgut auf Grund der Versiegelung als hoch zu bewerten.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		

Baustellenverkehr, evtl. Unfälle	Eintrag von Schadstoffen	—
Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container)	partielle Bodenverdichtung, evtl. Zerstörung der Vegetationsdecke/Freilegen des Oberbodens	—
Bodenabbau, -aufschüttungen und Bodentransport	stellenweise Bodenverdichtung, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils	— —
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Verkehrsflächen	Bodenversiegelung — ursprüngliche Bodenfunktionen gehen verloren	— —
gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	— —
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbeausübung	Eintrag von Schadstoffen	—

9.2.2.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Die geplante Gewerbebebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes im betroffenen Bereich zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Die Entwässerung des Gebietes erfolgt über das neu angelegte Retentionsbecken östlich der Planfläche und wird in den Auerbach geleitet.
- Es liegen keine exakten Informationen zum Grundwasserstand im Gebiet vor. Da das Baugebiet in der Nähe eines Gewässers liegt, besteht die Möglichkeit, dass das Grundwasser hoch ansteht. In Folge der Bauarbeiten kann es dazu kommen, dass Grundwasser freigelegt wird und somit Schadstoffe eingetragen werden.
- Die Bebauung führt trotz der Versiegelung von Oberflächen voraussichtlich nicht zu einer deutlichen Veränderung des Wasserhaushaltes oder der Grundwasserneubildung, da auf Grund des geplanten Entwässerungskonzeptes die Versickerungsleistung der Gesamfläche nicht wesentlich abnimmt. Da Gewerbegebiete gewöhnlich ohne Kellergeschoss errichtet werden, ist ein Eingriff in das Grundwasser unwahrscheinlich. Zudem sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei ausgeschlossen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. Es ergeben sich daher keine erheblichen Beeinträchtigungen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ — neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr bei u.U. freiliegendem Grundwasser	Schadstoffeinträge	—
Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustel-	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und	—

leneinrichtungen (Container)	mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser, dadurch bei vegetationsfreiem Boden u.U. Verschmutzung des Auerbachs	
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Verkehrsflächen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	— —
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbenutzung	Schadstoffeinträge	—

9.2.2.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Die Erweiterungsfläche soll hauptsächlich für die im Rahmen des Breitbandausbaus benötigten Materialien wie u.a. Kabelrollen dienen. Daher fällt im Erweiterungsbereich kein zusätzliches häusliches Schmutzwasser an. Das im Änderungsbereich anfallende Abwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der Kläranlage der Gemeinde Winterrieden zugeleitet. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- Das auf den Flächen anfallende Niederschlagswasser wird über das neu angelegte Retentionsbecken versickert und in den Auerbach abgeleitet.
- Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die gemeindlichen Versorgungsleitungen.

9.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

- Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Die wirksamen Luftaustauschbahnen vom Ortskern in das Tal des Auerbachs werden durch die Planung verändert, jedoch nicht erheblich in ihrer Funktion gestört, da ausreichend offene Flächen im Umfeld vorhanden sind. Es handelt sich nicht um klimatisch besonders bedeutsame Luftaustauschbahnen.
- Die Frischluftzufuhr im Gebiet bleibt beinahe unverändert erhalten, da keine Frischluftbahnen eingeschränkt werden. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit Gehölzpflanzungen und im Bereich der Ausgleichsfläche mit Streuobstbäumen gehen potenziell frischluftbildende Strukturen verloren.
- Es kommt zu einer Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des hinzukommenden Verkehrs, jedoch in einem nicht erheblichen Maße. Auch im neuen Baugebiet kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung sowie die Kläranlage im Nordosten zeitweise zu Geruchs-Belastungen oder zu Staubeinträgen führen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer

Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Lärm, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Verkehrsflächen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	– –
Verlust der Gehölzflächen (öff. Grünfläche, Streuobst), Verlust der Ausgleichsfläche	weniger Frischluftproduktion/Luffilterung (Gehölze), weniger Kaltluft (Grünland)	–
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbenutzung	Verkehrsabgase, evtl. Schadstoff-/Staubemissionen aus Gewerbebetrieben	–

9.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Bei Errichtung der neuen gewerblichen Baukörper erfährt das Landschaftsbild lediglich eine geringe Beeinträchtigung, da der dörfliche Charakter von Winterrieden durch relativ hohe Baukörper in diesem Bereich schon jetzt durch die bestehende gewerbliche Bebauung nur noch eingeschränkt erlebbar ist. Die Blickbeziehungen zum Ortskern mit der Pfarrkirche werden vom Bereich um das Plangebiet aus behindert. Insgesamt wird das Gewerbegebiet nur geringfügig erweitert. Bei der Einfahrt in den Ort treten die Gewerbehallen am Ortsrand dominant in Erscheinung.
- Um den störenden Einfluss der zukünftigen Baukörper auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten wird der Ortsrand mit heimischen Gehölzen bepflanzt. Die festgesetzten Pflanzlisten tragen dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölz-Arten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Zu diesem Zweck werden zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, Hecken aus Nadelgehölzen ausgeschlossen.
- Bei Betrachtung der Maßnahmen zur Minimierung in Verbindung mit der Vorbelastung durch das bestehende Gewerbegebiet ist der Eingriff in das Schutzgut als gering zu bewerten.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		

Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes v. a. bei größeren Baustellen	—
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Verkehrsflächen	Vorverlagerung des Ortsrandes, weitere gewerbliche Prägung des Ortsrandes	—
Entfernung der Gehölzfläche (öff. Grünfläche)	geringere Attraktivität für Naturerlebnis	—
betriebsbedingt		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	—

9.2.2.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

- Die als Ausgleichsfläche genutzte offene Fläche geht durch die Bebauung verloren. Es besteht keine Erholungsmöglichkeit mehr durch die Fläche.
- Durch die Erweiterung "Gewerbegebiet Kerkerweg Nordost" ist mit Lärmeinwirkungen auf die Umgebungsbebauung zu rechnen, da bereits ein Gewerbegebiet vorhanden ist, ist mit keinen großen Veränderungen zu rechnen.
- Vom Geltungsbereich wirkt Gewerbelärm auf umliegende schützenswerte Nutzungen ein. Dies wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (siehe Schalltechnische Untersuchung von Sieber Consult, Bericht-Nr. 21-297/a vom 07.12.2022) gemäß den Anforderungen der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) ermittelt und bewertet. Durch die Erweiterung des Gewerbegebiets sind zusätzliche Lärmeinwirkungen auf die Umgebungsbebauung zu erwarten, die zu Nutzungskonflikten führen können. Um eine Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an der Umgebungsbebauung zu gewährleisten, werden für den Erweiterungsbereich ebenfalls Emissionskontingente gemäß der DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) festgesetzt, welche eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm unter Berücksichtigung der Vorbelastung sicherstellen.
- Durch die Immissionen der bereits bestehenden gewerblichen Bebauung sind lärmbedingte Nutzungskonflikte nicht zu erwarten.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ — neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	—

anlagenbedingt

Errichtung der Gebäude und Verkehrsflächen	Ansiedelung von Gewerbebetrieben, Sicherung bestehender und Schaffung neuer Arbeitsplätze	+ +
--	---	-----

betriebsbedingt

Verkehr, Gewerbeausübung	Belastung durch Verkehrs- und Betriebslärm, Verkehrsabgase	–
--------------------------	--	---

9.2.2.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege in Bayern zu benachrichtigen.

9.2.2.9 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (Nr. 2b Buchstabe cc Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelästigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch aufgrund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Schadstoffemissionen sind insbesondere infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) sowie durch Heizanlagen in den neuen Gebäuden zu erwarten. Zudem können Heiz- oder Produktionsanlagen von Gewerbebetrieben (z.B. großes Blockheizkraftwerk; Brennöfen) zu einem erhöhten Schadstoffausstoß beitragen. In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgasbestandteilen; je nach Verbrennungsanlage können auch Schwefeloxide sowie Staub und Ruß relevant sein. Durch die Flächenneuersiegelung wird zudem die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".
- Zu den Lärmemissionen aus dem Bereich des geplanten Gewerbegebietes: siehe die Ausführungen unter dem Punkt "Schutzgut Mensch".

- Durch die nächtliche Beleuchtung des Gewerbegebietes kann es zu einer Lichtabstrahlung in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen (z.B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper). Zudem gelten Einschränkungen für die Größe und Beleuchtung von Werbeanlagen, welche verhindern, dass es zu einer Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner, der landschaftsästhetischen Situation oder lichtempfindlicher Tierarten kommt.
- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind aufgrund der Art des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten. Sollten sich in dem Gewerbegebiet Betriebe ansiedeln, welche Erschütterungen verursachen (z.B. Brechanlage im Rahmen von Bauschuttrecycling) oder Wärme bzw. andere Strahlung emittieren (z.B. Umspannwerk), sind die einschlägigen Fachgesetze bzw. technischen Bestimmungen zu beachten und ggf. deren Einhaltung im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.
- Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung lässt nicht erwarten, dass Staub, Gerüche, Erschütterungen oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

9.2.2.10 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e BauGB und Nr. 2b Buchstabe dd Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Als wesentliche Abfälle sind insbesondere recyclingfähige Verpackungen, organische Abfälle (Biomüll) sowie in Bezug auf Schadstoffe in der Regel unbedenklicher Haus- bzw. Restmüll zu erwarten. Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig wiederzuverwerten (Recycling, energetische Verwertung, Verfüllung); falls dies nicht möglich ist, sind sie ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über den Landkreis Unterallgäu. In Bezug auf Biomüll wird die Anlage eines Komposts empfohlen.
- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

9.2.2.11 Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.

- Für den Betrieb der geplanten Gebäude bzw. Anlagen regelt der Bebauungsplan keine bestimmten Techniken und Stoffe, so dass zu deren Auswirkungen keine genauen Angaben möglich sind. Aufgrund der Erfahrungen aus der Entwicklung der umliegenden Gewerbegebiete ist jedoch davon auszugehen, dass auch im vorliegenden Plangebiet nur allgemein gebräuchliche Techniken und Stoffe eingesetzt werden, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen.
- Für die Anlage der Gebäude und Außenanlagen (Zufahrten, Stellplätze usw.) werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen, angewandt bzw. eingesetzt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.

9.2.2.12 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen) (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

9.2.2.13 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie kann bei Gebäuden insbesondere durch eine kompakte Bauweise (wenig Außenfläche im Vergleich zum beheizten Innenvolumen, flache Dachformen) sowie durch optimale Ausrichtung zur Sonne und eine gute Gebäudedämmung erzielt werden.

- Eine Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung ist möglich. Im bestehenden Gewerbegebiet wurden diese bei nahezu allen Gebäuden bereits umgesetzt.
- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden.

9.2.2.14 Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben bzw. Planungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen. Darüber hinaus sind keine kumulierenden Wirkungen in Bezug auf andere Schutzgüter zu erwarten.

- 9.2.2.15 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§1 Abs.6 Nr.7 Buchst.i BauGB):

Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

9.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des §1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr.2c Anlage zu §2 Abs.4 sowie §2a BauGB):

Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Fortschreibung 2021).

Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.2, Abbildung 5) kann nicht in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden. Bereits die Punkte 1.1 und 1.2 (Art und Maß der baulichen Nutzung) sind hiervon betroffen. Geplant ist ein Gewerbegebiet mit einer festgesetzten GRZ von 0,8. Daher wird das Regelverfahren (Vorgehen in fünf Arbeitsschritten gem. Punkt 3.3, Abbildung 6) wie nachfolgend dargelegt angewandt.

- 9.2.3.1 Die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme) erfolgt anhand der Matrix Abb. 8 in Verbindung mit den Listen 1a bis 1c der Anlage 1 des o.g. Leitfadens wie folgt:
- 9.2.3.2 Schutzgut Arten und Lebensräume: Es handelt sich um eine Ausgleichsfläche, bestehend aus einem Retentionsbereich und extensiv genutztem Grünland. Es bestehen wenige junge Bäume auf der Fläche. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1b, mittlere Bedeutung.
- 9.2.3.3 Schutzgut Boden: Es handelt sich um anthropogen überprägten Boden unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen sowie Böden mit hoher Ertragsfunktion. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1b, mittlere Bedeutung.
- 9.2.3.4 Schutzgut Wasser: Es handelt sich um Flächen mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1b, mittlere Bedeutung.
- 9.2.3.5 Schutzgut Klima und Luft: Es handelt sich um ein gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1b, mittlere Bedeutung.
- 9.2.3.6 Schutzgut Landschaftsbild: Es handelt sich um einen bisherigen Ortsrandbereich nahe einem Gewerbegebiet ohne vorhandene Eingrünung. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a,

geringe Bedeutung.

9.2.3.7 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):

- Eingrünung des neuen Ortsrandes durch Gehölzpflanzungen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Ausschließliches Zulassen von Hecken aus Laubgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Einschränkungen zu Werbeanlagen im Hinblick auf deren Größe und Gestaltung (bauordnungsrechtliche Vorschriften, Schutzgut Landschaftsbild)
- Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen; Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer (Schutzgut Landschaftsbild)
- Zulassen von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei nur wenn diese mit geeigneten Materialien dauerhaft gegen Wasser abgeschirmt werden (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)

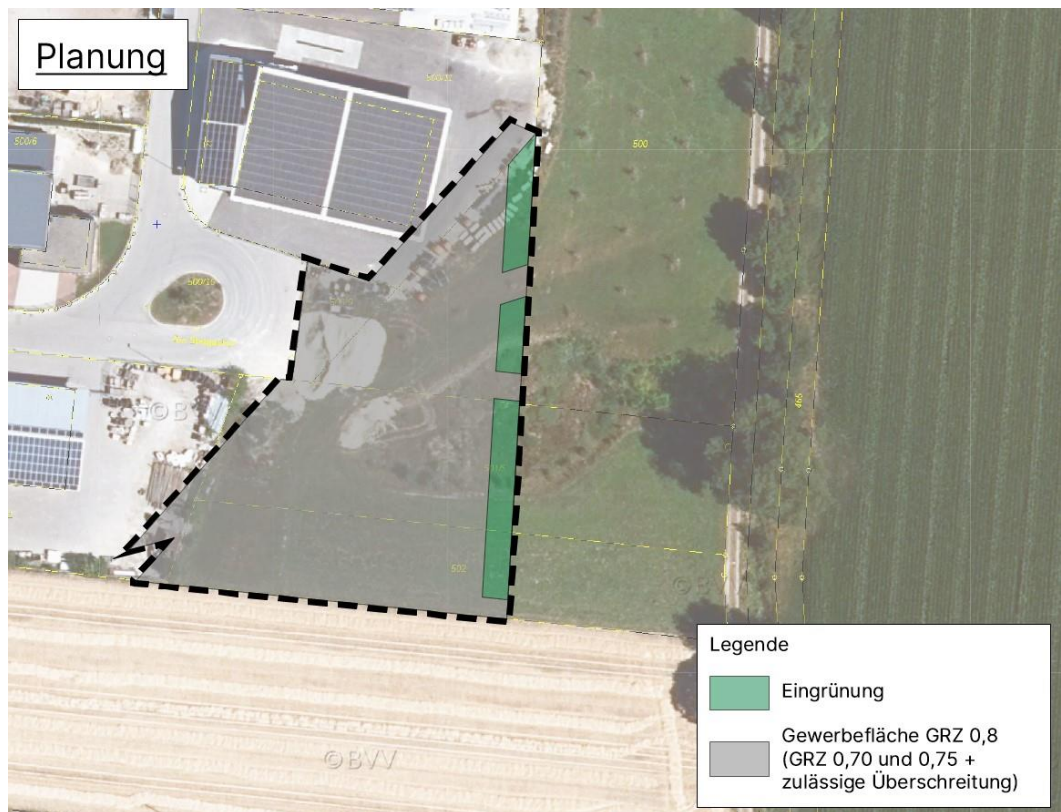
9.2.3.8 Das Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt anhand der Matrix Abb. 8 des o.g. Leitfadens:

$$\text{Ausgleichsbedarf} = \text{Eingriffsfläche (m}^2\text{)} \times \text{Wertpunkte BNT} \times \text{Beeinträchtigungsfaktor (GRZ – oder 1)} - \text{Planungsfaktor}$$

9.2.3.9 In den Bereichen mit mittlerer Bedeutung der Biotop- und Nutzungstypen wird der Ausgleich über den Wert von 8 WP/m² und die Multiplikation mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 (GRZ 0,75 und 0,7 plus gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung um die Hälfte) als Indikator der Eingriffsschwere ermittelt.

9.2.3.10 Der Ausgleichsbedarf wurde wie folgt ermittelt:





Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

Bezeichnung		Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichs- bedarf (WP)
Bestand	Planung				
		223			1.426
	Gewerbeflä- che	2.720	8*	0,8	26.112 (17.408*1,5)**
	Ausgleichsfläche inkl. Retentions- bereich (mäßig extensiv bis exten- siv genutztes Grünland, Streu- obst)				
	Eingrünung	371			2.374
	Ausgleichsfläche	338	8	0	0
Summe		3.652			29.913

*Da es sich um eine Ausgleichsfläche handelt, die in ihrem Zielzustand sehr hochwertig ist, wurde die Fläche ebenfalls mit 8 Wertpunkten bewertet.

**Erforderlicher Ausgleichsbedarf für bestehende Ausgleichsfläche inkl. Retentionsbereich wird mit dem Faktor 1,5 multipliziert.

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Beschränkung Beleuchtung und PV-Anlagen	Verringerung möglicher Beeinträchtigungen durch Lockwirkung oder optische Störungen der Fauna im Umfeld der Planung	Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Summe (max 20%)		5%
Summe Ausgleichsbedarf (Wertpunkte)		28.417

9.2.3.11 Die Entwicklung des Maßnahmenkonzeptes erfolgt auf der Grundlage der Abbildung 10 des o.g. Leitfadens.

Die Ausgleichsflächen befinden sich außerhalb des Plangebietes auf den Fl.-Nrn. 2099 der Gemeinde Winterrieden.

9.2.3.12 Bei den externen Ausgleichsflächen handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche.

9.2.3.13 Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen vorgesehen (siehe auch Tabelle zu den Ausgleichsflächen sowie Maßnahmenskizze unter Punkt "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)"):

- Die in der Fläche befindlichen Entwässerungsgräben werden durch einen Damm mit vor Ort gewonnenem Substrat angestaut.
- Im Bereich des entnommenen Substrates sollen zwei flache Tümpel entstehen. Die Böschungswinkel sollten ein Verhältnis von 1:1 bis 1:1,5 damit der Tümpel nicht zu schnell verlandet. Die Größe sollte mindestens 5 x 10 m betragen.
- Auf der Grünlandfläche ist die Entwicklung einer artenreichen vielfältig strukturierten, kleinparzelligen Offenlandfläche mit verschiedenen Feuchtestadien (frisch bis nass) vorgesehen. Zielarten sind Rebhuhn, Kiebitz, Bekassine, Brachvogel oder Weißstorch.
- Dabei ist die Fläche einmal pro Jahr einer Mahd nicht vor Ende August zu unterziehen. Das Schnittgut ist dabei mind. einen Tag auf der Fläche zu belassen und spätestens nach einer Woche abzuräumen.
- Eventuell aufkommende Gehölze im Randbereich des Grünlandes und der Tümpel sind in mehrjährigen Abständen außerhalb der Vogelbrutzeit zu entfernen, um die Fläche gehölzfrei

- zu halten und für die Zielarten attraktiv zu erhalten.
- Auf die Anwendung von Düngemitteln (z.B. Mineraldünger, Gülle, etc.) und Spritzmitteln ist vollständig zu verzichten.
- Fördernd für die vielfältige Standortentwicklung hierfür sind neben den Tümpeln auch Bodenstörungen durch Reifenspuren oder eine späte Nachbeweidung durch Großvieh.
- Im südlichen Randbereich werden zur Verbesserung der Strukturvielfalt der Fläche mehrere Schlehen-Weißdorn-Feldhecken gepflanzt. Für die Pflanzung der Schlehen-Weißdorn-Feldhecken ist zertifiziertes, gebietseigenes Pflanzgut zu verwenden. Die Pflanzung sollte dreireihig erfolgen, wobei zwischen den einzelnen Pflanzen und Reihen jeweils 1,5 m Abstand eingehalten werden soll. Als Pflanzgröße werden zweimal verpflanzte Sträucher bzw. Heister empfohlen. Die Straucharten sind in Gruppen von 3-5 Exemplaren pro Art zu pflanzen. Die Feldhecke sollte alle 10-15 Jahre in der Zeit vom 01.10.-29.02. abschnittsweise (nie mehr als 50% des Heckenabschnitts) auf den Stock gesetzt werden. Die Neupflanzung fördert die in der Zielkonzeption des Landratsamtes Ravensburg formulierte Biotopvernetzung, schafft Lebensraum für biotopspezifische Arten (insbesondere Neuntöter), dient vor allem Vögeln als Rückzugsraum mit Futterangebot und schafft ein für viele Arten geeignetes Mikroklima.
- Zur Entwicklung naturnaher, strukturreicher Saumstrukturen sollte in den Randbereichen der Feldhecken eine Ansaat von nitro- und mesophytischen Hochstaudenfluren erfolgen. Für die Ansaat ist zertifiziertes, autochthones Saatgut zu verwenden. Die Saumbreite sollte mindestens 2 m betragen. Um eine Verholzung des Saumbereiches zu vermeiden, ist alle drei bis fünf Jahre eine Mahd im Herbst mit Abtransport des Mahdgutes erforderlich. Um zu verhindern, dass die östlich gelegene Hecke durch die geplanten Kurzhecken beschattet wird, beträgt die Saumbreite zur Grundstücksgrenze mindestens 3-5 m.

9.2.3.14 Die Ermittlung und Bewertung des Ausgleichsumfangs des Schutzgutes Arten und Lebensräume erfolgt anhand der Matrix in Abbildung 11 des o.g. Leitfadens:

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & & & & \text{Aufwertung} \\
 & & & & & & \\
 \text{Ausgleichs-} & = & \text{Fläche (m}^2\text{)} & \times & \text{Prognosezustand nach Entwick-} & - & \text{Ausgangszustand} \\
 \text{umfang} & & & & \text{lungszeit} & & \\
 & & & & \text{(*Abschlag timelag)} & &
 \end{array}$$

9.2.3.15 Die Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen ist in der folgenden Tabelle aufgeführt:

Ausgangszustand nach BNT Liste			Prognosezustand nach BNT Liste			Ausgleichsmaßnahme			
Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Fläche	Aufwertung (WP)	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
G11	Intensivgrünland	3	G221	Mäßig artenreiche seggen- und binsenreiche Feucht-/Nasswiese	9	9.944	9	-	59.664
			B112	Mesophile Hecke	10	314	7	-	2.199
			S22	Sonstige künstliche Stillgewässer	3	175	0	-	0
F211	Graben naturfern	5	K132	artenreiche Säume und Staudenfluren frischer Standorte	8	1.655	5	-	8.276
			F212	Graben naturnah (extensive Unterhaltung)	10	248	5	-	1.240
Summe Ausgleichsumfang (Wertpunkte)									60.904
Summe Ausgleichsbedarf (Wertpunkte)									28.417
Summe Ausgleichsumfang (Wertpunkte)									60.904
Differenz (= Ausgleichsüberschuss)									32.487

- 9.2.3.16 Die Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser und Klima und Luft werden durch die Ausgleichsmaßnahme ebenfalls ausreichend berücksichtigt.
- 9.2.3.17 Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild wird durch die internen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, insbesondere die Ein- und Durchgrünung der Planung ebenfalls ausgeglichen.
- 9.2.3.18 Ergebnis: Nach Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB und der Erstellung des Konzeptes zur Grünordnung wird der Eingriff auf der externen Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 2099 ausgeglichen.
- 9.2.3.19 Der Ausgleichsbedarf wird damit vollständig abgedeckt. Die Maßnahme ergibt einen Überschuss

von 32.487 Wertpunkten.

Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

9.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Nr. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

9.2.4.1 Zu einer sehr frühen Phase der Entwicklung der Planung wurden unterschiedliche Alternativ-Standorte für die Ausweisung eines Gewerbegebietes innerhalb des Gemeindegebietes diskutiert und abgewogen, wobei aber lediglich die bereits im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellten Flächen betrachtet wurden. Der nun überplante Bereich erscheint durch die gewerbliche Vorprägung des Standortes innerhalb des Gemeindegebietes besonders geeignet. Auch im Flächennutzungsplan ist eine Erweiterung des bereits bestehenden Gewerbegebietes "Kerkerweg Nordost" durch entsprechende Darstellung vorgesehen.

9.3 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (Nr. 2e Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

9.3.1 Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Natura 2000-Gebiete, Biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind daher nicht zu erwarten.

9.4 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

9.4.1 **Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**

9.4.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:

- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Fortschreibung 2021).
- Das Schutzgut Boden in der Planung. Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren. Herausgegeben vom Bayerischen Geologischen Landesamt und Bayerischen Landesamt für Umweltschutz (2003)

- 9.4.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse): Es liegen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds vor.
- 9.4.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):**
- 9.4.2.1 Um bei der Durchführung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sieht die Gemeinde als Überwachungsmaßnahmen vor, die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen ein Jahr nach Erlangen der Rechtskraft zu überprüfen und diese Überprüfung im Anschluss alle fünf Jahre zu wiederholen. Da die Gemeinde darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie ggf. auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.
- 9.4.3 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 9.4.3.1 Es handelt sich um ein Gewerbegebiet (GE) mit einer zulässigen GRZ von 0,75 und 0,70. Der Bedarf an Grund und Boden (gesamter Geltungsbereich) beträgt 1,78 ha. Davon beziehen sich 1,45 ha auf den Änderungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kerkerweg Nordost" und 0,33 ha auf den Erweiterungsbereich. Innerhalb des Änderungsbereichs werden 0,02 ha öffentliche Grünfläche künftig als Gewerbefläche dargestellt. Beim Erweiterungsbereich handelt es sich um eine Ausgleichsfläche (inkl. Retentionsbereich) mit einer Größe von 0,33 ha.
- 9.4.3.2 Auf der überplanten Fläche befindet sich eine Ausgleichsfläche mit einem Retentionsbecken. Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde Winterrieden und schließt im Osten an das bestehende Gewerbegebiet "Kerkerweg Nordost" an. Im Osten grenzt der Bereich an die dem Gewerbegebiet "Kerkerweg Nordost" zugeordneten Ausgleichsflächen an. Südlich des Plangebietes befindet sich in einer Distanz von etwa 180 m bestehende Wohnbebauung. Das Plangebiet wird durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sowie die Immissionsbelastung (Lärm/Geruch) ausgehend von der Kläranlage im Nordosten beeinträchtigt. Die Durchführung der Planung wirkt sich vor allem auf das Schutzgut Flora/Fauna und Boden aus (Versiegelung offener Bodenflächen und damit einhergehend Zerstörung von Lebensraum und Nahrungsgrundlagen). Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt die bestehende Ausgleichsfläche erhalten.
- 9.4.3.3 Es befinden sich keine Schutzgebiete in relevanter Entfernung zum Plangebiet.
- 9.4.3.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die Versiegelung und die hochwertigen Böden sowie beim Schutzgut Arten/Lebensräume durch die Beseitigung einer Teilfläche der vorhandenen Ausgleichsfläche. Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung be-

inhalten hauptsächlich folgende Punkte: Einbindung der geplanten Baukörper in die Landschaft durch eine gute Ein- und Durchgrünung der Bebauung und des Straßenraumes; Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze; Schutz von Boden und Grundwasser durch Ausschluss schwermetallhaltiger Oberflächen

- 9.4.3.5 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem Regelverfahren des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Der nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf von 28.417 Wertpunkten wird auf einer externen Ausgleichsfläche auf der Fl.-Nr. 2099, Gemarkung Winterrieden kompensiert. Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Fläche vorgesehen: Wiedervernässung und Reduzierung der Mahd bei Verzicht auf Düngung, Schaffung vielfältiger, kleinstrukturierter Lebensräume, Ausbildung von Stillgewässer-Biotopen mit natürlicher Entwicklung.
- 9.4.3.6 Bei Nichtdurchführung der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wird die zu ändernde Fläche voraussichtlich weiterhin als Ausgleichsfläche mit Retentionsbereich genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Der westliche Änderungsbereich bleibt, wie bisher vorgesehen als Gewerbegebiet mit öffentlicher Grünfläche und Eingrünung am östlichen bebaut. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.
- 9.4.3.7 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für den Umweltbericht lagen insofern vor, dass es keine detaillierten Informationen/Datengrundlagen zu den geologischen und hydrologischen Verhältnissen sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds gibt.

9.4.4 **Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (Nr. 3d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**

9.4.4.1 Allgemeine Quellen:

- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
- Regionalplan der Region Donau-Iller
- Klimadaten von climate-data.org
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (Fin-Web Onlineviewer) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt
- BayernAtlas des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat (Onlinekarten zu den Themen Lärm, Natur, Wasser, Denkmäler, Regionalplanung, Naturgefahren, Freizeitangebote und Bodenschätzung)
- UmweltAtlas Bayern des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Onlinekarten zu den Themen

9.4.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, Gemeinde Winterrieden)
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der
- Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK (Reichsbodenschätzung)
- Schriftliche Stellungnahmen zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB von Mai und Juni 2022 mit umweltbezogenen Stellungnahmen der Regierung von Schwaben (keine Einwände), des Regionalverbandes Donau-Iller (keine Einwände), des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach (Schwaben) (zur nicht Betroffenheit der Belange der Land- und Forstwirtschaft), des Amtes für Ländliche Entwicklung (keine Betroffenheit), des Staatlichen Bauamtes Kempten (zu Immissionen durch die Bundesstraße 300), des Wasserwirtschaftsamtes Kempten (zu Altlasten, zur Wasserversorgung und Wasserschutzgebieten, zur Siedlungsentwässerung, zu Gewässer und Hochwasserschutz und zu Gewässerökologie Auerbach) und des Landratsamtes Unterallgäu mit den Sachgebieten Bauwesen (mit Hinweisen zur Gebäudehöhe und zur Ortsrandeingrünung), Immissionsschutz (keine Einwände), Wasserrecht (zur öffentlichen Wasserversorgung, zur Abwasserbeseitigung, zur Niederschlagswasserbewirtschaftung zu Oberflächen- und wild abfließendem Hangwasser, zu Bauwasserhaltung, zu Uferpufferstreifen und zu Ausgleichsmaßnahmen) und Naturschutz und Landschaftspflege (zur Beeinträchtigung der Ausgleichsfläche, zum Ersatz der Ausgleichsfläche mit dem Faktor 1,5, zum Eingriff in das die Retentionsbereiche, zur vorgesehenen Ausgleichsfläche, zu Altlasten, zu artenschutzrechtlichen Relevanzbegehungen und zur gesamtheitlichen Betrachtung des gesamten Bebauungsplangebietes)
- Schalltechnische Untersuchung zur 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kerkerweg Nordost" und 1. Änderung der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kerkerweg Nordost" in der Fassung vom 07.12.2022. Über die Emissionskontingentierung und Vorschläge für die Bauleitplanung.

10.1 Umsetzung der Planung

10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

10.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

10.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind gegeben und geeignet, die zusätzlichen Einrichtungen zu versorgen.

10.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

10.2 Erschließungsrelevante Daten

10.2.1 Kennwerte

10.2.1.1 Fläche des Änderungsbereiches: 1,45 ha

10.2.1.2 Fläche des Erweiterungsbereiches: 0,33 ha

10.2.2 Erschließung

10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: örtliche Kläranlage

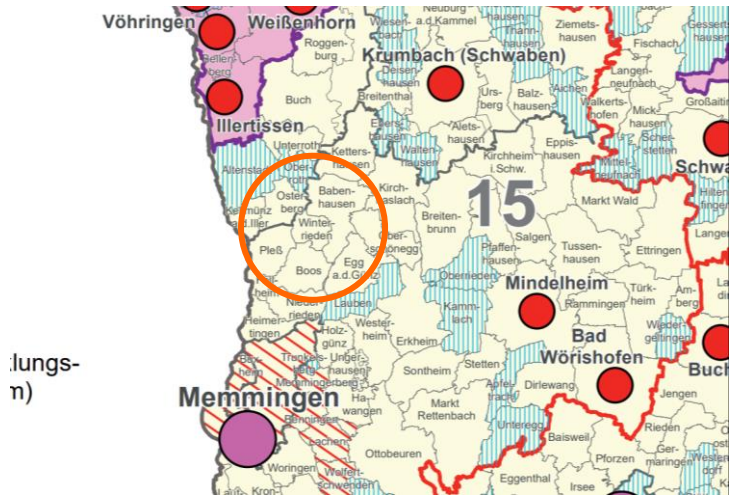
10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: örtliche Wasserversorgung

10.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

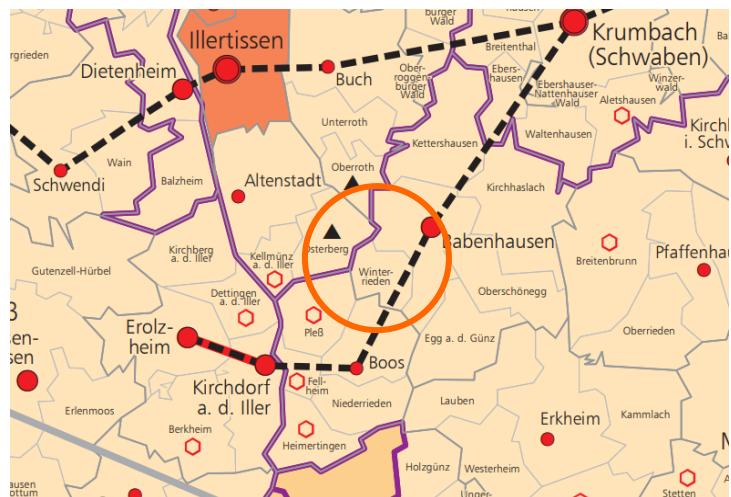
10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Lech-Elektrizitätswerke

10.2.2.5 Müllentsorgung durch: Alco Süd

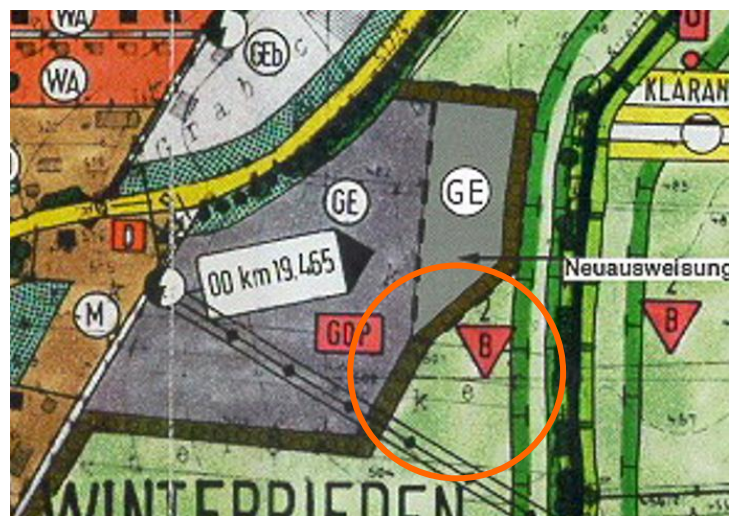
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als allgemeiner ländlicher Raum



Ausschnitt aus dem Regionalplan Donau-Iller; Darstellung als ländlicher Raum



Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan; Darstellung als "Flächen für die Landwirtschaft"



Blick von Osten über den südlichen Bereich des Plangebietes. Im Hintergrund die bestehende Bebauung im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kerkerweg Nordost".



Blick von Osten über den nördlichen Bereich des Plangebietes. Im Bild rechts der nördlich angrenzende Zufahrtsweg zur Kläranlage.



Blick von Osten über das Plangebiet. Im Vordergrund das bestehende Regenrückhaltebecken.



13.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom
 Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom bis statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom bis (Billigungsbeschluss vom; Entwurfsfassung vom; Bekanntmachung am). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Winterrieden, den

.....

(Hr. Mayer, 1. Bürgermeister)

13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom (Entwurfsfassung vom; Billigungsbeschluss vom) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Winterrieden, den

.....

(Hr. Mayer, 1. Bürgermeister)

13.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom über die Entwurfsfassung vom

Winterrieden, den

(Hr. Mayer, 1. Bürgermeister)

13.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kerkerweg Nordost" und 1. Änderung der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kerkerweg Nordost" in der Fassung vom dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Winterrieden, den

(Hr. Mayer, 1. Bürgermeister)

13.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kerkerweg Nordost" und 1. Änderung der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kerkerweg Nordost" ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Winterrieden, den

(Hr. Mayer, 1. Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 23.06.2023

Planer:

.....

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. B. Buck)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift des Planers.