

BEBAUUNGSPLAN NR. 39
„Am Laggraben“
Gemarkung Mittelstetten

Flur-Nr. 143, Gemarkung Mittelstetten



INHALTSVERZEICHNIS

TEIL	A	PLANZEICHNUNG: PLANTEIL A + PLANTEIL B
TEIL	B	SATZUNG + VERFAHRENSVERMERKE
TEIL	C	BEGRÜNDUNG – ALLGEMEIN, EINGRIFFSREGLUNG, UMWELTBERICHT
TEIL	D	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Anlage 01	Betriebsbeschreibung
Anlage 02	ZM Nutzfahrzeuge Ausgleichsbilanzierung, herb und partner, 14.12.2021
Anlage 03	Schalltechnische Untersuchung IB Kottermair, 7875.2/2022-TM, 31.05.2022
Anlage 04a	Lageplan Entwässerung Vorabzug, SWECO, 02.03.2022
Anlage 04b	Querschnitte Entwässerung Vorabzug, SWECO, 03.03.2022

herb und partner
stadtplaner + landschaftsarchitekten

herb und partner PartGmbH
stadtplaner + landschaftsarchitekten
herrenberg 28 - 86647 buttenwiesen
fon 0 82 74 31 03 720 - fax 0 82 74 31 03 718
info@herb-larc.de - www.herb-larc.de

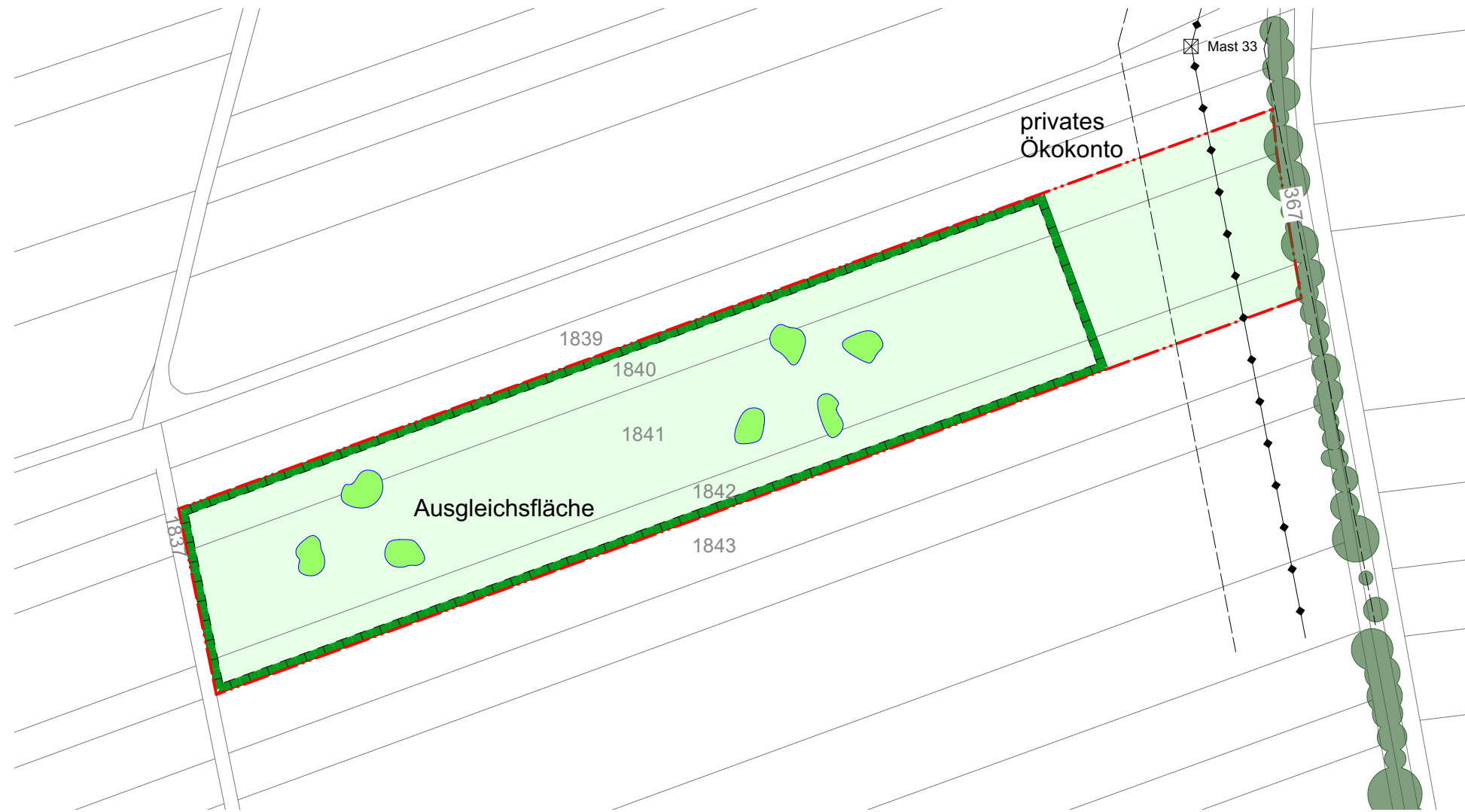
Vorentwurf
Entwurf

21.03.2022
31.05.2022

Fassung vom

26.07.2022

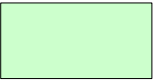
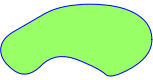


Planteil B: Lageplan Ausgleichsfläche, Maßstab 1:2.000





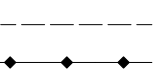
Bestand

Derzeit werden die Grundstücke intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Die Flächen befinden sich innerhalb eines Wiesenbrütgebietes und werden mit Zielsetzung offener Wiesenflächen ökologisch aufgewertet und extensiviert.

Legende

-  Extensivierung: Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (G212, LR6510)
 -  Neuanlage Mulden, gesamt ca. 780m²
 -  Umgriff ökologische Aufwertung, 26.815m²
 -  Benötigte Ausgleichsfläche, ZM Nutzfahrzeuge, 21.644m²
- Die Ausgleichsfläche ist dinglich zu sichern (beschränkt persönliche Dienstbarkeit).

Hinweise

-  Gehölze Bestand auf Nachbargrundstücken
-  Flurgrenzen und Flurnummern
-  110-kV-Hochspannungsleitung (L5/K5) Anlage 52001
Die gültigen DIN-VDE-Vorschriften und Mindestabstände nach EN 50341 sind einzuhalten.

Planung

Ansaat artenreiche Wiese
Einbringen von Saatgutmischung durch Zwischeneinsaat "Artenreiche Wiese, frischer bis feuchter Standort, 30-40% Kräuteranteil" z.B. von Rieger-Hofmann zur Artenanreicherung, Aussaat ca. 3g/m²
Menge 3g/m² * 26.815m² => ca. 80,5kg
Nur autochthones Saatgut ist zulässig. Der Nachweis ist der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert vorzulegen.

Anlage von Mulden
Abtrag Rasensode und Oberboden bis 20cm im Bereich der Mulden
Mulden mähbar herstellen, d.h. flache Böschungsbildung

Pflegemaßnahmen

- Extensive Blumenwiese**
- Erste Mahd der Wiese nach dem 15. Juni
 - Nachbeweidung nach 1. Schnitt ist zulässig, max. 1,2 Großvieheinheiten pro Hektar und pro Jahr
 - jährlich wechselnder Altgrasanteil von 15 % bleibt stehen
 - Ansaatjahr: mehrere Schröpfungsschnitte zwingend notwendig
 - Folgejahr: eine frühere Mahd und drei Schnitte
 - Mahd mit Messermähwerk
 - Mahdgutabfuhr, kein Düngemittleinsatz
 - kein Einsatz synthetischer Pflanzenschutzmittel
 - Entfernen von Gehölzaufwuchs und Neophyten nach Bedarf



Stadt Rain am Lech



Projekt/ Planbezeichnung Bebauungsplan Nr. 39, Am Laggraben Fassung, Planteil B	Projektnummer xxx
Ausgleichsfläche auf Flur-Nr. 1840, 1841 und 1842, Gemarkung Oberndorf a. Lech	Plannummer Planzeichnung B
	Gez. SR
Planverfasser herb und partner stadtplaner + landschaftsarchitekten	Datum gez. 26.07.2022
	Datum Druck 26.07.2022
Unterschrift/ Stempel	Maßstab siehe Angabe
	Planformat Din A3 (297x420mm)

STADT RAIN AM LECH

BEBAUUNGSPLAN NR. 39
„Am Laggraben“
Gemarkung Mittelstetten

Flur-Nr. 143, Gemarkung Mittelstetten



TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

herb und partner
stadtplaner + landschaftsarchitekten

herb und partner PartGmbH
stadtplaner + landschaftsarchitekten
herrenberg 28 - 86647 buttenwiesen
fon 0 82 74 31 03 720 - fax 0 82 74 31 03 718
info@herb-larc.de - www.herb-larc.de

Vorentwurf
Entwurf

21.03.2022
31.05.2022

Fassung vom

26.07.2022

Inhalt

Präambel zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes	3
I. Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen	4
1. Räumlicher Geltungsbereich	4
2. Art der baulichen Nutzung	4
3. Maß der baulichen Nutzung	4
4. Höhe der baulichen Anlagen	4
5. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	5
6. Immissionsschutz.....	5
7. Einfriedungen	6
8. Grünordnung	7
9. Pflanzabstände	8
11. Ausgleichsflächen	8
12. Geländeabgrabungen / Aufschüttungen	9
II. Örtliche Bauvorschriften	9
13. Gestaltung der Gebäude	9
III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	9
1. Oberflächenentwässerung, wasserwirtschaftliche Hinweise.....	9
2. Denkmalschutz	11
3. Schädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten	11
4. Landwirtschaftliche Emissionen	12
5. Immissionsschutzrechtliche Hinweise	12
6. Zugänglichkeit der Normen	12
IV. Inkrafttreten.....	13
Verfahrensvermerke	14

Präambel zur Neuauflstellung des Bebauungsplanes

Die Stadt Rain am Lech erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches – BauGB – i. d. Fassung der Bekanntmachung 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674), sowie des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO- (Fassung 14.08.2007 BayRS 2132-1-B), zuletzt durch §4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert, der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) und des Art. 1 des Bayer. Naturschutzgesetzes – BayNatSchG – folgenden Bebauungsplan

Nr. 39 „Am Laggraben“

als Satzung:

I. Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 143, Gemarkung Mittelstetten, Stadt Rain am Lech.

Die genaue Grenzziehung ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

2. Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereichs wird als Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 sind nicht zugelassen.

Zulässig sind:

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

Unzulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Die in der Planzeichnung eingetragene Grundflächenzahl (0,6) gilt als Höchstgrenze und darf nicht überschritten werden.
- 3.2 Die maximal zulässige Anlagenhöhe beträgt 11,0 m über der Geländeoberfläche (Bezugshöhe = bestehendes Gelände Einfahrt „Mittelstetter Straße“). Dies gilt für alle Gebäude inklusive Solarmodule und Nebenanlagen.
- 3.3 Alle Höhenangaben haben als Bezugspunkt den Fahrbahnrand (OK Bordstein) Einfahrt „Mittelstetter Straße“, d. h. 402,95 ü. NN.

4. Höhe der baulichen Anlagen

- 4.1 Die maximal zulässige Gesamthöhe (GH) der Gebäude wird auf 11,0 m festgelegt.
- 4.2 Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) der baulichen Anlagen ist die Schnittstelle des Gebäudes mit dem vorhandenen Gelände (an der tiefsten Ecke, Straßenniveau „Mittelstetter Straße“ 402,95 ü. NN).
- 4.3 Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut (bei Pultdächern inkl. Dachüberstand, bei Flachdächern inklusive Oberkante der Attika).

- 4.4 Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude ist mindestens 25cm über Fahrbahnoberkante (Bezugshöhe 402,95 ü. NN) herzustellen.
- 4.5 Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
- 4.6 Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf maximal 0,5 m über Straßenrandhöhe (die dem Gewerbegebiet zugewandte Straßenrandhöhe Zufahrt „Mittelstetter Straße“ 402,95 ü. NN) sein.

5. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

- 5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Alle Gebäude und alle baulichen Anlagen sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten.
- 5.2 Im gesamten Bereich des GE gilt die offene Bauweise. Die Angaben der BayBO sind einzuhalten.
- 5.3 Die befestigten Hauptverkehrsflächen werden als versiegelte Fläche ausgebildet.
- 5.4 Es ist eine Zufahrt/Ausfahrt an der Mittelstetter Straße vorgesehen. Die Breite beträgt max. 20 m. Die vorgegebenen Sichtfelder sind einzuhalten.
- 5.5 Innerhalb der Baugrenze befindet sich die überbaubare Grundstücksfläche. Außerhalb der Grenzlinie ist das Grundstück nicht überbaubar.
- 5.6 Die befestigten Flächen der Lagerflächen sind in versiegelter Ausführung, z.B. als Asphaltflächen herzustellen.

6. Immissionsschutz

Die Festsetzungen für den Geltungsbereich sind dem Schalltechnischen Gutachten (*siehe auch Anlage 03, Schalltechnische Untersuchung IB Kottermair, 7878.2/2022-TM vom 31.05.2022*) entnommen:

- 6.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den folgenden Tabellen „Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²“ und „Zusatzkontingente in dB(A) für die Richtungssektoren“ angegebenen Emissionskontingente L_{EK} und Zusatzkontingente $L_{EK,zus,K}$ nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

Bezeichnung der Teilfläche	Fläche [m ²]	Emissionskontingent L_{EK} [dB(A)/m ²]	
		Tag (06-22 Uhr)	Nacht (22-06 Uhr)
GE 1	7.459,3	65	50
GE 2	6.813,7	67	52

- 6.2 Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis C erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Zusatzkontingente $L_{EK,zus,k}$

Bezeichnung Richtungssektor(en)	Öffnungswinkel [Grad]		Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ [dB(A)]	
	Anfang	Ende	Tag (06:00 - 22:00 Uhr)	Nacht (22:00 - 06:00 Uhr)
A	+ 327	+ 33	+ 4	+ 4
B	+ 33	+ 43	+ 0	+ 0
C	+ 43	+ 327	+ 5	+ 7

- 6.3 Der Bezugspunkt BP_{zus} für die Richtungssektoren hat folgende UTM32-Koordinaten:
 $X = 643052,25 / Y = 5395399,88$.
- 6.4 Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.
- 6.5 Für die im konkreten Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren erforderliche schalltechnische Untersuchung zum Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen gemäß Nr. 6.1 sind die Hinweise unter Punkt 5 der Satzung strikt zu beachten.
- 6.6 Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.
- 6.7 Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung zur Summation gemäß DIN 45691:2006-12 Abschnitt 5 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.
- 6.8 Die Kommune macht von der Möglichkeit des § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO Gebrauch und verzichtet deshalb auf die Festsetzung eines Teilgebietes des Bebauungsplanes ohne Emissionskontingente. Ein nicht kontingentiertes bzw. einschränkendes Ergänzungsgebiet gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist das im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 23 „Moosweide“ und Nr. 23A „Erweiterung Moosweide“ festgesetzte Industriegebiet.

7. Einfriedungen

- 7.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Sie sind als Metall- bzw. Maschendrahtzaun ohne Sockel auszuführen.

7.2 Zur Gewährleistung der Durchlässigkeit für Kleinsäuger ist der Zaun mit einer Bodenfreiheit von mindestens 15 cm zur Geländeoberfläche auszubilden.

8. Grünordnung

Bei der Bepflanzung sind die Pflanzlisten für die Auswahl der Arten und Qualitäten zu Grunde zu legen.

Die Maßnahmen sind innerhalb eines Jahres, nach Genehmigung, durchzuführen.

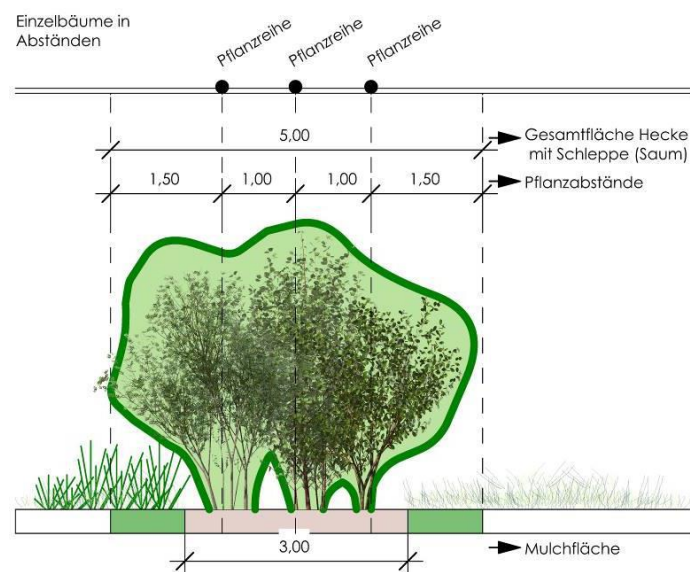
Zum wirksamen Schutz des Wurzelraumes im Bereich der Baumscheibe vor Verdichtung durch Überfahren o.ä. sind geeignete Maßnahmen durchzuführen bzw. Vorrichtungen anzubringen. Dies können vor allem Rammschutzbügel, aber auch Poller, Balken etc. sein.

8.1 Randeingrünung mehrreihige Hecke

Die Randeingrünung des Gewerbegebietes ist durch eine mehrreihige (mindestens 2-reihig) Hecke (siehe Schemaschnitt) aus Pflanzen der Pflanzliste 2 herzustellen:

- Pflanzabstand zwischen den Reihen 1,0 m
- Pflanzabstand innerhalb der Reihen 1,5 m
- Pro 30 m² Heckenstreifen ist ein Baum aus Pflanzliste 1 zu pflanzen
- Die aufgelisteten Arten der Pflanzliste sind gleichmäßig in Stückzahl zu mischen, um eine hohe Artenvielfalt herzustellen.

Schemaschnitt Hecke



8.2 Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Bäume (H., 3xv., StU 16-18)

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Betula pendula	- Sand-Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Quercus robur	- Stieleiche
Prunus padus	- Traubenkirsche

Pflanzliste 2: Groß- und Normalsträucher (v.Str. 60-100, 1 Strauch / 1,5 m²)

Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Frangula alnus	- Faulbaum
Ligustrum vulgare	- Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Rosa ssp.	- Wildrose
Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

- 8.3 Die als Grünflächen ausgewiesenen Bereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zu entwickeln, zu pflegen und als solche dauerhaft zu erhalten. Siehe Pflanzliste unter Nr. 8.2.
- 8.4 Die Randeingrünung des Gewerbegebiets ist dauerhaft in einer Höhe von mindestens 3,5 m herzustellen und zu erhalten. Bäume der Pflanzliste 1 sind freiwachsend zu entwickeln und in der Wuchshöhe nicht einzuschränken. Ausgefallene Pflanzungen sind durch Ersatzpflanzungen wiederherzustellen.
- 8.5 Bei der Herstellung der Grünflächen ist ausschließlich autochthones Saat- und Pflanzgut zulässig. Ein entsprechender Nachweis ist zu führen.
- 8.6 Für das Baugenehmigungsverfahren ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit den überschlägig ermittelten Kosten vorzulegen.

9. Pflanzabstände

Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang der Grenzen sind die allgemeinen gesetzlichen Bestimmungen (AGBGB) einzuhalten.

10. Leitungen, Versorgungstrassen

Der Schutzbereich von Leitungstrassen beträgt beidseitig mind. 1 m. Bei Arbeiten im Gelände sind Kabellagepläne einzuholen. Einschlägige Vorschriften, insbesondere die Unfallverhütungsvorschriften, sind zu beachten.

11. Ausgleichsflächen

Der Ausgleich ist über eine externe Fläche zu erbringen (siehe Planzeichnung B). Die Flächen sind im Eigentum des Antragstellers. Es sind 21.644m² Ausgleichsfläche herzustellen.

Der Ausgleich erfolgt auf den Flurnummern 1840, 1841, 1842. Die Flächen haben eine Gesamtgröße von 2,68 ha. Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind dem Planteil B zu entnehmen und entsprechend umzusetzen.

Die herzustellende Ausgleichsfläche ist dinglich zu sichern. Ein entsprechender Nachweis ist der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert vorzulegen.

Die Ausgleichsflächen sind umgehend nach Inkrafttreten des o.g. Bebauungsplanes, jedoch spätestens in der auf den Erschließungsbeginn folgenden Pflanzperiode herzustellen.

Die Gemeinde meldet im weiteren Vollzug innerhalb einer Frist von 4 Wochen nach Inkrafttreten o.g. Bebauungsplanes die ökologische Ausgleichsfläche einschließlich Maßnahme an das Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umwelt mittels aktuellen Formblattes (Art. 9 BayNatSchG – Kompensationsverzeichnis).

12. **Geländeabgrabungen / Aufschüttungen**

Durch die vorhandenen Gegebenheiten vor Ort ist ein großer Höhenunterschied von bis zu 5,5 m im Gelände vorhanden.

Stützmauern zum Abfangen des Höhenunterschieds bis zu 5 m sind daher zulässig.

Geländebearbeitungen im Rahmen der örtlichen Höhenunterschiede zur Überbrückung und Herstellung der Befahrbarkeit und Nutzbarkeit der Flächen sind im Rahmen des vorhandenen Geländeniveaus bis zu 5 m zulässig.

Zusätzliche Aufschüttungen oder Abgrabungen sind unzulässig.

II. **Örtliche Bauvorschriften**

13. **Gestaltung der Gebäude**

13.1 Es sind nur einfache, regelmäßige rechteckige Grundkörper zulässig.

13.2 Für die Gebäude sind Materialien zu verwenden (Dachflächen, Fassadenflächen), die nichtreflektierend sind.

13.3 Zulässige Dachformen sind Satteldächer, Flachdächer und Pultdächer.

III. **Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

1. **Oberflächenentwässerung, wasserwirtschaftliche Hinweise**

Niederschlagswasser:

Niederschlagswasser Dachflächen und Freiflächen

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist gemäß der ATV-DWA M 153 und der ATV-DWA A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung) zu versickern. Die Eignung der Bodenverhältnisse für eine Versickerung wird vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch einen Sachverständigen überprüft.

Das auf dem Grundstück anfallende unverschmutzte Dach- und Oberflächenwasser darf nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, sondern wird breitflächig über die belebte Bodenzone auf dem Grundstück versickert. Dies gilt ebenfalls für alle sonstigen nicht schädlich verunreinigten Tag-, Stau-, Quellwasser sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.

Die Versickerung erfolgt über festgelegte Flächen und Geländemulden. Diese Mulden sind freizuhalten; es darf nur die Nutzung als Grünfläche erfolgen.

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig.

Verschmutztes Niederschlagswasser – insbesondere von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden – ist direkt durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation (Kläranlage) zu beseitigen.

Die vorhandene Schmutzwasserkanalisation der Stadt Rain ist nur begrenzt in der Lage, zusätzliches verschmutztes Niederschlagswasser aufzunehmen. Daher sollen Flächen, auf denen verschmutztes / behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser anfällt, soweit möglich durch geeignete Maßnahmen minimiert werden (z.B. durch Überdachung o.Ä.).

Niederschlagsmengen, die dennoch an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden müssen, müssen durch Zwischenspeicherung und Abpufferung gedrosselt werden. Bei der Bestimmung der Drosselfähigkeit sind sowohl die Leistungsfähigkeit des neu zu erstellenden privaten Schmutzwasser-Pumpwerkes mit nachfolgender Druckleitung als auch die der vorhandenen öffentlichen Schmutzwasserkanalisation zu berücksichtigen. Die Kosten entsprechender Nachweisrechnungen (auch der öffentlichen Kanalisation) sind vom Vorhabensträger zu tragen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.

Das auf den privaten, befestigten Lager- und Verkehrsflächen anfallende, geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden und wird direkt über die seitlich angrenzenden Grünflächen versickert. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung wie z.B. Zisternen. Dabei werden neben den direkten flächenhaften Versickerungen auch Sickeranlagen wie Mulden betrieben. Direkte Einleitung in ein Oberflächengewässer ist unzulässig (*siehe auch Anlagen 04a und 04b, Lageplan und Querschnitte Entwässerung Vorabzug, SWEKO, 02./03.03.2022*).

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sollten vom Bauwerber eigenverantwortlich Vorsorgemaßnahmen getroffen werden, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Kellerfenster /-eingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Wasserversorgung:

Der Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung ist gesichert.

Abwasser, verschmutzt:

Anschluss an das öffentliche Kanalnetz ist gesichert.

Grundwasser:

Es ist von einem hohen Grundwasserstand auszugehen. Es liegen keine Beobachtungsergebnisse vor.

Oberirdische Gewässer:

Der vorhandene Laggraben / Rinnegraben ist ein Gewässer 3. Ordnung. Die Unterhaltslast liegt bei der Kommune (Stadt Rain). Neben dem Erhalt der Funktionsfähigkeit (Abfluss etc.) sind dabei auch naturnahe Gestaltung und Bewirtschaftung (Art. 42 BaWG), sowie Belange des Naturhaushaltes Landschaftsbild und Erholung (§18 WHG) zu berücksichtigen.

Überflutung und Starkregen:

Die Sicherheit gegen Überflutung bzw. einer kontrollierten schadlosen Überflutung des Grundstücks sollte durch einen Überflutungsnachweis rechnerisch nachgewiesen werden. Auf die Arbeitshilfe des StMB und StMUV „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ wird hingewiesen.

2. Denkmalschutz

Auf den Grundstücken des Bebauungsplan-Geltungsbereichs sind keine Denkmäler verzeichnet. Die in der Nähe liegenden Bodendenkmale Nr. D-7-7331-0064 und D-7-7331-0065 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ befinden sich in ca. 100 m Entfernung nördlich und nordöstlich des Geltungsbereichs.

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz. Sie sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0, anzuzeigen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3. Schädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Ablagerungen o. Ä. angetroffen werden. Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenverunreinigung oder Altlasten hindeuten

unterliegt dies der Mitteilungspflicht nach Art. 1 BayBodSchG. Sie sind dem Landratsamt Donau-Ries (Bodenschutzbehörde) unverzüglich anzuzeigen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher vorsorglich empfohlen, Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

4. Landwirtschaftliche Emissionen

Die durch angrenzende, ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzungen entstehenden Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen sind vom Vorhabensträger zu dulden.

5. Immissionsschutzrechtliche Hinweise

Mit jedem Bauantrag bzw. Nutzungsänderung ist ein qualifiziertes Sachverständigengutachten einer amtlich anerkannten Stelle nach § 29b BImSchG zum Nachweis der Einhaltung der schallschutztechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39 „Am Laggraben“ vorzulegen. Zudem ist die Einhaltung der Bestimmungen der TA Lärm innerhalb des Gewerbegebiets für schutzbedürftige Nutzungen nachzuweisen. Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVorIV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen.

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weitere Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Stadt Rain, Hauptstr. 60, 86641 Rain am Lech, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patent- und Markenamt.

6. Zugänglichkeit der Normen

Die genannten Normen und Richtlinien können beim Landratsamt Donau-Ries zu den üblichen Öffnungszeiten nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden. Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

IV. Inkrafttreten

Die vorstehende Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Rain a. L. hat in der Sitzung vom 05.04.2022 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.03.2022 hat in der Zeit vom 25.04.2022 bis 24.05.2022 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.03.2022 hat in der Zeit vom 25.04.2022 bis 24.05.2022 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.05.2022 mit Änderungen vom 31.05.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.06.2022 bis 21.07.2022 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.05.2022 mit Änderungen vom 31.05.2022 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.06.2022 bis 21.07.2022 öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Rain a. L. hat mit Beschluss des Stadtrats vom 26.07.2022 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.07.2022 als Satzung beschlossen.

Rain, den 27.07.2022

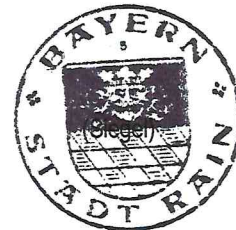

.....
Karl Rehm, 1. Bürgermeister



7. Ausgefertigt

Rain, den 27.07.2022


.....
Karl Rehm, 1. Bürgermeister



8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 12.08.2022 gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Rain, den 22.08.2022

(Stadt Rain am Lech)

.....
Karl Rehm, 1. Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN NR. 39
„Am Laggraben“
Gemarkung Mittelstetten

Flur-Nr. 143, Gemarkung Mittelstetten



TEIL C **BEGRÜNDUNG**

- Abschnitt 1 – Allgemein
- Abschnitt 2 – Eingriffsregelung
- Abschnitt 3 – Umweltbericht

herb und partner
stadtplaner + landschaftsarchitekten

herb und partner PartGmbH
stadtplaner + landschaftsarchitekten
herrenberg 28 - 86647 buttenwiesen
fon 0 82 74 31 03 720 - fax 0 82 74 31 03 718
info@herb-larc.de - www.herb-larc.de

Vorentwurf
Entwurf

21.03.2022
31.05.2022

Fassung vom

26.07.2022

Inhalt

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
2. Lage und Bestandssituation	3
2.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen und übergeordnete Ziele	3
2.2. Derzeitige Nutzung	6
2.3. Bestandsbeschreibung	7
3. Verfahren	9
4. Städtebauliches Konzept und Erschließung	9
5. Grünordnerisches Konzept und Umwelt	10
6. Immissionsschutz	10

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Ein bestehendes Betriebsgelände soll nach Eigentümerwechsel für neue Aufgaben und Zwecke hergerichtet werden. Es werden neue Gebäude erstellt. Das Grundstück wird als Lagerfläche genutzt. Dazu werden asphaltierte Lagerflächen angelegt.

Die angrenzenden Grünflächen außerhalb des Betriebshofs werden erhalten und um eine Randeingrünung ergänzt. Die zusätzlichen Verkehrsflächen an der Mittelstetter Straße ermöglichen mittel- und langfristig eine Verbesserung der Verkehrsführung.

Die Stadt Rain a. Lech möchte für das Flurstück Nr. 143, Gemarkung Mittelstetten, einen Bebauungsplan (Nr. 39 „Am Laggraben“) für ein Gewerbegebiet aufstellen. Das Gelände wurde bereits von einem Gewerbebetrieb genutzt und soll nun baurechtlich gesichert werden.

Das Flurstück umfasst eine Fläche von 26.858 m². Davon werden 14.263 m² als Gewerbefläche und somit Baufläche festgelegt. Die Randbereiche des Flurstücks im Süden und Westen sind bereits mit Gehölzbestand bewachsen und eingegrünt. Diese Randeingrünung wird im Osten und Norden mit einer mehrreihigen Hecke in einer Breite von mindestens 5 m neu hergestellt und somit sichergestellt, dass das Gelände nach außen optisch abgeschirmt ist und sich die Fläche gut in das Landschaftsbild einfügt.

Andere Standorte wurden ebenfalls geprüft. Der Anlagenbetreiber übernimmt diesen Standort, welcher bereits weitgehend versiegelt ist und dessen bestehende Strukturen sich gut für das zukünftige Unternehmen eignen. Ein Erwerb anderer Flächen war nicht möglich, da die Voraussetzungen dort nicht wirtschaftlich genug waren. Der Standort ist daher bzgl. der Schutzgüter (Mensch, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild) als geringwertig einzustufen.

Die hochwertigen Biotopflächen werden erhalten und für die Zukunft gesichert.

2. Lage und Bestandssituation

2.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen und übergeordnete Ziele

Regionalplan Region Augsburg (9)

Die Stadt Rain ist im Regionalplan als mögliches Mittelzentrum zwischen Donauwörth und Neuburg a.d. Donau dargestellt. Es bestehen keine einschränkenden Aussagen zum Plangebiet. Landschaftliche Vorbehaltsgebiete und ein Vorranggebiet für Kiesabbau sind erst im weiteren Umfeld ausgewiesen.

Aus dem Landesentwicklungsprogramm wird das Ziel nachrichtlich übernommen: „Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung im besonderen Maße gestärkt werden soll.“

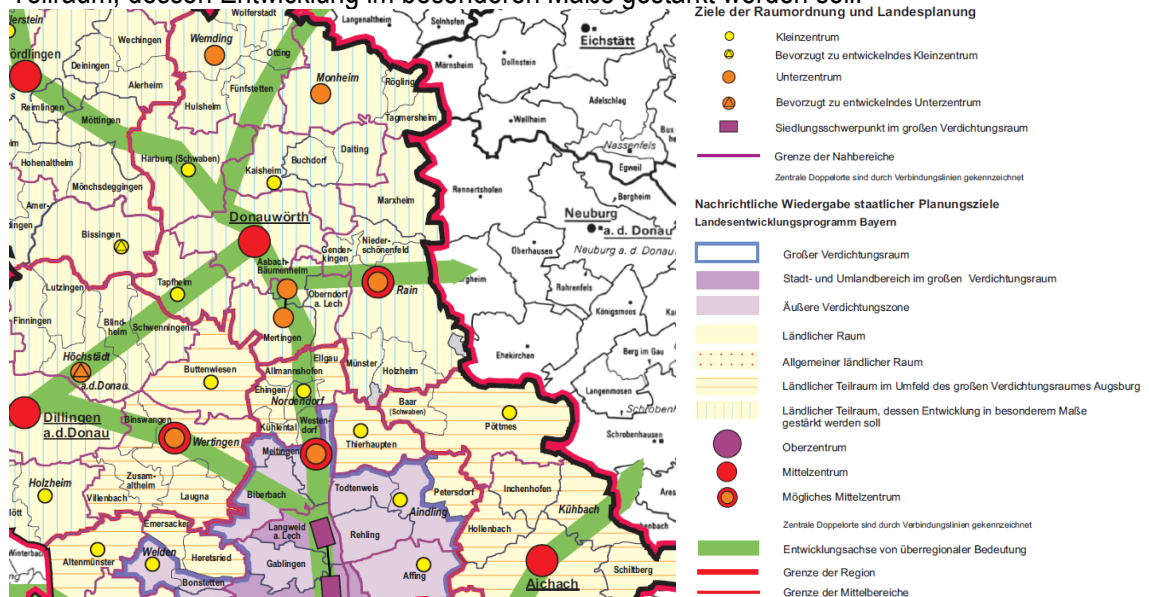
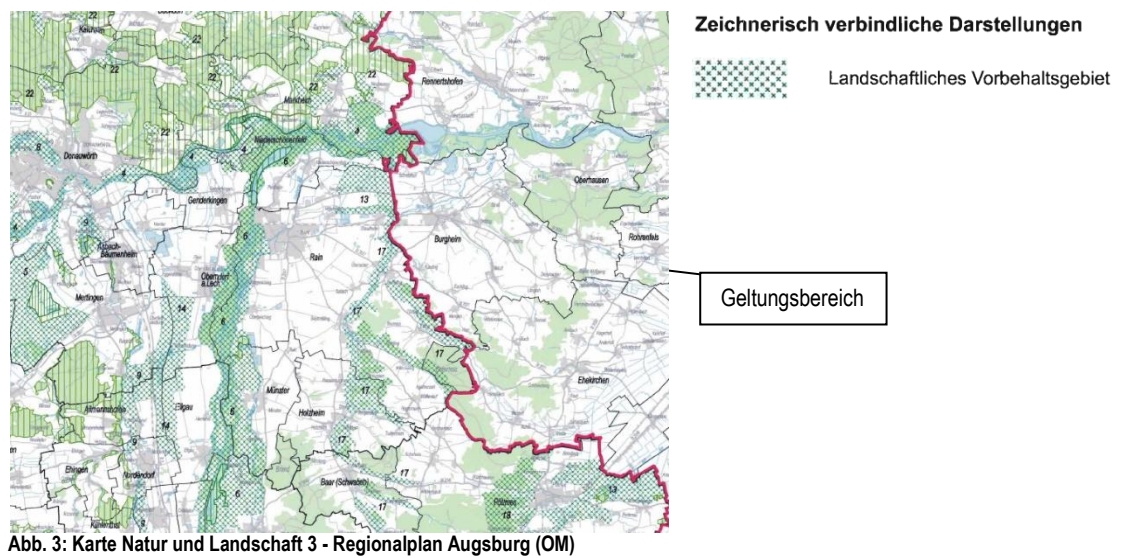
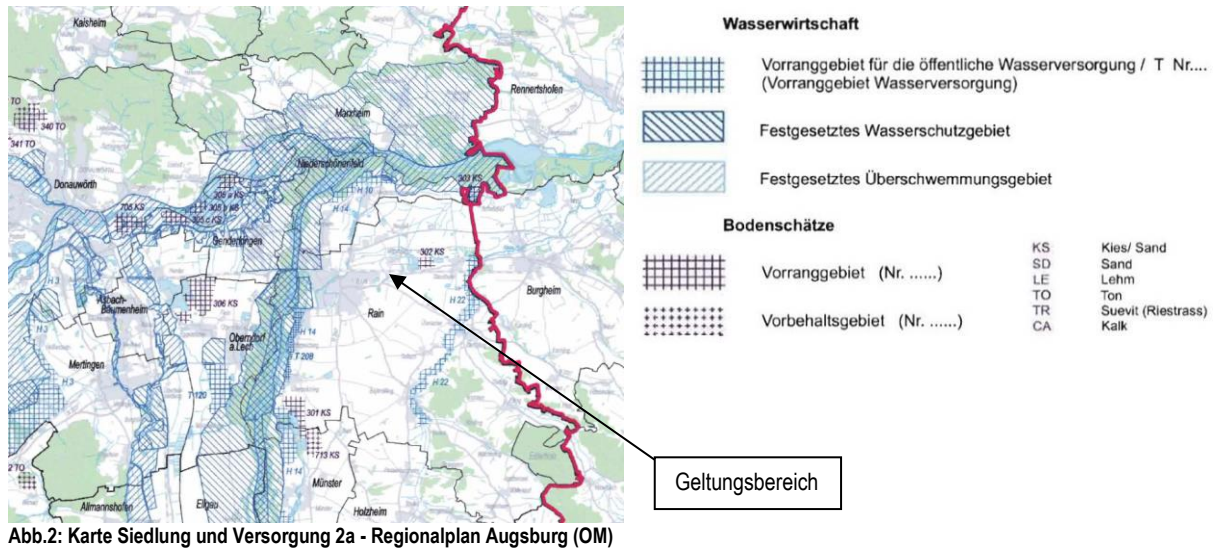


Abb. 1: Karte Raumstruktur - Regionalplan Augsburg (OM)



Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Gewerbliche Baufläche (nach §1 Abs. 1, Nr. 3 BauNVO) dargestellt. Die Grünstrukturen und das Biotop 7331-1015-001 auf dem Flurstück sind vermerkt.

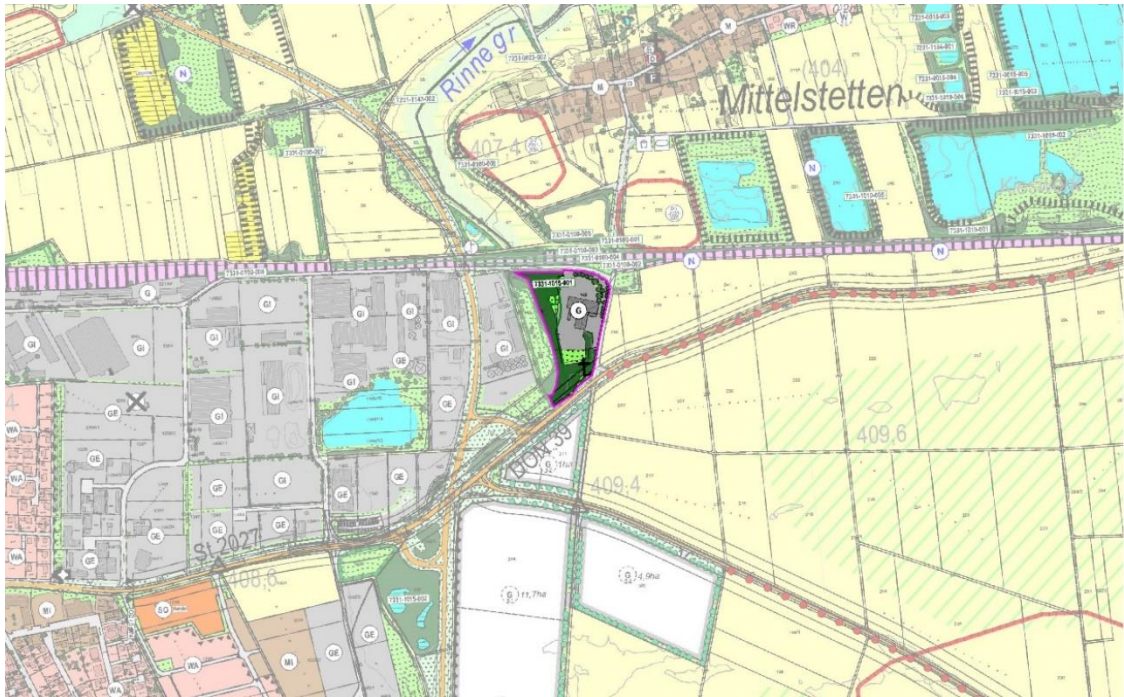


Abb. 4: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Stadt Rain) vom 01.08.2017, Umgriff Geltungsbereich magenta, OM

Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Arten- und Biotopschutzprogramm ist ein Flächenkonzept für den Naturschutz und die Landschaftspflege. Gesetzliche Grundlagen sind im Bayerischen Naturschutzgesetz verankert. Im Geltungsbereich befinden sich Teilflächen des Biotops 7331-1015-001. Im Nahbereich sind Biotope nach Art. 13d, Abs.1 BayNatSchG (Trocken- und Feuchtstandorte) ausgewiesen. Auf der Gewerbefläche befinden sich jedoch Buschflächen und Baumgruppen.

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich kein Boden- bzw. Baudenkmal. Im weiteren Umfeld sind mehrere Bodendenkmäler eingetragen:

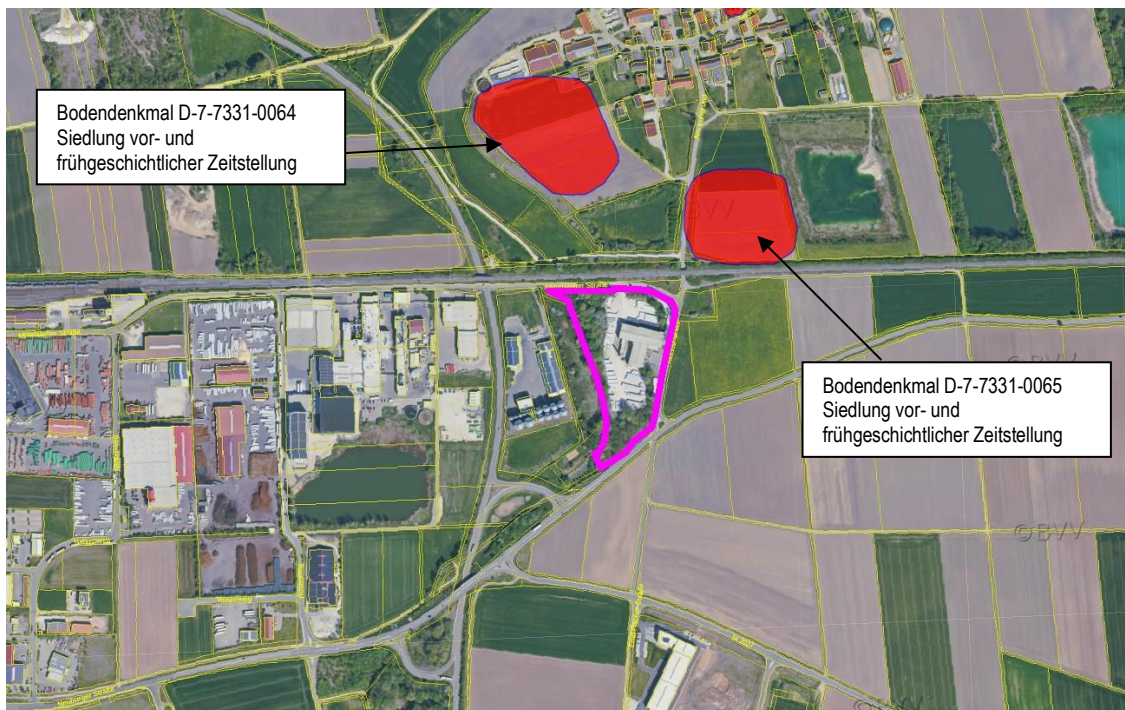


Abb. 5: Luftbild (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, BayernAtlas (01/2022)); Bodendenkmäler sind rot markiert, der Geltungsbereich ist magenta umrandet (OM)

2.2. Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet liegt im Osten des Landkreises Donau-Ries und östlich der Stadt Rain am Lech. Kreisstraße und Bahnlinie grenzen unmittelbar an das Plangebiet. Umgebend werden die Flächen intensiv landwirtschaftlich bearbeitet. Westlich befinden sich einige Gewerbe- und Industriebetriebe.

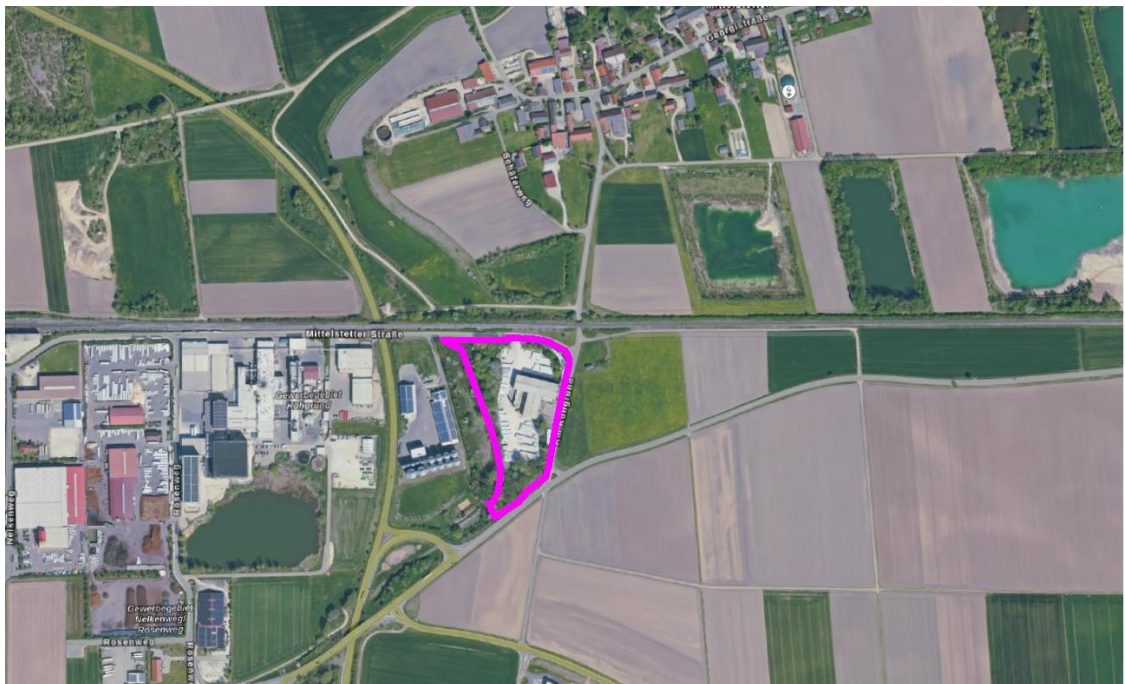


Abb. 6: Luftbild (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, BayernAtlas 01/2022); Der Geltungsbereich ist schwarz magenta (OM)

2.3. Bestandsbeschreibung

Räumliche Lage:

Das Plangebiet liegt im Osten des Landkreises Donau-Ries und östlich der Stadt Rain am Lech. Kreisstraße und Bahnlinie grenzen unmittelbar an das Plangebiet.

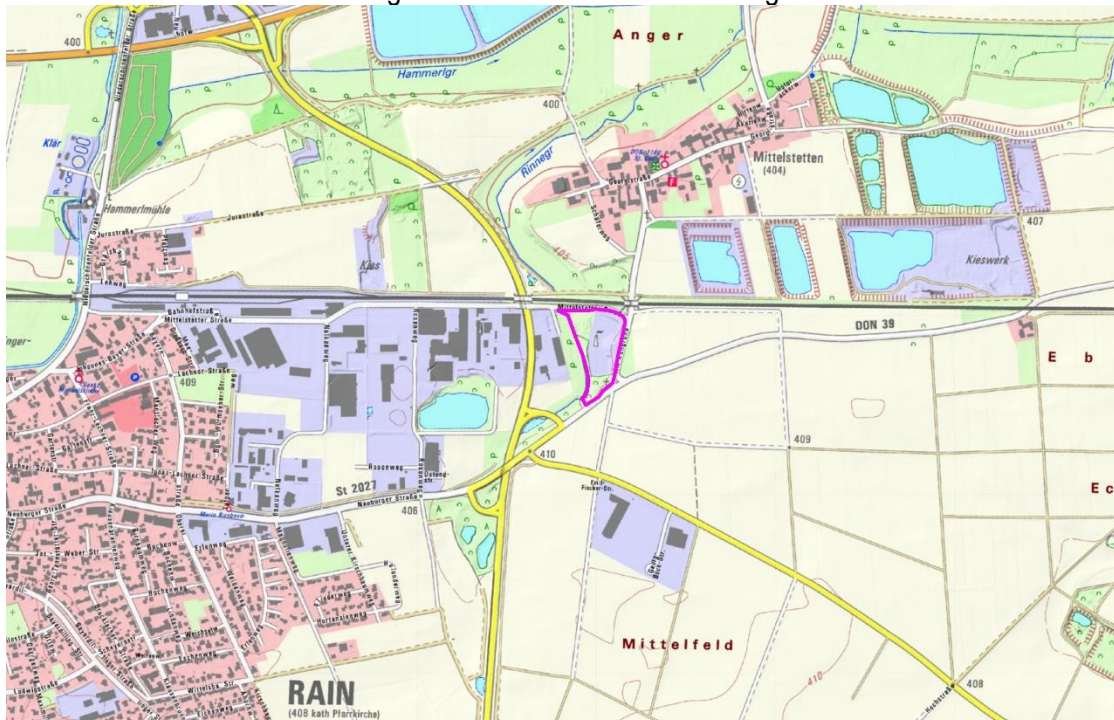


Abb. 7: Kartenausschnitt TK, (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, BayernAtlas 01/2022); Der Geltungsbereich ist magenta umrandet (OM).

Naturraum und Geologie

Naturräumlich wird der Geltungsbereich der Rainer Hochterrasse (047 06) zugeordnet. Diese ebene Terrassenplatte kann zu den Ebenen des unteren Lechtals (Lech-Wertach-Ebenen 047) gerechnet werden, auch kann man sie als unterste Stufe der Aindlinger Terrassentreppe (048) auffassen.

Wassersensibler Bereich und Hochwasser

Westlich des Plangebiets verläuft der Laggraben/Rinnegraben. Dieser Graben oder sein Umfeld sind nicht als Hochwasserüberschwemmungsflächen (nach HQ100 oder HQextrem) ausgewiesen. Jedoch befindet sich der Geltungsbereich etwas zur Hälfte im wassersensiblen Bereich im näheren Umfeld des Laggrabens/Rinnegrabens. Dementsprechend ist mit einem hoch anstehenden Grundwasser zu rechnen. Überschwemmungen sind nicht auszuschließen.

Potentielle natürliche Vegetation

Als potentielle natürliche Vegetation gibt SEIBERT (1968) für das Planungsgebiet den Reinen Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (*Galio-Carpinetum typicum*) der Südbayern-Rasse an. Typisch für diesen ist folgende Artenzusammensetzung:

Bäume und Sträucher:

Quercus robur (Stiel-Eiche), *Fagus sylvatica* (Rot-Buche), *Carpinus betulus* (Hain-Buche), *Tilia cordata* (Winter-Linde), *Fraxinus excelsior* (Esche), *Prunus avium* (Vogel-Kirsche), *Acer campestre* (Feld-Ahorn), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Betula pendula* (Hänge-Birke), gebietsweise auch *Abies alba* (Weiß-Tanne);

Corylus avellana (Haselnuss), *Cornus sanguinea* (Blutroter Hartriegel), *Crataegus monogyna* (Eingrifflicher Weißdorn), *C. oxyacantha* (Weißdorn), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Lonicera xylosteum* (Rote Heckenkirsche), *Ligustrum vulgare* (Liguster), *Rhamnus frangula* (Faulbaum), *Rh. cathartica* (Purgier-Kreuzdorn), *Euonymus europaeus* (Spindelstrauch), *Daphne mezereum* (Seidelbast), *Rosa arvensis* (Feld-Rose), *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball), *Clematis vitalba* (Waldrebe)

Bodenvegetation (Auswahl):

Galium sylvaticum (Wald-Labkraut), *Aegopodium podagraria* (Giersch), *Campanula trachelium* (Nesselblättrige Glockenblume), *Carex brizoides* (Zittergras-Segge), *Brachypodium sylvaticum* (Wald-Fiederzwenke), *Carex sylvatica* (Wald-Segge), *Milium effusum* (Wald-Fluttergras), *Lamium galeobdolon* (Goldnessel), *Convallaria majalis* (Maiglöckchen), *Eurhynchium striatum* (Schönschnabelmoos)

Biotopstrukturen



Abb. 8: Luftbild (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, BayernAtlas 01/2022); Der Geltungsbereich ist magenta umrandet.

Artenschutzrechtliche Belange

Die Planungsfläche soll als Gewerbefläche mit Lagerflächen des neuen Bauherrn, ZM Nutzfahrzeuge, genutzt werden. Umgebend werden die Flächen gewerblich oder intensiv landwirtschaftlich bearbeitet. In der Umgebung befinden sich einzelne Biotope. Das im Geltungsbereich kartierte Biotop wird fast vollständig erhalten. Kleinflächige Teilbereiche werden entfernt. Der notwendige Ausgleich wird im Abschnitt Begründung-Eingriffsregelung detailliert beschrieben.

Topographie und Landschaftsbild

Das in der Rainer Hochterrasse liegende Plangebiet stellt eine in sich geschlossene landschaftliche Einheit dar. Unmittelbar im Norden fällt es steil zur Donauniederung ab. Die topografischen Strukturen sind im Nahbereich jedoch stark technisch überformt (Gewerbegebiet, Buslinie, Straße). Die geringe Höhe des Gebiets und eine weitgehende Bedeckung mit Löß oder lößähnlichen Lehmen bieten gute landwirtschaftliche Voraussetzungen für den Anbau von

Weizen und Zuckerrüben, wodurch das Gebiet heute nahezu waldfrei ist. Einzelne Heckenstrukturen und Entwässerungsgräben durchziehen das Areal. Im Nahbereich befinden sich die Bundesstraße 16, die Bahnlinie Ulm-Ingolstadt sowie die Kreisstraße 2047. Das betreffende Grundstück befindet sich am Rand zur freien Landschaft. Es stellt jedoch keinen Fremdkörper dar, weil es an ein vorhandenes Gewerbegebiet anschließt und von Verkehrslinien eingeschlossen ist. Die vorhandene Bestandsbegrünung wird geschützt und weiterentwickelt und verbessert dadurch das Landschaftsbild.

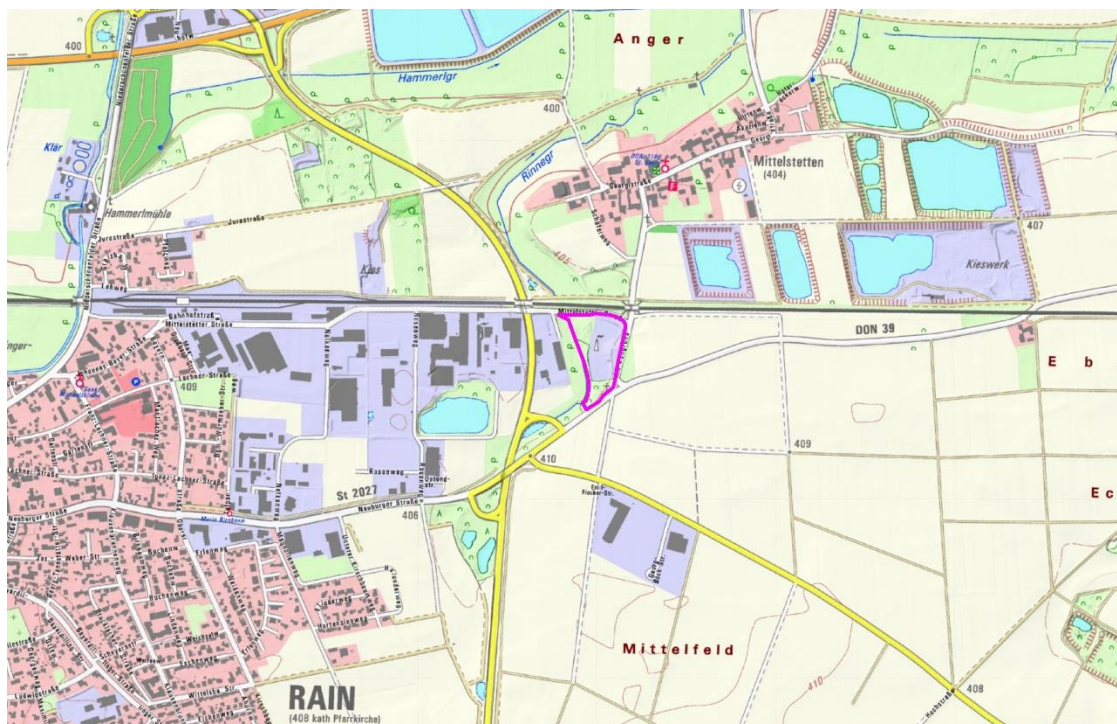


Abb. 9: Kartenausschnitt TK, (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, BayernAtlas 01/2022); Der Geltungsbereich ist magenta umrandet (OM).

3. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt.

4. Städtebauliches Konzept und Erschließung

Der Besitzer des Flurstücks Nr. 143, Gemarkung Mittelstetten möchte den bestehenden Betriebshof für seine neue Nutzung herstellen. Daher plant die Stadt Rain die Aufstellung des Bebauungsplans für diesen Geltungsbereich, um die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für künftige Baumaßnahmen und Nutzungen als Gewerbegebiet zu schaffen.

Die Erschließung wird von Norden (Mittelstetter Straße) erfolgen. Bedingt durch die topografischen Verhältnisse wird das Gelände so hergestellt, dass sowohl die Entwässerung (Versickerung auf dem Grundstück) als auch die geplante Nutzung erfolgen kann.

Im gesamten Geltungsbereich wird Gewerbegebiet im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen, die bestehenden Grünflächen werden langfristig gesichert und eine Eingrünung neu hergestellt.

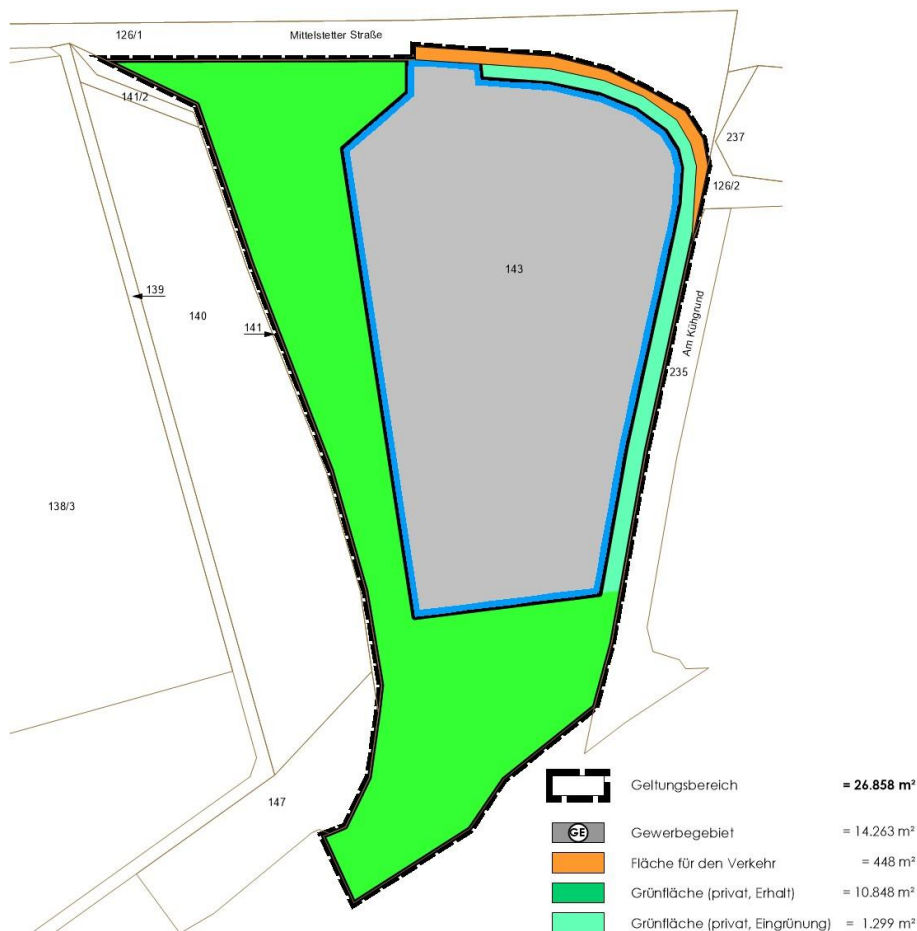


Abb. 10: Flächen des Bebauungsplans (OM); Der Geltungsbereich ist schwarz umrandet.

5. Grünordnerisches Konzept und Umwelt

Um dem Übergang zur freien Feldflur Rechnung zu tragen, werden an der Ost- und Nordseite des Flurstücks entsprechende Grünstreifen mit Strauchhecken (5 – 6 m breit) festgesetzt. Diese sind entsprechend der Satzung zu bepflanzen. Die bestehenden Grünstrukturen und Biotopflächen im Süden und Westen werden fast vollständig erhalten.

Die benötigte Ausgleichsfläche wird auf den Flurstücken Nr. 1840, 1841 und 1842, Gemarkung Oberndorf a. Lech hergestellt. Die dort geplanten Maßnahmen werden in Abschnitt 2 – Eingriffsregelung und im Plan zur Ausgleichsfläche (Planteil B) detailliert behandelt.

6. Immissionsschutz

Für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 39 „Am Laggraben“ wurde die schalltechnische Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 16.03.2022 mit Auftrags-Nr. 7875.1 / 2022 - TM angefertigt, um für das Gewerbegebietsareal die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren. Die Ergebnisse sind in der Satzung zum Bebauungsplan ausführlich dargestellt.

Unter Berücksichtigung des Urteils 4 BN 45.18 des BVerG vom 07.03.2019 (hier für GE-Gebiet) ist in diesem Fall eine gebietsübergreifende Gliederung des Bebauungsplanes erforderlich, da

wegen der Vorbelastung und der (Wohn-)Bebauung (WA, WR, Büro) in Nachbarschaft eine uneingeschränkte Kontingentfläche im Plangebiet selbst nicht realisierbar war. Voraussetzung für eine gebietsübergreifende Gliederung nach § 1 Abs. 4, Satz 1 Nr. 2 oder Satz 2 BauNVO ist, dass im Gemeindegebiet noch mindestens ein Industrie-/Gewerbegebiet vorhanden ist, in dem keine Emissionsbeschränkungen gelten oder ein Teilgebiet mit Emissionskontingenten o. ä. besteht, die jegliche nach §§ 8, 9 BauNVO gewerbliche Nutzung (Tag und Nacht) ermöglicht. Dies ist in vorliegenden Fall nach Angaben der Stadt Rain am Lech durch die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 23 „Moosweide“ und Nr. 23A „Erweiterung Moosweide“ sichergestellt.

(siehe auch *Anlage 03, Schalltechnische Untersuchung, IB Kottermair, 7875.2-2022-TM 31.05.2022*)

BEBAUUNGSPLAN NR. 39
„Am Laggraben“
Gemarkung Mittelstetten

Flur-Nr. 143, Gemarkung Mittelstetten



TEIL C **BEGRÜNDUNG**

- Abschnitt 1 – Allgemein
- [Abschnitt 2 – Eingriffsregelung](#)
- Abschnitt 3 – Umweltbericht

herb und partner
stadtplaner + landschaftsarchitekten

herb und partner PartGmbH
stadtplaner + landschaftsarchitekten
herrenberg 28 - 86647 buttenwiesen
fon 0 82 74 31 03 720 - fax 0 82 74 31 03 718
info@herb-larc.de - www.herb-larc.de

Vorentwurf
Entwurf

21.03.2022
31.05.2022

Fassung vom

26.07.2022

Inhalt

1.	Naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung	3
1.1	Konfliktminimierung und Vermeidung	3
1.2	Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen	4
1.2.1	Ermittlung der ausgleichspflichtigen Fläche (Eingriffsfläche)	4
1.2.2	Bestandsbewertung, Beeinträchtigungsintensität, Kompensationsfaktor, Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs	5
1.3	Ausgleichskonzept	7
1.3.1	Ziele und Herstellungsmaßnahmen	7
1.3.2	Lage und derzeitige Nutzung der Maßnahmenflächen	7
1.3.3	Ausführung	7
1.3.4	Pflegemaßnahmen	7

1. Naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Nach § 18 Abs. 1 BNatSchG (Fassung vom 29.07.2009, in Kraft getreten am 01.03.2010) ist für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung vorgesehen, wenn aufgrund des Verfahrens nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Gem. § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung unter dem Aspekt Vermeidung und Ausgleich zu berücksichtigen.

Ein Ausgleich ist nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich, wenn ein Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war. Die Überplanung bereits vorhandenen Baurechts nach §§ 30, 34 BauGB ohne Zulassung weiterer Versiegelung führt damit zu keiner Ausgleichspflicht.

Zur Handhabung der Eingriffsregelung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans kommt der Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (ergänzte Fassung, Stand Januar 2003) zur Anwendung. Der überarbeitete Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (Stand Dezember 2021) wurde nicht angewandt, da maßgebliche Teile des Eingriffs bereits einige Jahre zurückliegen (seit 2006).

Es werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorgesehen. Daneben werden grünordnerische Maßnahmen festgelegt. Diese Maßnahmen vermindern die Auswirkungen des Eingriffes und fördern die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes.

Zur Ermittlung des Eingriffs und Ausgleichsbedarfs wurde eine gesonderte Planung (*siehe Anlage 02, ZM Nutzfahrzeuge Ausgleichsbilanzierung, herb und partner, 14.12.2021*) in Abstimmung mit dem Landratsamt Donau-Ries (Untere Naturschutzbehörde) erstellt. In dieser ist der Gesamtausgleich für die Veränderungen seit dem Jahr 2006 festgehalten.

1.1 Konfliktminimierung und Vermeidung (Leitfaden: Liste 2)

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt.

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme
Arten und Lebensräume	Überbauung	+ Schaffung von dauerhaften Grünstrukturen durch Eingrünung des Gewerbegebiets entlang aller Grundstücksgrenzen + Erhalt der Durchlässigkeit (= keine Sockelmauern oder dergleichen) + Verbesserung des Biotopverbunds durch Pflanzung heimischer Sträucher
Boden	Bodenversiegelung	+ Reduzierung der Neuversiegelung auf erforderliches Mindestmaß und Herstellung des Betriebsgeländes vorrangig auf bereits versiegelten Flächen + Verbesserung des Bodenschutzes durch dauerhafte Begrünung (Randeingrünung)

Wasser	Flächenversiegelung	+ Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Erhalt der Grünflächen und Versickerung über belebte Bodenzone + Schaffung von dauerhafter Begrünung (Randeingrünung)
Klima und Luft	Überbauung	+ Verbesserung des Luftaustausches durch Randeingrünung + Schaffung kleinklimatisch wirksamer Flächen (Pflanzflächen)
Landschaftsbild	Fernwirkung	+ Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen bzw. Festsetzungen (z. B. Erhalt bestehender Grünstrukturen, Ergänzung/Neupflanzung Randeingrünung, Verwendung heimischer Pflanzen)

1.2 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen (Kompensationsumfang)
 (Leitfaden: Matrix Abb. 7)

1.2.1 Ermittlung der ausgleichspflichtigen Fläche (Eingriffsfläche)

Flächenbilanz

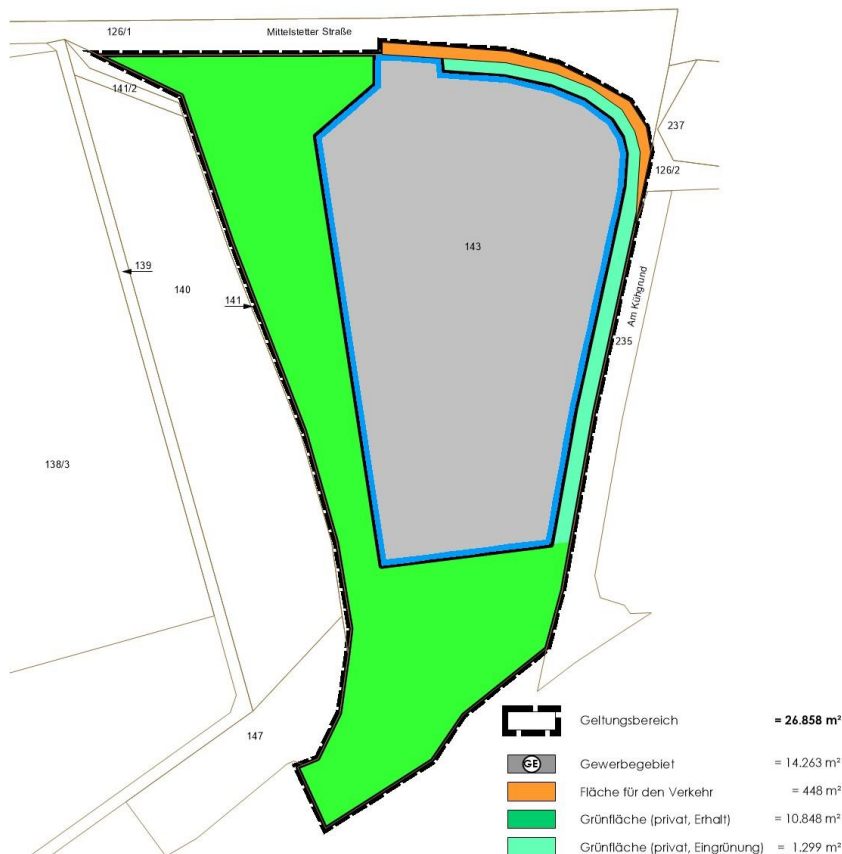


Abb. 1 Flächenbelegung im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Gesamtfläche Geltungsbereich	<u>26.858,00</u> m²
Ausgleichspflichtige Fläche:	9.777,00 m²
1. Neue Fläche mit Baurecht	9.777,00 m ²
Nicht ausgleichspflichtige Flächen (im Zusammenhang mit der Erstellung des Bebauungsplans) Flächen der Eingriffe, die vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren bzw. für die ein Ausgleich im Rahmen anderer planungsrechtlicher Verfahren zu leisten war sowie Flächen, die keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung im Sinne der Eingriffsregelung erfahren	17.081,00 m²
<ul style="list-style-type: none"> • Bereits versiegelte Flächen 2006 • Heckenflächen Eingrünung neu • Bestehendes Feldgehölz und Gehölzflächen 	4.934,00 m ² 1.299,00 m ² 10.848,00 m ²

1.2.2 Bestandsbewertung, Beeinträchtigungsintensität, Kompensationsfaktor, Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs
 (Leitfaden Liste 1 a-c und Praxis-Leitfaden 2.4.2)

Bewertung des Ausgangszustandes laut Leitfaden

Schutzgut	Beschreibung	Bewertung
Arten und Lebensräume	naturnahe Flächen (kartierte Biotopflächen, Feldgehölze)	III
Boden	unbeeinflusster bzw. geringfügig veränderter, naturnaher Bodenaufbau	III
Wasser	keine Oberflächengewässer	I unten
Klima und Luft	Großflächig versiegelte Bodenbereiche	I unten
Landschaftsbild	Bisherige Ortsrandbereiche mit bestehenden eingewachsenen Eingrünungsstrukturen	II unten
	<u>-> Kompensationsfaktor</u>	1,5-3,0

Da es sich bei der Bestandsfläche (Biotopen und Gehölzstrukturen) um hochwertige Landschaftsbestandteile handelt, wurden in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde folgende Ausgangswerte, d.h. Kompensationsfaktoren festgelegt:

<i>Biotopfläche, kartiert</i>	Faktor 3,0
<i>Grünflächen allgemein</i>	Faktor 1,5
<i>Baumbestand, hochwertig</i>	Faktor 2,0

Ausgleichsflächenbedarf

Die Zusammenführung der beiden Komponenten, Bedeutung des Bestandes für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie Schwere des Eingriffs, im Zusammenhang mit den aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ergibt sich folgender **Ausgleichsbedarf**:

Kategorie III Gebiete hoher Bedeutung (kartierte Biotopflächen)	
Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ ≤ 0,35)	
→ Spanne Kompensationsfaktor (lt. Leitfaden 1,0-3,0) Es wird ein Kompensationsfaktor von 3,0 angenommen. (s. oben)	3,0
Kompensationsumfang (im Zusammenhang mit der Erstellung des Bebauungsplans)	
• Eingriffsfläche	x 4.499,00
• Kompensationsfaktor (lt. Abstimmung mit UNB)	<u>3,00</u>
Der zu erbringende Ausgleichsflächenbedarf beläuft sich somit auf	= 13.497 m²
Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung (Grünflächen allgemein)	
Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ ≤ 0,35)	
→ Spanne Kompensationsfaktor (lt. Leitfaden 0,5-0,8) Es wird ein Kompensationsfaktor von 1,5 angenommen. (s. oben)	1,5
Kompensationsumfang (im Zusammenhang mit der Erstellung des Bebauungsplans)	
• Eingriffsfläche Grünflächen allgemein	x 4.819,00
• Kompensationsfaktor (lt. Abstimmung mit UNB)	<u>1,50</u>
Der zu erbringende Ausgleichsflächenbedarf beläuft sich somit auf	= 7.229 m²
Kategorie III Gebiete mittlerer Bedeutung (Baumbestand hochwertig)	
Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ ≤ 0,35)	
→ Spanne Kompensationsfaktor (lt. Leitfaden 0,5-0,8) Es wird ein Kompensationsfaktor von 2,0 angenommen. (s. oben)	2,0
Kompensationsumfang (im Zusammenhang mit der Erstellung des Bebauungsplans)	
• Eingriffsfläche Grünflächen allgemein	x 459,00
• Kompensationsfaktor (lt. Abstimmung mit UNB)	<u>2,00</u>
Der zu erbringende Ausgleichsflächenbedarf beläuft sich somit auf	= 918 m²
Der zu erbringende Gesamtausgleichsflächenbedarf beläuft sich somit auf	13.497 + 7.229 + 918 m² = 21.644 m²

1.3 Ausgleichskonzept (Leitfaden: Teil C, Liste 3a)

1.3.1 Ziele und Herstellungsmaßnahmen

Ausgleichsflächen	- Blumenwiese, Ansaat
	- Herstellung flacher Mulden

1.3.2 Lage und derzeitige Nutzung der Maßnahmenflächen

Der Ausgleich erfolgt auf Flur-Nr. 1840, 1841 und 1842, Gemarkung Oberndorf a. Lech. Die Flächen befinden sich im Eigentum des Antragstellers. Die geplanten Maßnahmen wurden mit der unteren Naturschutzbehörde (LRA Donau-Ries) abgestimmt. Die Ausgleichsfläche befindet sich in einem Wiesenbrütergebiet und soll zur Sicherung und Steigerung der Artenvielfalt extensive zusätzliche Flächen zur Verfügung stellen.

Aktuell werden die Flächen landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt.

Die potentiell natürliche Vegetation in dem betrachteten Bereich wäre „Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald im Komplex mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald; örtlich mit Walzenseggen-Schwarzerlen-Bruchwald“.



Abb. 2 Lage Ausgleichsfläche, Geltungsbereich ist rot umrandet (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayern-Atlas 02/2022)

1.3.3 Ausführung

Die Ausgleichsflächen müssen spätestens 1 Jahr nach Betrieb der baulichen Anlagen angelegt sein. Die extensiven Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sind in Absprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen. 5 Jahre nach Bauende ist eine Erfolgskontrolle der Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Die dingliche Sicherung der Ausgleichsfläche und Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist erforderlich. Die Ausgleichsflächen sind, sofern noch nicht geschehen, unverzüglich nach Abschluss des Verfahrens an das Bayerische Ökoflächenkataster zu melden.

1.3.4 Pflegemaßnahmen

Eine detaillierte Angabe zu den Ausgleichsmaßnahmen und den Pflegemaßnahmen ist dem Planteil B „Ausgleichsfläche Flur-Nr. 1840, 1841 und 1842, Gemarkung Oberndorf a. Lech“ zu entnehmen.

BEBAUUNGSPLAN NR. 39
„Am Laggraben“
Gemarkung Mittelstetten

Flur-Nr. 143, Gemarkung Mittelstetten



TEIL C **BEGRÜNDUNG**

Abschnitt 1 – Allgemein
Abschnitt 2 – Eingriffsregelung
Abschnitt 3 – Umweltbericht

herb und partner
stadtplaner + landschaftsarchitekten

herb und partner PartGmbH
stadtplaner + landschaftsarchitekten
herrenberg 28 - 86647 buttenwiesen
fon 0 82 74 31 03 720 - fax 0 82 74 31 03 718
info@herb-larc.de - www.herb-larc.de

Vorentwurf
Entwurf

21.03.2022
31.05.2022

Fassung vom

26.07.2022

1. Beschreibung und Anlass der Planung

Inhalt und Ziele des Bebauungsplans (Kurzdarstellung)

Eine bestehende Betriebsstätte soll nach Eigentümerwechsel für neue Aufgaben und Zwecke hergestellt werden. Es werden neue Gebäude erstellt. Das Grundstück wird als Lagerfläche genutzt. Dazu werden asphaltierte Lagerflächen angelegt.

Die angrenzenden Grünflächen außerhalb des Betriebshofs werden weitgehend erhalten und um eine Randeingrünung auf der Nord- und Ostseite ergänzt. Die zusätzlichen Verkehrsflächen an der Mittelstetter Straße ermöglichen mittel- und langfristig eine Verbesserung der Verkehrsführung.

Die Stadt Rain am Lech möchte für das Flurstück Nr. 143, Gemarkung Mittelstetten, einen Bebauungsplan (Nr. 39 „Am Laggraben“) für ein Gewerbegebiet aufstellen. Das Gelände wird derzeit bereits von einem Gewerbegebiet genutzt und soll nun baurechtlich gesichert werden.

Das Flurstück umfasst eine Fläche von 26.858 m². Davon werden 14.263 m² als Gewerbefläche und somit Baufläche festgelegt. Die Randbereiche des Flurstücks im Süden und Westen sind bereits mit Gehölzbestand bewachsen und eingegrünt. Diese Randeingrünung wird im Osten und Norden mit einer mehrreihigen Hecke in einer Breite von 5 – 6 m ergänzt und somit sichergestellt, dass das Gelände nach außen optisch abgeschirmt ist und sich die Fläche gut in das Landschaftsbild einfügt.

Andere Standorte wurden ebenfalls geprüft. Dem Anlagenbetreiber übernimmt diesen Standort, welcher bereits weitgehend versiegelt ist, da sich bestehende Strukturen gut für das zukünftige Unternehmen eignen. Ein Erwerb anderer Flächen war nicht möglich, da die Voraussetzungen dort nicht wirtschaftlich genug waren. Der Standort ist bezüglich der Schutzgüter (Mensch, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild) als geringwertig einzustufen.

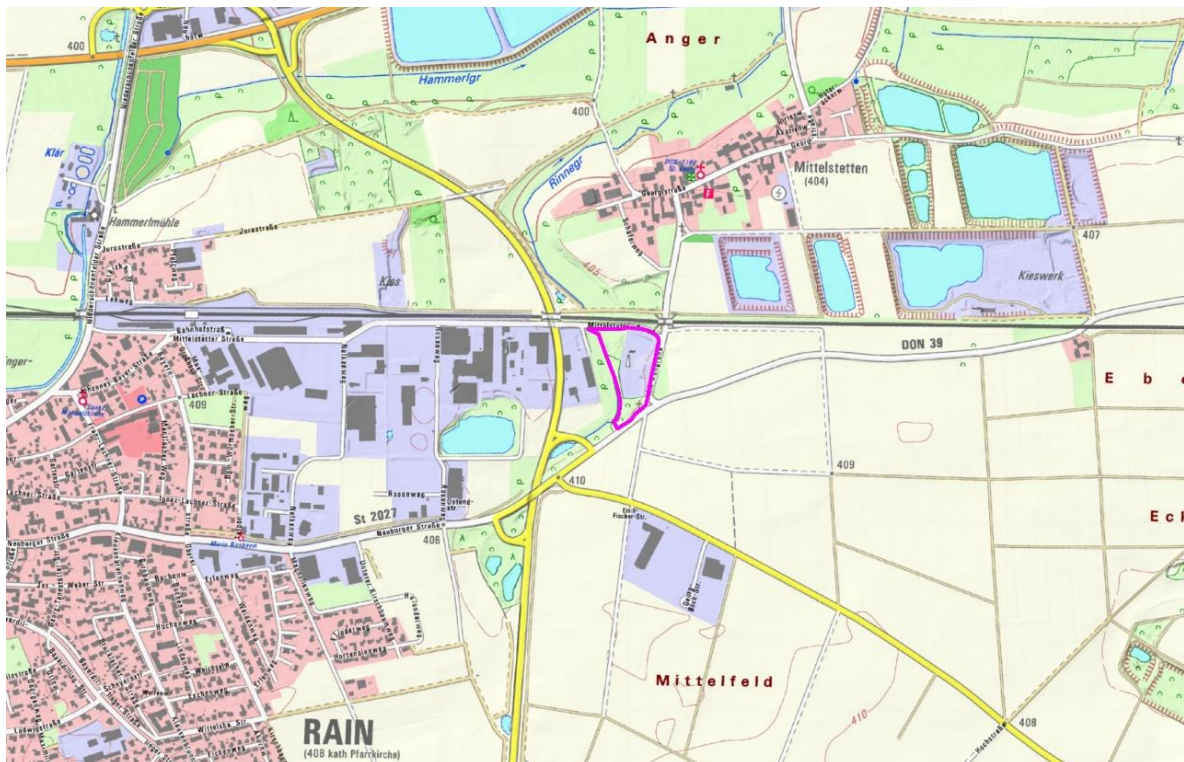


Abb. 1: Kartenausschnitt TK, (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, BayernAtlas 01/2022); Der Geltungsbereich ist magenta umrandet (OM).



Abb. 2: Luftbild (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, BayernAtlas 01/2022); Der Geltungsbereich ist schwarz magenta (OM)

2. Planungsrechtliche und übergeordnete Ziele

Regionalplan Region Augsburg (9)

Die Stadt Rain ist im Regionalplan als mögliches Mittelzentrum zwischen Donauwörth und Neuburg a.d. Donau dargestellt. Es bestehen keine einschränkenden Aussagen zum Plangebiet. Landschaftliche Vorbehaltsgebiete und ein Vorranggebiet für Kiesabbau sind erst im weiteren Umfeld ausgewiesen. Aus dem Landesentwicklungsprogramm wird das Ziel nachrichtlich übernommen: „Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung im besonderen Maße gestärkt werden soll.“

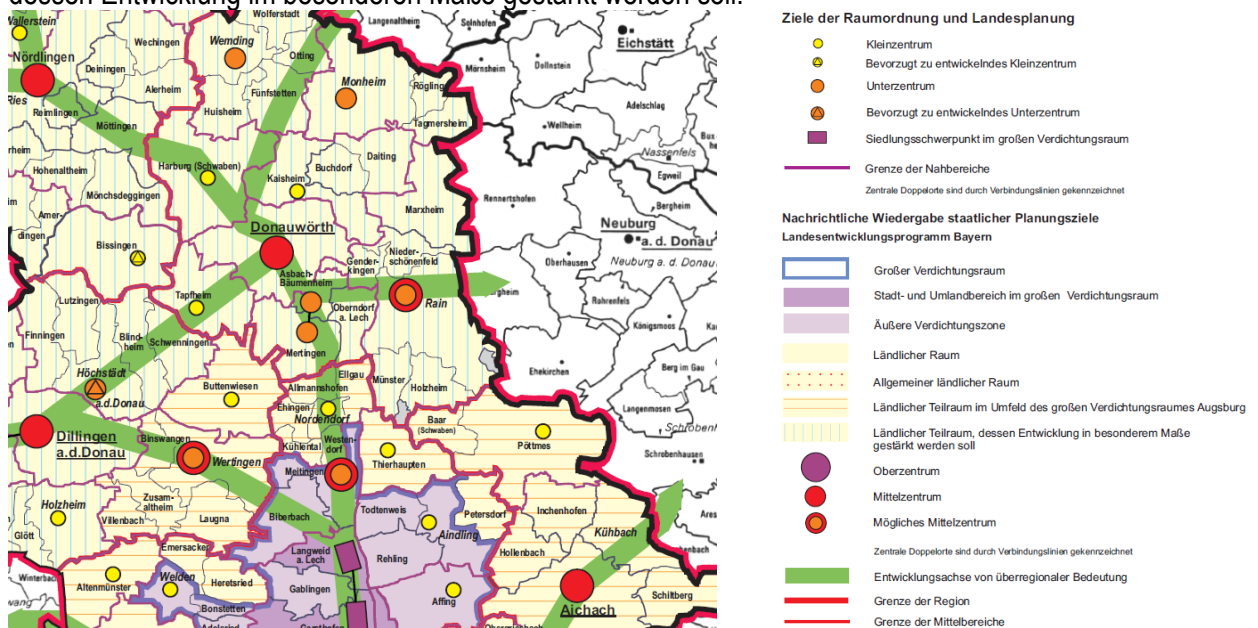
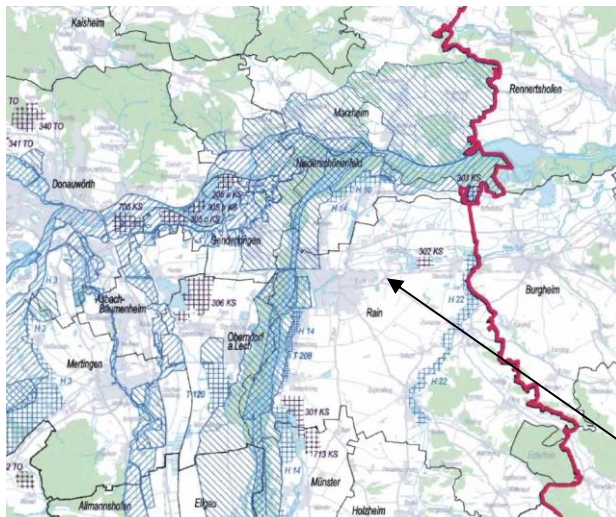





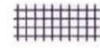
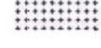
Abb. 3: Karte Raumstruktur - Regionalplan Augsburg (OM)



Wasserwirtschaft

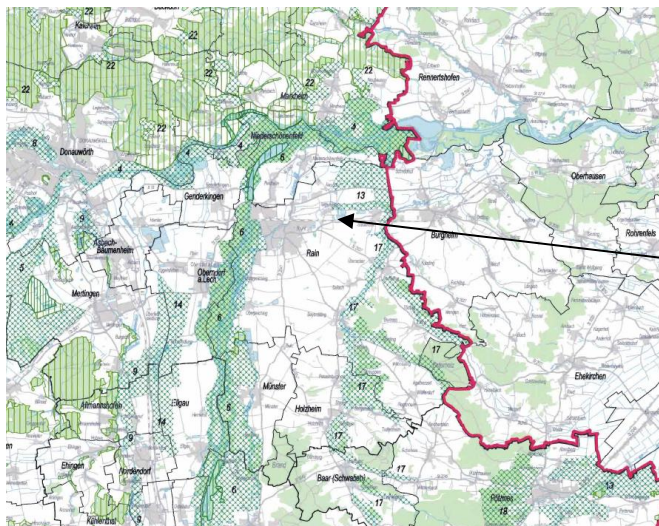
-  Vorranggebiet für die öffentliche Wasserversorgung / T Nr.... (Vorranggebiet Wasserversorgung)
-  Festgesetztes Wasserschutzgebiet
-  Festgesetztes Überschwemmungsgebiet

Bodenschätze

-  Vorranggebiet (Nr.)
 -  Vorbehaltsgebiet (Nr.)
- | | |
|----|--------------------|
| KS | Kies/ Sand |
| SD | Sand |
| LE | Lehm |
| TO | Ton |
| TR | Suevit (Riestrass) |
| CA | Kalk |

Geltungsbereich

Abb. 4: Karte Siedlung und Versorgung 2a - Regionalplan Augsburg (OM)



Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

-  Landschaftliches Vorbehaltsgebiet

Geltungsbereich

Abb. 5: Karte Natur und Landschaft 3 - Regionalplan Augsburg (OM)

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Gewerbliche Baufläche (nach §1 Abs. 1, Nr. 3 BauNVO) dargestellt. Die Grünstrukturen und das Biotop 7331-1015-001 auf dem Flurstück sind vermerkt.



Abb. 6: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Stadt Rain) vom 01.08.2017, Umgriff Geltungsbereich magenta, OM

Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Arten- und Biotopschutzprogramm ist ein Flächenkonzept für den Naturschutz und die Landschaftspflege. Gesetzliche Grundlagen sind im Bayerischen Naturschutzgesetz verankert. Im Geltungsbereich befinden sich Teilflächen des Biotops 7331-1015-001. Im Nahbereich sind Biotope nach Art. 23 Bay-NatSchG (Trocken- und Feuchtstandorte) ausgewiesen. Auf der Gewerbefläche befinden sich Buschflächen und Baumgruppen.

Arten- und Biotopschutz

Im Planungsgebiet oder im nahen Umgriff liegen keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete. Teilbereiche des Geltungsbereichs sind Flächen des amtlichen Biotops 7331-1015-001.

Die Hauptfläche stellt sich als versiegelte Fläche eines ehemaligen Gewerbebetriebs dar.

Auf dem Flurstück besteht derzeit keine Planung des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP).

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich kein Boden- bzw. Baudenkmal. Im weiteren Umfeld sind mehrere Bodendenkmäler eingetragen:

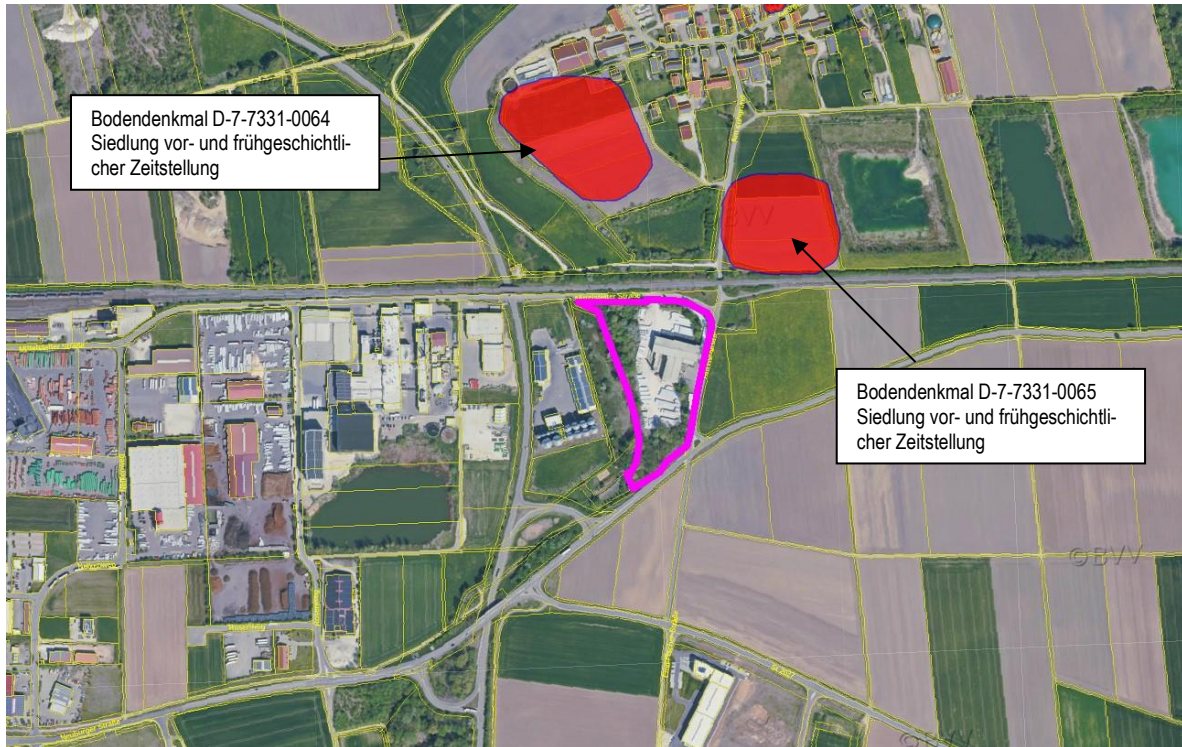


Abb. 7: Luftbild (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, BayernAtlas (01/2022); Bodendenkmäler sind rot markiert, der Geltungsbereich ist magenta umrandet (OM)

3. Bestandsaufnahme und Prognose

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands der erheblich beeinflussten Flächen

Schutzgut Mensch – schädliche Umwelteinwirkungen (Lärm) und Erholung

Beschreibung

Für die Naherholung bedeutsame Elemente sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Das betreffende Grundstück befindet sich am Rand zur freien, landwirtschaftlich genutzten Landschaft. Es schließt an ein bestehendes Gewerbegebiet an und ist von Verkehrslinien umrahmt. Es erfolgen keine Schadstoffausträge und es besteht keine Lärmbelastung. Der breite geschlossene Randgehölzstreifen bindet das Gewerbegebiet gut ein.

Bewertung:

Der geplante Geltungsbereich hat auf Grund seiner ehemaligen gewerblichen Nutzung keine besondere Bedeutung für die Naherholung der Bewohner der umliegenden Orte. Daher sind keine nachhaltigen Auswirkungen bekannt.

Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)

Beschreibung

Die vorgesehenen Betriebsflächen sind fast vollständig versiegelt. Bereiche mit Gehölzaufwuchs sind teilweise als hochwertiges Biotop amtlich eingetragen. Westlich des Grundstücks verläuft der schmale Laggraben/Rinnegraben mit teilweise altem Baumbestand. Der Uferbereich mit angrenzenden

Feuchtfleichen und kleineren Heckenstrukturen bietet als gewässernaher Vegetationssaum Lebensraum für zahlreiche Tiere und Pflanzen. Dieser Bereich wird nicht von der Planung belangt.

Bewertung:

Die ehemals gewerblich genutzten Flächen weisen keine bedeutenden Funktionen für den Arten- und Biotopschutz auf. Die angrenzenden Grünstrukturen (Gehölze) besitzen jedoch Biotopentwicklungspotential.

Schutzgut Boden

Beschreibung

Als Bodenart ist feinsandiger bis sandiger Lehm, z.T. tonig, manchmal kies- und grusführend vorherrschend. Im Bereich des Laggrabens/Rinnegrabens finden sich schwerere Böden mit höheren Lehm- und Tonanteilen.

Der Boden im Geltungsbereich ist durch die gewerbliche Nutzung anthropogen verändert (verdichtet, versiegelt) bzw. als Kies-Rohbodenfläche wasserdurchlässig und offen gehalten.

Bewertung

Die Bodenfunktionen sind durch die ehemalige gewerbliche Nutzung teilweise gestört.

Schutzgut Wasser

Beschreibung

Als natürliches Oberflächengewässer ist angrenzend an den Geltungsbereich der Laggraben/Rinnegraben vorhanden. Der Grundwasserflurabstand kann als mittel eingestuft werden – ausgehend vom Wasserstand des östlich angrenzenden Bachs (ca. 1m unter der Geländeoberkante). Als künstliche Wasserstellen finden sich im Westen ehemalige Klärbecken.

Bewertung

Beeinflussungen des Grundwasserstandes und der Oberflächengewässer sind nicht gegeben.

Schutzgut Klima / Luft

Beschreibung

Das Plangebiet selbst kann auf Grund der relativ geringen Größe, der Nutzung mit großflächig versiegelten Flächen und des Fehlens von Vegetationsstrukturen nicht als klimarelevant angesprochen werden.

Bewertung

Der Geltungsbereich mit seiner ehemaligen gewerblichen Nutzung hat keine besondere Bedeutung für die Kaltluftproduktion. Geringe kleinklimatische Effekte sind nicht auszuschließen.

Schutzgut Landschaftsbild und Ortsbild

Beschreibung

Das Gelände liegt in der Rainer Hochterrasse und ist zweigeteilt. Die westliche und südliche Randzone hat die Höhe des umgebenden Landschaftsraumes. Der Hauptteil des Grundstücks ist ca. 5m abgesenkt. Das Planungsgebiet grenzt einerseits an die freie Landschaft und schließt andererseits an ein bestehendes Gewerbegebiet an. Es ist von drei Seiten mit Verkehrslinien eingerahmt. Die topografischen Strukturen sind im Nahbereich stark technisch überformt (Gewerbegebiet, Buslinie, Straße).

Bewertung

Auf den überplanten Flächen selbst befinden sich keine landschaftstypischen, ursprünglichen Elemente. Neue Betriebsgebäude sind aufgrund der Randeingrünung größtenteils abgeschirmt. Das Landschafts- und Ortsbild erfährt eine geringe Beeinträchtigung.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung

Im Bereich des Plangebiets ist kein Bodendenkmal verzeichnet. Bedeutende Kulturgüter sind nicht vorhanden.

Bewertung

Das Plangebiet hat keine kulturhistorische Bedeutung.

Allgemein gilt:

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz. Sie sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-09, anzuzeigen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Ein Ökosystem wird nicht nur durch seine Einzelemente (Schutzgüter) geprägt, sondern wesentlich auch durch die Art der Wechselbeziehungen zwischen diesen. Besondere Wechselwirkungen haben sich bei dieser Untersuchung nicht ergeben.

Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch – Erholung: Es ist mit keinen nachhaltigen Auswirkungen zu rechnen. Die Fläche dient nicht der Produktion. Es erfolgen keine Schadstoffausträge. Derzeit sind die Flächen innerhalb und angrenzend an den Geltungsbereich für eine Erholungsnutzung nicht geeignet.

Schutzgut Mensch – schädliche Umwelteinwirkungen: Der breite geschlossene Randgehölzstreifen bindet das Gewerbe gut ein. Durch die Lage südlich der Eisenbahnlinie und angrenzend an bereits bestehende Gewerbegebietsflächen besteht bereits eine Vorbelastung in diesem Areal. Die relevanten Immissionsorte im Umfeld wurden in einer schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Die Kontingenzierung des neuen Gewerbegebiets wurde durch die Ergebnisse in dieser Untersuchung festgelegt. (siehe auch Anlage 03, Schalltechnische Untersuchung IB Kottermair, 7875.2/2022-TM vom 31.05.2022). Entsprechend dieses Gutachtens stehen aus schalltechnischer Sicht der Aufstellung dieses Bebauungsplans (Am Laggraben“ Nr. 39 keine immissionsschutzfachlichen Belange entgegen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität):

Amtlich kartierte Biotope sind im Randbereich vorhanden; weitere Schutzgebiete oder Arten der Artenschutzkartierung existieren im Umgriff nicht. Ein Teil der Flächen wird zukünftig als Lagerfläche genutzt. Große Anteile der Grundstücksflächen werden jedoch dauerhaft als Biotop gesichert. Das gesamte Areal wird mit einem Grüngürtel in den Landschaftsraum einbezogen und verbessert so die bisherige Situation.

Bei der Realisierung des Vorhabens erfolgen Bepflanzungs- und sonstige Begrünungsmaßnahmen. Diese Maßnahmen erhöhen die Strukturvielfalt und schaffen neue Lebensräume.

Der Lebensraum für Tiere und Pflanzen wird damit langfristig aufgewertet. Insbesondere durch die geplante Anordnung der Entwicklungsflächen am Laggraben/Rinnegraben werden vorhandene Biotopstrukturen und Lebensräume gesichert, gestärkt und wesentlich verbessert. Von der geplanten Nutzung als Lagerfläche im Freien werden die wertvollen Naturelemente nicht nachhaltig gestört.

Schutzgut Boden:

Eine zusätzliche Versiegelung des Bodens findet nur in sehr geringem Umfang statt. Die zusätzlich neu geschaffenen Lagerflächen werden dem Bestand ähnlich asphaltiert.

Schutzgut Wasser:

Die Grundwasserneubildung wird nicht gestört, da keine weiteren Flächen versiegelt werden. Daneben werden zusätzlich Versickerungsmaßnahmen über Mulden ergriffen. Zum bestehenden Fließgewässer werden breite Schutzstreifen als Pufferzone ausgewiesen. Die Versickerung des unverschmutzten Oberflächenwassers wird über die belebte Bodenzone angestrebt

Schutzgut Klima und Lufthygiene: Es sind weder überlokale Frischluftschneisen noch dazugehörige Kaltluftentstehungsgebiete durch die Nutzungsänderung betroffen. Das Plangebiet selbst ist keine Kaltluft bildende Fläche. Es werden kaum zusätzlichen Flächen versiegelt. Breite Randeingrünung und Biotopflächen wirken dagegen ausgleichend. Daher sind durch das Vorhaben keine negativen klimatischen Veränderungen zu befürchten.

Die Staubentwicklung sowie die Luftverschmutzung durch den betrieblichen Kraftfahrverkehr oder andere Fahrzeuge sind begrenzt.

Somit sind keine negativen Auswirkungen des Vorhabens gegeben.

Schutzgut Landschaftsbild und Ortsbild: Geplante Neubauten sind in einem Maße vorgesehen, dass diese durch die Randeingrünung und die topografischen Verhältnisse verträglich in die Landschaft eingebunden sind. Die vorgesehenen Lagerflächen werden durch den Erhalt und die Ergänzung des bestehenden Vegetationsgürtels nicht eingesehen. Es sind keine Landschaftsbild-prägenden Elemente beeinträchtigt.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:

Im Geltungsbereich ist kein Bodendenkmal verzeichnet.

Prognose der Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung (Nullvariante) der Planung

Bei Durchführung der Planung sind insgesamt keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Umweltzustand (Schutzgüter) zu erwarten. Für Teilbereiche (Maßnahmen, Eingrünung) wird die ökologische Verfassung verbessert.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die Flächen weiterhin brach liegen und die Sukzession fortschreitet. Die versiegelten Flächen bleiben bestehen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung, Ausgleich des Eingriffs

Schutzgüter Pflanzen und Tiere:

- Schaffung dauerhafter Grünstrukturen als Eingrünung
- Erhalt der Durchlässigkeit für Kleinlebewesen zur freien Landschaft (keine Zaunsockel o.Ä.)

Schutzgut Wasser:

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Erhalt und Neuherstellung von Grünstrukturen
- großflächige Versickerung des anfallenden Regenwassers über die belebte Bodenzone
- geringfügige zusätzliche Versiegelung von Flächen, somit keine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung

Schutzgut Boden:

- Reduzierung der Neuversiegelung auf notwendiges Mindestmaß (Herstellung Betriebshof auf bereits versiegelten Flächen).
- Schutz des Bodens vor Erosion durch Gehölzflächen Bestand und neue Randeingrünung

Schutzgut Klima / Luft:

- Verbesserung des Luftaustausches durch Randeingrünung.
- Schaffung kleinklimatisch wirksamer Flächen (Pflanzflächen)

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:

- Einbindung in die Landschaft durch Randeingrünung

Grünordnerische Maßnahmen zur Umfeldgestaltung:

- Einbindung der Objekte in die Landschaft durch Bepflanzung im Randbereich

Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Die unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen bestehen im Wesentlichen aus dem Eingriff in die Gehölzstrukturen und geringfügige Neuversiegelung.

Durch die neuen Grünstrukturen der Randeingrünung nord- und ostseitig des Gewerbegebiets ist das gesamte Areal durch einen geschlossenen Grünzug eingefasst.

Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen der Eingriffsregelung wird eine Ausgleichsfläche notwendig.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind im Abschnitt 2 der Begründung (Eingriffsregelung) beschrieben und werden im Planteil B „Ausgleichsfläche Flur-Nr. 1840, 1841 und 1842, Gemarkung Oberndorf a. Lech“ festgesetzt.

Alternativen, Methodik, Monitoring

Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Standortalternativen) für die Lagerflächen auf dem Grundstück wurden besprochen. Sie wurden ausgeschlossen, um den notwendigen Pufferabstand zum Fließgewässer Laggraben/Rinnegraben mit seinem Biotopentwicklungscharakter einzuhalten.

Eine Reaktivierung des ehemaligen gewerblichen Standorts mit den Lagerflächen an vorgelegter Stelle erscheint sinnvoll. Vor allem die Nähe der Lagerflächen zu den betrieblichen Haupteinrichtungen wird als planungsrelevant erachtet.

Beschreibung, wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde (Prüfmethoden)

Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Es erfolgte eine Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter, die durch das Vorhaben betroffen sein können. Als Grundlage für die Bestandsaufnahme diente eine Ortsbegehung des überplanten Gebiets, weitere zur Überprüfung folgten.

Angewandte Untersuchungsmethoden

Die Untersuchung erfolgte anhand des allgemeinen fachlichen Kenntnisstands. Bewertungen erfolgten verbal-argumentativ.

Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Informationen sind auf Grund des geforderten groben Prüfrasters nicht aufgetreten. Weiter gehende Aussagen sind auf Grund des Detaillierungsgrads der Planung nicht möglich.

Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt (Monitoring)

Die Gemeinde überprüft die geplanten Maßnahmen in Übereinstimmung mit den Darstellungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes. Zusätzlich für die Ausführung der Maßnahmen ist verantwortlich:

Der Bauherr, ZM Nutzfahrzeuge GmbH, Herr Mayer, Am Kühgrund 1, 86641 Rain am Lech.

Es ist zu überprüfen, ob die geforderten Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich erbracht worden sind. Die Überprüfung hat spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu erfolgen. Eine weitere Prüfung, ob das Begrünungsziel erreicht wurde, ist nach vier Jahren durchzuführen.

Literatur und Quellen

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT – Artenschutzkartierung Bayern (Ortsbezogene Nachweise) Stand 01/2022

BAYERISCHE STAATSREGIERUNG - LANDESAMT FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG: Bayernatlas: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas> (01/2022)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz
FIN-Web (Online-Viewer): <http://gisportal-umwelt2.bayern.de/finweb> (01/2022)

CLIMATE-DATA.ORG: Klimadiagramm: <https://de.climate-data.org/europa/deutschland/bayern/rain-22521/> (01/2022)

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden, 2. Erweiterte Fassung Januar 2003

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN:
Landesentwicklungsprogramm Bayern, 2013

BUNDESANSTALT FÜR LANDESKUNDE UND RAUMFORSCHUNG: Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 172 Nördlingen, Bad Godesberg 1962; Internetquelle: <http://geographie.giersbeck.de/karten/172.pdf> (aufgerufen am (01.02.2022)

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNATSCHG) in der Fassung vom 01.03.2010 (Inkrafttreten), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (Bekanntmachung), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION 9 AUGSBURG, Regionalplan Region Augsburg

LANDKREIS DONAU-RIES (1995): Arten- und Biotopschutzprogramm - Naturräumliche Untereinheiten

BEBAUUNGSPLAN NR. 39
„Am Laggraben“
Gemarkung Mittelstetten

Flur-Nr. 143, Gemarkung Mittelstetten



TEIL D ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

herb und partner
stadtplaner + landschaftsarchitekten

herb und partner PartGmbH
stadtplaner + landschaftsarchitekten
herrenberg 28 - 86647 buttenwiesen
fon 0 82 74 31 03 720 - fax 0 82 74 31 03 718
info@herb-larc.de - www.herb-larc.de

Vorentwurf
Entwurf

21.03.2022
31.05.2022

Fassung vom

26.07.2022

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Ein bestehendes Betriebsgelände soll nach Eigentümerwechsel reaktiviert werden.

Neue Gebäude sollen entstehen, die sich in die topografischen Verhältnisse einfügen.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beläuft sich auf ca. 26.858 m². Davon werden 14.263 m² als Gewerbegebiet festgesetzt. Zusätzlich werden bestehende Grünflächen erhalten (ca. 10.848 m²) und durch eine Eingrünung (ca. 1.300m²) ergänzt.

Das neue Gewerbegebiet schließt östlich an bestehende Gewerbe- und Industrieflächen an. Nördlich verläuft die die Mittelstetter Straße und die Bahnlinie Ulm-Ingolstadt. Eine Anbindung an die Bundesstraße 16 ist über die Staatsstraße 2027 gegeben.

Die zusätzliche Neuversiegelung des Geländes wird hauptsächlich durch neue Lagerflächen erzeugt. Die Belange des Naturschutzes werden durch festgesetzte Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen ausreichend berücksichtigt.

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Schutzgüter Tiere und Pflanzen werden in Teilbereichen gering beeinträchtigt. Große Anteile der Grundstücksflächen werden jedoch dauerhaft als Biotop gesichert: Ein Grüngürtel bezieht den Landschaftsraum mit ein und verbessert so die bisherige Situation. Bei der Realisierung des Vorhabens erfolgen Bepflanzungs- und sonstige Begrünungsmaßnahmen. Diese Maßnahmen erhöhen die Strukturvielfalt und schaffen neue Lebensräume. Der Lebensraum für Tiere und Pflanzen wird damit langfristig aufgewertet. Das Landschaftsbild wird durch die geschlossene Eingrünung verbessert.

Für die Schutzgüter Boden und Wasser ist nicht von einer Verschlechterung auszugehen. Die Grundwasserneubildung wird kaum gestört, da nur in geringem Umfang weitere Flächen versiegelt werden. Daneben werden zusätzlich Versickerungsmaßnahmen ergriffen. Entlang des bestehenden Fließgewässers wird kein Eingriff vorgenommen. Die vorhandenen Grün- und Biotopstrukturen bleiben erhalten. Die Schutzgüter Landschaftsbild / Ortsbild sind ebenfalls nicht negativ betroffen. Auf den überplanten Flächen selbst befinden sich keine landschaftstypischen, ursprünglichen Elemente. Betriebsgebäude und geplante Lagerflächen werden aufgrund der Randeingrünung abgeschirmt. Negative Auswirkungen (Lärm) auf das Schutzgut Mensch sind durch schalltechnische Obergrenzen beschränkt. Das Schutzgut Klima / Luft ist durch die die Staubentwicklung und die Luftverschmutzung (Fahrzeuge) nicht negativ betroffen. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht erkennbar.

Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind entsprechende Maßnahmen für einzelne Schutzgüter sowie grünordnerische Maßnahmen vorgesehen.

Es ist von einer weitgehend umweltfreundlichen Einbeziehung des Gebietes in den Landschaftsraum auszugehen. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen lassen insgesamt keine erheblichen oder nachhaltigen negativen Auswirkungen und Folgen sowohl auf die Schutzgüter Mensch, Fauna und Flora, Boden, Wasser, Luft / Klima und Landschaft als auch auf die Kultur- und Sachgüter erwarten.

Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Stadt Rain hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 am 05.04.2022 beschlossen. Die Planung wurde der Öffentlichkeit, den Trägern öffentlicher Belange und den Nachbargemeinden gemäß § 3 Abs. 1, § 2 Abs. 1, § 4 Abs. 1. BauGB innerhalb des Zeitraums vom 25.04.2022 bis einschließlich 24.05.2022 und gemäß § 3 Abs. 2, § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB innerhalb des Zeitraums vom 20.06.2022 bis einschließlich 21.07.2022 zugänglich gemacht.

Bereits bei der Erarbeitung der ersten Planunterlagen fand ein enger Austausch mit den Fachbehörden (insbesondere der Unteren Naturschutzbehörde) statt. Mögliche kritische Punkte wurden somit bereits frühzeitig erkannt und berücksichtigt.

Bei den Beteiligungen sind daher keine kritischen Stellungnahmen der Fachstellen eingegangen. Hinweise und Anregungen z.B. hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung und anderer

wasserwirtschaftlicher Punkte wurden im Entwurf vom 31.05.2022 ergänzt. Darstellungen bzgl. der Kompensationsfaktoren wurden detailliert.

Im nördlichen Geltungsbereich wurde in Abstimmung mit der Stadt Rain eine Verkehrsfläche für den zukünftigen Ausbau an der Mittelstetter Straße vorgesehen.

Eine schalltechnische Untersuchung ermittelte die Bedingungen für einen verträglichen Betrieb des Gewerbes am Standort Mittelstetter Straße (vgl. Schalltechnische Untersuchung IB Kottermair, 7875.2/2022-TM, 31.05.2022). Die Ergebnisse wurden in den Festsetzungen der Satzung aufgenommen.

Die bei diesen Beteiligungen abgegebenen Stellungnahmen wurden in den Sitzungen des Stadtrates am 31.05.2022 und 26.07.2022 abgewogen und die Änderungen in die Planung eingearbeitet. Der Bebauungsplan Nr. 39 „Am Laggraben“ wurde am 26.07.2022 als Satzung vom Stadtrat beschlossen.

Gründe zur Auswahl des Plans nach Abwägung geprüfter anderweiter Planungsmöglichkeiten

Die Flächen des Bebauungsplans Nr. 39 sind im Eigentum des Antragstellers des Bebauungsplans Nr. 39 „Am Laggraben“. Bei der Prüfung alternativer Grundstücke konnte kein Erwerb dieser Flächen erzielt werden. Alternative Standorte wurden somit nicht weiterverfolgt. Die Planung des Gewerbebetriebs sieht die Nutzung eines Grundstücks mit bereits bestehender Bebauung und Versiegelung vor und nutzt bereits bestehende Erschließungsstrukturen.

Durch die geplante Eingrünung und Ausgleichspflanzungen werden außerdem die Biotopvernetzung gesteigert und das Landschaftsbild verbessert.