



Projekt-Nr. 6394-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0
kc@klingconsult.de

Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Mörgen“

Gemeinde Eppishausen
Ortsteil Mörgen



Teil C: Begründung mit Umweltbericht

Entwurf i. d. F. vom 18. Juni 2026



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planaufstellung	4
2	Übergeordnete landesplanerische und raumordnerische Planungen	4
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	4
2.2	Regionalplan Donau-Iller	5
2.3	Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP und RP	6
2.3.1	Gewerbe und Wirtschaftskraft	6
2.3.2	Flächeninanspruchnahme, Standortbegründung	6
2.3.3	Anbindegebot	7
2.3.4	Vorbehaltsgebiet für die Erholung	8
2.3.5	Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft	8
2.3.6	Staatsstraße St 2025 als regionale Verkehrsachse, raumbedeutsames Straßennetz	9
2.4	Zusammenfassung der Auseinandersetzung	9
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
3.1	Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan	9
3.2	Bestehende Bebauungsplanes	9
4	Beschreibung des Plangebietes	9
4.1	Lage und Erschließung des Plangebietes	9
4.2	Räumlicher Geltungsbereich	10
4.3	Geländesituation und bestehende Strukturen	10
5	Städtebauliches und gestalterisches Planungskonzept	10
6	Art der baulichen Nutzung	11
6.1	Sondergebiet SO 1	11
6.2	Sondergebiet SO 2	11
7	Maß der baulichen Nutzung	12
8	Bauweise, Grenzabstände, überbaubare Grundstücksflächen	12
9	Gestaltung	13
9.1	Fassadengestaltung, Dacheindeckung	13
9.2	Einfriedungen	13
9.3	Werbeanlagen	14
10	Verkehrerschließung	14
10.1	Verkehrliche Anbindung	14
10.2	Maßgaben der Staatsstraße St 2025	15
11	Ver- und Entsorgung, Erschließung	16
11.1	Grundsätze	16
11.2	Wasserversorgung	16
11.3	Schmutzwasserentsorgung	16
11.4	Löschwasserversorgung	16
11.5	Strom- und Energieversorgung	17
11.6	Abfallentsorgung	17
11.7	Niederschlags- und Oberflächenwasserbeseitigung	17
11.8	Bestehende unterirdische Leitungen	18
12	Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz	19
13	Immissionsschutz	20

13.1	Verkehrslärmimmissionen	20
13.2	Gewerbelärmimmissionen	21
13.3	Geruchsimmissionen	21
14	Artenschutz	21
15	Vorbeugender Brandschutz	22
16	Denkmalschutz	23
17	Klima und Energie	23
18	XPlanung Standard	23
19	Umweltbericht	23
19.1	Rechtliche Grundlagen	23
19.2	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes	24
19.3	Planungsbezogene Ziele des Umweltschutzes	24
19.4	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)	25
19.5	Voraussichtliche Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante)	25
19.6	Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung	26
19.6.1	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	26
19.6.2	Schutzgut Boden und Wasser	28
19.6.3	Schutzgut Fläche	30
19.6.4	Schutzgut Klima und Luft	32
19.6.5	Schutzgut Mensch	33
19.6.6	Schutzgut Landschaft, Ortsbild	33
19.6.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	34
19.6.8	Kumulative Auswirkungen	35
19.7	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation, Ausgleich	35
19.7.1	Eingriffsermittlung	35
19.7.2	Ausgleichsbilanzierung und Ausgleichsmaßnahmen	36
19.7.3	Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen	38
19.8	Planungsalternativen	39
19.9	Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen	39
19.10	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	40
19.11	Monitoring und Überwachung	40
19.12	Zusammenfassung	41
20	Planungsstatistik	42
21	Bestandteile des angebotsbezogenen Bebauungsplanes	42
22	Anlagen der Begründung des Bebauungsplanes	42
23	Verfasser	43

1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Bedarf der Gemeinde, geeignete Flächen für die Ansiedlung von gewerblich-orientierten Sondernutzungen zur Verfügung zu stellen. Die Gemeinde trägt mit der Bauleitplanung dem sich ergebenden Bedarf an Flächen für eine nachhaltige Energiegewinnung und energetische Verwertung sowie eine geordnete Abfallwirtschaft Rechnung.

Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Energiegewinnungsanlagen und für die Errichtung einer öffentlichen Einrichtung für die Abfall- und Recyclingwirtschaft. Die Bereitstellung von Flächen für Energiegewinnungs-/verwertungsanlagen trägt dazu bei, die Energieversorgung auf eine nachhaltige und zukunftsfähige Grundlage zu stellen und die kommunalen Klimaschutz- und Planungsziele zu unterstützen. Mit der Bereitstellung von Flächen für die Recyclingwirtschaft wird eine zentrale Einrichtung der (kommunalen) Daseinsvorsorge gesichert, um eine geordnete Sammlung und Verwertung von Abfällen bzw. eine geordnete Abfallwirtschaft zu gewährleisten.

Durch die planungsrechtliche Bereitstellung der Nutzungen im Außenbereich wird eine funktionale und räumlich verträgliche Steuerung gewährleistet. Hierzu zählen die verkehrliche Anbindung und die Vermeidung von immissionsschutzfachlichen Nutzungskonflikten.

Um die Wirtschaftskraft und Infrastruktur zu stärken und weiterzuentwickeln, hat sich die Gemeinde unter Hinzunahme der oben genannten Ziele dazu entschieden, diese städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen. Die Bauleitplanung ist somit auch unter dem Gesichtspunkt des Erhalts und der Verbesserung der Erwerbsstruktur für die einheimische Bevölkerung sowie dem Erhalt und Ausbau von Arbeitsplätzen im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB zu sehen.

Trotz Zulässigkeit der geplanten Nutzungen nach § 35 BauGB hat sich die Gemeinde dazu entschieden, diese städtebauliche Entwicklung im Rahmen eines Bebauungsplanes mit Berücksichtigung aller (städtebaulichen) Belange im Detail zu steuern. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen sowie die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu sichern, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt.

2 Übergeordnete landesplanerische und raumordnerische Planungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Die Gemeinde Eppishausen ist im LEP Bayern im allgemeinen ländlichen Raum dargestellt. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Krumbach (Schwaben) im Nordwesten und Schwabmünchen im Osten. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern sind zu beachten.

- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (G 1.1.3)
- Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden (G 1.1.3)
- Auf die Widerstandsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge insbesondere gegenüber den Auswirkungen des Klimawandels soll hingewirkt werden (G 1.1.4)

- Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung und die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen (G 1.3.1)
- Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden (G 1.4.1)
- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, [...] seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann [...] (G 2.2.5)
- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden (G 3.1.1)
- Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (G 3.1.1)
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn [...] (Z 3.3)
- Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen (Z 6.2.1)

2.2 Regionalplan Donau-Iller

Raumstrukturell ist die Gemeinde Eppishausen im ländlichen Raum dargestellt. Innerhalb des Plangebietes wird ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft und ein Vorbehaltsgebiet für die Erholung dargestellt. Die im Westen verlaufende Staatsstraße St 2025 wird als regionale Verkehrsachse im regionalbedeutsames Straßennetz, Bestand dargestellt.

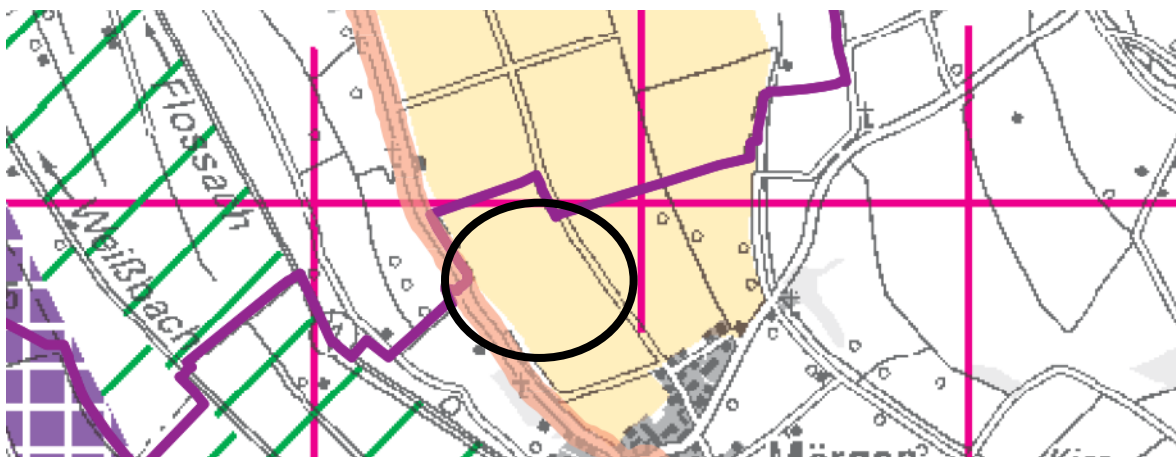


Abb. 1: Ausschnitt Regionalplan mit Plangebiet (schwarzer Kreis), Raumnutzungskarte, Stand 09/2025, o. M.

Die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Regionalplans sind zu beachten:

- Der ländliche Raum [...] soll [...] durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden (A II 2 G 1).
- Zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der ökologischen Vielfalt sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bei raumbeanspruchenden Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen (B I 1 G 2).
- Zur Sicherung zusammenhängender, aufgrund ihrer Wertigkeit und Bedeutung für die landwirtschaftliche Produktion besonders geeigneter Flächen werden in der Raumnutzungskarte Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft festgelegt (B I 2 G 3)
- In den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft kommt dem Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen bei der Abwägung gegenüber entgegenstehenden Nutzungen ein besonderes Gewicht zu. Eine Flächeninanspruchnahme durch landwirtschaftsfremde Nutzungen soll nur bei Fehlen gleichwertiger, die Landwirtschaft geringer belastender Standortalternativen erfolgen. Landwirtschaftskonforme Nutzungen sind in den Vorbehaltsgebieten grundsätzlich zulässig (B I 2 G 4)
- Die Inanspruchnahme von Böden für Siedlungs-, Infrastruktur- und sonstige bodenbeeinträchtigende Zwecke soll auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen sollen erhalten und, wo erforderlich, wenn möglich wiederhergestellt werden. Bodenbelastungen sollen gemindert werden (B I 3 G 1).
- In den Vorbehaltsgebieten für Erholung ist den Belangen Erholung und Landschaftsbild bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen. Umweltbelastungen, einschließlich Lärmemissionen, sind in diesen Gebieten möglichst gering zu halten und ggf. zu reduzieren. In den Vorbehaltsgebieten für Erholung soll die Kulturlandschaft im Hinblick auf ihre Eignung für Kur, Freizeit sowie natur- und kulturgebundene Erholung bewahrt und weiterentwickelt werden (B I 6 G 6)

2.3 Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP und RP

2.3.1 Gewerbe und Wirtschaftskraft

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans beabsichtigt die Gemeinde die Bereitstellung von Flächen für gewerblich-orientierte Sondernutzungen. Das Ziel wird verfolgt, um einerseits gewerbliche Ansiedlungsmöglichkeiten bereitzustellen und andererseits die kommunale, lokale und regionale Wirtschaftskraft und Infrastruktur zu stärken. Zugleich wird die ökonomische Leistungsfähigkeit erhöht. Es werden Arbeitsplätze geschaffen, um eine Abwanderung in andere Teilräume zu vermeiden. Die Standortvoraussetzungen für die lokale Wirtschaft werden verbessert. Mit dem vorliegenden Standort liegen aufgrund der abgerückten Standortlage aus Gründen des Immissionsschutzes und der guten verkehrlichen Anbindung optimale Standortvoraussetzungen vor.

2.3.2 Flächeninanspruchnahme, Standortbegründung

In der Gemeinde bestehen auf Grund fehlender Flächenverfügbarkeiten und der (verkehrsgünstigen) Lage Nachfragen hinsichtlich gewerblichen Flächen. Konkret wurde ein Flächenbedarf in der Höhe von ca. 5 ha vorgetragen, um Anlagen der Energiegewinnung und Energieverwertung sowie eine Einrichtung der Abfall- und Recyclingwirtschaft zu realisieren.

Flächenbezogen und baulich sind die Ressourcen im Gemeindegebiet erschöpft und am Limit. Ziel ist die Ausweisung von neuen Flächen im Außenbereich, um die Nachfragesituation entsprechend zu decken. Eine dem Siedlungsumfeld abgerückte Lage ist für die geplanten Nutzungen aus Gründen des Immissionsschutzes erforderlich. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die geplanten Nutzungen nach § 35 BauGB zulässig wären, wobei die vorliegende städtebauliche Entwicklung im Rahmen des Bebauungsplanes im Detail unter Berücksichtigung aller maßgeblichen Belange gesteuert werden soll. Die Vorgaben des Anbindegebotes werden im nachfolgenden Kapitel näher thematisiert.

Die Gemeinde fördert die Inanspruchnahme von innerörtlichen und unbebauten Grundstücken, verfügt allerdings selbst über keine entsprechenden Bauflächen in Gemeindehand bzw. erhält keinen Zugriff für eine mögliche Aktivierung von bestehenden Bauflächen. Baulücken oder innerörtliche Potentialflächen sind in den bestehenden Gebieten bzw. Gewerbegebieten nicht vorhanden. Die Alternativenprüfung im Gemeindegebiet kommt zu dem Ergebnis, dass keine (gewerblich-orientierten) Flächenpotentiale im Bestand vorhanden sind. Zudem sind keine Alternativstandorte geeignet bzw. verfügbar. Die Gemeinde kann daher zum einen den vorliegenden Flächenbedarf über bestehende Flächenpotentiale nicht decken. Zum anderen bedarf es wie oben genannt eine dem Siedlungsumfeld abgerückte Lage.

Die seitens der Gemeinde geplanten Sondergebiete werden entsprechend der vorliegenden Nachfragesituation entwickelt. Der Bedarf für die Neuausweisung ist nachweislich vorhanden. Die Flächenausweisung ist verhältnismäßig und entspricht einer bedarfsgerechten Bereitstellung. Durch die vorliegende Begründung ist nachgewiesen, dass die Maßgaben des LEP i. V. m. den Ziffern 11.1. bis 11.4. der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ eingehalten sind. Um der Flächeninanspruchnahme entgegenzuwirken, setzt der Bebauungsplan allseitig umfangreiche randliche Eingrünungen fest. Zugleich werden bestehende Erschließungs- und Verkehrsanschlüsse genutzt.

Nachdem keine Alternativen vorhanden sind, erfolgt im Ergebnis eine Standortbegründung zum Plangebiet. Die Eignung des Standortes wird wie folgt begründet:

- Bestehender Rahmen durch die umliegende Staatsstraße im Westen, wodurch bestehende Verkehrs- und Erschließungsformen genutzt werden.
- Eine dem Siedlungsumfeld abgerückte Lage, wodurch keine immissionsschutzfachlichen Konflikte bzw. Beeinträchtigungen vorliegen.
- Gezielt wird zusätzlicher Verkehr innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers vermieden, indem Pkw- und Lkw-Fahrbewegungen herausgehalten werden.
- Hohe Kompatibilität der geplanten Nutzungen zueinander.
- Die zukünftige Sicherung von Arbeitsplätzen, der (lokalen) Wirtschaftskraft sowie der zukünftigen Abfallentsorgung, Energieversorgung und Energieverwertung werden gewährleistet.
- Keine grundstücksbezogenen Hürden, gesicherte Verfügbarkeit der Flächen

2.3.3 Anbindegebot

Das Plangebiet weist keine Anbindung an eine (geeignete) Siedlungseinheit auf. Gemäß LEP Z 3.3 sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Der geplante Standort befindet sich in abgesetzter Lage ca. 220 Meter nördlich vom Siedlungsrand des Ortsteiles Mörgen.

Das Anbindegebot LEP Z 3.3 greift gemäß Begründung grundsätzlich nur für Siedlungsflächen. Die dazugehörige Begründung führt aus, dass Siedlungsflächen solche Flächen sind, die zum dauernden oder mindestens regelmäßig vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt werden sollen.

Gemäß der Begründung zu LEP-Ziel 3.3 Abs. 2 sind die vorliegenden geplanten Zweckbestimmungen (inklusive zulässiges Nutzungsspektrum) „Energiegewinnung und energetische Verwertung“ (Biomasseanlagen) und „Öffentliche Abfall- und Recyclingwirtschaft“ eindeutig keine Siedlungsflächen im Sinne des vorgenannten Zieles sind, da die Nutzungen keinen dauernden oder mindestens regelmäßig vorübergehenden Aufenthalt von Menschen beinhalten.

Unabhängig davon wird darauf hingewiesen, dass die festgesetzten Nutzungen auch im Sinne des § 35 BauGB privilegiert sind.

Die Planung schafft keinen neuen Siedlungskern und keine strukturprägende bauliche Verdichtung. Vielmehr handelt es sich um eine funktional abgegrenzte Einzelnutzung mit klar definierter Zweckbindung ohne siedlungsstrukturelle Entwicklungsdynamik. Die Zielrichtung des Anbindegebotes gemäß LEP Z 3.3 wird durch das Vorhaben daher nicht berührt und somit eingehalten.

2.3.4 Vorbehaltsgebiet für die Erholung

Den Belangen Erholung und Landschaftsbild sind in der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen. Unmittelbar westlich ist bereits eine technische Überprägung der Landschaft durch die Schneise der Staatsstraße St 2025 gegeben. Die Nord-Süd Verbindung des Geh- und Radwegs bleibt erhalten. Weitere nächstgelegene Rad- und Wanderwege befinden sich mindestens 180 m vom Plangebiet entfernt und weisen lediglich ein geringes Verkehrsaufkommen auf. Aufgrund der gegenwärtigen landwirtschaftlichen Nutzung hat das Plangebiet keine Erholungsfunktion. Auch sind keine Ausstattungen für die Erholung vorhanden. In alle Himmelsrichtungen ist die freie Landschaft vorhanden und über bestehende Wegeverbindungen erreichbar. Feldwege bleiben von dem Vorhaben unberührt. Eine Standortbegründung und Flächenbedarfsbegründung ist enthalten, wobei alternative Flächenpotentiale bzw. Standorte oder gewerbliche Innenentwicklungspotentiale nicht vorhanden sind sowie der Flächenbedarf nachgewiesen ist (vgl. Ziff. 2.3). Nachdem die Flächeninanspruchnahme bzw. der Flächenbedarf nachvollziehbar und in konkretisierender Form dargelegt ist sowie negative Auswirkungen auf die Erholungsfunktion nicht vorhanden sind, steht das Vorbehaltsgebiet für die Erholung in einem gerechten Abwägungsgrundsatz.

2.3.5 Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft

Einer beabsichtigten Flächeninanspruchnahme durch landwirtschaftsfremde Nutzungen und Vorhaben in den Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft sind die Belange der Landwirtschaft in der Abwägung mit einem besonderen Gewicht gegenüberzustellen. Daher erfordert der erhöhte Abwägungsanspruch eine hinreichende Konkretisierung der Notwendigkeit der jeweiligen Flächeninanspruchnahme durch eine nachvollziehbare Bedarfsbegründung und Prüfung von Planungsalternativen. Die vorliegenden Ausführungen werden im Zuge der Aufstellung durch die Prüfung und Bewertung des Flächenbedarfs bzw. der Flächeninanspruchnahme sowie der Standortbegründung im Detail betrachtet. Alternative Flächenpotentiale bzw. Standorte oder gewerbliche Innenentwicklungspotentiale sind nicht vorhanden. Zugleich ist der Flächenbedarf nachgewiesen (vgl. Ziff. 2.3). Die Flächeninanspruchnahme bzw. der Flächenbedarf ist auf diese Weise nachvollziehbar und in

konkretisierender Form dargelegt, wobei das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft in einem gerechten Abwägungsgrundsatz steht.

2.3.6 Staatsstraße St 2025 als regionale Verkehrsachse, raumbedeutsames Straßennetz

Die bestehende Verkehrsachse der Staatsstraße St 2025 ist als regionale Verkehrsachse (regionalbedeutsames Straßennetz, Bestand) dargestellt. Diese befindet sich im Westen und wird zur Anbindung des Areals genutzt. Die einschlägigen Richtlinien gemäß Art. 23 und Art. 24 BayStrWG (Bauverbots- und Baubeschränkungszone) sind im Bebauungsplan enthalten und in den weiteren Planungen einzuhalten. Die Anbindung ist mit dem zuständigen Staatlichen Bauamt abzustimmen.

2.4 Zusammenfassung der Auseinandersetzung

Nach eingehender Bewertung landesplanerischer und regionalplanerischer Vorgaben kommt die Prüfung zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben keinen Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans Donau-Iller widerspricht.

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Für den südlichen Randbereich, sowie weiter östlich verlaufend ist im Flächennutzungsplan eine „Strukturanreicherung des Landschaftsraums zur Stärkung des Biotopverbundes: Pflanzung von Einzelbäumen, Feldgehölzen, wegbegleitenden Krautsäumen“ dargestellt. Zudem sind Höhenlinien dargestellt. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Vorgesehen ist die Festsetzung von Sondergebieten (SO), wodurch die geplante Entwicklung nicht den gegenwärtigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entspricht. Randeingrünungen werden berücksichtigt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zum Bebauungsplan durchgeführt.

3.2 Bestehende Bebauungsplanes

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sowie im unmittelbar angrenzenden Umfeld ist kein Bebauungsplan bzw. keine sonstige Satzung rechtskräftig.

4 Beschreibung des Plangebietes

4.1 Lage und Erschließung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten des Gemeindegebietes von Eppishausen, rund 220 m nördlich von Mörgen sowie rund 770 m südlich von Spöck. Unmittelbar westlich verläuft die Staatsstraße St 2025, über welche das Plangebiet angebunden wird. Das weitere Umfeld des Plangebietes ist überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt.

4.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A) und umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 5,8 ha. Das Plangebiet beinhaltet vollständig das Grundstück mit der Flur-Nr. 243, der Gemarkung Mörgen. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt: Im Norden und Süden durch landwirtschaftliche Flächen. Im Westen durch einen Rad- und Gehweg und die Staatsstraße St 2025 mit straßenbegleitenden Grünflächen. Im Osten durch einen Wirtschafts-/Feldweg und landwirtschaftliche Flächen.

4.3 Geländesituation und bestehende Strukturen

Topographisch bedingt ist das Gelände bewegt, von Norden nach Süden ist ein Gefälle mit Höhenunterschieden zwischen ca. 5 bis 8 m vorhanden. Dem Bebauungsplan ist ein Bestandshöhenaufmaß (Stand 02/2025 der Bayerischen Vermessungsverwaltung) nachrichtlich hinterlegt. Gegenwärtig umfasst das Plangebiet eine strukturarme offene Feldflur mit landwirtschaftlicher Grünlandnutzung. Gehölz- oder sonstige Vegetationsbestände sind nicht vorhanden.



Abb. 2: Luftbild mit Geltungsbereich Bebauungsplan (schwarz gestrichelt), o. M., Quelle: BayernAtlas 11/2025

5 Städtebauliches und gestalterisches Planungskonzept

Im Plangebiet sollen die Voraussetzungen für die Errichtung einer Einrichtung der öffentlichen Abfall- und Recyclingwirtschaft sowie für Anlagen der Energiegewinnung und energetischen Verwertung geschaffen werden. Energiegewinnungsanlagen bzw. eine Biogasanlage übernehmen die energetische Verwertung und dienen zugleich der Energiegewinnung, wodurch ein Beitrag zur Strom- und Wärmeversorgung geleistet wird. Für den Wertstoffhof ist eine ebenerdige Grünguterfassung und eine Umschlaghalle für Rest- und Biomüllabfälle vorgesehen. Dies dient der geordneten Sammlung und Zwischenlagerung von Stoffen und Abfällen und trägt zur Verbesserung der Abfallwirtschaft bei. Nachdem diese Nutzungen im Außenbereich bereits nach § 35 BauGB zulässig sind, soll die städtebauliche Entwicklung im Detail gesteuert werden. Ziel ist die vollständige Ausnutzung des Plangebietes für die geplanten Zwecke, wobei die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild (Regelungen zur Höhenentwicklung, Gestaltung, Randeingrünungen, etc.) im Focus steht. Die Bebaubarkeit

orientiert sich an den Anforderungen der geplanten Nutzungen und soll auf eine erforderliches Minimum reduziert werden. Zugleich soll die verkehrliche Anbindung über die Staatsstraße ordnungsgemäß gesichert werden. Die Bauverbots- und Baubeschränkungszone gilt es zu beachten. Der Abstand von ca. 300 m zum nächstgelegenen Siedlungsbereich stellt sicher, dass durch die vorgesehenen Nutzungen nur geringe Belastungen durch Immissionen und Verkehr entstehen.

6 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet werden entsprechend dem städtebaulichen Planungskonzept und dem Ziele bzw. dem Anlass der Planung Sonstige Sondergebiete (SO mit Nummerierung) mit den jeweiligen Zweckbestimmungen „Energiegewinnung und energetische Verwertung“ (SO 1) sowie „Öffentliche Abfall- und Recyclingwirtschaft“ (SO 2) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Die Zulässigkeiten werden explizit vorgeschrieben, um die Zweckbestimmung zu wahren und den Prüfungsaufwand in Genehmigungsverfahren zu vereinfachen. Der Zweckbestimmung entgegenstehende Nutzungen sind ausgeschlossen.

6.1 Sondergebiet SO 1

Planungsziel im SO 1 ist die Errichtung von Energiegewinnungsanlagen, wodurch ausschließlich Nutzungen zulässig sind, die der Energiegewinnung und energetischen Verwertung dienen. Dazu zählen bauliche Anlagen und Einrichtungen zur Energiegewinnung und energetischen Verwertung, Aufbereitungsanlagen der Biomasse und des Biogas, Fermenter, Blockheizkraftwerk sowie für die Gärresttrocknung, Gasverwertung, Abwärmenutzung erforderliche Anlagen und Einrichtungen, Werk-, Lager- und Maschinenhallen, Fahrsilo, Blockheizkraftwerk, Gasreinigungs-, Gasaufbereitungsanlagen, Stromerzeugungstechnik, Heizanlagen, Vorgrube, Silage, LNG- und Flüssigerdgas-Anlagen bzw. Tankstellen. Um das ganzheitliche erforderliche Nutzungskonzept eines solchen Vorhabens planungsrechtlich abzubilden, sind auch sonstige der Zweckbestimmung dienende Vorhaben und bauliche Anlagen, Verkehrs- und Erschließungsflächen, Nebenanlagen, Ausstattungen, Technik- und Verwaltungsräume, PV- und Solarthermieranlagen, Einspeisepunkte und ober- oder unterirdische Leitungen, infrastrukturelle Einrichtungen sowie Regenrückhaltebecken oder Vergleichbares erlaubt.

6.2 Sondergebiet SO 2

Planungsziel im SO 2 ist die Errichtung einer Einrichtung für die öffentliche Abfall- und Recyclingwirtschaft zur Sicherung einer geordneten Abfallwirtschaft, wodurch ausschließlich Nutzungen zulässig sind, die dem Betrieb von Anlagen zur Wiederverwendung, oder Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen für die öffentliche Abfall- und Recyclingwirtschaft dienen. Dazu zählen auch sonstige der Zweckbestimmung dienende bauliche Anlagen, Verkehrs- und Erschließungsflächen, Nebenanlagen, Container, Ausstattungen, Technikräume, Verwaltungs- und Büroräume, oberirdische und unterirdische Leitungen, infrastrukturelle Einrichtungen oder Vergleichbares. Zum Zeitpunkt des angebotsbezogenen Bebauungsplanes wird das Nutzungsspektrum für einen Wertstoffhof bewusst weit gefasst, um ausreichende Handlungsspielräume in der Ausführungsplanung (Baugenehmigungsebene) zu sichern.

7 Maß der baulichen Nutzung

Abgestimmt auf die städtebauliche Planungskonzeption der vollständigen Ausnutzung des Areals wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,90 festgesetzt. Damit werden die funktionalen Bedürfnisse planungsrechtlich gesichert. Die Überschreitung des Orientierungswertes gemäß § 17 BauNVO wird wie folgt begründet bzw. kompensiert. In alle Himmelsrichtungen sind umfangreiche Grünflächen bzw. randliche Eingrünungen vorgesehen. Baumpflanzungen sind in Abhängigkeit der Flächengröße vorzunehmen. Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig auszubilden. Zudem wird der Eingriff entsprechend der o. g. Grundflächenzahl naturschutzfachlich ausgeglichen. Die Überschreitung des Orientierungswertes gemäß § 17 BauNVO bzw. die maximale Grundflächenzahl ist städtebaulich angemessen.

Maßgebend für die Planung der Hauptgebäude ist die jeweiligen maximale absolute Gesamthöhe (GH) von 602,50 m über Normalhöhen-Null (NHN) als Höchstmaß. Damit wird die absolute Höhenentwicklung in Abhängigkeit des (natürlichen) Geländeverlaufs einschlägig limitiert. Aufgrund des hängigen Geländes in Richtung Südosten wird dort eine reduzierte maximale absolute Gesamthöhe (GH) von 597,50 m über Normalhöhen-Null (NHN) als Höchstmaß festgesetzt. Damit passen sich Vorhaben höhenteknisch an die Umgebung an. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist dabei der höchste Punkt der äußeren Dachhaut, einschließlich Dachüberstand. Die zusätzliche Festsetzung eines (unteren) Höhenbezugspunktes ist entbehrlich, da das Vorhaben durch die absolute Höhe über Normalhöhen-Null in der Höhenentwicklung einschlägig limitiert wird.

Für technische Anlagen und technische untergeordnete Aufbauten wie beispielsweise Lüfter, Ablufteinheiten, Luftansaugstutzen, Klimatechnik, Dachzu-/aufstiege, PV-Anlagen, etc. ist eine Überschreitung der maximalen Gesamthöhe (GH) um bis zu 3,00 m zulässig. Die Festsetzung begründet sich auf technischen Eigenschaften von beispielsweise Lüftungsanlagen oder PV-Anlagen, welche gegebenenfalls punktuell eine Überschreitung der maximalen Gesamthöhe (GH) erfordern. Die Festsetzung sichert eine erforderliche Flexibilität in der Ausführungsplanung für ggfs. notwendige Anlagen.

Für die im Sonstigen Sondergebiet (SO 1) mit der Zweckbestimmung „Energiegewinnung und energetische Verwertung“ zugeordneten baulichen Anlagen wie beispielsweise eine Immissionsabdeckung, Kamine, ein Doppelmembranspeicher auf Gärrestlagern oder Vergleichbares ist eine Überschreitung der maximalen Gesamthöhe (GH) um bis zu 8,00 m zulässig. Auch diese Festsetzung sichert eine Flexibilität in der Ausführungsplanung für ggfs. notwendige Anlagen, die im Regelfall für die Zweckbestimmung bzw. für den Betrieb der jeweiligen Nutzung erforderlich sind.

Für die geplanten Sondernutzungen wird eine maximale Baumassenzahl (BMZ) von 10,0 festgesetzt, welche im Zuge der abgerückten Standortlage städtebauliche ausreicht. Die Festsetzung einer maximalen Geschossflächenzahl und einer Anzahl an Vollgeschosse ist aufgrund der geplanten Sondernutzungen entbehrlich.

8 Bauweise, Grenzabstände, überbaubare Grundstücksflächen

Es gilt die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Dabei gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäudelänge eine Länge von 50 m überschreiten darf. Durch diese Festsetzung werden Gebäude entsprechend der Zielsetzung der Sondernutzungen, in welchem großflächige Gebäude aufgrund von entsprechenden Produktions- und Betriebsabläufen erforderlich sind, ermöglicht.

Grundsätzlich sind die überbaubaren Grundstücksflächen für Hauptbaukörper und bauliche Anlagen durch Baugrenzen festgesetzt. Damit sind alle baulichen Anlagen innerhalb der Baugrenzen erlaubt. Durch die flächenhafte Festlegung der Baugrenzen ergeben sich ausreichende und flexible Handlungsspielräume in der Situierung. Die Abgrenzung der Baugrenze wird wie folgt gewählt: Im Norden, Osten und Süden entlang eines 5 m Abstands zu den Flächen zum Anpflanzen. Die Eingrünungsfläche ist mit 5 m für eine randliche Eingrünung ausreichend breit. Im Westen entlang der Bauverbotszone der Staatstraße bzw. entlang eines 3 m Grenzabstands zur öffentlichen Verkehrsfläche.

Durch die flächenhafte Festlegung der überbaubaren Grundstücksgrenzen (Baugrenzen) sind auch Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ausschließlich innerhalb der Baugrenzen erlaubt. Damit werden umfangreiche Spielräume in der Situierung eröffnet, ohne nutzungsbedingte Betriebsabläufe einzuschränken.

Es wird auf die Einhaltung der Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO hingewiesen. Damit kann eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke hinsichtlich der Belichtung, Belüftung und Besonnung vermieden sowie die geforderten Abstandsflächen gewahrt werden. Es wird auf die Einhaltung der Stellplatzsatzung der Gemeinde in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen. Damit wird der Straßenraum von parkenden Fahrzeugen entlastet und ein geordnetes Abstellen von Fahrzeugen auf den Baugrundstücksflächen gewährleistet.

9 Gestaltung

Aufgrund der geplanten Sondernutzungen sind etwaige Regelungen zur Dachform und Dachneigung entbehrlich bzw. nicht zielführend. Vielmehr sind die Beschränkung der Höhenentwicklung als Maß der baulichen Nutzung sowie Gestaltungsregeln zur Fassade und Dacheindeckung sowie zu Einfriedungen und Werbeanlagen maßgebend.

9.1 Fassadengestaltung, Dacheindeckung

Grelle und leuchtende Farben wie beispielsweise die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037 und 6038 sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig. Durch die getroffenen Festsetzungen werden Störwirkungen für das Orts- und Landschaftsbild vermieden.

9.2 Einfriedungen

Um ein unerwünschtes Überwinden von Einfriedungen zu vermeiden, sind Einfriedungen bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 2,00 m zulässig. Es sind ausschließlich Metall-, Drahtgitter-, Stahlgitter- oder Stahlmattenzäune erlaubt, um ein offenes Ortsbild zu erhalten. Geschlossene Elemente wie beispielsweise Gabionen, Sichtbeton, Mauern oder ähnliche durchgehend geschlossene und flächenhafte Einfriedungen sind ausgeschlossen. Geschlossene Wirkungen bzw. Abschirmungen sollen gezielt vermieden werden. Um eine Durchgängigkeit der Einfriedungen für einen Durchgang für Kleintiere beispielsweise Igel zu erhalten, sind Einfriedungen mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberkante auszuführen. Damit soll einerseits dem Minimierungsgebot sowie andererseits dem Erhalt der ökologischen Vernetzung Rechnung getragen werden.

9.3 Werbeanlagen

Mit den Einschränkungen für die Zulässigkeit von Werbeanlagen sollen die Beeinträchtigung und die Außenwirkung auf das Orts- und Landschaftsbild minimiert werden. Die Regelungen berücksichtigen die nicht angebundene Lage sowie die direkte Nachbarschaft zur Staatsstraße.

Grundsätzlich sind Werbeanlagen – als unbeleuchtete, beleuchtete oder selbstleuchtende Werbeanlagen – ausschließlich im SO 2 innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zur Reduzierung der Auffälligkeit und aus städtebaulichen Gründen werden die zulässigen Flächengrößen von Werbeanlagen in der Summe mehrerer getrennter Anlagen auf maximal 10 % der jeweiligen Fassadenfläche beschränkt. Damit sich Werbeanlagen dem Gebäude unterordnen, wird neben der Limitierung der Flächengröße auch die maximale Höhe beschränkt, wodurch an der Gebäudefassade angebrachte Werbeanlagen die Oberkante der äußeren Dachhaut nicht überschreiten dürfen. Um beispielsweise ein Fahne als freistehende Werbeanlage für die Einrichtung der öffentlichen Abfall- und Recyclingwirtschaft zu sichern, sind diese bis zu einer maximalen Höhe von 8,00 m zulässig.

Um das Umfeld und die Verkehrsachsen, insbesondere die angrenzende Staatsstraße, vor Störwirkungen und Störeinflüssen zu schützen, sind blinkende Blitzeffekte bei Leuchtwerbbeanlagen, Werbeanlagen mit bewegten Schriftbändern oder Lichteffekten wie beispielsweise Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung sowie Werbeanlagen mit grellen oder blendenden Lichtern nicht zulässig.

Im Sinne des Art. 8 BayBO sind Werbeanlagen, gleich ob am Gebäude oder freistehend, in Art, Form, Größe, Lage, Material und Ausdehnung so zu planen und auszuführen, dass sie sich gestalterisch und städtebaulich in den jeweiligen Gesamtentwurf einfügen. Die Größe der jeweiligen Werbeanlage darf einen gestalterisch vertretbaren Rahmen im Verhältnis zum jeweiligen Objekt und Gebäude nicht überschreiten. Dabei darf das Orts- und Straßenbild nicht gestört werden sowie verkehrliche Belange dürfen nicht entgegenstehen. Zugleich müssen die Verkehrssicherheit und die Sichtverhältnisse gewahrt bleiben. Durch die Beschränkung der Außenwerbung (Höhen- und Größenfestsetzung) soll übermäßige Werbung, die sich negativ auf das Ortsbild auswirkt, vermieden werden. Durch die getroffenen Festsetzungen sind diese Grundsätze eingehalten.

10 Verkehrserschließung

10.1 Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet wird von der im Westen verlaufenden Staatsstraße St 2025 angebunden, um den Verkehr schnellst-möglichst abzuwickeln und Verkehr aus den umliegenden Ortschaften herauszuhalten. Das Plangebiet schließt den Bereich der freien Strecke der Staatsstraße St 2025 ein.

In Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt soll langfristig die Linienführung der Staatsstraße angepasst bzw. begradigt und die Höhenpunkte des Straßenverlaufs abgeschwächt werden. Langfristig wird die Staatsstraße St 2025 daher angepasst. Eingeplant wird eine neue Linksabbiegespur (RAL, LA3), die im Südwesten an das Plangebiet anschließt und einen geordneten Einmündungsbereich bildet. Als Fahrbahnmarkierung soll zudem eine Rechtsabbiegung von Norden kommend gekennzeichnet werden. Die entsprechenden Schleppkurven sind nachzuweisen bzw. einzuhalten. Die Entwässerung der Einmündungsfläche muss durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass kein

Oberflächenwasser der Staatsstraße zufließen kann. Durch den zukünftigen Ausbau der Staatsstraße mit Linksabbiegespur ist die langfristige Anbindung des Areals leistungseffizient gesichert.

Kurzfristig bzw. temporär soll das Plangebiet im Südwesten ohne Linksabbiegespur angebunden werden. Als temporäre Erschließungsform soll daher eine vorerst verkehrsrechtliche Maßnahme (LRA-Unterrallgäu Verkehrsbehörde, PI Mindelheim, StBA Kempten) mit baulichen Änderungen im bestehenden Einmündungsbereich erfolgen.

In der Weiterführung ist innerhalb des Plangebietes eine öffentliche Straßenverkehrsfläche vorgesehen. Die neue Straßenverkehrsfläche entspricht den geltenden Richtlinien der RAST06 und ist für den Begegnungsverkehr Lkw/Lkw ausgelegt. Gleiches gilt für die Wendeanlage, die unter anderem für das Wenden eines Sattelzugs ausgelegt ist.

Grundsätzlich ist das zu erwartende Neuverkehrsaufkommen für das SO 1 absehbar, wodurch die bestehende Erschließung (auch ohne Linksabbiegespur) den Verkehr leistungsfähig und ohne Rückstauprobleme abwickelt. Das zu erwartende Neuverkehrsaufkommen für das SO 2 ist aufgrund der Nutzung (Einrichtung für die öffentliche Abfall- und Recyclingwirtschaft) höher einzustufen, wodurch langfristig eine gesicherte verkehrliche Erschließung (mit einer neuen Linksabbiegespur) vorliegen muss.

Die öffentliche Erschließung des Areals ist ordnungsgemäß gesichert und nachgewiesen.

Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten vom und zum Feld- bzw. Wirtschaftsweg im Osten sind zu unterbinden, wodurch bereits auf der Ebene des Bebauungsplanes Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten vorgesehen sind. Einzige für erforderliche Feuerwehrezufahrten oder Ausfahrten bzw. Feuerwehr-Umfahrungen sind auf der Ostseite Ein-/Ausfahrten zulässig.

Der exakte Ausbauumfang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sowie die interne Erschließung der Nutzungen ist im Zuge der Ausführungsplanung auf Baugenehmigungsebene vorzulegen. Feldwegeverbindungen werden nicht berührt.

Maßgeblich ist die Einhaltung der Verkehrssicherheit durch den Nachweis der Sichtfelder im Ausfahrtsbereich zur Staatsstraße. Aus diesem Grund ist das entsprechende Sichtdreieck im Ausfahrtsbereich in der Planzeichnung nachrichtlich hinterlegt. Die Sichtfelder auf den Straßenverkehr (Sichtdreiecke nach RAST 06) sind einzuhalten. Die ständige Freihaltung der Sichtfelder bis 0,80 m Höhe von Anpflanzungen aller Art, baulichen Anlagen, Stapel, Haufen und ähnlichen mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Gegenständen sowie Einfriedungen wird vorgeschrieben, um auch künftig die Verkehrssicherheit zu gewährleisten. Somit werden die Sichtverhältnisse nicht beeinträchtigt.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist nachweislich gesichert. Weitere erschließungsrelevante und verkehrliche Belange werden auf der Ebene von vertraglichen Gegenständen geregelt.

10.2 Maßgaben der Staatsstraße St 2025

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten dürfen gemäß Art. 23 BayStrWG bauliche Anlagen [...] an Staatsstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nicht errichtet werden. Dies gilt nicht für Aufschüttungen und Abgrabungen geringeren Umfangs und für technische Einrichtungen, die für das Erbringen von der öffentlichen Versorgung dienenden Telekommunikationsdiensten erforderlich sind. Sind besondere

Fahrbahnen, wie Radwege, getrennt von der Hauptfahrbahn angelegt, dann werden die Entfernungen vom Rand der Decke der Hauptfahrbahn abgerechnet. Es gelten die Bestimmungen des Art. 23 BayStrWG. Die Bauverbotszone wird in der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes dargestellt und ist einzuhalten.

Zusätzlich gilt die Baubeschränkungszone gemäß Art. 24 BayStrWG. Baurechtliche oder nach anderen Vorschriften erforderliche Genehmigungen dürfen nur im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde erteilt werden, wenn bauliche Anlagen längs von Staatsstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, errichtet, erheblich geändert oder so anders genutzt werden sollen, dass Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu erwarten sind. Das Einvernehmen ist auch erforderlich, wenn infolge der Errichtung, Änderung oder anderen Nutzung von baulichen Anlagen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten Grundstücke eine Zufahrt (Art. 19 Abs. 1 BayStrWG) zu einer Staatsstraße [...] erhalten sollen oder die Änderung einer bestehenden Zufahrt zu einer Staats[...] erforderlich würden. Die Baubeschränkungszone wird in der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes dargestellt.

11 Ver- und Entsorgung, Erschließung

11.1 Grundsätze

Erschließungstechnisch wird auf die Entwässerungssatzung der Gemeinde Eppishausen in der jeweils gültigen Fassung verwiesen. Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen, sind - vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen - unterirdisch zu führen. Die infrastrukturelle Erschließungskonzeption ist auf der Ebene des Bebauungsplanes ordnungsgemäß nachgewiesen und wird im Zuge der Erschließungs- und Ausführungsplanung im Detail vorgelegt.

11.2 Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an die mengen- und druckmäßig ausreichende öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde Eppishausen angeschlossen. Der Ortsteil Mörgen der Gemeinde Eppishausen ist an die Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes Stauden-Wasserversorgung angeschlossen und verfügt damit über eine gesicherte Wasserversorgung. Eine bestehende Wasserleitung befindet sich innerhalb des Geh- und Fahrradwegs im Westen, wodurch Anschlusspunkte vorhanden sind.

11.3 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserbeseitigung ist durch einen Anschluss an die gemeindlichen Abwasserentsorgungsanlagen sicherzustellen. Die Schmutzwasserversorgung (Trennsystem) ist vollständig über bestehende Spartenanschlüsse im Südosten (Siedlungskörper von Mörgen) möglich. Anschlusspunkte an den öffentlichen Schmutzwasserkanal sind vorhanden. Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird der kommunalen Kläranlage der Gemeinde Eppishausen zugeleitet.

11.4 Löschwasserversorgung

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

(bauliche) Nutzung der Flächen ermöglicht eine Bebauung nach Industriebaurichtlinie, was in der Löschwasserversorgung zu berücksichtigen ist. Die abschließende Löschwasserversorgung (öffentlich und/oder privat über eine dezentrale Versorgung) mit Brandschutznachweis ist auf der Ebene der Ausführungsplanung (Baugenehmigung) nachzuweisen.

11.5 Strom- und Energieversorgung

Die Elektrizitätsversorgung kann durch Anschluss beispielsweise an den örtlichen Grundversorger gewährleistet werden. Auf die Einhaltung der verschiedenen DIN- bzw. VDE-Bestimmungen wird hingewiesen. Im Zuge der vorgesehenen Sondernutzungen ist die Storm-, Wärme- und Energieversorgung über die Nutzungen selbst zu sichern. Vorsorglich wird festgesetzt, dass die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienenden Nebenanlagen und Ver- und Entsorgungsanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, um bei beispielsweise erhöhten Leistungsbedarf ggf. erforderliche Anlagen (Trafo-Station, Gasübergabe-Station, etc.) planungsrechtlich abzubilden. Die abschließende Strom-/Wärme-/Energieversorgung ist im Zuge der jeweiligen Erschließungs- und Ausführungsplanung auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

11.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird in haushaltsüblichen Mengen durch die Gemeinde bzw. die örtliche Kreisabfallwirtschaft sichergestellt. Der Verkehrsraum ist für die Befahrbarkeit eines Müllfahrzeuges ausgelegt, wodurch die Abfallentsorgung gesichert ist. Darüberhinausgehende Anforderungen für gewerbliche und industrielle Abfälle sind durch den Vorhabenträger verantwortlich zu regeln. Ein dauerhaftes Aufstellen von Müllbehältern auf öffentlichen Verkehrsflächen ist ausgeschlossen.

Mit der teilräumlich vorgesehenen Nutzung (Einrichtung für die öffentliche Abfall- und Recyclingwirtschaft) ist die Abfallentsorgung zudem integraler Bestandteil des Planungskonzeptes. Durch die Einrichtung wird die geordnete Sammlung, Zwischenlagerung und Weiterleitung von Materialien, Stoffen und Abfällen sichergestellt.

11.7 Niederschlags- und Oberflächenwasserbeseitigung

Gemäß den geltenden Richtlinien ist die (natürliche) Versickerung von Niederschlagswasser zu bevorzugen. Entsprechend ist das auf den einzelnen Baugrundstücksflächen anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen vorrangig auf dem jeweiligen Grundstück (vor Ort) durch beispielsweise Sickerrigolen, Sickerboxen, etc. auf natürliche Weise (breitflächig über die belebte Bodenzone) zu versickern.

Die Begründung zur Niederschlagswasserbeseitigung bezieht sich auf das Baugrundgutachten, Test2Safe AG, welches als Anlage 3 der Begründung des Bebauungsplanes beigefügt ist. Zusammenfassend sind die im Plangebiet anstehenden Böden der Homogenbereiche B1, C1, C2, D1 und E1 aufgrund ihrer sehr schwachen bis schwachen Durchlässigkeit für Versickerungsanlagen nicht geeignet. Auch die Kiese der Homogenbereiche B2 und D2 erreichen nach Berücksichtigung des Korrekturfaktors gemäß DWA-A 138 lediglich k_f -Werte im Bereich von 3×10^{-7} m/s bzw. 1×10^{-6} m/s und sind damit entweder nur schwach durchlässig oder bereits wassergesättigt. Lediglich die Sande des Homogenbereichs E2 weisen mit korrigierten k_f -Werten von ca. 1×10^{-6} m/s eine ausreichende Durchlässigkeit auf, sodass sie für eine Vorbemessung von Versickerungsanlagen berücksichtigt werden können. Im konkreten Bereich der geplanten Niederschlagswasserversickerungsanlagen müssen jedoch weitergehende Untersuchungen (beispielsweise Schürfe mit

Versickerungsversuchen) durchgeführt werden. Der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) zur Bemessung der Regenwasserversickerungsanlagen wird unterhalb von Kote 549,5 m über Normalhöhen-Null (NHN) angenommen. Entsprechend ist eine natürliche Versickerungsfähigkeit des Untergrunds im Grundsatz nachgewiesen bzw. in Aussicht zu stellen.

Im Falle abweichender Erkenntnisse im Zuge eines konkret vorliegenden Vorhabens sind für nicht-verschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ggf. auch Rückhaltemaßnahmen zum Beispiel durch Rigolen, Regenwasserzisternen, Rückhaltebecken, etc. vorzusehen. Die Rückhaltemaßnahmen sind (gedrosselt) an die Kanalisation anzuschließen.

Die konkrete Dimensionierung der Versickerung/des Rückhalts und die Höhe der Niederschlags-/Abflussmengen wird auf der Ebene des jeweiligen Bauantrages vorgelegt, da im Zuge des vorliegenden angebotsbezogenen Bebauungsplanes die finale Vorhabenplanung bzw. die exakte Überbauung nicht vorliegt. Zum gegenwärtigen Kenntnisstand ist ein Regenrückhaltebecken für das SO 1 geplant. Die Ableitung von Regenwasser der Einrichtung für die öffentliche Abfall- und Recyclingwirtschaft erfolgt in eine eigene Kläranlage.

Die Erschließungskonzeption hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung wird nachweislich begründet. Die abschließende Entwässerungsplanung wird im Baugenehmigungsverfahren bzw. zur Erschließungs- und Ausführungsplanung vorgelegt.

Die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln zur schadlosen Versickerung von Niederschlagswasser (TRENGW) sind zu berücksichtigen. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich und somit durchzuführen. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, ist das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) zu verwenden. Zusätzlich ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) zu berücksichtigen. Generell ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln, vor der Einleitung entsprechend den technischen Richtlinien zu behandeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation abzuführen. Zudem ist das Niederschlagswasser 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 sowie von Dachflächen mit starker Verschmutzung, falls die Reinigungsleistung der jeweiligen Sickeranlage nach Arbeitsblatt DWA-M 153 nicht ausreichend ist, aus Gründen des Gewässerschutzes ebenfalls zu sammeln und schadlos durch die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

11.8 Bestehende unterirdische Leitungen

Es wird darauf hingewiesen, dass außerhalb und ggf. innerhalb des Plangebietes bestehende Leitungen betrieben werden, deren Bestand und Betrieb zu sichern sind. Vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist es notwendig, sich Auskunft über die Lage von Leitungen einzuholen. Zum Schutz von Leitungen ist auf Wechselwirkung zwischen Baumbepflanzung und Leitung laut Regelwerk (GW 125) zu achten. Die bestehenden infrastrukturellen Leitungen sind im Zuge der Erschließungs- und Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

12 Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz

Für das Plangebiet werden umfangreiche Festsetzungen hinsichtlich grünordnerischer Maßnahmen sowie zum Boden- und Grundwasserschutz getroffen, um den Eingriffen in Natur und Landschaft bzw. der Flächeninanspruchnahme entgegenzuwirken und die Versiegelung zu minimieren. Dafür dienen insbesondere Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung. Für jegliche Pflanzungen ist gemäß den textlichen Hinweisen die Arten- und Pflanzliste zu berücksichtigen und zu empfehlen, welche heimische und standortgerechte Gehölzpflanzungen priorisiert. Durch die Verwendung standortgerechter Vegetation wird gewährleistet, dass das Nährstoffpotential des Bodens für einen vitalen Wuchs ausgenutzt, die Bodenfruchtbarkeit nicht nachhaltig beeinträchtigt und die Pflanzungen widerstandsfähig gegen abiotische und biotische Schäden sind.

Grundlegend sollen erhebliche Beeinträchtigungen von Boden- und Grundwasser vermieden und minimiert werden. Zur Reduzierung der Flächenversiegelung und mikroklimatischer Begünstigungen sind Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen bzw. versickerungsfähigen Materialien und Belägen beispielsweise Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine, fugenreiches Pflastermaterial oder Ähnlichem auszubilden. Damit wird der Anteil des Oberflächenabflusses reduziert. Sofern betriebliche Erfordernisse wie beispielsweise der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen es erfordern, dürfen diese Flächen undurchlässig ausgebildet werden, und sind gegen Grünflächen abzugrenzen.

Um die flächenbezogene Durchgrünung sowie die Einbindung des Plangebietes in die Landschaft und das Ortsbild zu fördern, sind Verpflichtungen für die Baugrundstücksflächen einzuhalten. Je angefangene 1.500 m² Baugrundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum der 1. oder 2. Wuchsklasse oder regionaltypischer Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen. Im Sinne einer qualifizierten Freiflächengestaltung und Erhöhung der Biodiversität sind je Baugrundstück bei Pflanzungen mindestens drei verschiedene Baumarten zu verwenden. Der Standort der Anpflanzung ist frei wählbar, um ausreichende Handlungsspielräume im funktionalen Ablauf und Anordnung der Nutzung sicherzustellen. Zugleich wird die Erforderlichkeit der Gestaltung nicht überbauter Flächen als wasseraufnahmefähige Grünflächen bzw. Vegetationsflächen vorgeschrieben. Dabei werden mikroklimatische und ökologische Effekte sowie eine Reduzierung der Versiegelung begründet.

Um insbesondere die Einbindung des Plangebietes in die Landschaft zu fördern, sind Verpflichtungen für Randbereiche im Norden, Osten, Süden und Westen einzuhalten. Maßgebend sind umfangreiche (Ortsrand-) Eingrünungen in einer Breite von 5 m.

Hierfür ist innerhalb der PFB 1 (Pflanzbindung PFB 1) die Anlage einer mindestens zweireihigen Strauch- und Baumpflanzung in Anlehnung an die Arten-/Pflanzliste vorzusehen. Mit den Maßnahmen wird eine Randeingrünung für den Übergang in die freie Landschaft begründet, um eine begrünte Abschirmung und auch Einbindung zu erreichen. Die festgesetzten Bäume innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind jeweils auf die festgesetzten Anpflanzungen je angefangene 1.500 m² Baugrundstücksfläche anrechenbar. Einer Unterbrechung der Pflanzbindung ist lediglich für infrastrukturelle Zwecke bzgl. Feuerwehrezufahrten bzw. Ausfahrten in deren jeweiligen Breiten erlaubt. Ziel ist die landschaftsbildwirkende Eingrünung in Richtung Süden und Südosten.

Innerhalb der PFB 2 (Pflanzbindung PFB 2) sind pro angefangene 75 m² Fläche ein heimischer Laubbaum der 1. oder 2. Wuchsklasse bzw. Hochstamm-Obstbaum (regionaltypische Sorten) in Anlehnung an die Arten- und Pflanzliste gemäß textlichen Hinweisen zu pflanzen. Der Standort der Anpflanzung wird nicht verbindlich festgelegt, um ausreichende Handlungsspielräume im funktionalen Ablauf und Anordnung der gewerblichen Nutzung

sicherzustellen. Ziel ist die Reihung bzw. Schaffung von Baumstandorten entlang des Geh- und Radwegs im Westen im Übergang zum Plangebiet. Erneut sind die festgesetzten Bäume innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern jeweils auf die festgesetzten Anpflanzungen je angefangene 1.500 m² Baugrundstücksfläche anrechenbar. In Abhängigkeit der Nutzungen werden die Pflanzbindungen teilweise als private und öffentliche Grünflächen gesichert.

Im Norden und Nordosten des Plangebietes wird eine Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern mit Pflanzbindung PFB 3 festgesetzt. In diesen Bereichen ist eine einreihige bzw. niedrigwüchsige Strauchpflanzung zu entwickeln. Ziel der Maßnahme ist es, durch eine gezielt niedrig gehaltene Eingrünung die Kulissenwirkung zu reduzieren und damit potenzielle Beeinträchtigungen der Feldlerche als störungssensible Offenlandart zu vermeiden. Die Maßnahme stellt insofern auch eine artenschutzrechtlich begründete Vermeidungsmaßnahme dar. Obwohl eine niedrigwüchsige Strauchpflanzung im Vergleich zu höherwüchsigen Gehölzstrukturen aus landschaftsbildlicher Sicht grundsätzlich weniger wirksam ist, wird dem Belang des Artenschutzes im vorliegenden Fall ein höheres Gewicht beigemessen. Aufgrund der topographischen Situation sind die nördlichen und nordöstlichen Eingrünungsbereiche vom Ortsteil Spöck aus infolge der abfallenden Geländeneigung (innerhalb des Plangebietes) ohnehin nur eingeschränkt einsehbar. Zudem fällt das Gelände in südlicher Richtung zum Ortsteil Mörgen weiter ab, sodass die dort vorgesehene dreireihige Eingrünung in ausreichendem Maße zur landschaftlichen Einbindung des Plangebietes beiträgt. Insgesamt ist die Entwicklung einer niedrigwüchsigen Strauchpflanzung in den nördlichen und nordöstlichen Randbereichen aus naturschutzfachlicher Sicht als angemessen und gerechtfertigt zu bewerten, da sie den artenschutzrechtlichen Erfordernissen Rechnung trägt, ohne das Landschaftsbild erheblich zu beeinträchtigen.

Generell sind die Pflanzungen und Begrünungen spätestens eine Pflanzperiode nach Inbetriebnahme bzw. nach Fertigstellung der Baumaßnahme durchzuführen. Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Nachpflanzungen sind spätestens in der auf den Ausfall bzw. der Rodung nachfolgenden Pflanzperiode durchzuführen. Auch die Bodenfunktionen können durch die Gehölzpflanzungen beibehalten und klimatische Gunsträume geschaffen werden. Bei den Baumaßnahmen ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten. Dadurch ist der Schutz auch außerhalb des Plangebietes gelegener Gehölze gewährleistet. Eine ökologisch orientierte Ausrichtung der Pflanzmaßnahmen kann durch eine Auswahl bodenständiger (standortheimischer) Arten wie in den Hinweisen aufgeführt unterstützt werden.

13 Immissionsschutz

13.1 Verkehrslärmimmissionen

Im Westen verläuft die Staatsstraße St 2025 inklusive entsprechender Verkehrsbewegungen. Verkehrslärmimmissionen sind für die geplanten Sondergebietsnutzungen mit den jeweiligen Zweckbestimmungen von untergeordneter Relevanz bzw. vernachlässigbar und führen zu keinen immissionsschutzfachlichen Beeinträchtigungen.

13.2 Gewerbelärmimmissionen

Die nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen befinden sich mind. ca. 250 m entfernt. Gewerbelärmimmissionen sind für diese Nutzungen von untergeordneter Relevanz bzw. vernachlässigbar und führen zu keinen immissionsschutzfachlichen Beeinträchtigungen.

13.3 Geruchsimmissionen

a) Öffentliche Abfall- und Recyclingwirtschaft – Wertstoffhof

Im Rahmen der Aufstellung für die Errichtung des Wertstoffhofs mit ebenerdiger Grünguterfassung sowie einer Umschlaghalle für Rest- und Biomüllabfälle wurde geprüft, ob durch das Vorhaben immissionsschutzfachliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Die dem Vorhaben nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen befinden sich in einer Entfernung von mindestens ca. 250 m zum Plangebiet. Aufgrund dieses ausreichenden Abstands sind relevante Lärm-, Geruchs- oder Staubimmissionen an schutzbedürftigen Nutzungen nicht zu erwarten. Die Entfernung gewährleistet, dass sich betriebsbedingte Emissionen – insbesondere aus An- und Abfahrtsverkehren sowie aus Umschlag- und Entladevorgängen – bis zum Erreichen schutzwürdiger Nutzungen deutlich abschwächen. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine Nutzung handelt, die in ihrer Art und Intensität mit bestehenden Wertstoffhöfen und Abfallumschlaganlagen vergleichbar ist. Vergleichbare Standorte mit ähnlichen Betriebsabläufen und vergleichbaren Abständen zu schützenswerten Nutzungen zeigen, dass dort keine immissionsschutzfachlich relevanten Beeinträchtigungen auftreten. Diese Vergleichbarkeit stützt den Fakt, dass auch am vorliegenden Standort keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten sind. Insgesamt kann daher festgestellt werden, dass durch die geplante Errichtung und den Betrieb des Wertstoffhofs unter Berücksichtigung der vorgesehenen Nutzung, der Entfernungen zu schutzwürdigen Nutzungen sowie der vergleichbaren Standorte und Anlagen keine immissionsschutzfachlichen Beeinträchtigungen resultieren.

b) Energiegewinnung und energetische Verwertung – Biogasanlage

Auf die Geruchs-Immissionsprognose, iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG, vom 17. Juni 2026 wird hingewiesen, welche als Anlage 4 der Begründung des Bebauungsplanes beigelegt ist. Durch das Fachgutachten ist nachgewiesen, dass die relevanten Immissionsorte nicht überschritten werden. Die Berechnungsergebnisse zeigen zusammenfassend, dass das Irrelevanzkriterium von 2 % an allen Immissionsorten eingehalten bleibt.

14 Artenschutz

Unter Bezug auf § 1a Abs. 4 BauGB ist bei Bauleitplänen zu prüfen, ob durch die Planung eines Projektes Einflüsse auf geschützte Arten nach europäischem Artenschutzrecht entstehen, die beim Vollzug des Bauleitplanes z.B. durch nachfolgende Bau- oder sonstige Genehmigungen Verstöße auslösen, die gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten sind. Dementsprechend muss der Vollzug des Bauleitplanes so möglich sein, dass folgende Vorgaben eingehalten sind (§ 44 BNatSchG):

- Wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten nach BNatSchG darf nicht nachgestellt werden; sie dürfen nicht gefangen, verletzt oder getötet oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

- Wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten dürfen, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten nicht erheblich gestört werden (eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert).
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur dürfen nicht entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
- Wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur dürfen nicht entnommen werden; sie oder ihre Standorte dürfen nicht beschädigt oder zerstört werden (Zugriffsverbote).

Durch die festgesetzten Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen wird gewährleistet, dass der derzeitige günstige Erhaltungszustand gewahrt bleibt bzw. der jetzige ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtert wird und eine Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht erschwert wird. Die Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist nicht gegeben. Für nähere Konkretisierungen wird auf den Umweltbericht (Ziff. 19.6.1) und die Anlagen 1/2 der Begründung des Bebauungsplanes verwiesen.

15 Vorbeugender Brandschutz

Der Fachempfehlung „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ (Information der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes in Abstimmung mit dem DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. 2018) zum Ausbau des Hydrantennetzes und der Bemessung des Löschwassers ist zu folgen. Die einschlägigen Richtlinien und Verordnungen zur Löschwasserversorgung, zum Hydrantennetz und zum Brandschutz sowie die Maßgaben des DVGW-Arbeitsblatt W 405 sind zu beachten. Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten.

Die (bauliche) Nutzung der Flächen ermöglicht eine Bebauung nach Industriebaurichtlinie, was in der Löschwasserversorgung zu berücksichtigen ist. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W 405 ist in Gewerbegebieten eine Löschwasserbereitstellung von mindestens 1.600 l/min (96 m³/h) ausreichend über zwei Stunden, erforderlich. In Industriegebieten erhöht sich die Menge i. d. R. auf 3.200 l/min (192 m³/h) ausreichend über zwei Stunden. Nach dem Bayerischen Feuerwehrgesetz Art. 1, Abs. 2, Satz 2 haben die Gemeinden die notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten. Für einzelne Nutzungseinheiten, die lt. Berechnung die o. g., benötigte Löschwassermenge überschreiten, ist die Löschwassermenge, auf das jeweilige Objekt bezogen, sicher zu stellen. Der Hydranten-Abstand sollte nach der Fachinformation zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus Sicht der Feuerwehr, des LFV Bayern erfolgen. Der Abstand zwischen Gebäudeeingang und Hydrant sollte zwischen 80 m und maximal 120 m liegen. Es wird empfohlen Überflurhydranten (DN 80 nach DIN 3222) zu installieren. Im Falle der Verwendung von Unterflurhydranten (DN 80 nach DIN 3221) sind diese entsprechend zu Beschildern. Die Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sind entsprechend den Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr“ in Bayern vorzusehen und entsprechend zu kennzeichnen.

Der Brandschutznachweis inklusive Löschwasserversorgung ist mit Vorliegen eines Bauvorhabens auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der Ausführungsplanung vorzulegen.

16 Denkmalschutz

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie im unmittelbar angrenzenden Siedlungsumfeld sind keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter bekannt oder kartiert. Eventuell zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Wer demnach Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und 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. 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.

17 Klima und Energie

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung an den zu erwartenden Klimawandel zu fördern. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB). Die in § 1 Abs. 5 BauGB vorgegebene ergänzende Vorschrift zum Umweltschutz gibt vor, dass durch die Planung „den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden soll.“ Gebäude sind unter Berücksichtigung einer sparsamen Energiebilanz sowie der geltenden Gebäudeenergiegesetze zu errichten. Die Nutzung von Solarenergie kann durch die Installation von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen weiter ausgebaut werden. Aufgeständerte Photovoltaikanlagen auf begrünten Flachdächern von liefern einen Beitrag zur regenerativen Energieversorgung sowie zum Klimaschutz. Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

18 XPlanung Standard

XPlanung ist als verbindlicher Standard für Planungsverfahren bzw. raumbezogene Planwerke der Bauleit- und Landschaftsplanung sowie Raumordnung anzuwenden. Der Bebauungsplan ist auf Grundlage des standardisierten XPlanung-Formats vollvektoriell erstellt.

19 Umweltbericht

19.1 Rechtliche Grundlagen

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB gewürdigt werden. Die ermittelten und bewerteten Belange des

Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht den Bauleitplänen beizufügen. Der Konkretisierungsgrad der Aussagen im Umweltbericht entspricht dem jeweiligen Planungszustand, im vorliegenden Fall der verbindlichen Bauleitplanung. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Der Umweltbericht wird durch die Auswertung der im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung eingehenden Stellungnahmen ergänzt. Im Verfahren wird der Umweltbericht durch die im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingehenden Stellungnahmen vervollständigt.

19.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Bedarf der Gemeinde, geeignete Flächen für die Ansiedlung von gewerblich-orientierten Sondernutzungen zur Verfügung zu stellen. Die Gemeinde trägt mit der Bauleitplanung dem sich ergebenden Bedarf an Flächen für eine nachhaltige Energiegewinnung und energetische Verwertung sowie eine geordnete Abfallwirtschaft Rechnung. Weitere Informationen zum Inhalt sind der Begründung unter Ziff. 1 zu entnehmen.

19.3 Planungsbezogene Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind. Es wird dargelegt, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden:

- **Bundesimmissionsschutzgesetz**

Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes: Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, dem Boden, dem Wasser, der Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorbeugen vor dem Entstehen von schädlichen Umwelteinwirkungen.

Bauleitplanerische Berücksichtigung: Von den geplanten Nutzungen sind keine Verkehrs- oder Gewerbelärmimmissionen vorhanden, die zu immissionsschutzfachlichen Beeinträchtigungen führen. Beeinträchtigungen von Geruchsmissionen sind ebenfalls ausgeschlossen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind sichergestellt.

- **Bundesnaturschutzgesetz**

Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes: Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind zu vermeiden, zu minimieren und falls erforderlich auszugleichen.

Bauleitplanerische Berücksichtigung: In den Bebauungsplan sind grünordnerische Festsetzungen aufgenommen, die insbesondere die Entwicklung relevanter Ein- und Durchgrünungsstrukturen betreffen. Daneben dienen Festsetzungen zum Boden- und Grundwasserschutz und Ausgleichsmaßnahmen zur Minimierung des Eingriffs.

- **Regionalplan, Landesentwicklungsprogramm**

Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes: In der Landes- und Regionalplanung sind wirtschaftliche und konjunkturelle Ziele und Grundsätze enthalten. Es gilt die Berücksichtigung der Flächeninanspruchnahme und des Anbindegebotes. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Erholung und innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft.

Bauleitplanerische Berücksichtigung: Die wirtschaftlichen und konjunkturellen Ziele und Grundsätze sind erfüllt bzw. eingehalten. Alternative Flächenpotentiale, Alternativstandorte oder gewerbliche Innenentwicklungspotentiale sind nicht vorhanden, wobei der Gewerbeflächenbedarf nachgewiesen ist. Das Anbindegebot ist nicht berührt. Die Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft und Erholung stehen in einem gerechten Abwägungsgrundsatz.

- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Vorhabenbezogene Ziele des Umweltschutzes: Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Für den südlichen Randbereich sowie weiter östlich verlaufend ist eine Strukturanreicherung des Landschaftsraums zur Stärkung des Biotopverbundes: Pflanzung von Einzelbäumen, Feldgehölzen, wegbegleitenden Krautsäumen vorgesehen.

Bauleitplanerische Berücksichtigung: Die geplante Entwicklung entspricht nicht den gegenwärtigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes, wodurch dieser zu ändern ist. Randeingrünungen werden in der Bauleitplanung berücksichtigt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird durchgeführt.

19.4 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Das Plangebiet wird vollständig als landwirtschaftliche strukturarme Grünlandfläche genutzt und ist damit nicht bebaut bzw. nicht versiegelt. Gehölz- oder sonstige Vegetationsbestände sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Die Umgebung ist von landwirtschaftlichen Flächen, der angrenzenden Verkehrsachse im Westen (St 2025) und freier Landschaft geprägt. Topographisch bedingt handelt es sich um ein bewegtes Gelände. Denkmäler jeglicher Art sind nicht vorhanden. Von dem Vorhaben sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach BNatSchG sowie keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie betroffen. Eine ausführliche Bestandsaufnahme mit den voraussichtlichen Auswirkungen wird nachfolgend für das jeweilige Schutzgut beschrieben.

19.5 Voraussichtliche Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass das Plangebiet weiterhin landwirtschaftlich als Grünland genutzt wird. Eine Versiegelung des Bodens und Flächeninanspruchnahme würde jedoch unterbleiben. Es werden keine möglichen Auswirkungen beispielsweise für das Schutzgut Boden und Wasser, Fläche sowie Landschaft und Ortsbild resultieren. Insbesondere der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild durch die Ausweisung der Flächen würde unterbleiben.

Bei einem Verzicht der vorliegenden Bauleitplanung wird die Gemeinde den Bedarf an Flächen für eine nachhaltige Energieversorgung und Energieverwertung sowie den Bedarf für eine Einrichtung für die öffentliche Abfall- und Recyclingwirtschaft nicht Rechnung tragen. Die kommunale Wirtschaftskraft kann nicht gestärkt werden. Gleichzeitig entgeht der Gemeinde die Chance, die kommunale Infrastruktur bzw. Gewerbestruktur zu stärken und als Wohn- und Arbeitsstandort wettbewerbsfähig zu bleiben.

19.6 Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes des Plangebietes für jedes einzelne Schutzgut abgegeben, das voraussichtlich beeinflusst wird. Im Rahmen der Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden die möglichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase des geplanten und möglichen Vorhabens in Bezug auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) bis i) BauGB beschrieben. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ (geringe, mittlere, hohe Erheblichkeit). Die einzelnen baubedingten, anlagenbedingten und betriebsbedingten Wirkfaktoren inklusive der konkreten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden in den nachfolgenden Kapiteln behandelt.

Grundsätzlich sind durch das Vorhaben folgende Umweltauswirkungen zu erwarten:

- Flächeninanspruchnahme, Verlust von Bodenfunktionen, Veränderung des Bodengefüges, Verdichtung und Versiegelung (bau- und anlagenbedingt)
- Veränderung der Zusammensetzung der Arten und Lebensgemeinschaften (bau- und anlagenbedingt)
- Entzug von Freifläche durch Versiegelung und bauliche Anlagen (anlagenbedingt)
- Schall- und Abgasemissionen (bau- und betriebsbedingt)
- Beeinträchtigung des Kleinklimas durch Versiegelung (anlagenbedingt)
- Überprägung und langfristige Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes (bau- und anlagenbedingt)

19.6.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme

Nationale Schutzgebiete nach BNatSchG, internationale Schutzgebietsverordnungen nach Vogel- oder FFH-Richtlinie und Biotopkartierung sind nicht betroffen. Gewässer, Gräben, Felshügel und großflächige, offene und flache Nass- oder Feuchtgrünlandstellen sind nicht vorhanden. Gehölz- oder Vegetationsbestände sind nicht vorhanden.

Gegenwärtig wird das Plangebiet landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Entsprechend ist von Arbeitsprozessen wie Aussaat, Ernte sowie Düngeeintrag auszugehen. Das räumliche Umfeld ist überwiegend von landwirtschaftlichen Nutzungen und von der Staatsstraße St 2025 im Westen geprägt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturparks „Augsburg - Westliche Wälder“. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine geschützten Biotop- oder naturschutzrechtlich geschützte Gebiete. Diese befinden sich jedoch in der näheren Umgebung:

- Teilflächen des Landschaftsschutzgebietes „Augsburg - Westliche Wälder“ (LGS-00417.01) ca. 30 m westlich des Plangebiets, gegenüber der Staatsstraße
- Teilflächen des Landschaftsschutzgebietes „Augsburg - Westliche Wälder“ (LGS-00417.01) ca. 380 m östlich des Plangebiets
- FFH-Gebiet „Gräben im mittleren Mindelta“ (ID 7828-371) ca. 450 m südwestlich des Plangebiets

- Biotop-Bestand „Gebüsch, magere Altgrasflur und magere Flachland-Mähwiese an Steilböschung südlich Spöck“ (7828-1062-001) ca. 30 m westlich des Plangebiets, gegenüber der Staatsstraße
- Biotop-Bestand „Schlehenhecken südlich Spöck“ (7828-0110-001 und -002) ca. 100 m westlich des Plangebiets, gegenüber der Staatsstraße
- Biotop-Bestand „Gehölz NW-Mörge, an einem Südwesthang zum Floßachtal hin (Hangleitenwald) (7829-0068-002) ca. 150 m südlich des Plangebiets, gegenüber der Staatsstraße
- Ausgleichsflächen im Ökoflächenkataster westlich des Plangebietes, gegenüber der Staatsstraße

Bezüglich der Bestandserhebung von potenziell betroffenen Arten wird auf die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (Anlage 1 der Begründung des Bebauungsplanes) und die artenschutzrechtliche Kartierung zur Erfassung bodenbrütender Vögel (Anlage 2 der Begründung) verwiesen. Im Zuge der Begehungen lag das Hauptaugenmerk auf der Bewertung der bestehenden Lebensraumeignung für geschützte Offenlandbrüter innerhalb sowie außerhalb des Plangebietes in einem Umkreis von 150 m. Für die Erfassung der Bodenbrüter wurden Begehungen von Mitte April bis Mitte Juli durchgeführt. Nähere Bestandsinformationen sind den Fachgutachten als Anlagen 1 und 2 zu entnehmen.

Auswirkungen

Während der Bauphase kann es durch temporären Baulärm, Staub- und Schadstoffemissionen zu Störungen der in diesem Bereich lebenden Fauna kommen. Der Einsatz der Baumaschinen und die Erdbewegungen im Zuge der Bauarbeiten führen zur Zerstörung von Bodenlückensystemen, Kleinhabitaten oder auch Fortpflanzungsstätten. Ferner sind Erschütterungen, Licht, Menschen- und Verkehrsbewegungen möglich.

Bezüglich der artenspezifischen Auswirkungen wird auf die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (Anlage 1 der Begründung des Bebauungsplanes) und die artenschutzrechtliche Kartierung zur Erfassung bodenbrütender Vögel (Anlage 2 der Begründung des Bebauungsplanes) verwiesen. Für nahezu alle behandelten Arten bzw. Artengruppen der LfU-Lkr.-Artenliste liegen keine Anhaltspunkte für eine Betroffenheit nach § 44 (1) Nr. 1 bis 4 BNatSchG vor. Die zu prüfenden Zugriffsverbote werden eingehalten bzw. Verbotstatbestände treten durch das Vorhaben nicht ein (Tötungs- und Verletzungsverbot, Schädigungsverbot, Störungsverbot bei den Tierarten sowie bei Pflanzenarten Verbot der Entnahme, Beschädigung, Zerstörung). Ausnahme stellen die bodenbrütende Wiesen- und Feldvogelarten da, wobei auf die Anlage 2 hingewiesen wird. Durch das Vorhaben gehen zwei Feldlerchen-Reviere innerhalb der Planungsfläche verloren. Drei weitere Reviere in der 150-m-Pufferzone sind durch die entstehende Kulisse beeinträchtigt. Die Kulissenwirkung auf die Feldlerche kann jedoch durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen gemindert werden. Insgesamt sind daher 4 Reviere durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahme) zu ersetzen. Auch zwei Schafstelzen-Reviere innerhalb des Plangebietes sowie zwei in der Pufferzone sind betroffen. Aufgrund ähnlicher Habitat-Ansprüche wird der Verlust der Schafstelzen-Reviere zusammen mit den Feldlerchen-Reviere ausgeglichen. Durch die festgesetzten Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahme) wird gewährleistet, dass der derzeitige günstige Erhaltungszustand gewahrt bleibt bzw. der jetzige ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtert wird und eine Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht erschwert wird. Bei Einhaltung der festgesetzten Maßnahmen ist aus gutachterlicher Sicht das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht zu erwarten. Eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist nicht gegeben.

Der Naturpark „Augsburg - Westliche Wälder“ wird durch das Vorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt bzw. berührt. Das Landschaftsschutzgebiet LSG und das FFH-Gebiet befinden sich in ausreichend räumlicher Entfernung und sind ebenfalls nicht betroffen. Auch die Biotop-Bestände sind ausreichend weit entfernt sowie nicht betroffen bzw. durch das Vorhaben in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigt. Selbe Aussage gilt für die Ausgleichsflächen im Westen außerhalb des Plangebietes.

Neben den artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Grünordnungsmaßnahmen werden als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen die Pflanzgebote zur Ein- und Durchgrünung sowie die Verwendung standortheimischer Arten für Neupflanzungen gewertet. Durch die entstehenden Eingriffe ergibt sich das Erfordernis eines naturschutzfachlichen Ausgleichs. Geeignete Maßnahmen werden vorgeschrieben. Aufgrund der Betroffenheit von Offenlandarten ist eine mittlere Erheblichkeit festzuhalten, wodurch angemessene und wirk-same Ersatzmaßnahmen vorgeschrieben sind.

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt: mittlere Erheblichkeit

19.6.2 Schutzgut Boden und Wasser

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt außerhalb gefährdeter Hochwasser- oder Überschwemmungsgebiete. Wasserschutzgebiete, wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete, festgesetzte Trinkwasserschutzgebiete oder Gewässer sind nicht betroffen.

Mit Beeinträchtigungen aufgrund wild-abfließenden Wassers muss aufgrund der absehbaren Nutzung bzw. Versiegelung sowie der Geländeunterschiede gerechnet werden. Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Bezüglich der Boden- und Untergrundverhältnisse wird den geotechnischen Bericht, Test2Safe AG, verwiesen, welcher als Anlage 3 der Begründung des Bebauungsplanes beigelegt ist. Das Baugrundgutachten beschreibt und beurteilt die angetroffenen Baugrund- und Grundwasserverhältnisse, nimmt die geologischen, bodenmechanischen und bautechnischen Klassifizierungen vor und erarbeitet die für die Berechnungen erforderlichen Bodenkenngößen. Darüber hinaus werden Hinweise und Empfehlungen zum Kanal- und Straßenbau sowie zur Versickerung von Niederschlagswasser und Empfehlungen zur Planung und Bauausführung gegeben. Die konkreten Erkenntnisse zum Schutzgut Boden und Wasser, der Bodenaufbau und die Grundwasserverhältnisse sind dem geotechnischen Bericht (Anlage 3) zu entnehmen.

Böden erfüllen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetz (§ 2 BBodSchG) verschiedenen Bodenfunktionen, die die Wertigkeit eines Bodens maßgeblich bestimmen. Nachfolgend wird eine Bodenfunktionsbewertung dargestellt und erläutert: Gemäß der Bodenübersichtskarte handelt es sich um Braunerden aus lehmiger Deckschicht über lehmig-schluffiger Molasse-Verwitterung. Die aufgeschlossenen Böden werden gemäß den Felduntersuchungen (Geotechnischer Bericht) in die folgenden Homogenbereiche eingeteilt: Homogenbereich A: Oberboden (schluff, schwach sandig bis (fein-)sandig, teils schwach kiesig bis kiesig, teils schwach tonig bis tonig) | Homogenbereich B1: lehmige Deckenschotter (Kies, schluffig, sandig, schwach tonig bis tonig) | Homogenbereich B2: Deckenschotter (Kies, sandig, schluffig) | Homogenbereich C1: kiesiger Hanglehm | Homogenbereich C2: lehmig-sandiger Hanglehm | Homogenbereich D1: schluffig-sandige Talfüllung | Homogenbereich D2:

sandig-kiesige Talfüllung | Homogenbereich E1: tertiäre Schluffe und Sande | Homogenbereich E2: tertiäre Fein- bis Mittelsande. Die Nutzungsfunktion des Standortes ist mit einer sehr hohen natürlichen Ertragsfähigkeit und sehr hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit einzustufen. Es handelt sich um eine landwirtschaftliche Fläche (Acker, Grünland) mit Bodenzahl/Grünlandgrundzahl 58. Zudem ist von einer sehr hohen Nährstoffverfügbarkeit auszugehen. Das Wasserrückhaltevermögen bei Niederschlagsereignissen ist aufgrund der Felduntersuchungen tendenziell eher gering. Die Sande des Homogenbereichs E2 sind noch als durchlässig einzustufen. Der geschlossene Grundwasserspiegel wurde im Zuge der Bohrarbeiten nicht angetroffen. Lokal konnten Schichtwasservorkommen in den Deckenschottern bestätigt werden. Der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) zur Bemessung der Regenwasserversickerungsanlagen wird erst unterhalb von Kote 549,5 m über Normalhöhen-Null angenommen. Die Auswirkungen bezüglich des Grundwasserflur-Abstands sind gering (Grundwasser > 20 dm tief). Das Rückhaltevermögen gegenüber anorganischen Schadstoffen ist gemäß den Bodenfunktionen mittel bis hoch. Für das Plangebiet sind keine Geotope oder Bodendenkmäler bekannt. Im Zuge der dargelegten Bodenfunktionen gemäß der Bodenfunktionsbewertung ist die Empfindlichkeit gegenüber den vorhabenbedingten Veränderungen als mittel einzustufen.

Auswirkungen

Die geltenden Bestimmungen für Erdarbeiten und zum Schutz des Mutterbodens sind einzuhalten. Bei der Planung und Durchführung von baulichen Maßnahmen sind die Anforderungen nach DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 19731:2023-10 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut“ sowie DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu beachten. Für eine fachgerechte Umsetzung von Baumaßnahmen mit einer Eingriffsfläche > 3.000 m² oder bei Böden mit hoher Funktionserfüllung oder besonders empfindlichen Böden ist eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept (DIN 19639) vorzusehen. Die Verwertung des Bodenmaterials bzw. die Verwertungswege des Bodenmaterials sind vor Beginn der Baumaßnahme zu klären und auf der Ebene der Erschließungs- und Ausführungsplanung (Baugenehmigung) nachweislich aufzuzeigen.

Die Hinzunahme des Leitfadens zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) ist erforderlich. Mit anfallendem Erdaushub dürfen keine ökologisch wertvollen Flächen, insbesondere wechselfeuchte Mulden und Senken, Feucht- und Nasswiesen sowie arten- und strukturreiches Dauergrünland verfüllt oder beeinträchtigt werden.

Während der Bauphase kommt es durch den Einsatz von Baumaschinen, durch Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze zur Verdichtung des Bodens. Die Verdichtung vermindert das Rückhaltevolumen des belebten Bodens und verringert somit die Grundwasserneubildung. Baubedingte Auswirkungen auf das Grundwasser sind unter Einhaltung der üblichen Vorschriften nicht zu erwarten. Die zulässige Flächenversiegelung vermindert das Rückhaltevolumen und führt zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung verbunden mit einer Veränderung des Oberflächenabflusses. Gleichzeitig wird das Rückhalte- und Versickerungsvolumen des belebten Bodens reduziert. Die Begrenzung der zulässigen Versiegelung sowie Eingrünungsmaßnahmen tragen zu einer Verminderung des Oberflächenabflusses bei. Damit werden die Auswirkungen gezielt vermindert und eine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers vermieden.

Die durch das Vorhaben bedingte Umnutzung, Bebauung und Versiegelung bzw. die Realisierung der Baumaßnahmen hat zur Folge, dass landwirtschaftlicher Boden aus der Nutzung genommen, um- und zwischengelagert, verdichtet und versiegelt wird. Die

angeführten Bodenfunktionen gehen in diesen überbaubaren Bereichen verloren. Um die Inanspruchnahme sowie die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu reduzieren, wird die Versiegelung auf das notwendige Minimum reduziert sowie Ein- und Durchgrünungen vorgesehen.

Durch die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in Form von Festsetzungen zur Grünordnung oder zum Ausgleich wird der Eingriff in das Schutzgut Boden gezielt begrenzt. Gleichzeitig stellen die Wasserdurchlässigkeit, Grünordnung und der Boden- und Grundwasserschutz sicher, dass der Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen reduziert wird. Landwirtschaftliche Bodeneinträge finden nach der Umnutzung im Plangebiet nicht mehr statt. Zudem werden Ein- und Durchgrünungen sowie Ortsrandeingrünungen festgesetzt, wodurch die natürlichen Bodenfunktionen verbessert bzw. beibehalten werden. Auch durch die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichs- und Pflegemaßnahmen auf externen Flächen werden die Bodenfunktionen dieser Flächen gegenüber der aktuellen Nutzung verbessert und aufgewertet. Zudem sind nicht überbaute Flächen als Wasseraufnahmefähige Grün- bzw. Vegetationsflächen anzulegen. Damit werden die Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen gezielt gemindert.

Im Zuge der Bebauung des Standortes wird der Niederschlagswasserhaushalt verändert. Grundsätzlich soll eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort durchgeführt werden. In Abhängigkeit der konkreten Bodenverhältnisse und der Dimensionierung des Vorhabens ist ggf. das Niederschlags- und Oberflächenwasser zurückzuhalten und (gedrosselt) in die örtliche Kanalisation oder in einen Vorfluter einzuleiten.

Aufgrund der erstmaligen baulichen Beanspruchung und der Verlust der Bodenfunktionen sind die planungsbedingten Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser als mittel einzustufen. Die Einstufung wird durch die mittlere Empfindlichkeit gemäß der Bodenfunktionsbewertung bestätigt. Die Erheblichkeit wird durch die vorliegende Planung bzw. die oben angeführten Kompensations- und Vermeidungsmaßnahmen auf ein erforderliches Minimum reduziert. Die einschlägigen Vorgaben zum Bodenschutz sind einzuhalten. Ein darüberhinausgehender bodenrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich.

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Boden und Wasser: mittlere Erheblichkeit

19.6.3 Schutzgut Fläche

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im südlichen Randbereich ist zudem eine Strukturanreicherung des Landschaftsraums zur Stärkung des Biotopverbundes: Pflanzung von Einzelbäumen, Feldgehölzen, wegbegleitenden Krautsäumen vorgesehen.

Auf der Ebene der Regional- und Landesplanung werden weitere Maßgaben bzgl. der Flächeninanspruchnahme, des Anbindegebietes, des Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft und des Vorbehaltsgebietes für die Erholung formuliert.

Auswirkungen

Durch die planungsrechtliche Sicherung der Bauflächen gehen Flächen zu Gunsten der Siedlungsentwicklung verloren. Aufgrund der Größe und Lage des Plangebietes im Außenbereich sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche hoch.

Vorgesehen ist die Festsetzung von Sondergebieten, wodurch die geplante Entwicklung nicht den gegenwärtigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entspricht. Randeingrünungen werden berücksichtigt. Die geplanten Grünflächen wirken sich minimierend auf die Erheblichkeit des Eingriffes aus. Gegenüber der aktuellen Nutzung erhöht sich der Versiegelungsgrad in den Bereichen der geplanten Bauflächen entsprechend den Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen.

Das Plangebiet weist keine Anbindung an eine (geeignete) Siedlungseinheit auf. Gemäß LEP Z 3.3 sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Die dazugehörige Begründung führt aus, dass Siedlungsflächen solche Flächen sind, die zum dauernden oder mindestens regelmäßig vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt werden sollen. Gemäß der Begründung zu LEP-Ziel 3.3 Abs. 2 sind die vorliegenden geplanten Zweckbestimmungen (inklusive zulässiges Nutzungsspektrum) „Energiegewinnung und energetische Verwertung“ (Biomasseanlagen) und „Öffentliche Abfall- und Recyclingwirtschaft“ eindeutig keine Siedlungsflächen im Sinne des vorgenannten Zieles sind. Unabhängig davon wird darauf hingewiesen, dass die festgesetzten Nutzungen auch im Sinne des § 35 BauGB privilegiert sind. Die Planung schafft keinen neuen Siedlungskern und keine strukturprägende bauliche Verdichtung. Vielmehr handelt es sich um eine funktional abgegrenzte Einzelnutzung mit klar definierter Zweckbindung ohne siedlungsstrukturelle Entwicklungsdynamik. Die Zielrichtung des Anbindebotes wird durch das Vorhaben daher nicht berührt und somit eingehalten.

Im besonderen Maße ist die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu begründen, was in ausführlicher Form in der Begründung dargelegt ist (vgl. Ziff. 2.3.2). Alternative Flächenpotentiale, Alternativstandorte oder etwaige Innenentwicklungspotentiale sind nicht vorhanden. Der Gewerbeflächenbedarf ist eindeutig nachgewiesen.

Einer beabsichtigten Flächeninanspruchnahme durch landwirtschaftsfremde Nutzungen und Vorhaben in den Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft sind die Belange der Landwirtschaft in der Abwägung mit einem besonderen Gewicht gegenüberzustellen. Der Flächenbedarf ist wie oben angeführt entsprechend nachvollziehbar dargelegt, wobei das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft in einem gerechten Abwägungsgrundsatz steht.

Den Belangen Erholung und Landschaftsbild sind in der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen. Zusammenfassend sind gemäß Ziff. 2.3.4 negative Auswirkungen auf die Erholungsfunktion nicht vorhanden, wodurch das Vorbehaltsgebiet für die Erholung in einem gerechten Abwägungsgrundsatz steht.

Aufgrund der Lage und Größe sowie der erstmaligen Überplanung dieses Außenbereiches sind Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche hoch. Die Flächeninanspruchnahme ist in Anbetracht der Abwägungen städtebaulich vertretbar.

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Fläche: hohe Erheblichkeit

19.6.4 Schutzgut Klima und Luft

Bestandsaufnahme

Das Gelände ist topographisch bewegt sowie gegenwärtig nicht beansprucht oder versiegelt. Während die landwirtschaftliche Fläche infolge der nächtlichen schnellen Abkühlung als Kaltluftentstehungsgebiet mit positiven Effekten für die Umgebung dient, finden sich keine Gehölzstrukturen oder Vegetationsbestände, welche zur Frischluftproduktion und Luftreinhaltung (Filterung von Schwebstoffen aus der Luft) beitragen würden.

Durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung können phasenweise geruchsbelästigende Immissionen von den Flächen in das Siedlungsgebiet gelangen.

Kleinklimatisch gesehen fungiert die Fläche derzeit als Kaltluftentstehungsgebiet mit positiven Effekten für die umliegenden Gegenden. Diese Umstände sind für das Plangebiet selbst von geringer Relevanz, da das Plangebiet durch die angrenzende Verkehrsachse der Staatsstraße St 2025 im Westen vorbelastet ist. Entsprechend ist die lufthygienische Situation innerhalb des Plangebietes durch Emissionen geprägt.

Auswirkungen

Während der Bauphase kann es in der Luft zeitweise zu Staub- und Abgasemissionen kommen. Eine potenzielle Kühlfunktion wird das Plangebiet bei der Umsetzung der geplanten Nutzungen verlieren.

Durch die geplante Bebauung kann aufgrund der dauerhaften Versiegelung mit der Folge klimatischer Aufheizungseffekte von einer Beeinträchtigung des Mikroklimas ausgegangen werden. Bedingt durch die Hinderniswirkung der Gebäude, die Schattenbildung, das Wärmespeichervermögen der Baustoffe sowie durch Abwärme wird sich im Plangebiet zusätzlich der Wärme- und Feuchtehaushalt sowie das örtliche Windfeld lokal verändern.

Der Standort befindet sich allerdings im ländlichen Umfeld und in einer vorbelasteten Lage neben einer Staatsstraße, wodurch von geringfügigen Auswirkungen für das Lokalklima auszugehen ist. Wesentlich ist die bestehende Vorbelastung durch Emissionen ausgehend von der Staatsstraße St 2025 im Westen. Für das Mesoklima ist die geplante Maßnahme von untergeordneter Bedeutung. Angesichts der großen Freiflächen im räumlichen Umfeld spielt das Plangebiet generell eine eher untergeordnete Rolle.

Durch die Begrenzung der Versiegelung auf das erforderliche Minimum, Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen und weiteren Gehölzpflanzungen kann die Flächenversiegelung und die damit verbundene Oberflächenaufheizung verringert werden. Damit geht eine Verbesserung der Frischluftproduktion und der mikroklimatischen Bedingungen einher. Im Bereich der Eingrünungen verbessert sich die lufthygienische Situation.

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Klima und Luft: geringe Erheblichkeit

19.6.5 Schutzgut Mensch

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet hat aufgrund seiner Nutzung und der Lage des Vorhabens keine Bedeutung als (Nah-) Erholungsgebiet. Innerhalb und im unmittelbaren Umfeld sind keine Ausstattungen für die Freizeit- und Erholungsnutzung vorhanden.

Verkehrslärmimmissionen gehen im Wesentlichen von der angrenzenden Verkehrsachse inklusive den damit verbundenen Fahrbewegungen aus.

Gewerbelärmimmissionen sind zu vernachlässigen, da keine Gewerbebetriebe im maßgebenden räumlichen Umfeld vorhanden sind. Gewerbelärmemissionen sind durch die geplanten Nutzungen selbst vorhanden.

Geruchsimmissionen sind zu vernachlässigen, da zum einen keine landwirtschaftlichen Betriebe im Siedlungsumfeld vorhanden sind und zum anderen durch die Nutzungsart keine Auswirkungen resultieren. Geruchsemissionen sind durch das Vorhaben selbst vorhanden.

Auswirkungen

Auswirkungen auf die Erholungsfunktion ergeben sich nicht. Während der Bauphase ist kurzfristig mit Lärm- und Staubemissionen, der durch die Baumaschinen und den Schwerlastverkehr erzeugt wird, zu rechnen.

Darüber hinaus ist durch die Umsetzung der geplanten Nutzungen mit einem veränderten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Die bestehende Erschließung über die Staatsstraße St 2025 kann das absehbare Neuverkehrsaufkommen leistungsfähig bzw. funktional aufnehmen und abwickeln.

Durch die hohe Entfernung zum nächstgelegenen Siedlungsbereich sind keine immissionschutzfachlichen Beeinträchtigungen durch Schallimmissionen auf schutzbedürftige Nutzungen zu erwarten. Verkehrslärmimmissionen führen aufgrund der Nutzungsarten ebenfalls zu keinen Beeinträchtigungen. Durch das Geruchsgutachten ist nachgewiesen, dass keine Beeinträchtigungen durch Geruchsimmissionen an schützenswerten Nutzungen vorhanden sind. Das Irrelevanzkriterium von 2 % an allen Immissionsorten bleibt eingehalten.

Umweltbezogen liegen keine Schallschutzkonflikte vor. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind sichergestellt.

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Mensch: geringe Erheblichkeit

19.6.6 Schutzgut Landschaft, Ortsbild

Bestandsaufnahme

Vorbehalts- oder Vorranggebiete für Natur und Landschaft sowie internationale Schutzgebietsverordnungen nach FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie sind nicht betroffen. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturparks „Augsburg - Westliche Wälder“. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine geschützten Biotope oder naturschutzrechtlich geschützten Gebiete. Teilflächen des Landschaftsschutzgebietes „Augsburg - Westliche

Wälder“ (LGS-00417.01) befinden sich ca. 30 m westlich des Plangebiets, gegenüber der Staatsstraße sowie ca. 380 m östlich des Plangebiets, jeweils außerhalb des Interessensgebietes. Dem Plangebiet kommt aufgrund seiner Nutzung und der Lage des Vorhabens keine Erholungsfunktion zu. Der Standort befindet sich im Außenbereich.

Gegenwärtig ist das Landschaftsbild durch eine bewegte und offene strukturarme Feldflur geprägt, die im Westen von der Staatsstraße St 2025 umgeben wird. Im Norden und Süden schließen landwirtschaftliche Flächen an. Im Osten verläuft ein Feld-/Wirtschaftsweg mit anschließend landwirtschaftlich genutzten Flächen. Maßgebliche Sichtachsen liegen nicht vor. Landschaftsprägende Strukturen wie Feldgehölze, Streuobstwiesen o. Ä. sind nicht vorhanden.

Auswirkungen

Während der Bauphase ist mit Störungen des Orts- und Landschaftsbildes durch Baustellenbetrieb und Baustelleneinrichtungen zu rechnen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt eine zusätzliche Bebaubarkeit, wodurch das Plangebiet langfristig baulich überprägt und die Landschaft bzw. das Landschaftsbild verändert wird. Die Ausweisung der Bauflächen führt zu einer langfristigen Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes, wodurch aufgrund der Lage im Außenbereich hohe Auswirkungen vorhanden sind.

Die Abwägung kommt zu dem Ergebnis, dass die Maßgaben der Landes- und Regionalplanung eingehalten sind. Zudem ist der Flächenbedarf entsprechend nachvollziehbar dargelegt. Umweltbezogen besteht damit Einverständnis, sofern entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Kompensation vorgesehen werden.

Zwingend sind die allseitigen Randeingrünungen umzusetzen, um das Plangebiet in die freie Landschaft einzubinden. Zudem gelten die Vorgaben zur Höhenbeschränkung. Mit den weiteren Bestimmungen für Ein- und Durchgrünungen sowie zu Pflanzungen werden weitere Möglichkeiten einer Strukturanreicherung geschaffen und somit der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert.

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Landschaft, Ortsbild: hohe Erheblichkeit

19.6.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme

Unter Kultur- und Sachgüter werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind. Innerhalb des Geltungsbereiches sowie im unmittelbar angrenzenden Siedlungsumfeld sind keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler bekannt oder kartiert.

Auswirkungen

Bei Bodeneingriffen wird auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hingewiesen. Es gelten die Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG.

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Kultur- und Sachgüter: geringe Erheblichkeit

19.6.8 Kumulative Auswirkungen

Kumulative Effekte der Umweltauswirkungen (Summationswirkung): Die Umweltauswirkungen der Planung sind in den vorangehenden Kapiteln schutzgutbezogen sowie bau- und betriebsbedingt analysiert. Unter bestimmten Bedingungen kann es zu Summationswirkungen kommen, so dass insgesamt eine höhere Gesamtbeeinträchtigung anzunehmen ist als die jeweilige Einzelbeeinträchtigung. Auch unter Berücksichtigung der Summenwirkung (Wechselwirkung) aller beschriebenen Beeinträchtigungsfaktoren werden unter Berücksichtigung der Nutzungs- und Schutzkriterien im Plangebiet keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert, die über die vorgenannten Wirkungen hinausgehen.

Kumulationswirkung mit benachbarten Vorhaben und Plänen: Zu den Wechselwirkungen der planungsbedingten Umweltauswirkungen können auch andere Vorhaben und Pläne im Zusammenwirken mit der Planung durch kumulative Wirkungen zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen. Maßgeblich ist hier ein gemeinsamer Einwirkungsbereich. Im Plangebiet und dessen maßgeblichem Umfeld sind keine weiteren Planungen oder Projekte bekannt, die im Zusammenwirken mit der Planung zu einer Summation von nachteiligen

19.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation, Ausgleich

Die Umsetzung des Vorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen, woraus durch den Eingriff des vorliegenden Bebauungsplanes in Natur und Landschaft die Auswirkungen auf die umweltbezogenen Schutzgüter auszugleichen sind. Entsprechend sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) festzusetzen. Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Stand 2021) ermittelt.

19.7.1 Eingriffsermittlung

Im Folgenden wird die Eingriffsermittlung tabellarisch dargestellt und erläutert:

Tab. 1: Eingriffsermittlung

Ausgangssituation Planung	Betroffene Biotop-/Nutzungstypen		Bewertung in WP	Vorhabenbe- zogene Wirkung	Beeinträchti- gungsfaktor (GRZ)	Betroffene Fläche (m²)	Vermeidung (max. 20 %)	Ausgleichsbe- darf in WP
	Code	Bezeichnung						
Sondergebiet (SO 1)	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2	hoch	0,90	42.730	0%	76.914
Sondergebiet (SO 2)	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2	hoch	0,90	13.000	0%	23.400
Straßenverkehrsflächen	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2	hoch	1,00	1.195	0%	2.390
Grünflächen	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2	gering	0,00	615	0%	0
Erforderlicher Ausgleichsbedarf in Höhe von								102.704

Für den Eingriff des Bebauungsplanes wird ein Plangebiet in Höhe von ca. 57.540 m² planungsrechtlich gesichert. Im Zuge der Bilanzierung sind neben der Flächengröße auch die Ausgangssituation und die Einstufung der betroffenen Biotop- bzw. Nutzungstypen (BNT) heranzuziehen. Für den gesamten Bereich handelt es sich gegenwärtig um einen intensiven Acker (A11 mit 2 Wertpunkte).

Für die Sondergebietsflächen ist aufgrund der maximalen Grundflächenzahl (GRZ) ein Beeinträchtigungsfaktor (GRZ) von jeweils 0,90 anzusetzen. Die Grünfläche wird nicht geltend gemacht, da keine bauliche Inanspruchnahme und somit kein Eingriff vorliegen. Die Verkehrsfläche wird mit einer Beeinträchtigung von 1,0 gewertet, da davon auszugehen ist, dass es sich um eine vollständig versiegelte Fläche handeln wird.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen (sog. Planungs- bzw. Vermeidungsfaktor) werden aufgrund der Inanspruchnahme der Flächen im Außenbereich nicht herangezogen.

Schlussfolgernd ist für die Kompensation des Eingriffes ein Ausgleichsbedarf in Höhe von mindestens 102.704 Wertpunkten (WP) bereitzustellen.

19.7.2 Ausgleichsbilanzierung und Ausgleichsmaßnahmen

Im Folgenden wird die Ausgleichsbilanzierung tabellarisch dargestellt und erläutert.

Tab. 2: Ausgleichsbilanzierung

Naturschutzfachliche Ausgleichsfläche: Grundstück Flur-Nr. 83, Gemarkung Mörgen										
Maßnahme	Ausgangszustand			Prognosezustand nach 25 Jahren Entwicklungszeit				Ausgleichsmaßnahme		
	Code	Bezeichnung	Bewertung	Code	Bezeichnung	Bewertung	Abschlag WP*	Fläche m ²	Aufwertung	Ausgleichsumfang (WP)
A	G11	Intensivgrünland	3	G212	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	8	0	19.487	5	97.435
A	G11	Intensivgrünland	3	G221	Mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen	9	0	1.461	6	8.766
A	G11	Intensivgrünland	3	G221	Mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen	9	0	957	6	5.742
A	G221	Mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen	9	G221	Mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen	9	0	207	0	0
A	G221	Mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen	9	G221	Mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen	9	0	197	0	0
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkte										111.943
Summe Ausgleichbedarf in Wertpunkten										102.704
Differenz (Ausgleichsumfang - Ausgleichsbedarf)										9.239
Ausgeglichen										Ja

* Abschlag der WP der Ausgleichsmaßnahmen in Abhängigkeit der Entwicklungszeit bis zum Erreichen des Zielzustandes

Der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 83, Gemarkung Mörgen auf einer Fläche von ca. 22.309 m². Der feuchtigkeits-geprägte Standort befindet sich zwischen der Flossach im Westen und der Staatsstraße St 2025 im Osten. Für die Ausgleichsbilanzierung spielen die Entwicklungsmaßnahme sowie der Ausgangszustand des Standortes eine Rolle.

Der Ausgangszustand der Fläche wurde am 10. April 2026 vor Ort naturschutzfachlich kartiert. Die gegenwärtige Nutzung beläuft sich weitestgehend auf ein Intensivgrünland (G11 mit 3 Wertpunkten). Punktuell sind zwei feuchtigkeits-geprägte Bereiche als mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen im Sinne bestehender kleiner Flachmulden vorhanden (G221 mit 9 Wertpunkten). Der Ausgangszustand ist innerhalb der planzeichnerisch dargestellten Ausgleichsfläche erkennbar. Während sich weitestgehend die gesamte Ausgleichsfläche auf Intensivgrünland beläuft, sind die zwei bestehenden feuchtigkeits-geprägten Bereiche als bestehende und zu erhaltende Flachmulden (G221) dargestellt.

Primäres Entwicklungsziel ist die Entwicklung einer artenreichen extensiven Feuchtwiese mit mindestens zwei großflächigen wechselfeuchten Flachmulden. Die Feucht- bzw. Nasswiese ist als BNT G212 und die wechselfeuchten Flachmulden sind als BNT G221 naturschutzfachlich zu bewerten. Die zwei bestehenden Flachmulden sind grundlegend zu erhalten. Im Zuge der Herstellung der artenreichen extensiven Feuchtwiese werden auf einer Größe von ca. 22.309 m² insgesamt maximal 111.943 Wertpunkte ausgeglichen. Der Eingriff kann damit vollständig ausgeglichen.

Grundlegendes Ziel ist eine großflächige Flachmulde als artenreiche extensive Feuchtwiese durch Oberbodenabtragung und mit flachen Böschungsneigungen. Die Tiefstellen bzw. die Flachmulde reichert sich mit Niederschlags- bzw. Oberflächenwasser an, ohne Freilegung des Grundwassers. Durch den Feuchtstandort sowie durch Niederschläge ist die dauerhafte Sicherung als wechselfeuchte Flachmulde gewährleistet. Die wechselfeuchten Mulden sind dem natürlichen Gefälle folgend, im Westen zur Flossach hin orientiert, anzulegen. Zudem ist eine Ansaat mit einem gebietsheimischen und regionalen Saatgut für Pflanzen von Feuchtstandorten gemäß Positivliste des Landesamtes für Umwelt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

Die Entwicklung eines Hochstaudensaumes entlang der Flossach wird nicht als eigener Biotoptyp gewertet, sondern trägt insgesamt der Entwicklung der artenreichen Feucht- und Nasswiese bei und wird deshalb der Aufwertung der artenreichen Feucht- und Nasswiese dem BNT G212 zugeordnet. Zur Sicherung der artenschutzrechtlichen Belange sowie zur Förderung des Dunklen und Hellen Wiesenknopf-Ameisenbläulings (*Phengaris nausithous* / *P. teleius*) ist entlang der Westgrenze der Ausgleichsfläche entlang der Flossach ein mindestens 5,0 m breiter Hochstaudensaum als Biotoptrittstein herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Als Wirtsameisen sind vor allem *Myrmica*-Arten (beispielsweise *M. rubra*) wichtig. Für einen funktionierenden Lebensraum müssen Pflanze, Ameise und Pflege zusammenwirken können. Es darf im Bereich des Hochstaudensaumes keine Mahd während der Ei- und Raupenphase (Mitte Juni–Mitte September) erfolgen. Das Saatgut besteht zu 50 % aus Gräsern und zu 50 % aus Gräsern. Der beste Ansaatzeitpunkt liegt im Spätsommer (August–September) wegen den Kaltkeimern.

Die Bereiche außerhalb der wechselfeuchten Flachmulden sind als extensive Wiese zu pflegen, um den Artenreichtum zu fördern. Pro Jahr ist eine Mahd durchzuführen, wobei das Mahdgut vollständig abzufahren bzw. zu entfernen ist.

Zum Schutz vor Nährstoffeinträgen ist auf Mulchung, die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen und auf chemische Pflanzenschutzmittel grundlegend zu verzichten. Springkraut oder andere Neophyten sind mechanisch zu bekämpfen.

Auf Gehölzpflanzungen innerhalb der Ausgleichsfläche ist zu verzichten, um die Flächen für Bodenbrüter (beispielsweise Kiebitz) attraktiv zu halten. Uferabflachungen an der

Flossach sind nicht vorgesehen, da im betroffenen Abschnitt bereits Flachmulden vorhanden sind und sich ein standortgerechter Hochstaudensaum mit weiteren Flachmulden entwickelt. Diese Strukturen erfüllen bereits wesentliche Funktionen der ökologischen Uferaufwertung, insbesondere hinsichtlich Strukturvielfalt, Habitat-Angebot und Gewässerrandstreifenwirkung.

Mit der Ausgleichsmaßnahme wird eine intensive ökologische Aufwertung bezweckt und der Eingriff vollständig ausgeglichen. Neben der Erhöhung der Arten- und Strukturvielfalt können auch langfristige ökologische Vernetzungen geschaffen werden. Für die Ausgleichsfläche ist eine abschließende Ausführungsplanung bzw. ein Gestaltungsplan vorzulegen. Jegliche Maßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt umzusetzen. Bei einer potenziellen Bepflanzung der Ausgleichsfläche ist ein Mindestabstand von 10 m (RPS) vom Fahrbahnrand der Staatsstraße 2025 einzuhalten. Die Verwertung des anfallenden Bodenmaterials ist im Zuge der Ausführungsplanung der Ausgleichsfläche als Teil des Baugenehmigungsverfahrens aufzuzeigen.

Der gesamte Bereich der Ausgleichsfläche dient auf Dauer ausschließlich den Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen. Entgegenstehende Nutzungen sind ausgeschlossen. Die Maßnahmen sind rechtlich zu sichern sowie an das Landesamt für Umwelt zu melden. Im Grundbuch ist eine dingliche Sicherung erforderlich. Zusätzlich ist die Fläche an das Ökoflächenkataster zu melden.

19.7.3 Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

Nachfolgende Maßnahmen, die der Minimierung, Vermeidung und Kompensation von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen, werden wie folgt berücksichtigt.

Schutzgut	Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Grünordnerische Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen Anlage nicht überbauter Flächen als wasseraufnahmefähige Grün- und Vegetationsflächen Durchlässigkeit bzw. Bodenabstand von Einfriedungen Ausgleichsmaßnahmen, Artenschutzrechtliche Maßnahmen
Boden / Fläche / Wasser	Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche Begrenzung der Versiegelung auf ein Minimum Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser Verwendung von wasserdurchlässigen und versickerungsfähigen Belägen und Materialien Grünordnerische Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen Anlage nicht überbauter Flächen als wasseraufnahmefähige Grün- und Vegetationsflächen Durchlässigkeit bzw. Bodenabstand von Einfriedungen Ausgleichsmaßnahmen, Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Schutzgut	Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen
Klima und Luft	Begrenzung der Versiegelung auf ein Minimum Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche Grünordnerische Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen Anlage nicht überbauter Flächen als wasseraufnahmefähige Grün- und Vegetationsflächen Ausgleichsmaßnahmen, Verwendung von wasserdurchlässigen und versickerungsfähigen Belägen und Materialien
Landschaft, Ortsbild	Ortsrandeingrünungen Begrenzung der Versiegelung auf ein Minimum Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche Begrenzung der Höhenentwicklung Grünordnerische Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen Anlage nicht überbauter Flächen als wasseraufnahmefähige Grün- und Vegetationsflächen Begrenzung der Werbeanlagen
Mensch	Grünordnerische Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen
Sach- und Kulturgüter	Hinweise zum Denkmalschutz

19.8 Planungsalternativen

Eine Bedarfsuntersuchung bzw. Alternativenprüfung sowie die Abhandlung von Planungsalternativen ist der Begründung des Bebauungsplanes zu entnehmen (vgl. Ziff. 2.3.2). Alternative Standorte stehen nicht zur Verfügung. Die Flächeninanspruchnahme ist ordnungsgemäß nachgewiesen. Umweltbezogen liegen keine Planungsalternativen vor. Im Zuge der Umweltprüfung erfolgt eine Prüfung, ob alternative Planungsmöglichkeiten bzw. Handlungsoptionen innerhalb des Bebauungsplanes vorhanden sind. Vorgesehen ist die vollständige Ausnutzung mit einer großflächigen Baugrenze, wodurch alternative Anordnungen von baulichen Anlagen durch das angebotsbezogene Baurecht grundsätzlich vorhanden sind. Alternative Planungen sind auf Grund der vorliegenden Planungskonzeption nicht vorhanden bzw. entbehrlich. In alle Himmelsrichtungen werden Ortsrandeingrünungen als Freiflächen bzw. Grünflächen mit Pflanzbindungen gesichert. Auf diese Weise werden umfangreiche begrünte Übergänge in die freie Landschaft geschaffen und das Plangebiet auf diese Weise eingebunden. Für die randlichen Eingrünungen ergeben sich keine Alternativen. Erschließungstechnisch ist eine Anbindung ausschließlich von der Staatsstraße und vom tiefsten Punkt vorzusehen, wodurch diesbezüglich ebenfalls keine Alternativen städtebaulich sinnvoll sind. Alternative Möglichkeiten bzw. Handlungsoptionen innerhalb des Bebauungsplanes wurden geprüft und sind nicht vorhanden bzw. städtebaulich nicht zielführend.

19.9 Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen

Durch das beabsichtigte Vorhaben ist zum gegenwärtigen Kenntnisstand kein gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungspflichtiges Vorhaben zum gegenwärtigen Kenntnisstand bekannt, das unter die erweiterten Pflichten der Störfallverordnung fällt. Auch im näheren Umfeld sind keine entsprechenden Vorhaben vorhanden. Gemäß § 50

BlmSchG sind schwere Unfälle im Sinne des Art. 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen nicht zu erwarten.

19.10 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die vorliegende Umweltprüfung orientiert sich methodisch an fachgesetzlichen Vorgaben und Standards sowie an sonstigen fachlichen Vorgaben. Die Bestandaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes sowie den angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplänen, der Erkenntnisse im Zuge der Ausarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes, eigener Erhebungen sowie der Literatur übergeordneter Planungsvorgaben wie beispielsweise das LEP, RP, etc.

Folgende Unterlagen wurden für den Umweltbericht herangezogen:

- Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden
- Bay. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (2. Auflage, Januar 2007): Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-WEB, Biotopkartierung Bayern
- Umwelt Atlas Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt), Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Rechtswirksamer Flächennutzungsplan
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Regionalplan Donau-Iller (RP 15)
- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (Anlage 1 der Begründung)
- Artenschutzrechtliche Kartierung zur Erfassung bodenbrütender Vögel (Anlage 2 der Begründung)
- Geotechnischer Bericht (Anlage 3 der Begründung)
- Geruchs-Immissionsprognose, iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG (Anlage 4 der Begründung)

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ mit einer dreistufigen Unterscheidung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen (gering, mittel und hoch). Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergeben sich aus dem textlichen Zusammenhang. Im Verfahren werden aus der Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die eingegangenen Stellungnahmen herangezogen. Grundlage der vorliegenden Umweltprüfung ist der vorliegende Bebauungsplan.

19.11 Monitoring und Überwachung

Gemäß § 4c BauGB überwacht die Gemeinde Eppishausen die erheblichen Umweltauswirkungen, die im Zuge der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Darstellungen und Festsetzungen der Maßnahmen zum Ausgleich bzw. zur Kompensation. Nach einer Dauer von drei Jahren ist zu prüfen, ob die Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt wurden. Zudem ist die Verwertung des Bodenmaterials Gegenstand der kommunalen Überwachung.

Entsprechend wird die Gemeinde die Wirksamkeit der Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen bei Durchführung des Bebauungsplanes überwachen. Zu überprüfen sind insbesondere das Anlegen der Grün- und Freiräume i. V. mit den Gehölzstrukturen und deren Entwicklung.

19.12 Zusammenfassung

Um den zu erwartenden Eingriff beurteilen zu können, wurden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden und Wasser, Fläche, Klima und Luft, Mensch, Landschaft und Ortsbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter inklusive deren Wechselwirkungen betrachtet und bewertet. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind nachfolgend tabellarisch aufgelistet.

Schutzgut	Erheblichkeit
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Mittel
Boden und Wasser	Mittel
Fläche	Hoch
Klima und Luft	Gering
Mensch	Gering
Landschaft und Ortsbild	Hoch
Kultur- und Sachgüter	Gering

Im Zuge der beabsichtigten Planung stehen nach der vorgelegten Prüfung an ausgewähltem Standort sowie in aktuell geplanter Weise keine Ziele und Grundsätze der übergeordneten Planungen sowie wesentliche Umweltbelange entgegen. Das Anbindegebot wird durch die Erfüllung des Ausnahmetatbestands eingehalten.

Durch die Planung wird eine Fläche zugunsten der Siedlungsentwicklung beansprucht. Aufgrund der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich, der Bodennutzung, Überbauung und Versiegelung sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche und Landschaft/Ortsbild hoch. Der Gewerbeflächenbedarf ist vorhanden und begründet. Zugleich sind keine Alternativstandorte vorhanden sowie verfügbar. Durch die nachvollziehbare Darlegung der Begründung der Flächeninanspruchnahme ist die Siedlungsentwicklung städtebaulich und umweltbezogen vertretbar, sofern die nachstehende Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden. Mindestens 5 m breite Ortsrandeingrünungen in alle Himmelsrichtungen sind vorzusehen, um das Plangebiet in die Landschaft einzubinden.

Aufgrund der erstmaligen (baulichen) Beanspruchung des Plangebietes sowie der Bodenfunktionen sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser mittel. Die bodentechnische Ver- und Entsorgung bzw. Verwertung ist im Zuge der Erschließungs- und Ausführungsplanung (Baugenehmigungsebene) aufzuzeigen.

Im Zuge der Inanspruchnahme werden Habitat-Flächen für Offenlandarten beansprucht, wodurch die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt mittel sind. Artenschutzrechtliche Beeinträchtigungen sind durch die Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen ausgeschlossen.

Die Entwässerung und Beseitigung von Niederschlagswasser und Oberflächenwasser ist sichergestellt. Die Vorgaben des Bodenschutzes sowie etwaige Verwertungs- und Entsorgungswege sind zwingend im Zuge der Baugenehmigung vorzulegen und einzuhalten.

Immissionsschutzkonflikte liegen nicht vor. Die Schutzbedürftigkeit der umliegenden Nutzungen ist gewahrt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gesichert. Das Plangebiet hat aufgrund seiner Lage und Nutzung für das Schutzgut Klima und Luft eine eher untergeordnete Bedeutung.

Durch die geplanten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen beispielsweise im Bereich der Ein- und Durchgrünungen, der Grünflächen sowie der Ausgleichsflächen ist von einer naturschutzfachlichen Aufwertung auszugehen. Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Kompensationsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass die Umweltauswirkungen der Planung auf ein vertretbares Maß reduziert werden. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht vorhanden.

20 Planungsstatistik

Räumlicher Geltungsbereich 1	ca. 57.540 m ²	100 %
davon Sondergebiet SO 1	ca. 42.740 m ²	ca. 74 %
davon Sondergebiet SO 2	ca. 13.000 m ²	ca. 23 %
davon Straßenverkehrsflächen	ca. 1.200 m ²	ca. 2 %
davon öffentliche Grünflächen	ca. 600 m ²	ca. 1 %

Räumlicher Geltungsbereich 2		
Naturschutzfachliche Ausgleichsfläche	ca. 22.309 m ²	100 %

Räumlicher Geltungsbereich 3		
Artenschutzrechtliche Ausgleichsflächen	ca. 122.528 m ²	100 %

21 Bestandteile des angebotsbezogenen Bebauungsplanes

Teil A:	Planzeichnung, Entwurf i. d. F. vom 18. Juni 2026
Teil B:	Textliche Festsetzungen und Hinweise, Entwurf i. d. F. vom 18. Juni 2026
Teil C:	Begründung und Umweltbericht, Entwurf i. d. F. vom 18. Juni 2026

22 Anlagen der Begründung des Bebauungsplanes

Anlage 1	Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Kling Consult GmbH vom 13. August 2024
Anlage 2	Artenschutzrechtliche Kartierung – Erfassung bodenbrütender Vögel, Planung Landschaft Arten Natur vom 1. Dezember 2023
Anlage 3	Geotechnischer Bericht, Test2Safe AG vom 27. September 2024
Anlage 4	Geruchs-Immissionsprognose, iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG, vom 17. Juni 2026

23 **Verfasser**

Team Raumordnungsplanung

Krumbach, 18. Juni 2026

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. Peter Wolpert

M.Eng. Alexander Frey

Gemeinde Eppishausen, den

.....
Susanne Nieberle, Erste Bürgermeisterin