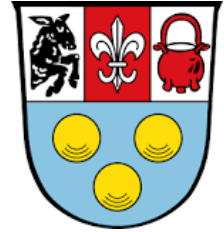

GEMEINDE HALDENWANG



Landkreis Günzburg

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- PLAN

„Gewerbegebiet östlich der St 2025 – Nr. 1“
(Fl.Nr. 577, 577/1, Gemarkung Haldenwang)

D) BEGRÜNDUNG

VORENTWURF

VORABZUG vom 06.10.2025

Fassung vom 15.10.2025

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 25045

Bearbeitung: SK

INHALTSVERZEICHNIS

D) BEGRÜNDUNG	3
1. Ziele und Zwecke der Planung	3
2. Beschreibung des Planbereichs	3
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
4. Übergeordnete Planungen	6
5. Umweltbelange	10
6. Vorhabenbeschreibung.....	10
7. Begründung der Festsetzungen.....	14
8. Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen	17
9. Artenschutz: Maßnahmen zur Kompensation und Vermeidung	18
10. Klimaschutz und Klimaanpassung	18
11. Flächenstatistik	19

D) BEGRÜNDUNG

1. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Der Gemeinde Haldenwang liegt die konkrete Anfrage für die Errichtung eines Gartenbaubetriebes im Planungsgebiet des Strukturkonzeptes „Gewerbepark – Am Angerholz“ vor.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht vor, Flächen für die Entwicklung eines Gewerbegebietes für einen Gartenbaubetrieb bereitzustellen. Neben einem Bürogebäude mit Sozialräumen entsteht auf dem Areal auch eine Betriebshalle mit Werkstatt sowie kleinere gartenbauliche Ausstellungsflächen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit der erste Schritt der Umsetzung des Strukturkonzeptes „Gewerbepark – Am Angerholz“ für eine gewerbliche Entwicklung in Haldenwang.

Wie durch das Strukturkonzept „Gewerbepark – Am Angerholz“ klar erkennbar ist, ist es das Ziel der Gemeinde Haldenwang, die weitere gewerbliche Entwicklung in Anerkennung der Belange der Wirtschaft sowie der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB zu gewährleisten. Die Planung steht damit vorrangig unter dem Gesichtspunkt des Erhalts und der Verbesserung der Erwerbsstruktur der einheimischen Bevölkerung sowie dem Erhalt und Ausbau von Arbeitsplätzen.

Um die Berücksichtigung verkehrlicher, immissions- und naturschutzrechtlicher Anforderungen und die Entwicklung einer nachhaltigen, städtebaulichen Struktur und Gestaltung gewährleisten zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHS

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von 7.150 m².

Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Flurnummern 577 und 577/1 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 577/7 und 577/3.

Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemeinde und der Gemarkung Haldenwang.

2.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld



Abbildung 1: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch Gehölzstrukturen entlang des Haldenwanger Baches
- Im Osten durch die Lauinger Straße und daran angrenzende Gewerbebetriebe
- Im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Im Westen durch einen landwirtschaftlichen Anwandweg und die Staatsstraße St2025

2.3 Bestandssituation (Topografie, Vegetation, Schutzgebiete)

2.3.1 Topografie und Vegetation

Das Plangebiet ist durch ein von Osten nach Westen abfallendes Gelände gekennzeichnet. Das Gelände fällt von 460 m ü. NHN im Osten auf 455 m Ü.NHN im Westen ab.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine kartierten Biotope. Im Norden ist das Plangebiet durch die Gehölzstrukturen entlang des Haldenwanger Baches eingegrünt.

Bis auf den Süden wird das Plangebiet von drei Straßenverläufen umschlossen (Staatsstraße St2025, Kreisstraße KR GZ10 und Lauinger Straße).



Abbildung 2: Luftbild vom Plangebiet (weiß umrandet) mit Höhenschichtlinien, o. M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

2.3.2 Schutzgebiete

Es sind keine Gebiete mit Schutzstatus betroffen; im näheren Umfeld befindet sich der Naturpark „Augsburg – Westliche Wälder“ (NP-00006).

3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Verfahren

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren nach § 3 und § 4 BauGB.

3.2 Beteiligungsverfahren

Nach Bewertung der bisherigen Planung liegen keine wichtigen Gründe für die Dauer einer angemessen längeren Frist der öffentlichen Auslegung vor (vgl. § 214 Abs. 1 Nr. 2d BauGB). Der Entwurf des Bauleitplans wird daher mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen öffentlich ausgelegt.

3.3 Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als „Gewerbegebiet mit Schwerpunkt Durchgrünung“ dargestellt. Hieraus leitet sich die gemeindliche Absicht der Entwicklung von Gewerbeflächen an diesem Standort ab. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht notwendig.

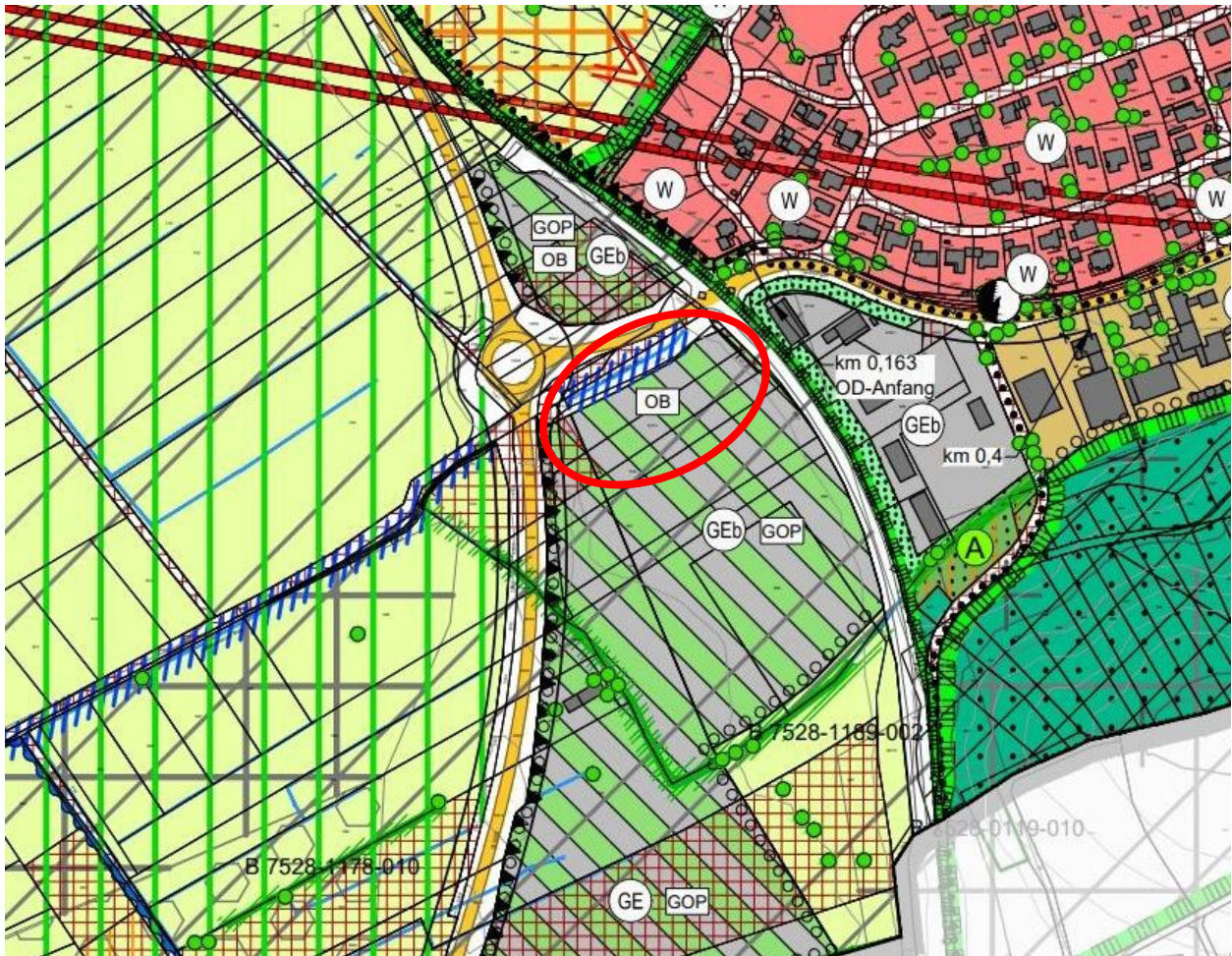


Abbildung 3: Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Haldenwang, o. M.

3.4 Bestehende Bebauungspläne

Innerhalb des Geltungsbereichs bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Östlich des Plangebietes befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der St 2025“.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Die Gemeinde Haldenwang befindet sich in der Region Donau-Iller im ländlichen Raum. Das nächst entfernte Mittelzentrum in der Umgebung ist Burgau. Die nächsten Oberzentren sind Günzburg und Leipheim. Bei der Aufstellung des Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gewerbegebiet östlich der St 2025 – Nr. 1“ sind die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des

- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sicher und weiter entwickeln kann, [...] er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und er seine landschaftliche [...] Vielfalt sichern kann. (2.2.5 (G))
- Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums soll gestärkt und weiterentwickelt werden. Hierzu sollen günstige Standortbedingungen für die Entwicklung, Ansiedlung und Neugründung von Unternehmen sowie Voraussetzungen für hochqualifizierte Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen [...] werden. (2.2.5 (G))
- 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. (3.1.1 (G))
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (3.3 (G))
- Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden. (5.1 (G))

Plangebietsspezifische Aussagen werden nicht gemacht. Das geplante Vorhaben entspricht und unterstützt insbesondere mit Blick auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raumes, der Unterstützung von kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie der Schaffung von Arbeitsplätzen den Grundsätzen und Zielvorgaben des LEPs in hohem Maße. Ein Widerspruch mit den Zielen und Grundsätzen des LEPs ist nicht erkennbar.

4.2 Regionalplan der Region Donau-Iller (RP 15)

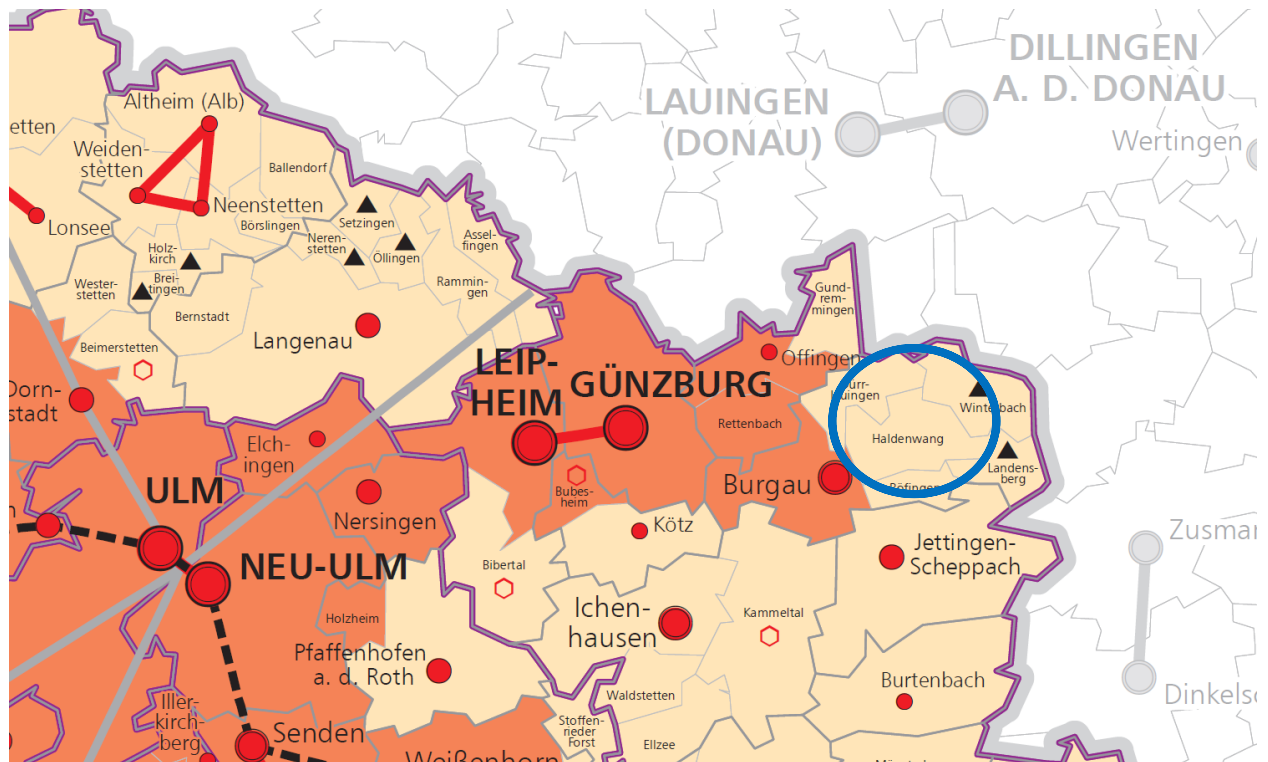


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 15), Karte 1, Raumstruktur

- Der ländliche Raum der Region Donau-Iller soll in seiner Funktionsfähigkeit gesichert und insbesondere in den dünn besiedelten Randbereichen der Region durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden. (A II 2 G (1))
- Der Zuwachs an Arbeitsplätzen im ländlichen Raum soll so erfolgen, dass eine möglichst ausgewogene Arbeitsplatzverteilung gewährleistet und damit die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des gesamten ländlichen Raums gestärkt wird. (A II 2 G (2))
- Die Standortvoraussetzungen für möglichst vielseitige, qualifizierte und hochqualifizierte Arbeitsplätze sollen durch Nutzung und Ausbau der Infrastruktureinrichtungen vor allem in den Zentralen Orten und im Zuge von Entwicklungsachsen verbessert werden. (A II 2 G (3))
- Die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur in der Region Donau-Iller soll erhalten und unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft weiterentwickelt werden. Dabei sollen die innerhalb der Region unterschiedlichen landschaftsspezifischen Siedlungsformen erhalten werden. (B III 1 G (1))
- Bei der Planung neuer Wohn- und Gewerbegebiete soll unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten auf eine flächensparende Bauweise geachtet werden. (B III 1 G (5))

5. UMWELTBELANGE

Die Umweltbelange werden gem. § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen der Umweltprüfung in einem Umweltbericht berücksichtigt (§ 2a BauGB). Darin werden die ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist ein gesonderter, selbstständiger Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

6. VORHABENBESCHREIBUNG

6.1 Städtebauliches Konzept

Für das Plangebiet und die südlich angrenzenden Flächen besteht ein Strukturkonzept „Gewerbe-Park am Angerholz“ aus dem Jahr 2023.



Abbildung 6 Entwurf des Strukturkonzeptes „Gewerbe-Park am Angerholz“ aus dem Jahr 2023

Das städtebauliche Konzept sieht vor, eine Fläche für gewerbliche Nutzung bereit zu stellen. Neben einem Bürogebäude mit Sozialräumen entsteht im Plangebiet auch eine Betriebshalle mit Werkstatt sowie kleinere gartenbauliche Ausstellungsflächen. Zudem entstehen Stell- und Parkplätze für Firmenfahrzeuge samt denen der Angestellten sowie für Besucher.

Das geplante Gewerbegebiet fügt sich in die Umgebung ein, da auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Ortsverbindungsstraße Haldenwang / Röfingen, sich bereits ein kleines Gewerbegebiet befindet. Die Ausweisung weiterer Gewerbeflächen in dem Gemeindeteil stellt eine städtebaulich gewünschte Bündelung von Gewerbeflächen dar.

Dies entspricht auch den Zielen und Grundsätzen des LEPs, die wirtschaftlichen Entwicklungen im Sinne der Wettbewerbsfähigkeit, Schaffung von Arbeitsplätzen etc. voranzutreiben.

6.2 Betriebskonzept

Das Unternehmen ist in der Branche „Garten- Landschaftsbau“ tätig. Dazu zählen die Errichtung und Pflege von Gärten und Außenanlagen aller Art. Darunter fallen Erdarbeiten, Pflasterarbeiten, Mauerbau, Leitungs- und Entwässerungsarbeiten, Fassaden und Dachbegrünung, Pflanzarbeiten von Bäumen, Sträuchern und Stauden sowie die komplette Grünpflege von Gärten, Parks und Ausgleichsflächen. Das Unternehmen ist ebenso im Bau und Unterhalt von Pools und Teichen tätig.

Auf der geplanten Betriebsstätte befinden sich ein Büro, eine Lagerhalle, sowie Abstellflächen für Material und Unterstände für Maschinen. Es findet keine Produktion durch Maschinen vor Ort statt. In der Halle befindet sich eine Werkstatt für kleinere Reparaturen an Gartengeräten sowie ein Waschplatz mit Hochdruckreiniger für die Fahrzeuge. Ein Elektrostapler ist zur Verladung von Maschinen und Material in der Lagerhalle vorgesehen. Der Dieselradlader verlädt Schüttgüter und Material auf dem Lagerplatz.

Das Gelände ist so geplant, dass sich im Nordosten, in Richtung Gemeinde Haldenwang das Büro mit den Mustergärten befindet. In südwestlicher Richtung, bereits tiefer im Gelände liegend, befindet sich dann anschließend die Lagerhalle. Die Pritschenstellplätze mit Laderampe befinden sich auf der Rückseite, der ortsabgewandten Seite. Anschließend folgt die Lagerfläche mit Schüttboxen und Carports am Ende des Grundstücks in Richtung Umgehungsstraße. Durch die Anordnung der Lagerhalle und das abfallende Gelände werden die Immissionen in Richtung der Gemeinde Haldenwang minimiert. Die meisten Lagertätigkeiten finden im „Hinterhof“ statt.

In der Lagerhalle werden ganzjährig Kleingeräte wie Rasenmäher, Rüttelplatte oder Heckschere aufbewahrt. Diese können schnell über eine Laderampe im Südwesten auf die Fahrzeuge verladen werden. Zudem befinden sich einige Verbrauchsstoffe wie Saatgut, zementöse Sackwaren, Schrauben, etc. in der Halle. In den Wintermonaten von Dezember bis Februar kommen die Baumaschinen (Bagger, Radlader, Dumper) in die Halle. In den Schüttboxen sind diverse Sande, Kiese und Erden gelagert, die in Kleinmengen gebraucht werden. Die meisten Materialbewegungen werden über die Außenlager weiter abgewickelt und laufen nicht über den neuen Betriebsstandort.

6.3 Grünordnungskonzept

Im Süden des Plangebietes ist die Eingrünung mit einer Heckenpflanzung vorgesehen. Es ist davon auszugehen, dass zukünftig die weiter südlichen Grundstücke auch bebaut werden (siehe städtebauliches Konzept – Strukturkonzept). Eine abschottende Eingrünung im Süd entspricht daher nicht den Zielen des Strukturkonzeptes.

Zur Staatsstraße hin soll eine großzügige Eingrünung mit der Pflanzung von vorwiegend heimischen Bäumen entstehen und das Plangebiet somit zur Staatsstraße hin eingrünen.

Zudem gibt es weitere Grünflächen innerhalb des Plangebietes, z.B. nördlich der Lagerhalle oder um das Verwaltungsgebäude herum. Hier wird auch eine landschaftsgärtnerische Ausstellung („Schaugarten“) stattfinden.

6.4 Erschließung, Ver- und Entsorgung

6.4.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist optimal an das vorhandene Verkehrsnetz bestehend aus der Staatsstraße St 2025, der Kreisstraße GR10 und der Lauinger Straße angeschlossen. Die Zufahrt erfolgt von der Lauinger Straße aus am südlichen Ende des Grundstückes.

Die Anbauverbotszone der Staatsstraße von 20 m wird eingehalten.

Innerhalb des Gebietes erfolgt die Erschließung zu den Stellplätzen und den Zufahrten über die Betriebsflächen.

Entlang der Lauinger Straße befindet sich auf der Höhe des Plangebietes die Bushaltestelle „Haldenwang – Abzweigung Staatsstraße“. Um eine Zufahrt auf das Vorhaben Grundstück zu ermöglichen, muss der Wartebereich der Bushaltestelle geringfügig zurückgebaut werden. Der Bus selbst hält auf der Fahrbahn (Lauinger Straße) an.

6.4.2 Entwässerung, Niederschlagswasser

Zur Förderung der Grundwasserneubildungsrate ist daher unverschmutztes Oberflächenwasser zu versickern (z. Bsp. durch Versickerungsmulden, naturnah gestaltete Rückhalteteiche, Rigolen oder Sickerrohre) oder über ober- oder unterirdische Speicherbehälter (z. Bsp. Zisternen) zur späteren Verwertung (z. Bsp. Gartenbewässerung, Grauwassernutzung) zu speichern.

Bei der Abwasserentsorgung ist die 'Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Haldenwang' (EWS) zu berücksichtigen.

6.4.3 Oberflächenabfluss und Sturzflut

Außergewöhnliche und extreme Starkregenereignisse können zu Überflutungen durch Oberflächenabfluss und Sturzfluten führen. Zur ersten Einschätzung potenzieller Gefährdungen dient die nachfolgende Hinweiskarte, die auf einer bayernweiten Analyse topografischer Daten basiert (Geländeform, Senken, Engstellen wie Durchlässe und kleine Brücken).

Die in der Hinweiskarte vorgenommene Einstufung potenzieller Fließwege erfolgt in drei Kategorien (mäßiger (gelb), erhöhter (orange) und starker (rot) Abfluss), während Senken und

mögliche Aufstaubereiche gesondert gekennzeichnet sind. Es wird darauf hingewiesen, dass lokale Überflutungen der Geländeoberfläche grundsätzlich überall auftreten können.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, für den die Hinweiskarte eine potenziell starke Überflutungsgefährdung durch Starkregenereignisse ausweist. Das Plangebiet liegt nicht in einer Geländesenke oder einem potentiellen Aufstaubereich.



Abbildung 7: Ausschnitt aus der Hinweiskarte „Potentielle Fließwege bei Starkregen“ des Bayerisches Landesamt für Umwelt



Abbildung 8: Ausschnitt aus der Hinweiskarte „Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche“ des Bayerisches Landesamt für Umwelt

7. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

7.1 Art der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzung eines GE wird die Zulässigkeit für den geplanten Gartenbaubetrieb geschaffen. Folgende Nutzungen sind zulässig: Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können Betriebsleiterwohnungen zugelassen werden. Sollte das geplante Vorhaben nicht umgesetzt werden, besteht für die Gemeinde Haldenwang ein breites Spektrum an anderweitigen Nutzungen für das Plangebiet.

Nicht zulässig sind Tankstellen und Vergnügungsstätten, da hierfür weder der Bedarf noch eine geeignete Lage besteht.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundfläche (GR) für die Baufelder 1 und 2 und die Nebenanlagen sowie durch die Trauf- und Firsthöhe und die Anzahl der Vollgeschosse.

Für das Baufeld 1 wird gemäß dem Vorhaben eine Grundfläche von max. 350 m² für das Verwaltungsgebäude und für das Baufeld 2 eine Grundfläche von max. 1.050 m² für die Lagerhalle festgesetzt. Auch für die anderen baulichen Anlagen und Versiegelungen auf dem Grundstück werden Festsetzungen getroffen. Die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen (hier Stellplätze, Carports, Schüttboxen und deren Zufahrten bzw. die Betriebsfläche) dürfen einen Wert von 4.200 m² nicht überschreiten. Durch die Festsetzung der maximalen Grundflächen wird sichergestellt, dass das Vorhaben umgesetzt werden kann und die Versiegelung auf das notwendige Maß beschränkt wird.

Die Traufhöhen und Firsthöhen für die Baufelder 1 und 2 sind so festgesetzt, dass sie zum einen den Anforderungen an die geplanten Nutzungen entsprechen und sich zum anderen angemessen in das Landschaftsbild integrieren.

7.3 Bauweise und Grenzabstände

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Es werden die seitlichen Grenzabstände eingehalten und keine Gebäude mit einer Länge größer als 50,0 m errichtet, daher ist eine offene Bauweise möglich.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen abgegrenzt. Entsprechend des Vorhabens gibt es für die beiden Gebäude (Verwaltungsgebäude und Lagerhalle) jeweils ein Baufeld (Baufeld 1 und 2).

Es gelten die Abstandsflächen gemäß § 6 BayBO.

7.4 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Für die bereits konkret geplanten Stellplätze, Carports und Nebenanlagen sind Festsetzungen zu den Standorten getroffen (siehe Planzeichnung mit Flächen für Stellplätze, Carport und Nebengebäude Schüttboxen).

Darüber hinaus können Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 12 und § 14 BauNVO überall auf dem Grundstück, auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht in der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen errichtet werden. Dies lässt dem Eigentümer Spielraum und kommt dem Artenschutz entgegen.

7.5 Gestaltungsfestsetzungen

Um eine städtebaulich angemessene Wirkung auf die Umgebung zu erreichen, wurden Festsetzungen zur Fassadengestaltung, Dacheindeckung und Werbeanlagen getroffen.

Sowohl für das Verwaltungsgebäude als auch für die Lagerhalle sind Pultdächer vorgesehen. Das Verwaltungsgebäude soll mit einer Dachbegrünung versehen werden, die Lagerhalle mit einer PV-Anlage. Zur Einbindung der Fassaden in die Landschaft und für eine harmonische Erscheinung sind die Fassaden mit einer Holzverschalung oder einem Außenputz zu versehen.

7.6 Grünordnung / Private Grünflächen

Durch die grünordnerischen Festsetzungen wird sichergestellt, dass das Gebiet durchgrünt und das Grundwasser nicht durch die geplante Versiegelung beeinträchtigt wird. Zudem sollen im Osten, Süden und Westen Bäume gepflanzt werden, womit das Plangebiet eingegrünt ist und somit das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

7.7 Abgrabungen und Aufschüttungen

Um den Bodeneingriff so gering wie möglich zu halten sowie zum Schutz des Mutterbodens sind Geländeanpassungen zum Angleichen der Gebäude an den gewachsenen Grund soweit zulässig, wie dies zur ordnungsgemäßen Errichtung der baulichen Anlagen bzw. deren landschaftlichen Einbindung erforderlich ist.

Sollten Höhendifferenzen entstehen, sind diese durch natürlich gestaltete Böschungen mit einem Neigungswinkel von max. 1:1,5 oder sichtbaren Stützmauern bis max. 0,35 m zu überwinden. Um eine ökologische Wertigkeit zu erhalten, werden hierfür Trockenmauern empfohlen.

7.8 Niederschlagswasserversickerung

Zur Förderung der Neubildung des Grundwassers muss unverschmutztes Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken flächenmäßig oder linienförmig versickert oder zurückgehalten werden (z. Bsp. durch ökologisch gestaltete Rückhalteteiche, Versickerungsmulden, Rigolen, Regenwasserzisternen). Eine Grauwassernutzung wird ausdrücklich im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung des Gewerbegebiets empfohlen. Eine Wiederverwendung hat jedoch nicht

nur ökologische, sondern auch ökonomische Vorteile. So werden beispielsweise die Kosten für den Wasserverbrauch sowie Abwassergebühren gesenkt.

7.9 Immissionsschutz

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmemissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG verursacht werden und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz erfüllt wird.

Nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete, sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Um zu beurteilen, ob durch die zukünftige Nutzung des Bebauungsplangebietes als Sondergebiet diese Anforderungen für die schutzbedürftigen Nutzungen hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind, können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Teil 1 herangezogen werden.

Die Definition der schutzbedürftigen Nutzungen richtet sich nach der Definition im Beiblatt 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" und nach der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017, Anhang A.1.3 "Maßgeblicher Immissionsort".

Erwartungshaltung an Lärmschutz nach DIN 18005

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrs- oder Gewerbelärm in der städtebaulichen Planung ist in den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", vom Mai 1987 festgelegt.

Bewertung der Gewerbelärmimmissionen

Innerhalb des Plangebietes ist der Neubau eines Büros und einer Lagerhalle der Finkel Grünraumgestaltung vorgesehen. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich schutzbedürftige Nutzungen. Die Auswirkungen durch die Nutzung an der umliegenden schutzbedürftigen Nutzung ist zu untersuchen und zu bewerten. Daher wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt.

Die Ergebnisse können dem Untersuchungsbericht der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung LA25-165-G01-01 vom 30.09.2025 entnommen werden.

Für die Bewertung der Gewerbelärmemissionen aus dem Plangebiet sind die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren" relevant. Zur Überprüfung der späteren Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes werden aber die Immissionsrichtwerte der TA Lärm herangezogen.

Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für Gewerbelärm stimmen mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 überein.

Um eine mögliche Vorbelastung durch andere umliegende gewerbliche Nutzungen zu berücksichtigen, werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, entsprechend Punkt 3.2.1 um 6 dB(A) reduziert.

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass durch die Lärmemissionen des geplanten Betriebes in den Bereichen, in den schutzbedürftige Nutzungen zulässig sind, die reduzierten Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren" bzw. die zur Überprüfung der späteren Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes herangezogenen reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Lauinger Straße zur Staatsstraße St 2025 durch Gewerbegebiete.

Es wird davon ausgegangen, dass im schlechtesten Fall alle daraus resultierenden Fahrbewegungen aus bzw. in dieselbe Richtung nach Osten durch die Ortschaft fahren.

Die nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen in der Hauptstraße mit der Schutzwürdigkeit eines allgemeinen Wohngebietes befinden sich in einem Mindestabstand von ca. 15 m zur Straßenachse. Es ergibt sich hieraus ein Beurteilungspegel von ca.46 dB(A) zur Tagzeit.

Es werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (2) von 55dB(A) zur Tagzeit deutlich unterschritten.

Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

8. NATURSCHUTZFACHLICHE AUSGLEICHSMAßNAHMEN

Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von Ackerflächen. Im Wesentlichen ergeben sich Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Die verbleibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auszugleichen.

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ermittelt.

8.1 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, im Rahmen des jeweiligen Bebauungsplans ermittelt.

Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von Ackerflächen. Im Wesentlichen ergeben sich Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Die verbleibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auszugleichen.

Im Folgenden wird die Ausgleichsermittlung tabellarisch dargestellt:

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume						
Bezeichnung BNT	Bewertung	Fläche	WP		Beeinträchtigungsfaktor (GRZ)	WP Ausgleichsbedarf
G11 Intensivgrünland	gering	7.150,00	3,00		0,8	17.160,00
Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten						17.160,00
Planungsfaktor	Begründung				Sicherung	% (max. 20%)
Sickerfähige Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens				Festsetzung § 6	5
Dachbegrünung	Dachbegrünung für Mikroklima, Insektenschutz,...				Festsetzung § 11 (3)	10
PV Anlage und Bäume zu pflanzen	Grünordnung				Festsetzung § 5	5
Summe						20
Summe Ausgleichsbedarf (WP)						13.728,00

Abbildung 9 Eingriffsermittlung Ausgleich

Ausgleichsmaßnahmen

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich von 13.728 Wertpunkten erfolgt außerhalb des Planungsgebietes.

Hinweis: Die Lage und Maßnahmen werden noch konkretisiert.

9. ARTENSCHUTZ: MAßNAHMEN ZUR KOMPENSATION UND VERMEIDUNG

siehe artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (separater Bericht)

10. KLIMASCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. 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).

Im vorliegenden Bebauungsplan wurden zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung insbesondere nachfolgende Festsetzungen getroffen:

- Dachbegrünung
- PV- Anlagen auf den Dachflächen
- Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden
- Festsetzungen zur Grünordnung

Solarenergie

Die Gemeinde Haldenwang liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung im Mittelfeld (1150-1164 kWh/m²). Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik.

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffs kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden. Durch die Orientierung der Dachflächen bzw. der Gebäudefassaden kann unter Berücksichtigung der Verschattung, Neigungswinkel sowie die zur Verfügung stehenden Flächen eine bestmögliche Energieausschöpfung erreicht werden und somit ein Beitrag zur Energiewende geleistet werden.

Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

Über die hier getroffenen Festsetzungen hinaus bestehen im Falle eines Neubaus außerhalb des Bebauungsplans bereits gesetzliche Bestimmungen insbesondere zur Nutzung erneuerbarer Energien.

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

11. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	7.150 m²	100,0 %
Bauflächen (Baufeld 1 und 2)	1.400 m ²	19,5 %
Private Verkehrsfläche	45 m ²	0,5 %
Private Grünflächen	1.565 m ²	22 %
Restliche Betriebsfläche (Stellplätze, Carports, Schüttboxen, Gartenausstellung, etc.)	4.140 m ²	58 %