
GEMEINDE ASBACH-BÄUMENHEIM



Landkreis Donau-Ries

8. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „Gewerbe- und Industriegebiet an der B2-II“

**C) BEGRÜNDUNG
MIT D) UMWELTBERICHT**

VORENTWURF

Fassung vom 01.08.2024

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: 21142
Bearbeitung: TM

INHALTSVERZEICHNIS

C)	BEGRÜNDUNG	3
1.	Ziele und Zwecke der Planung	3
2.	Beschreibung des Planbereichs	3
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
4.	Übergeordnete Planungen	7
5.	Umweltbelange	10
6.	Planungskonzept	10
7.	Begründung der Festsetzungen	12
8.	Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen	15
9.	Artenschutz: Maßnahmen zur Kompensation und Vermeidung	15
10.	Klimaschutz und Klimaanpassung	16
11.	Flächenstatistik	18
D)	UMWELTBERICHT	19
1.	Grundlagen	19
2.	Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	20
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)	26
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	27
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten	31
6.	Monitoring	31
7.	Beschreibung der Methodik	32
8.	Zusammenfassung	33

C) BEGRÜNDUNG

1. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Im Rahmen seiner Steuerungsfunktion für die kommunale Entwicklung sieht sich der Gemeinderat Asbach-Bäumenheim in der Aufgabe sowie Verantwortung, sowohl die Versorgungsinfrastruktur der Gemeinde zu entwickeln als auch ortsansässige Gewerbebetriebe in der Standortentwicklung zu fördern und zudem die Daseinsgrundfunktionen langfristig zu sichern.

Im Rahmen dieser Zielsetzung setzt die 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet an der B2-II“ den Aufbau einer langfristig gesicherten kommunalen Nahwärme- und Trinkwasserversorgung um. Des Weiteren sichert der Bebauungsplan für die Anpassung der sicherheitsbezogenen Infrastruktur den Standort einer neuen Feuerwache. Neben den aufgeführten Projekten dient die Aufstellung der 8. Änderung zudem der Förderung der kommunalen Wirtschaft. Die AGCO GmbH plant gegenwärtig die Umstrukturierung sowie den Ausbau des Standortes Asbach-Bäumenheim, der zunächst auf dem bestehenden betriebseigenen Werkgelände erfolgen soll. Im Rahmen dieses Vorhabens wird jedoch der Entfall der Angestelltenparkplätze erwartet. Um das Gewerbe hinsichtlich der Standortentwicklung zu unterstützen sowie die Planung bauplanungsrechtlich zu sichern und zu steuern schafft die Gemeinde Asbach-Bäumenheim durch die Aufstellung der Bauleitplanung entsprechende Potenziale.

Da die 8. Änderung der derzeit rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes bezogen auf die aufgeführten Entwicklungsziele und Planungen entgegensteht, ist die Aufstellung der Bauleitplanung erforderlich.

2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHS

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von 65.155 m².

Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Flurnummern 1029, 1029/1, 1029/2, 1029/3, 1029/4 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 954/2 (Mertinger Straße), 967/8 (Mertinger Straße), 903 (Fendtstraße), 977 (Anton-Jaumann-Straße), 986 (landwirtschaftlicher Feldweg), 1032, 1032/1 sowie 985.

Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemeinde und der Gemarkung Asbach-Bäumenheim.

2.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

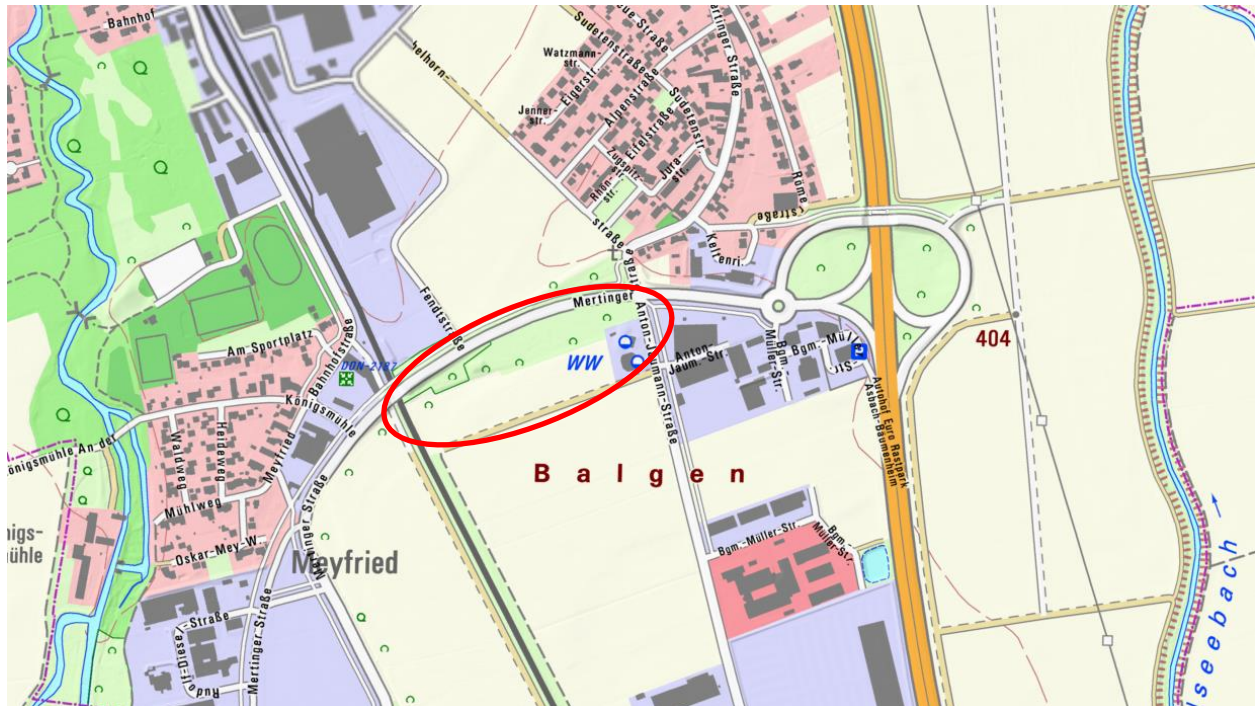


Abbildung 1: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Mertinger Straße sowie Flächen für Gewerbe und Landwirtschaft
- Im Osten durch die Anton-Jaumann-Straße sowie Gewerbeflächen
- Im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- Im Westen durch den Bahnverkehr deutschen Bahn.

2.3 Bestandssituation (Topografie, Vegetation, Schutzgebiete)

2.3.1 Topografie und Vegetation

Mit Ausnahme des Anstiegs der Mertinger Straße zur Querung der Bahnlinie ist das Plangebiet weitestgehend eben. Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine kartierten Biotope, allerdings handelt es sich bei der Flurnummer 1029 um eine kartierte sowie festgesetzte Ausgleichsfläche mit einem dichten Gehölzstreifen der sich parallel zur Mertinger Straße zieht. Weiterhin weist die Verkehrsfläche im Norden dichte Gehölzstrukturen auf. Neben den genannten Vegetationen handelt es sich bei den restlichen Flächen im Plangebiet um ausgeräumte Feldfluren (Ackerland und Intensivgrünland) sowie um teilweise im Rahmen der Versorgungsflächen (Wasserwerk) überbaute Bereiche.



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

3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats wurde am 01.08.2024 gefasst und am 07.09.2024 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

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 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

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Asbach-Bäumenheim i. d. F. v. 04.05.2020 stellt das Plangebiet mit Ausnahme der Verkehrsflächen und der Versorgungsflächen (Wasserwerk) als Ausgleichsflächen dar. Der Bebauungsplan gilt entsprechend als nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.



Abbildung 3: Wirksamer Flächennutzungsplan (links) und 7. Änderung des Flächennutzungsplanes (rechts), o. M.

3.4 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt die gegenwärtig rechtskräftige 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet an der B 2 – II“ in der Fassung vom 16.10.2009.



Abbildung 4: Auszug aus der rechtskräftigen 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbe- und Industriegebiet an der B2-II, o.M.

Der rechtskräftige 2. Änderung des Bebauungsplanes setzt das Plangebiet mit Ausnahme der Verkehrs- und Versorgungsflächen als Ausgleichsflächen (A1 und A2) fest. Da diese dem Vorhaben entgegenstehen wird der Bebauungsplan teilweise geändert. Alle Inhalte des

4.1.1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Zieles beizutragen. (1.1.1 Z)
- Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen [...] geschaffen oder erhalten werden. (1.1.1 G)
- Auf die Widerstandsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge [...] soll hingewirkt werden. (1.1.4 G)
- Die Tragfähigkeit und Funktionsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen durch deren kontinuierliche Anpassung an die sich verändernde Bevölkerungszahl und Altersstruktur sichergestellt werden. (1.2.4 G)
- Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch [...] die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen. (1.3.1 G)
- 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. (1.4.1 G)

4.1.2 Raumstruktur

- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln kann, die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird [...]. (2.2.5 G)
- Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums soll gestärkt und weiterentwickelt werden. Hierzu sollen günstige Standortbedingungen für die Entwicklung [...] von Unternehmen [...] geschaffen, [...] gestärkt und ausgebaut werden. (2.2.5 G)

4.1.3 Wirtschaft

- Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft [...] sollen erhalten und verbessert werden. (5.1 G)

4.1.4 Energieversorgung

- Die Versorgung der Bevölkerung und Wirtschaft mit Energie ist durch den im überragenden öffentlichen Interesse liegenden und der öffentlichen Sicherheit dienenden Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur sicherzustellen und hat klimaschonend zu erfolgen. Zur Energieinfrastruktur gehören insbesondere Anlagen der Energieerzeugung und -umwandlung, Energienetze sowie Energiespeicher. (6.1.1 Z)
- Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen. (6.2.1 Z)

- Im ländlichen Raum soll darauf hingewirkt werden, den gewerblich-industriellen Bereich in seiner Struktur zu stärken und zu ergänzen sowie den Dienstleistungsbereich zu sichern und weiterzuentwickeln. (B II 2.2.1 Z)

4.2.3 B IV Technische Infrastruktur

- Auf die verstärkte Erschließung und Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen soll hingewirkt werden. (2.4.1 Z)

Der Regionalplan trifft bzgl. des Plangebiets keine Aussagen zur Natur und Landschaft.

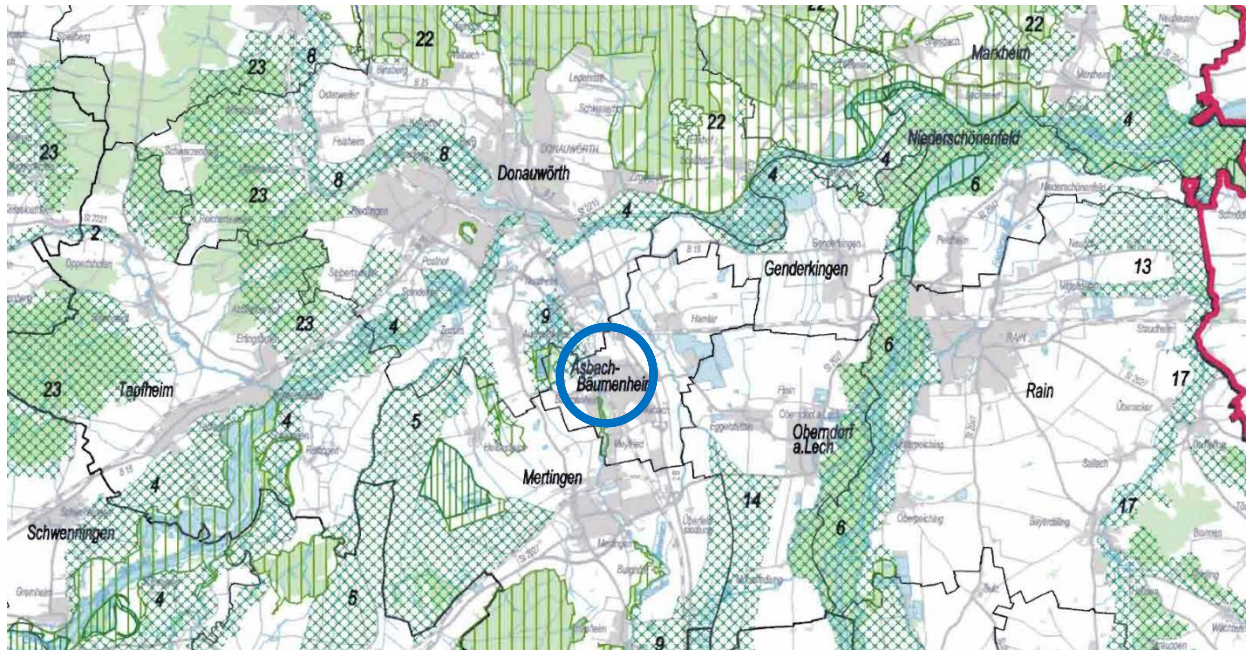


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 3, Natur und Landschaft

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. PLANUNGSKONZEPT

6.1 Städtebauliches Konzept

Die Gemeinde ist sich der Aufgabe bewusst, bestimmte Strukturen zur Sicherung der Daseinsgrundfunktionen der Einwohner Asbach-Bäumenheims vorzuhalten und bei Bedarf weiterzuentwickeln. Das städtebauliche Konzept umfasst dabei den langfristigen Aus- bzw. Aufbau räumlicher Strukturen und Verortung von Funktionen, um diverse Nutzungsansprüche miteinander abzustimmen.

Um dieser Aufgabe nachkommen zu können wurden in Abstimmung mit den Betreibern der Heizzentrale sowie der AGCO GmbH alternative Planungsmöglichkeiten bewertet sowie für den Standort der Feuerwehr eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben.

Gem. der „IBG-Standortanalyse für ein neues Feuerwehrhaus der FF-Asbach-Bäumenheim“ vom 01.03.2022 (Ingenieurbüro für Brandschutztechnik und Gefahrenabwehrplanung GmbH) handelt es sich für die Feuerwehr um einen optimal geeigneten Standort. Ein wesentlicher Faktor ist dabei die unmittelbare Anbindung an Hauptverkehrswege, durch die Einsatzlogistik, Effizienz und Reaktionszeit verbessert werden. Auch der Anlagenbetreiber der Heizzentrale bewertet den Standort im Vergleich zu alternativen Planungsmöglichkeiten als ideal geeignet. Wesentliche Vorteile ergeben sich durch das vorhandene Ausbaupotenzial sowie die angrenzende Infrastruktur, durch die hohe Leitungsgebühren eingespart werden können.

Das Entwicklungskonzept sieht die sich gegenwärtig im Privatbesitz befindenden landwirtschaftlichen Nutzflächen im Norden der Mertinger Straße als potenzielle Entwicklungsflächen für die langfristig geplante Werkserweiterung der AGCO GMBH. Die gegenwärtig kurzfristig anlaufende Umstrukturierung und der Ausbau auf dem Werksgelände sind mit dem Wegfall der internen Angestelltenparkplätze verbunden. Um das Unternehmen im Vorhaben der Standortsicherung zu fördern, sieht der Bebauungsplan die Schaffung von Baurecht im Süden der Mertinger Straße vor. Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht zwar Ausgleichsflächen vor, allerdings handelt es sich hier um den nächstgelegenen Standort, der für die Entwicklung sinnvoll und zielführend ist. Eine weitere Grundlage dieser Planungsidee ist der Umstand, dass die Ausgleichsflächen nie hergestellt wurden, da die zugehörigen baulichen Maßnahmen im Rahmen des Gewerbegebietes nicht umgesetzt wurden.

Die Umsetzung des Vorhabens ist entsprechend für die kommunale Struktur sinnvoll und an dem gewählten Standort zielführend.

6.2 Erschließungskonzept

Das Plangebiet ist weitestgehend erschlossen, lediglich für das SO 1 wird ein vorhandener landwirtschaftlicher Erschließungsweg ausgebaut. Weiterhin beinhaltet die 8. Änderung das festgesetzte Entwicklungspotenzial eines Kreisverkehrs. Um eine optimale Anbindung der Feuerwehr zu gewährleisten erfolgt diese über die Mertinger Straße. Um negative Auswirkungen auf den Verkehrsfluss zu vermeiden wird lediglich das SO 2 zusätzlich an die Mertinger Straße angebunden, während der Bebauungsplan die Erschließung von SO 1 und SO 3 über die Anton-Jaumann-Straße festsetzt. Um Querungen der Mertinger Straße zwischen SO 1 und dem Werksgelände der AGCO GmbH zu verhindern erfolgt die Anbindung für Fußgänger parallel zum Bahnverkehr unter der Mertinger Straße.

6.3 Grünordnungskonzept

Die 8. Änderung überplant festgesetzte Ausgleichsflächen der 2. Änderung des Bebauungsplanes. Entsprechend der o.g. Abwägung verschiedener Nutzungsansprüche wird zwar den ökonomischen Erfordernissen hier entsprochen, allerdings sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Neben den neuen Festsetzungen zu den Ausgleichsflächen beinhaltet die 8. Änderung zudem Maßnahmen zum Schutz der bestehenden Gehölze. Zudem

soll durch eine Fassadenbegrünung das Parkdeck in die bestehenden umgebenden Grünstrukturen integriert werden.

7. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Gemeinde trifft für das Vorhaben konkrete Zulässigkeiten. In Verbindung mit den Abweichungen von Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO wird zum einen das Sondergebiet 1 mit der Zweckbestimmung Stellplätze / Parkdeck mit Photovoltaik und das Sondergebiet 2 mit der Zweckbestimmung Heizzentrale für die Nahwärmeversorgung sowie das Sondergebiet 3 mit der Zweckbestimmung Versorgung festgesetzt. Die Zweckbestimmung Versorgung wird festgesetzt, da in diesem Bereich sowohl die Anlagen aus SO 2 als auch Anlagen für die kommunale Trinkwasserversorgung (Wasserwerk) zulässig sind. Da es sich bei der Feuerwehr um eine Anlage des Gemeinbedarfs handelt wird eine Gemeinbedarfsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt. Die Versorgungsfläche für die Trinkwasserversorgung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan wird für den unveränderten Teilbereich übernommen. Um eine optimale Nutzung der Gebiete zu gewährleisten, werden die notwendigen Erschließungsflächen als zulässig festgesetzt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Rahmen der Aufgabe, die kommunale Siedlungsentwicklung zu steuern sieht sich die Gemeinde in der Pflicht, zur langfristigen Sicherung der Versorgungsinfrastruktur und Abdeckung der Daseinsgrundfunktionen Entwicklungspotenziale für Feuerwehr, Energie- und Trinkwasserversorgung vorzuhalten.

Um eine entsprechend hohe Flexibilität hinsichtlich der Anlagenplanung und des potenziellen Ausbaus zu gewährleisten setzt der Bebauungsplan für die Baugebiete weit gefasste überbaubare Grundflächen fest.

Für die Höhen baulicher Anlagen werden Festsetzungen getroffen, die für die Nutzung bzw. den Betrieb der jeweiligen Zulässigkeiten notwendig sind. Im Sinne der flächeneffizienten Nutzung im Rahmen des SO 1 für Stellplätze der AGCO GmbH wird neben ebenerdigen Stellplätzen ein potenzielles Parkdeck mit entsprechender Gesamthöhe festgesetzt. Für das SO 2 und das SO 3 werden die Höhen so festgesetzt, dass ein geregelter Betrieb mit allen dafür notwendigen Anlagen mit den entsprechend notwendigen Anlagenmaßen gewährleistet werden kann. Für die Feuerwache wird eine Gesamthöhe von 12,00 m für bauliche Anlagen festgesetzt, um den gem. Machbarkeitsstudie geeigneten Standort optimal und flächeneffizient auszunutzen. Zudem wird eine Ausnahme für den betriebsnotwendigen Schlauchturm festgesetzt.

7.3 Bauweise und Grenzabstände

Im Sinne einer effizienten Flächennutzung sowie im Rahmen der notwendigen Anlagengröße in Verbindung mit hoher Flexibilität, die bei Umsetzung der Heizzentrale entscheidend sein

kann, setzt der Bebauungsplan eine offene Bauweise mit der Maßgabe fest, dass Gebäude eine Länge von 50,00 m überschreiten dürfen. Die Baugrenzen kennzeichnen die überbaubaren Grundstücksflächen, die im Sinne der flächeneffizienten Nutzung und Flexibilität weit gefasst sind. Ausnahme bildet teilweise die Baugrenze in SO 3 zum Schutz vorhandener und geplanter Gehölzstrukturen.

7.4 Ver- und Entsorgung

Zum Schutz, im Rahmen einer gesicherten Ver- und Entsorgung sowie um negative Auswirkungen auf das Ortsbild zu vermeiden sind die entsprechenden Leitungen unterirdisch zu führen. Aufgrund der Flächengröße und um unkontrollierten Abfluss von Niederschlagswasser auf benachbarte Grundstücke / Nutzungen zu verhindern werden Maßgaben festgesetzt, die den Umgang, Rückhaltung und Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken regeln.

7.5 Grünordnung

Der Bebauungsplan sichert durch Festsetzung die bestehenden straßenbegleitenden Grünflächen. Des Weiteren greift die 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes die nicht überplanten Ausgleichsflächen der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbe- und Industriegebiet an der B 2 – II auf und aktualisiert die Festsetzungen entsprechend der gegenwärtig im Bestand vorhandenen Grün- und Gehölzstrukturen. Weiterhin sichert der Bebauungsplan Bestand und Pflege der Ausgleichsmaßnahmen durch Festsetzung. Um die Versickerung zu ermöglichen sowie nicht überplante Bereiche zu schonen wird festgesetzt, dass private Grünflächen und Grundstücksflächen abseits von Gebäuden und vergleichbaren baulichen Anlagen wasseraufnahmefähig als Vegetationsfläche herzustellen sind. Zudem regelt der Bebauungsplan das Vorgehen im Fall von Ausfall und Ersatz. Um das potenzielle Parkdeck in die grüne Landschaft (Gehölzstrukturen im direkten Anschluss im Süden der Mertinger Straße) zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass eine Fassadenbegrünung umzusetzen ist.

7.6 Klimaschutz

Durch die zwingende Festsetzung von Photovoltaikanlagen über Stellplätzen trägt der Bebauungsplan nicht nur zur Entwicklung einer autarken Energieversorgung bei, sondern unterstützt auch den Ausbau erneuerbarer Energieträger und fördert den lokalen Klimaschutz. Die Gliederung der potenziellen Stellplatzreihen durch Mulden mit belebten Oberbodenzonen verhindert eine Vollversiegelung, sichert den Abfluss und reduziert Aufheizeffekte.

7.7 Boden- und Grundwasserschutz

Um die vollständige Versiegelung der Baugebiete im Plangebiet zu verhindern und den Boden in seinen Teilfunktionen zu erhalten wird festgesetzt, dass Stellplätze sowie Grundstücksflächen abseits von Gebäuden und anderen vergleichbaren baulichen Anlagen wasserdurchlässig zu errichten sind. Grundsätzlich ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Stellplätzen im SO 1 direkt vor Ort vorgesehen. Das Niederschlagswasser von Fahr- und ggf. Stellplatzflächen soll in die direkt angrenzenden separaten

Versickerungsflächen (Ausführung als Mulde) mit belebter Bodenzone eingeleitet werden. Durch die belebte Bodenzone ist eine Filterung des Niederschlagswassers gegeben. Bei abnehmender Versickerungsfähigkeit der Stellplatzflächen (durch Staub- und Schmutzeintrag in die Fugen) oder Starkniederschlägen ist sichergestellt, dass das anfallende Niederschlagswasser auch in die Versickerungsflächen (Ausführung als Mulde) abgeleitet wird.

Um die Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken zu gewährleisten bzw. sicherzustellen setzt der Bebauungsplan fest, Stellplätze außerhalb eines potenziellen Parkdecks wasser-durchlässig herzustellen bzw. durch Ableiten in Mulden zu versickern. 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 Speicherung durch unter- oder oberirdische Speicherbehälter (z. Bsp. Zisternen) zur späteren Verwertung für beispielsweise Gartenbewässerung, Grauwassernutzung, ist ebenfalls möglich. Eine Grauwassernutzung wird ausdrücklich im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung empfohlen. Eine Wiederverwendung hat jedoch nicht nur ökologische, sondern auch ökonomische Vorteile. So werden beispielsweise die Kosten für den Wasserverbrauch sowie Abwassergebühren gesenkt. Durch die Festsetzungen wird die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate sowie der Bodenteilfunktionen verringert.

7.8 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. Nachdem die Planungsfläche sehr eben ist und kaum größere Geländesprünge enthält, ist davon auszugehen, dass eine Geländeanpassung nur im geringen Maß erforderlich ist. Sollten Höhendifferenzen entstehen, sind diese durch natürlich gestaltete Böschungen zu überwinden.

7.9 Ausgleichsmaßnahmen

[Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von Ackerflächen. Die Ermittlung der Ausgleichsverpflichtung erfolgt im Umweltbericht unter D) 4.2. Der notwendige Ausgleich erfolgt durch Abbuchung aus dem Ökokonto der Gemeinde Asbach Bäumenheim.

Die gem. der 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbe- und Industriegebiet an der B 2 – II festgesetzten Ausgleichsflächen sind aus dem Ursprungsbebauungsplan (hier die 2. Änderung und Erweiterung) übernommen und werden nicht als Ausgleich für das Vorhaben herangezogen.

7.10 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Zum Schutz potenziell vorhandene Tier- und auch Pflanzenarten zu schützen, setzt der Bebauungsplan Vorkehrungen fest, die der Vermeidung und Minderung von Gefährdungen dienen.

7.11 Immissionsschutz

Im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens wird von der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Neben den Gewerbelärmimmissionen werden auch die planbedingten Verkehrslärmimmissionen ermittelt und bewertet.

Für die Flächen der Sondergebiet SO1, SO2 und SO3 werden die möglichen zulässigen Lärmemissionen ermittelt und die sich so ergebenden Lärmkontingente nach der DIN 45691 festgelegt. Zusätzlich wird die grundsätzliche Vollzugsfähigkeit der Sondergebiete des Bebauungsplanes geprüft werden. Hierzu wird anhand eines möglichen Nutzungskonzepts überprüft, ob die ermittelten Lärmemissionskontingente für die geplante Nutzung ausreichend sind.

Hinsichtlich der Gewerbelärmimmissionen wird die Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ die grundsätzliche Vollzugsfähigkeit anhand eines möglichen Nutzungskonzepts aus schalltechnischer Sicht überprüft.

Es werden die Emissionskontingente so ermittelt, dass an den maßgebenden Immissionsorten die Immissionsrichtwerte durch das Plangebiet (Emissionskontingente plus Feuerwehr) um voraussichtlich 6 dB(A) unterschritten werden.

7.12 Gestaltungsfestsetzungen

Um das potenzielle Parkdeck in SO 1 in das Orts- bzw. Landschaftsbild zu integrieren wird eine Fassadenbegrünung festgesetzt. Im Sinne der Aufwertung des Straßenbildes sind Einfriedungen zu hinterpflanzen.

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.

Die Ermittlung der Ausgleichsverpflichtung erfolgt im Umweltbericht unter D) 4.2. Die Ausgleichsflächen werden teilweise intern, teilweise extern hergestellt.

9. ARTENSCHUTZ: MAßNAHMEN ZUR KOMPENSATION UND VERMEIDUNG

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt (Verfasser: Dr. Hermann Stickroth, Stand 19.04.2024, aktualisiert 05.09.2024).

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden vorgesehen. Um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- Beschränkung der Rodungen auf das Nötigste
- Keine Fällung von Bäumen mit Stammdurchmesser > 30 cm sowie von Biotopbäumen
- Die Fällung von Bäumen, deren Fällung zugelassen ist, sowie die Rodung von Gebüsch darf nur außerhalb der Brutzeit der Vögel durchgeführt werden, also nicht im Zeitraum vom 1.3 bis zum 30.9. eines Jahres

Durch das Vorhaben werden Vogelarten betroffen, die in den Gehölzen brüten und zugleich das Grünland als Nahrungsgrundlage brauchen. Bei den gefährdeten Arten oder solchen mit einem ungünstigen oder schlechten Erhaltungszustand muss davon ausgegangen werden, dass eine weitere Verkleinerung der Habitate wenigstens die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes behindert oder sich der Erhaltungszustand weiter verschlechtert. Dies macht für solche Arten Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Da jedoch die ehemals als Ausgleichsfläche A2 festgesetzte Fläche noch nicht hergestellt ist, kann diese die Funktion der ehemaligen Ausgleichsfläche A1 übernehmen, wenn sie hergestellt ist. Eine Schädigung der genannten Arten ist dann nicht anzunehmen.

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:

- Anbringen von aufgeständerten Photovoltaikanlagen über den Stellplätzen
- Festsetzung von Neu- und Ersatzpflanzungen
- Förderung des Ausbaus erneuerbarer Energieträger (Heizzentrale)
- Festsetzung zur Vermeidung einer vollständigen Bodenversiegelung

Solarenergie

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. b) BauGB können im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen Gebiete festgesetzt werden, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen.

Unter § 6 der Textlichen Festsetzungen werden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien insbesondere für Solarenergie festgesetzt. Stellplätze sind dabei in Form von Überdachungen mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (z. B.

Photovoltaikanlagen) auszustatten. Diese Festsetzung erfolgt im Sinne des allgemeinen Klimaschutzes gemäß § 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB.

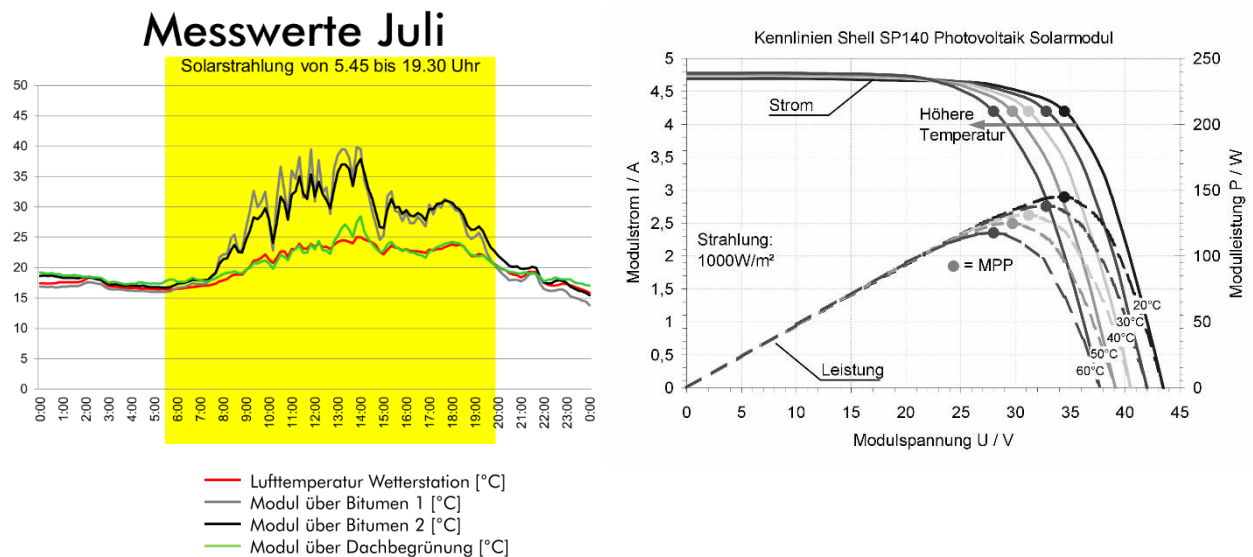


Abbildung 8: links: Messreihe Dachbegrünung und Solar (Quelle: ZinCo GmbH „Gründach-Seminar“, 2020); rechts: Temperaturabhängiges Kennlinienfeld eines Solarmoduls am Beispiel von Shell SP140 (Quelle: "Shell SP140 Photovoltaik Solarmodul", Shell Solar, Produktinformation, Draft, 2006)

Die Gemeinde Asbach-Bäumenheim liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung im Mittelfeld (1135 - 1149 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	65.155 m ²	100,0 %
Bauflächen (SO 1, SO 2, SO 3, Gemeinbedarf)	21.547 m ²	33 %
Öffentliche Verkehrsflächen	11.865 m ²	18 %
Private Verkehrsflächen	2.983 m ²	5 %
Private Grünflächen	657 m ²	1 %
Öffentliche Grünflächen	28.103 m ²	43 %

D) UMWELTBERICHT

1. GRUNDLAGEN

1.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Wie auch in der Begründung dargestellt, soll die 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Gewerbe- und Industriegebiet an der B 2 – II für eine Heizzentrale, einen neuen Feuerwehrstandort sowie Stellplätze der AGCO GmbH Baurecht schaffen. Mit aufgenommen wird zudem das Wasserwerk zur kommunalen Trinkwasserversorgung. Ziele sind somit die langfristige Sicherung der kommunalen Nahwärme- und Trinkwasserversorgung, die Entwicklung und Ausbau der Strukturen der Daseinsversorgung (Feuerwehr) sowie Maßnahmen zur Sicherung des Wirtschaftsstandortes Asbach-Bäumenheim.

Aufgrund der derzeit bestehenden Eigentumsverhältnisse schafft die Gemeinde, neben Gemeinbedarfsflächen (Feuerwache) sowie der Errichtung einer Heizzentrale für die Nahwärmeversorgung auf kommunalem Eigentum zusätzliche Entwicklungsflächen (Pkw-Stellplätze). Da die gegenwärtig für diesen Bereich rechtskräftige 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet an der B2-II“ der Gemeinde Asbach-Bäumenheim den aufgeführten Entwicklungszielen und aktuellen Planungen im Wesentlichen entgegensteht, ist die Aufstellung der entsprechenden Bauleitplanverfahren erforderlich.

Der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung notwendig werdende Ausgleichsbedarf wird gemäß des „Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ermittelt.

1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Als Grundlage der Planung dienen das Naturschutzgesetz (BayNatSchG etc.), die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Landesentwicklungsprogramm Bayern (i. d. F. v. 01.09.2013, Teilfortschreibung von 2023), der Regionalplan der Region Augsburg (i. d. F. v. 03.03.2021), der Flächennutzungsplan und das Arten- und Biotopschutz-programm (ABSP).

1.3.1 Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan

Die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9), die für das Planungsvorhaben relevant sind, sind in der Begründung dargestellt.

1.3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Asbach-Bäumenheim stellt das Plangebiet mit Ausnahme der Verkehrsflächen und der Versorgungsflächen (Wasserwerk) als Ausgleichsflächen dar. Der Bebauungsplan gilt entsprechend als nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert

1.3.3 Schutzgebiete

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befinden sich im Plangebiet oder in dessen näherer Umgebung keine Schutzgebiete. Ausnahme stellen drei Ausgleichs- und Ersatzflächen dar:

- ÖFK-Lfd-Nr.: 186831 (innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches)
- ÖFK-Lfd-Nr.: 186833 (teilweise innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches)
- ÖFK-Lfd-Nr.: 133186 (außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches)

Die bestehenden Ausgleichs- und Ersatzflächen bleiben in den nicht überplanten Bereichen erhalten, werden allerdings hinsichtlich des gegenwärtigen Zustandes aktualisiert. Der teilweise stattfindende Eingriff in die Ausgleichsflächen ist auszugleichen.

1.3.4 Denkmalschutz

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befindet sich im Plangebiet teilweise das dem Denkmalschutz unterliegende Bodendenkmal „Siedlung der römischen Kaiserzeit“ (D-7-7330-0281). Entsprechend verweist der Bebauungsplan auf die Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 BayDSchG.

2. UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) abgegeben, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase von potentiellen, geplanten Vorhaben, in Bezug auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben a) bis i) BauGB, beschrieben.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Die Beurteilung erfolgt zudem auf Basis der gegenwärtigen Ist-Situation. Die durch die 8. Änderung und Erweiterung überplanten Ausgleichsflächen der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbe- und Industriegebiet an der B 2- II, die teilweise nie hergestellt wurden, werden bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs unter 4.2 berücksichtigt. Die Auswirkungen der Gebiete SO 1, SO 2, SO 3 und der Gemeinbedarfsfläche erfolgen entsprechend dem gegenwärtigen Ist-Zustand der Flächen.

2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme:

Der mit SO 1 festgesetzte Bereich stellt sich gegenwärtig als landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche dar. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in diesem Gebiet aufgrund der vorhandenen Gehölze (vertikaler Strukturen) keine Bodenbrüter vorhanden. Das SO 2 überplant in Verbindung mit der Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr) die direkt südlich der Mertinger Straße angrenzende Fettwiese bzw. intensiv gepflegtes Grünland. Innerhalb des SO 3 handelt es sich um teilweise bebaute Bereiche sowie dem Wasserwerk zugehörige Grünflächen.

Auswirkungen

Die Festsetzungen im Bebauungsplan wurden so getroffen, dass die im Bestand zusammenhängende Gehölzstruktur erhalten bleibt. Bei SO 1 und SO 2 handelt es sich im Wesentlichen um ausgeräumte Feldfluren (Acker- und Wiesenfläche). SO 3 überplant im Wesentlichen bereits durch Bebauung genutzte Flächen, der marginale Eingriff in Einzelgehölze wird durch Neupflanzungen ersetzt. In Verbindung mit den Festsetzungen zur Grünordnung sind negative Auswirkungen auf die Flora nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Es ist anzunehmen, dass die gegenwärtig unbebauten Bereiche der Gemeinbedarfsfläche, des SO 1 sowie des SO 2 für gehölzbewohnenden und -brütenden Arten eine Nahrungsgrundlage darstellen. Entsprechend setzt der Bebauungsplan fest, dass die Herstellung der Ausgleichsflächenbereiche ohne Gehölzbestand als extensive Wiese erfolgt, um diese Funktionen zu übernehmen. Durch die Vermeidung von Eingriffen in die vorhandene Gehölzstruktur sowie dem Erhalt der Ausgleichsflächen abseits der überplanten Bereiche ist eine Schädigung der Fauna nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht anzunehmen.

Bewertung:

Durch den Fortbestand der Gehölzstrukturen in Verbindung mit offenen Wiesenflächen (mit insektenfreundlicher Ansaat) kann die Biodiversität erhalten werden. Auch bleibt der Lebensraum von potenziellen Gehölzbrütern erhalten und der Wegfall von potenziellen Nahrungsflächen wird ersetzt. Zudem werden Festsetzungen getroffen bzgl. Ersatz, Pflege und zur Anpflanzung von Gehölzen in Verbindung mit zu berücksichtigenden Maßnahmen bei der Fällung von Gehölzen. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen sowie Kompensationsmaßnahmen in Verbindung mit der vorhandenen Nutzung (Wasserwerk, landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche, intensiv gepflegtes Grünland) ist mit Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu rechnen.

2.2 Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme:

Gebietskategorie	SO 1	SO 2 & SO 3	Fläche für den Gemeinbedarf
Angaben Bodenschätzung			
Kulturart	Ackerland (A)	Grünland (Gr)	Grünland (Gr)
Bodenart	Sandiger Lehm (sL)	Lehm (L)	Lehm (L)
Zustands- / Bodenstufe	4	II	III
Entstehungsstufe / Klimastufe / Wasserverhältnisse	Alluvium (A)	C(b) 2	C(b) 3
Boden- / Grünlandgrundzahl	62	58	36
Acker- / Grünlandzahl	57	58	34
Sickerwasserrate [mm/a] = SR	125	125	125
Feldkapazität des effektiven Wurzelraumes [mm] = FK _{We}	415	415	293
Bewertbare Bodenteilfunktionen			
Standortpotenzial für natürliche Vegetation	3	3	4
Retentionsvermögen	3	4	2
Rückhaltevermögen für wasserlösliche Stoffe	5	5	5
Rückhaltevermögen für Schwermetalle	4	4	3
Ertragsfähigkeit	3	3	2
Mittelwert	3,6	3,8	3,2
Bewertungsergebnis (Schutzwürdigkeit)	5	5	5

Die aufgeführte Tabelle fasst die Angaben der Bodenschätzung bezgl. der als SO 1, SO 2, SO 3 und Gemeinbedarfsflächen zusammen und ermittelt die Schutzwürdigkeit des Standortes auf Basis der bewertbaren Bodenteilfunktionen. Da das Rückhaltevermögen für wasserlösliche Stoffe in allen Gebieten mit 5 (höchster Wert) beziffert wird, ist eine Rundung auf die höchste Schutzwürdigkeit des Standortes (5) vorzunehmen.

Auswirkungen:

Bau- und anlagenbedingt ist von einer Verdichtung und großteiligen Versiegelung der Baugebiete auszugehen. Entsprechend werden die Teilfunktionen des Bodens beeinträchtigt. Um diesen Eingriff zu mindern setzt der Bebauungsplan für unbebaute Flächen den Erhalt der Wasserdurchlässigkeit des Bodens fest. Um den Einfluss auf Rückhaltevermögen und Retentionsvermögen zu reduzieren werden v.a. im SO 1 versickerungsfähige Mulden zwischen den Stellplatzreihen festgesetzt.

Bewertung:

Die Daten des bayerischen Landesamtes für Umwelt, der bayerischen Vermessungsverwaltung und des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie im BayernAtlas zeigen, dass die Sickerwasserrate sowie die Feldkapazität des effektiven Wurzelraumes im gesamten Gemeindegebiet und Umgebung mit einer hohen Schutzwürdigkeit bewertet werden. Ein erhöhter Eingriff im Vergleich zu anderen kommunalen Flächen am gewählten Standort ist entsprechend zumindest fraglich. Zudem trifft der Bebauungsplan o.g. Festsetzungen zum Schutz von Boden und (Grund-) Wasser und nimmt Hinweise zum Bodenschutz mit auf. Auch die Versickerung wird im Rahmen von Festsetzungen geregelt. Es ist mit Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Boden zu rechnen.

2.3 Schutzgut Fläche

Bestandsaufnahme:

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet im Wesentlichen als Ausgleichsflächen dar. Ausnahme ist die Versorgungsfläche für die Trinkwasserversorgung (Wasserwerk).

Auswirkungen:

Das Plangebiet wird Teil des Innenbereiches und bisher freie Flächen werden versiegelt. Durch die Planung werden vier Gebiete festgesetzt, die von entscheidender Bedeutung für die weitere kommunale Entwicklung sind. Neben der Sicherung der Grunddaseinsfunktionen (Feuerwehr, Trinkwasserbereitstellung) sowie dem Ausbau der erneuerbaren Energien (Heizzentrale) ist auch die wirtschaftliche Standortentwicklung und -sicherung wichtig für Asbach-Bäumenheim. Der Bebauungsplan setzt eine potenziell hohe Bebauungsmöglichkeit (GR) der Gebiete sowie großzügige Höhenfestsetzungen fest, um eine effiziente und optimale Ausnutzung der Flächen zu ermöglichen.

Bewertung:

Neben genanntem ist zu berücksichtigen, dass durch die Bebauungsplanänderung zwar Ausgleichsflächen überplant werden, diese allerdings für ein Gewerbegebiet vorgehalten werden, das im Wesentlichen seit 15 Jahren nicht umgesetzt wurde. Die Gemeinde sieht die Notwendigkeit, den Eingriff in die Ausgleichsflächen umfassend auszugleichen, allerdings nicht die Aufgabe der Vorhaltung sowie Sicherung nicht hergestellter Ausgleichsflächen für nicht hergestellte Baugebiete an diesem Standort. Es ist mit Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Fläche zu rechnen.

2.4 Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet stellt sich gegenwärtig als teilweise ausgeräumte Flur (Ackerland), Fläche mit dichtem Gehölzbestand, Wiese und teilwiese bebauter Fläche (Versorgungsanlage bzw. Wasserwerk) dar. Der Boden weist ein mittleres Retentionsvermögen sowie eine sehr hohe Rückhaltung für wasserlösliche Stoffe auf.

Auswirkungen:

Bau- und anlagenbedingt wird der Boden in den mit SO 1, SO 2, SO 3 und Gemeinbedarf festgesetzten Gebieten versiegelt und verdichtet, die Bodenteilfunktionen hinsichtlich der Wasseraufnahme und -versickerung eingeschränkt. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen bzgl. der Wasserdurchlässigkeit und der Maßnahmen zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser. Zur Sicherung der Grundwasserneubildungsrate ist das Wasser am Standort zu versickern und nicht in die kommunalen Wasserleitungen einzuleiten. Der Boden abseits von Gebäuden und sonstigen Anlagen ist wasseraufnahmefähig zu belassen bzw. herzustellen.

Bewertung:

Durch die aufgeführten Festsetzungen hinsichtlich der Wasseraufnahmefähigkeit sowie der Grünordnung und der Verortung neben dichten zu erhaltenden Gehölzstrukturen ist mit Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Wasser zu rechnen.

2.5 Schutzgut Klima / Luft

Bestandsaufnahme:

Aufgrund des Gehölzbestandes sowie der freien Flächen ist das Plangebiet sowohl als Kalt- als auch Frischluftentstehungsgebiet zu betrachten. Die Gebiete sind für das Lokalklima entsprechend von Bedeutung.

Auswirkungen:

Es ist davon auszugehen, dass der Gehölzbestand im Wesentlichen vollständig erhalten und durch Nach- und Neupflanzungen erhalten bzw. gesichert wird. Der Standort als kleinräumiges Frischluftentstehungsgebiet bleibt erhalten. Durch die Versiegelung v.a. im SO 1 und der Gemeinbedarfsfläche wird die Kaltluftentstehungsfunktion eingeschränkt. Allerdings spielt das überplante Gebiet aufgrund der Kleinteiligkeit im Vergleich zu den angrenzenden Flächen lediglich eine untergeordnete Rolle. Die vorhandenen Pflanzungen im Plangebiet bleiben weitestgehend erhalten bzw. sind zu ersetzen. Um lokale Aufheizeffekte zu verringern setzt der Bebauungsplan Flächen fest, die nur teilweise oder gar nicht versiegelt werden dürfen (Versickerungsmulden, wasserdurchlässig herzustellende unbebaute Grundstücksflächen etc.).

Der Bebauungsplan trifft weitreichende Festsetzungen und beinhaltet Entwicklungsmaßnahmen, um den Aufbau einer autarken sowie nachhaltigen Energieversorgung zu gewährleisten. Die Festsetzung von über Stellplätzen anzubringen PV-Anlagen sowie die Errichtung einer Heizzentrale für die Nahwärmeversorgung stellen essenzielle Schritte dieser Entwicklung dar. Entsprechend handelt es sich um Entwicklungsentscheidungen, die für das Klima positive Aspekte aufweisen.

Bewertung:

Aufgrund der getroffenen Festsetzung zur Sicherung der Gehölze und zur weiteren Grünordnung sowie den klimatisch genannten Vorteilen ergeben sich Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Klima und Luft.

2.6 Schutzgut Mensch

Bestandsaufnahme:

Aufgrund der Kleinteiligkeit der landwirtschaftlichen Ackerflächen sowie der mittleren Eignung hinsichtlich der Ertragsfähigkeit sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand abgesehen von klimatisch positiven Aspekten keine für den Menschen bedeutende Funktionen betroffen. Das Gebiet dient aufgrund der Ausgleichsfunktion sowie der direkt anschließenden Nutzungen nach gegenwärtigem Kenntnisstand auch nicht der Erholung.

Auswirkungen:

Sowohl die Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr als auch die Festsetzung des SO 2 mit Zweckbestimmung Heizzentrale für die Nahwärmeversorgung dienen der nachhaltigen Sicherung der kommunalen Entwicklung und Daseinsfunktionen. Die kommunale Resilienz durch den Ausbau der Feuerwehr sowie den Aufbau der autarken Energieversorgung fördern die Sicherheit und Versorgung der Einwohner von Asbach Bäumenheim. Die Festsetzung des SO 1 dient der wirtschaftlichen Standortsicherung und Entwicklung der Gemeinde und fördert die Sicherheit von Arbeitsplätzen.

Bewertung:

Nach Betrachtung der oben aufgeführten Auswirkungen ist mit Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Mensch zu rechnen.

2.7 Schutzgut Landschaft

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet stellt sich gegenwärtig als ausgeräumte Flur und Fläche mit Gehölzbestand dar. Im Osten grenzt das Plangebiet an ein bestehendes Gewerbegebiet und im Westen an den Schienenverkehr der deutschen Bahn. Von Norden ist das Plangebiet nur von der Mertinger Straße aus einsehbar. Im Süden befinden sich gegenwärtig landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. Großräumig ist das Gebiet von dem teilweise umgesetzten Gewerbegebiet der Gemeinde Asbach-Bäumenheim sowie Teilen des Gewerbegebietes der Gemeinde Meringen umgeben.

Auswirkungen:

Durch die Umsetzung der Planung erfolgt die Entwicklung einer Heizzentrale, einer Feuerwehr und von Stellplätzen auf Flächen, die sich im Wesentlichen an ein Gewerbegebiet angliedern. Das Landschaftsbild ist entsprechend geprägt. Das geplante Parkdeck sieht eine Fassadenbegrünung vor, die zur Einbindung in das Straßenbild beiträgt.

Bewertung:

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist mit Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Landschaftsbild zu rechnen.

2.8 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 befindet sich teilweise das Bodendenkmal „Siedlung der römischen Kaiserzeit“ mit der Aktennummer D-7-7330-0281.

Es ist zu berücksichtigen, dass im Rahmen der Versorgungsflächen der Eingriff bereits durchgeführt wurde und entsprechend von keinen Auswirkungen auf das Schutzgut ausgegangen wird. Entsprechend wird darauf verwiesen, dass das aufgeführte Bodendenkmal im Rahmen gem. Kennzeichnung im BayernAtlas lediglich im SO 2 von Bedeutung sein könnte.

Auswirkungen:

Der Bebauungsplan verweist auf die unabhängig der Planung geltenden gesetzlichen Regelungen zum Schutz von Kultur- und Sachgütern der Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 des bayrischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).

Bewertung:

Unter der Bedingung, dass die aufgeführten Artikel des BayDSchG eingehalten werden, ist auf das Schutzgut kultur- und Sachgüter mit Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu rechnen.

2.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter, Kumulierung der Auswirkungen

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser, da durch die Umsetzung der Planung mit Auswirkungen auf die Bodenteilfunktionen zu rechnen ist. Um diesen entgegenzuwirken bzw. diese zu mindern trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zum Umgang mit Niederschlagswasser sowie der Grünordnung.

Durch die Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete, unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen, ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen.

3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG („NULLVARIANTE“)

Aufgrund des ungenutzten Baurechts im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbe- und Industriegebiet an der B 2 – II in den letzten 15 Jahren wird angenommen, dass sich auch an den Ausgleichsflächen nichts verändern wird. Entsprechend ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand davon auszugehen, dass die Gehölze im Plangebiet sowie die Nutzung der südlichen Flächen als Ackerland bestehen bleiben würden.

4. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

4.1 Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen

Vermutlich keine erheblichen Auswirkungen sind zu folgenden Themen zu erwarten:

- Art und Menge an Strahlung: Die ermöglichten Vorhaben lassen keine relevanten Auswirkungen zu.
- Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung: Es ist von keiner erheblichen Zunahme der Abfälle auszugehen. Die ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle ist nach derzeitigem Kenntnisstand gesichert.
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen): Diese Risiken sind mit den ermöglichten Vorhaben nicht in erhöhtem Maße verbunden.
- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen: Planungen in benachbarten Gebieten wurden in die Untersuchung mit einbezogen. Weitere Auswirkungen sind nicht zu erwarten.
- Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels: Die ermöglichten Vorhaben haben geringe Auswirkungen auf das Mikroklima. Ein erheblicher Ausstoß von Treibhausgasen ist mit der Planung nicht verbunden.
- Eingesetzte Techniken und Stoffe: Für die mögliche bauliche Erweiterung des Gewerbegebietes werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit werden im Rahmen der öffentlichen Auslegung aufgefordert, hierzu vorliegende Informationen mitzuteilen.

4.2 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.

4.2.1 Ausgleichsbedarf

Im Rahmen der 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Gewerbe- und Industriegebiet an der B 2- II der Gemeinde Asbach-Bäumenheim werden teilweise festgesetzte

Ausgleichsflächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes überplant. Im Folgenden werden zunächst die Eingriffe in diese Ausgleichsflächen tabellarisch zusammengefasst, im Anschluss die allgemeine Ausgleichsermittlung durch die Eingriffe dargestellt. Zu berücksichtigen ist, dass die in der gegenwärtigen Planung festgesetzten Ausgleichsflächen keine Kompensation für den erforderlichen Ausgleich im Rahmen der 8. Änderung und Erweiterung darstellen.

Aufgrund der nicht klar definierten Zuordnungen von Ausgleichsflächen im rechtskräftigen Bebauungsplan und der nur eingeschränkt nachvollziehbaren Umsetzung sowie den unklaren Ausgangszuständen der Flächen findet die Ausgleichsermittlung flächenbezogen statt. Im Abschluss erfolgt dann die Umrechnung nach Ökopunkten.

Ausgangszustand	Folgenutzung	Eingriffsfläche	Faktor	Ausgleich
Ausgleichsfläche A1	Gemeinbedarf	4.016 m ²	1	4.016 m ²
Ausgleichsfläche A1 (mit Gehölzen)	SO 2 - HKW	2.465 m ²	1	2.465 m ²
Ausgleichsfläche A1	Fläche zum Anpflanzen	816 m ²	1	816 m ²
Ausgleichsfläche A2 (mit Gehölzen)	SO 1	5.217 m ²	1	5.217 m ²
Ausgleichsfläche A2	SO 1	5.218 m ²	1	5.218 m ²
Ausgleichsfläche A2	Private Grünfläche	657 m ²	1	657 m ²
Ausgleichsfläche A3	Kreisverkehr	136 m ²	1,5	204 m ²
Ausgleichsfläche Wasserwerk	SO 3	2.202 m ²	1	2.202 m ²
Gesamt				20.795 m²

Die Tabelle fasst alle Eingriffe in die festgesetzten naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen zusammen, die im Rahmen der 8. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbe- und Industriegebiet an der B 2 – II vorgenommen werden. Mit dem Faktor 1 werden die Flächen ausgeglichen, die im rechtskräftigen Bebauungsplan zwar als Ausgleichsflächen festgesetzt sind, aufgrund der fehlenden Umsetzung des zugehörigen Gewerbegebietes allerdings nie entwickelt wurden (Ausgleichsfläche A 2 ⇔ gegenwärtige Nutzung als Ackerland). Zudem werden Flächen mit dem Faktor 1 ausgeglichen, die zwar als Ausgleichsfläche festgesetzt sind, deren vollständige Entwicklung nicht abgeschlossen ist. Mit dem Faktor 1,5 wird eine Fläche ausgeglichen, deren Herstellung als Ausgleichsfläche bereits hergestellt ist und zudem für bestehende Eingriffe eine Kompensationsmaßnahme herstellt.

Die Ausgleichsermittlung für den Eingriff in Kompensationsflächen kommt zu dem Fazit, dass 20.795 m² Ausgleich zu erbringen sind.

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume						
Bezeichnung BNT	Folgenutzung	Bewertung	Fläche (in m²)	WP	Beeinträchtigungs- faktor (GRZ)	WP Ausgleichsbedarf
Nicht überplante Ausgleichsflächen	Ausgleichsfläche	kein Eingriff	24.747,00	0	0	0,00
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	kein Eingriff	11.041,00	0	0	0,00
Flächen für Versorgungsanlagen (Wasserwerk)	Flächen für Versorgungsanlagen (Wasserwerk)	kein Eingriff	2.429,00	0	0	0,00
Flächen mit Pflanzbindung (Gehölze)	Flächen mit Pflanzbindung (Gehölze)	kein Eingriff	4.354,00	0	0	0,00
Landwirtschaftliche Nutzflächen	Private Grünflächen	kein Eingriff	657,00	0	0	0,00
Intensiv gepflegtes Grünland	Fläche zum Anpflanzen	kein Eingriff	816,00	0	0	0,00
A 11 Intensiv bewirtschaftete Äcker	Sonstiges Sondergebiet 1	gering	10.435,00	2	1	20.870,00
V 33 bewachsener Wirtschaftsweg	Erschließungsfläche (Straße)	gering	2.980,00	3	1	8.940,00
A 11 Intensiv bewirtschaftete Äcker	Erschließung (Fuß- und Radweg)	gering	842,00	2	1	1.684,00
L62 Standortgerechter Laubmischwald mittlerer Ausprägung	Öffentliche Straßenverkehrsfläche (potenzieller Kreisverkehr)	mittel	136,00	10	1	1.360,00
G 11 Intensivgrünland	Gemeinbedarf (Feuerwehr)	gering	4.016,00	3	1	12.048,00
G 11 Intensivgrünland	Sonstiges Sondergebiet 2	gering	2.465,00	3	1	7.395,00
P 12 Grünanlagen mit Baumbestand mittlerer Ausprägung (Grünbestand am alten Wasserwerk)	Sonstiges Sondergebiet 2	gering	472,00	5	1	2.360,00
Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten						54.657,00
Planungsfaktor		Begründung			Sicherung	% (max. 20%)
Fassadenbegrünung		Begrünte Fassaden tragen zu einem ausgewogenen städtischen Mikroklima bei			Festsetzung § 5 Abs. 4	5
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch versickerungsfähige Beläge		Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens			Festsetzung § 7 Abs. 1 sowie § 5 Abs. 2	5
Rückhaltung des Niederschlagswassers in Versickerungsmulden		Dachbegrünung für Mikroklima, Insektenschutz,...			Festsetzung § 7 Abs. 2	10
Summe						20
Summe Ausgleichsbedarf (WP)						43.725,60

Die Eingriffsermittlung kommt zu dem Fazit, dass ein Ausgleich in Höhe von 43.726 Ökopunkten erforderlich ist.

4.2.2 Ausgleichsmaßnahmen

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt aus dem Ökokonto der Gemeinde Asbach-Bäumenheim. Die Gemeinde ist Eigentümer der aufgeführten Flächen.

Teilfläche Flurnummer 832/6 (Gmgk Asbach-Bäumenheim) [OEFK-Objektnr. 83613]

Das Entwicklungsziel beinhaltet die Anlage einer extensiv genutzten Frisch- und Feuchtwiese. Die Teilfläche mit einer Fläche von 6.825 m² wurde am 18.09.2006 hergestellt. Gem. Verzinsung von Ausgleichsflächen mit 3 % pro Jahr bis zu maximal 30 % ergibt sich summiert eine Kompensationsfläche von 8.872,5 m².

Teilfläche Flurnummer 2846 (Gmgk Asbach-Bäumenheim) [OEFK-Objektnr. 84293]

Das Entwicklungsziel beinhaltet die Anlage einer extensiv genutzten Feuchtwiese mit einzelnen Gehölzen. Die Teilfläche mit einer Fläche von 400 m² wurde am 18.09.2006 hergestellt und bereits vollständig verzinst. Zudem wurden bereits 113 m² als Kompensation für ein anderes Bauvorhaben abgebucht. Entsprechend ergibt sich eine Kompensationsfläche von 287 m².

Teilfläche Flurnummer 2865 (Gmgk Asbach-Bäumenheim) [OEFK-Objektnr. 2865]

Das Entwicklungsziel beinhaltet die Anlage einer extensiv genutzten Feuchtwiese mit einzelnen Gehölzen. Die Teilfläche mit einer Fläche von 4.500 m² wurde am 18.09.2006 hergestellt. Von dieser Fläche wurden bereits 319 m² abgebucht. Von der Kompensationsfläche bleiben

4.181 m² übrig. Gem. Verzinsung von Ausgleichsflächen mit 3 % pro Jahr bis zu maximal 30 % ergibt sich summiert eine Kompensationsfläche von 5.435,3 m².

Teilfläche Flurnummer 288 (Gmgk. Nordheim) [OEFK-Objektnr. 133889]

Das Entwicklungsziel beinhaltet die Anlage einer Streuobstwiese mit randlichen Gehölzsaum. Die Teilfläche mit einer Fläche von 4.770 m² wurde am 17.05.2001 hergestellt. Von dieser Fläche wurden 3.932 m² bereits abgebucht. Von der Kompensationsfläche bleiben 838 m² übrig. Gem. Verzinsung von Ausgleichsflächen mit 3 % pro Jahr bis zu maximal 30 % ergibt sich summiert eine Kompensationsfläche von 1.089,4 m².

Flurnummer 5133/14 (Gmgk. Mertingen) [OEFK-Objektnr. 83606]

Das Entwicklungsziel beinhaltet die Anlage einer extensiv genutzten Feuchtwiese. Die Ausgleichsfläche mit einer Fläche von 6.759 m² wurde am 18.09.2006 hergestellt. Gem. Verzinsung von Ausgleichsflächen mit 3 % pro Jahr bis zu maximal 30 % ergibt sich summiert eine Kompensationsfläche von 8.786,7 m².

Teilfläche Flurnummer 5241 (Gmgk. Mertingen) [OEFK-Objektnr. 83605]

Das Entwicklungsziel beinhaltet die Anlage einer extensiv genutzten Frisch- und Feuchtwiese. Die Teilfläche mit einer Fläche von 5.120 m² wurde am 18.09.2006 hergestellt. Von dieser Fläche wurden 4.825 m² bereits abgebucht. Von der Kompensationsfläche bleiben 295 m². Gem. Verzinsung von Ausgleichsflächen mit 3 % pro Jahr bis zu maximal 30 % ergibt sich summiert eine Kompensationsfläche von 383,5 m².

Teilfläche Fl.-Nr. 2865/1 (Gmgk. Asbach-Bäumenheim) [OEFK-Objektnr. 83610]

Das Entwicklungsziel beinhaltet die Anlage einer extensiv genutzten Frisch- bis Feuchtwiese mit Feldgehölzhecken und Einzelbäumen. Die Teilfläche mit einer Fläche 14.665 m² wurde am 18.08.2006 hergestellt. Von dieser Fläche wurden 14.665 m² abgebucht, allerdings fand nur eine Teilverzinsung statt. Gem. Verzinsung von Ausgleichsflächen mit 3 % pro Jahr bis zu maximal 30 % ergibt sich ein Zinsbetrag von 2.673,5 m².

Der Ausgangszustand ist Ackerfläche, die Ausgleichsfläche wurde als extensive Frisch- bis Feuchtwiese mit Feldgehölzhecken hergestellt. Acker wird mit 2 Ökopunkten, die Frisch- bis Feuchtwiese mit 9 Ökopunkten bewertet. Gem. der Differenz ergibt sich hiermit bezogen auf die Fläche ein Ökopunktesaldo von 18.714,5 Ökopunkten.

Teilfläche Fl.-Nr. 1209 (Gmgk. Asbach-Bäumenheim) [OEFK-Objektnr. 83611]

Das Entwicklungsziel beinhaltet die Anlage einer extensiv genutzten Feuchtwiese. Die Teilfläche mit einer Fläche von 4.285 m² wurde am 17.05.2001 hergestellt. Von dieser Fläche wurden 4.285 m² abgebucht, allerdings fand keine Verzinsung statt. Gem. Verzinsung von Ausgleichsflächen mit 3 % pro Jahr bis zu maximal 30 % ergibt sich ein Zinsbetrag von 1.285,5 m².

Der Ausgangszustand ist Grünland, die Ausgleichsfläche wurde als extensive Feuchtwiese hergestellt. Grünland wird mit 3 Ökopunkten, die Feuchtwiese mit 9 Ökopunkten bewertet. Gem. der Differenz ergibt sich hiermit bezogen auf die Fläche in Ökopunktesaldo von 7.713 Ökopunkten.

Für die Kompensation des Eingriffs ist zum einen ein Ausgleich von 20.795 m², zum anderen von 43.726 Ökopunkten erforderlich.

Die Summe der berechneten Verzinsungen und Ausgleichsflächen ergibt eine Fläche von 24.854,4 m² sowie eine Ökopunktesumme von 26.427,5 Ökopunkten.

Bei dem flächenhaften Ausgleich ergibt sich eine Differenz von 4.059,4 m², die im Folgenden in Ökopunkte umgerechnet werden. Diese Fläche stammt aus der Ausgleichsfläche Teilfläche Flurnummer 2865 (Gmgk Asbach-Bäumenheim) [OEFK-Objektnr. 2865]. Gem. Ökokonto der Gemeinde Asbach-Bäumenheim handelt es sich bei dem Ausgangszustand um Grünland mit einer Wertigkeit von 3 Ökopunkten. Das umgesetzte Entwicklungsziel einer extensiven Feuchtwiese wird mit 9 Ökopunkten bewertet. Gem. der Differenz bezogen auf die Fläche ergibt sich ein Ökopunktesaldo von 24.356,5 Ökopunkten.

Der Ausgleich von 43.726 Ökopunkten erfolgt mit 50.784 Ökopunkten, wodurch ein Überschuss von 7.058 Ökopunkten als Differenz übrigbleibt.

5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Aus den Analysen bzgl. Feuerwehr und Heizzentrale geht hervor, dass alternative Standorte eine geringere Eignung für die Projekte aufweisen. Sowohl die Entwicklung der Daseinsfunktion sowie der kommunalen Nahwärmeversorgung würde um einen nicht zu kalkulierenden Zeitraum verschoben werden, da von Grund auf neue Alternativen ermittelt werden müssten, die sehr wahrscheinlich dennoch nicht optimal geeignet wären. Der Neubau des Wasserwerks zur Trinkwasserversorgung ist bereits auf Grundlage des gegenwärtig noch rechtskräftigen Bebauungsplanes erfolgt.

Die Stellplätze im SO 1 sind nur am aufgeführten Standort sinnvoll, da diese der Förderung der AGCO GmbH zur Standortsicherung und Entwicklung beitragen sollen. Entsprechend ist es weder zweckdienlich noch sinnvoll, die Stellplätze an einen weiter entfernten Standort zu verlegen.

Da es sich bei allen Maßnahmen und Projekten um Entwicklungspotenziale handelt, die im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung zeitnah umgesetzt werden sollten, fallen auch andere Grundstücke aus der Betrachtung, die gegenwärtig nicht in Gemeindebesitz sind.

Zudem würden die unter D) 2 genannten erheblichen Auswirkungen würden v.a. bei den Schutzgütern Boden und Wasser in ähnlicher Art und Weise auch an anderen Standorten zum Tragen kommen.

6. MONITORING

Die Gemeinde Asbach-Bäumenheim überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne 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 Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 BauGB). Nach einer Dauer von 3 Jahren ist zu prüfen, ob die Ausgleichsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans umgesetzt wurden.

7. BESCHREIBUNG DER METHODIK

Der Umweltbericht wurde methodisch folgendermaßen aufgebaut:

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes, der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung des 8. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet an der B2-II“ entstanden, eigener Erhebungen vor Ort sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP, RP, etc. Für die Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet (s.o.).

Als Unterlagen wurden verwendet:

- Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden. (Januar 2003)
- Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden. (Dezember 2021)
- Bay. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung. (2. Auflage, Januar 2007)
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-WEB (Online-Viewer), Biotopkartierung Bayern
- BIS-Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt): GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der Fassung vom 23.02.2011
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung vom 07. August 2013
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Asbach-Bäumenheim i. d. F. v. 04.05.2020
- Regionaler Planungsverband Augsburg: Regionalplan Region Augsburg (RP 9) in der Fassung vom 20.11.2007, Teilfortschreibung Ziel BIV 3.1.3 in der Fassung vom 03.03.2021.
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.06.2023 (nichtamtliche Lesefassung)
- eigene Erhebungen

Der Umweltbericht stellt eine vorläufige Fassung entsprechend dem bisherigen Planungs- und Kenntnisstand dar. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird der Bericht parallel zur Konkretisierung der Planung und unter Berücksichtigung neuer Erkenntnisse (ergänzende oder vertiefende Untersuchungen, Stellungnahmen/Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Fachbehörden) angepasst und konkretisiert.

8. ZUSAMMENFASSUNG

Durch die 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet an der B2-II“ soll die Weiterentwicklung der Versorgungsinfrastruktur und die Gemeinde Asbach-Bäumenheim als attraktiver Gewerbestandort gefördert und langfristig gesichert werden. Die überplanten Flächen eignen sich dabei durch die bestehenden Anschlussmöglichkeiten sowie die Flächenverfügbarkeit.

Um den zu erwartenden Eingriff beurteilen zu können, wurden die möglichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Mensch, Gesundheit und Erholung, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter bewertet. Bei der Auseinandersetzung wird deutlich, dass im Wesentlichen mit Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser zu rechnen ist, wobei der Eingriff durch getroffene Grünordnungsmaßnahmen sowie Festsetzungen zum Umgang mit nicht vollständig versiegelten Flächen gemindert wird.

Die vorläufige Bewertung der Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens ergibt, dass die Auswirkungen durch die Planung handhabbar sind. Zudem erfolgt durch die Ausgleichsmaßnahmen eine Kompensation des Eingriffes.

Die folgende Tabelle zeigt die Ergebnisse zur Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkung
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Gering
Boden	Mittel
Fläche	Gering
Wasser	Mittel
Klima und Luft	Gering
Mensch	Gering
Landschaftsbild	Gering
Kultur- und Sachgüter	Gering