

**Gemeinde Gablingen
Landkreis Augsburg**



**Bebauungsplan Nr. 16 „GEWERBEGEBIET II / 1. BA“
Nördlich der Ortsverbindungsstraße nach Stettenhofen - östlich
der Industriestraße**

2. Änderung

BEGRÜNDUNG

mit vorläufigem Umweltbericht

vom 25.11.2025

**Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing**

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass für die Planung.....	4
2.	Beschreibung des Änderungsgebietes	4
2.1	Lage und Geltungsbereich	4
2.2	Größe, Eigentumsverhältnisse	5
2.3	Städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Änderungsgebiet	5
2.4	Städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Umfeld.....	6
2.5	Topographie und Vegetation.....	6
2.6	Geologie, Hydrologie und Altlasten	6
2.7	Verkehrliche Anbindung.....	7
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
3.1	Regional- und Landesplanung	7
3.2	Darstellung im Flächennutzungsplan	9
3.3	Bauplanungsrechtliche Situation	9
4.	Ziele der Planung und wesentliche Auswirkungen der Planung	10
4.1	Ziele der Planung	10
4.2	Art der baulichen Nutzung.....	10
4.3	Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage der Gebäude	10
4.4	Naturschutzrechtlicher Ausgleich.....	11
4.5	Immissionsschutz.....	11
5.	Ver- und Entsorgung.....	11
5.1	Wasserversorgung	11
5.2	Abwasserentsorgung	12
5.3	Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung	12
5.4	Stromversorgung.....	12
5.5	Fernmeldeanlagen	13
5.6	Abfallbeseitigung.....	13
6.	Umweltbericht.....	13
6.1	Einleitung	13
6.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung.....	13
6.1.2	Darstellung der im Fachrecht festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung..	14
6.2	Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen .	14
6.2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes .	14
6.2.2	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	14
6.3	Beschreibung der baubedingten und betriebsbedingten Auswirkungen der Planung.....	21
6.4	Kumulative Auswirkungen.....	22

6.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	23
6.6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	23
6.6.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter	23
6.6.2	Naturschutz (naturschutzfachlicher Ausgleich).....	24
6.7	Artenschutzrechtliche Beurteilung.....	25
6.8	Planungsalternativen.....	26
6.9	Zusätzliche Angaben.....	26
6.9.1	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	26
6.9.2	Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	27
6.9.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	27
7.	Städtebauliche Statistik	28

Begründung mit vorläufigem Umweltbericht zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „GEWERBEGEBIET II / 1. BA“ der Gemeinde Gablingen in der Fassung vom 25.11.2025 (Vorentwurf).

Entwurfsverfasser: Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141
86438 Kissing

1. Anlass für die Planung

Der Eigentümer des bereits seit Jahren genutzten Gewerbebetriebes auf Grundstück Flur Nr. 592/3 möchte seinen gewerblichen Betrieb nach Osten, auf eine Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 592 erweitern. Diese Erweiterung ist jedoch nicht mehr Bestandteil des seit 23.05.2003 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 16 „Gewerbegebiet II / 1. BA“ und kann demzufolge nicht aus diesem entwickelt werden.

Nachdem die für eine weitere gewerbliche Entwicklung vorgesehenen Flächen aktuell noch im baulichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegen, ist zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten gewerblichen Entwicklung eine verbindliche Bauleitplanung nach BauGB erforderlich. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat bereits die Einleitung der Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet II / 1. BA“ beschlossen.

2. Beschreibung des Änderungsgebietes

2.1 Lage und Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“ ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A). Er umfasst das Grundstück Flur Nr. 592/3 sowie Teilflächen der Grundstücke Flur Nr. 592, 593 (Industriestraße) und 594 (Gablinger Straße), allesamt Gemarkung Gablingen, östlich der Industriestraße (tlw. einschließlich) und nördlich der Gablinger Straße (tlw. einschließlich) im nordöstlichen Teil des Gemeindegebiets Gablingen.



Abb. 1: Übersichtslageplan Umgriff Änderungsgebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025

2.2 Größe, Eigentumsverhältnisse

Das gesamte Änderungsgebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet II / 1. BA“ umfasst etwa 1,30 ha. Davon entfallen ca. 1,07 ha auf die bereits bestehenden bzw. die neu geplanten industriellen Bauflächen (GI), ca. 0,18 ha auf bestehende Verkehrsflächen und ca. 0,05 ha auf bestehende öffentliche Grünflächen.

Das Grundstück Flur Nr. 592/3 sowie die überplante Teilfläche des Grundstücks Flur Nr. 592, Gemarkung Gablingen, befinden sich in privatem Eigentum. Bei den überplanten Teilflächen der Grundstücke 593 (Industriestraße) und 594 (Gablinger Straße), Gemarkung Gablingen, handelt es sich um öffentlich gewidmete Verkehrsflächen inkl. Straßenbegleitgrün im Eigentum der Gemeinde Gablingen.

2.3 Städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Änderungsgebiet

Das Änderungsgebiet wird im westlichen Bereich bislang durch ein eingeschossiges Betriebs- bzw. Lagergebäude eines holzverarbeitenden Betriebes genutzt. Die Hofflächen um das vorhandene Bestandsgebäude sind großflächig mit Asphalt versiegelt und werden als Stellplätze, Zufahrt oder

Lagerflächen genutzt. Südlich und östlich des Bestandsgebäudes sind Grünstreifen mit Bestandsgehölzen vorhanden.

Bei den teilweise überplanten Verkehrsflächen der Industrie- bzw. Gablinger Straße handelt es sich um den bestehenden Geh- und Radweg und die Fahrbahn sowie einen kleinen Teil an Straßenbegleitgrün.

2.4 Städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Umfeld

Das Umfeld des Änderungsgebietes weist unterschiedliche Bau- und Nutzungsstrukturen auf. So finden sich insbesondere in westlicher bzw. nordwestlicher Nachbarschaft gewerblich bzw. industriell genutzte Gebäude unterschiedlicher Ausprägung und Kubaturen. Im Süden, Osten und Norden grenzen intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen an.

2.5 Topographie und Vegetation

Das überplante Gebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit der Lech-Wertach-Ebenen und ist relativ eben. Das Änderungsareal liegt auf einem Höhenniveau von etwa 459 m ü. NHN.

Aufgrund der bisherigen Nutzung des Areals und dessen Lage findet sich lediglich im Randbereich zusammenhängender Grünbestand. Entlang der bisherigen Randeingrünung sind mehrere Bestandsbäume (Laubbäume) unterschiedlichsten Alters und Ausprägung vorhanden, die im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung teilweise planungsrechtlich gesichert werden.

2.6 Geologie, Hydrologie und Altlasten

Geologisch betrachtet liegt das Änderungsgebiet im Bereich des pleistozänen Sandlöß über karbonatischem, sandstreifigem Schluff. Als Bodentyp hat ist fast ausschließlich Braunerde (podsolig) aus Sand bis Sandschluff (Abschwemmmassen oder Terrassensand oder Flugsand) über Lehmries (Hochterrassenschotter) verbreitet.

Hydrologisch sind die oberflächennah angetroffenen Böden als Boden mit einem hohen Wasserrückhaltevermögen einzustufen.

Oberflächengewässer sind im Änderungsgebiet und der relevanten Umgebung nicht vorhanden. Genaue Kenntnisse über die Grundwasserverhältnisse bestehen nicht. Das Änderungsgebiet wird weder von einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet (HQ₁₀₀) tangiert, noch liegt eine Betroffenheit bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) vor.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb des Änderungsgebietes derzeit nicht bekannt.

2.7 Verkehrliche Anbindung

Die Anbindung des Änderungsbereichs für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist weiterhin über die bereits unmittelbar anliegende Industriestraße gewährleistet.

Über die bestehenden Fußwege entlang der Industrie- und Gablinger Straße ist das Änderungsgebiet auch für Fußgänger angemessen erschlossen. Die Radfahrer werden mit dem MIV gemeinsam auf den umliegenden Ortsstraßen mitgeführt. Entlang der Gablinger Straße verläuft ein kombinierter Fuß- und Radweg.

Durch den ÖPNV ist das Änderungsgebiet über die in der Bahnhofstraße ca. 400 m westlich liegende Haltestelle der AVV-Buslinie 459 erreichbar. Des Weiteren liegt der Bahnhof Gablingen in einer fußläufigen Entfernung von etwa 8 Minuten zum Änderungsgebiet.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Regional- und Landesplanung

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) liegt die Gemeinde Gablingen in der Region 9 (Region Augsburg) im Bereich des Verdichtungsraumes um die Metropole Augsburg, zwischen den beiden Mittelzentren Gersthofen und Langweid am Lech.

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern [LEP 5.1 (G)] sollen die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, erhalten und verbessert werden.

Im Regionalplan Augsburg (Region 9) ist die Gemeinde Gablingen Bestandteil der äußeren Verdichtungszone des großen Verdichtungsraumes der Metropole Augsburg. Im östlichen Teil des Gemeindegebiets verläuft eine Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung (Achse Augsburg - Donauwörth - Nürnberg).

Nach den Vorgaben des Regionalplanes Augsburg (Region 9) [RP A II 1.2 (Z)] sollen im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg in verstärktem Maße die Infrastruktur und die Struktur der gewerblichen Wirtschaft unter Beachtung der ökologischen Ausgleichsfunktionen ausgebaut werden.

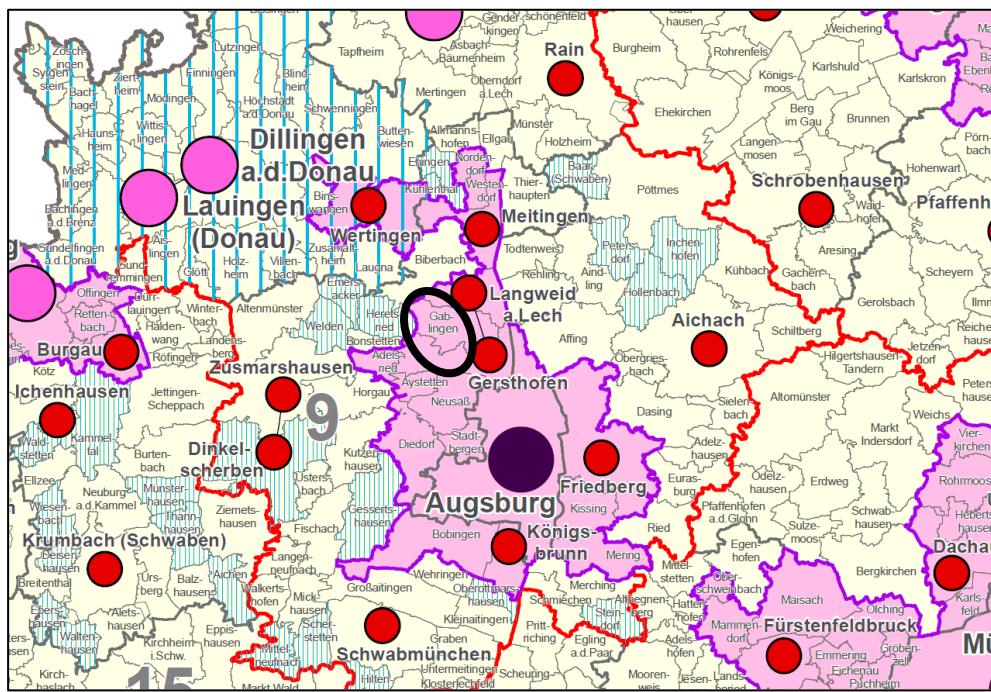


Abb. 2: Auszug aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP 2023)

Auf die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur in allen Teilen der Region soll hingewirkt und möglichst günstige Rahmenbedingungen für die Unternehmen in den Bereichen Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe sollen geschaffen werden [RP B II 1.1 (Z)].

Im Verdichtungsraum Augsburg soll auf die Stärkung des verarbeitenden Gewerbes und auf die Weiterentwicklung des produktionsnahen Dienstleistungsbereichs hingewirkt werden [RP B II 2.1.1 (Z)].

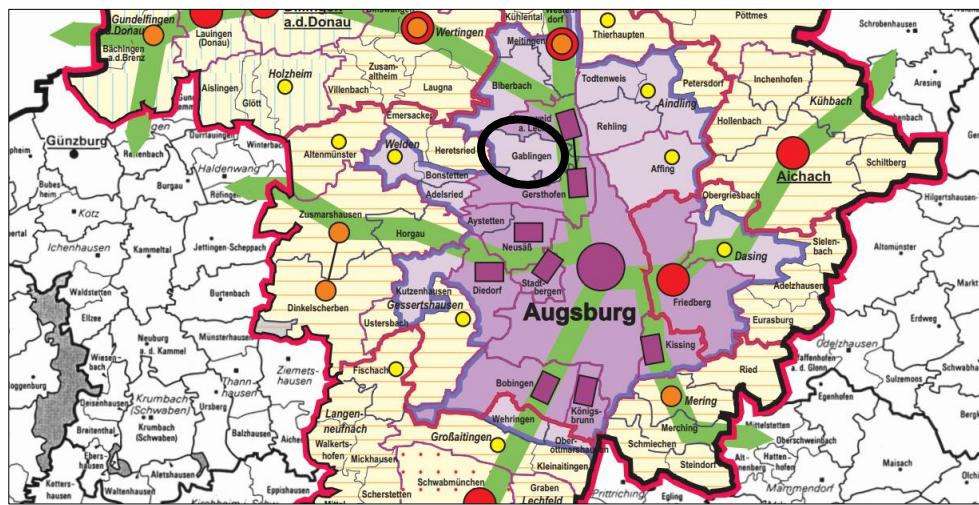


Abb. 3: Auszug Karte 1 „Raumstruktur“, Regionalplan Augsburg (Region 9)

Der geplanten gewerblichen Erweiterung stehen aus den vorgenannten Gründen keine landes- oder regionalplanerischen Belange entgegen.

3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gablingen sind die überplanten Flächen bereits als „gewerbliche Baufläche“ (G) dargestellt.

Das geplante bzw. vorhandene Industriegebiet (GI) kann somit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

3.3 Bauplanungsrechtliche Situation

Der westliche und zentrale Teil des Änderungsgebietes liegt im Umgriff des seit 23.05.2003 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 16 „GEWERBEGBIET II / 1. BA“.



Abb. 4: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 16 „GEWERBEGBIET II / 1. BA“

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Nr. 16 „GEWERBEGBIET II / 1. BA“ sind die überplanten Flächen zum Großteil bereits als „Industriegebiet (GI)“ mit randlichen Grünflächen planungsrechtlich gesichert.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der im Änderungsgebiet geplanten Entwicklung von neuen industriellen Nutzflächen mit randlichen Grünflächen ist die 2. Änderung des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 16 „GEWERBEGBIET II / 1. BA“ für den überplanten Bereich erforderlich. Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „GEWERBEGBIET II / 1. BA“ wird der rechtsverbindliche BP Nr. 16 „GEWERBEGBIET II / 1. BA“ in dem überplanten Teilbereich geändert und insoweit aufgehoben.

4. Ziele der Planung und wesentliche Auswirkungen der Planung

4.1 Ziele der Planung

Ziel der Planung ist eine planungsrechtliche Sicherung der angestrebten Erweiterung des ansässigen Gewerbebetriebes (Holzverarbeitung).

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „GEWERBEGEBIET II / 1. BA“ sollen die auf Grundlage der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 16 bereits vorhandenen Strukturen nach Osten hin erweitert werden. Zur Gewährleistung einer für alle Verkehrsteilnehmer weiterhin sicheren Erschließung des Gewerbebetriebes werden in diesem Zusammenhang die öffentlichen Verkehrsflächen der anliegenden Industrie- und Gablinger Straße teilweise in den Umgriff der Bebauungsplanänderung mit einbezogen.

Die folgende Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen beschränkt sich auf die im Zuge der vorliegenden Änderungsplanung vorgenommenen Änderungen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird auf den Nutzungskatalog der aktuellen Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) abgestellt. Auf dieser Grundlage sind nun auch Regelungen zur Zulässigkeit von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien enthalten. Aus ortsgestalterischen Gründen sollen Windenergieanlagen im Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO ausgeschlossen werden.

Zudem soll im Zuge der Änderungsplanung eine Festsetzung ergänzt werden, dass auch freistehende Wohngebäude ausnahmsweise zugelassen werden können. Nachdem an anderer Stelle des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 16 hierzu bereits Befreiungen erteilt wurden, soll auf Ebene der vorliegenden Bauleitplanung in diesem Sinne eine entsprechende Regelung für das Änderungsgebiet ergänzt werden.

4.3 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage der Gebäude

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Industriegebiet weiterhin durch die Festlegung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ, Höchstmaß) und Geschossflächenzahl (GFZ, Höchstmaß) ausreichend bestimmt.

Um im Änderungsgebiet künftig eine eindeutige Regelung zur Höhenentwicklung neuer Gebäude aufzuzeigen, wurde die Anzahl der maximalen Zahl der Vollgeschosse (II) durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudeoberkante (OK) von 12,0 m ersetzt. Im Zusammenspiel mit den neu enthaltenen textlichen Festsetzungen unter Ziffer 2.5 des Textteils (Teil B) kann eine für den Bauvollzug eindeutige Ausführung sichergestellt werden.

4.4 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Nachdem mit der vorliegenden Änderungsplanung eine Erweiterung der bestehenden baulichen Strukturen erfolgen soll und in diesem Zuge in geringfügigem Umfang Flächen im Außenbereich nach § 35 BauGB in Anspruch genommen werden, ist gemäß der gesetzlichen Vorgaben eine naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchzuführen. Weitere Ausführungen hierzu sind unter Ziffer 6.6.2 im Umweltbericht enthalten.

4.5 Immissionsschutz

In den Industriegebietsflächen sind nur solche Betriebe und Aktivitäten zugelassen, deren immissionswirksames flächenhaftes Emissionsverhalten, die flächenbezogenen Schallleistungspegel Lw' unterschieden nach Tagzeitraum (6-22 Uhr) und Nachtzeitraum (22-6 Uhr), nicht unterschreiten.

Zulässig sind:

65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung (2. Änderung) entstehen keine immissionsschutzrechtlichen Veränderungen zum Status Quo. Eine Überarbeitung der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 16 getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz sind nach derzeitigem Kenntnisstand somit nicht erforderlich.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung und Löschwasserversorgung (Grundschutz) des Änderungsgebiets wird über das in den umliegenden Straßenzügen bereits anliegende Trinkwassernetz des örtlichen Versorgungsträgers sichergestellt.

5.2 Abwasserentsorgung

Die Ableitung des häuslichen und sonstigen Schmutzwassers aus dem Änderungsgebiet ist gesichert durch den bestehenden Anschluss an die in der Industriestraße verlaufenden kommunalen Kanäle. Die Kläranlage kann die Abwassermengen ausreichend reinigen. Somit bleibt die Abwasserentsorgung des Industriegebiets auch weiterhin gesichert.

5.3 Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung

Durch eine flächensparende Bauweise und Erschließung, durch eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und durch den Einsatz wasserdurchlässiger Beläge soll der Anteil an abflusswirksamen Flächen im Änderungsgebiet minimiert werden. Darüber hinaus soll das nicht verschmutzte Niederschlagswasser vor Ort über die belebt bewachsene Bodenzone in den privaten Grünflächen versickert werden. Sofern der Untergrund eine derartige Versickerung nicht zulässt, sind andere Versickerungstechniken, wie Rigolen, Mulden-, Rohr- oder Schachtversickerung anzuwenden. Bei der Planung und Ausführung der Sickeranlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 - 1 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ der Abwassertechnischen Vereinigung e. V. anzuwenden.

Grundsätzlich sind für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

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

5.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Industriegebietes wird durch das bereits anliegende Leitungsnetz des örtlichen Versorgungsträgers sichergestellt.

5.5 Fernmeldeanlagen

Die fernmeldetechnische Versorgung des Änderungsgebietes ist über das in den umliegenden Straßenzügen bereits anliegende Leitungsnetz gewährleistet.

5.6 Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle kann über die bestehenden Straßen sichergestellt werden und wird ortsüblich durch die Entsorgungssysteme des Landkreises durchgeführt.

6. Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden.

Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf Menschen, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2 a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen. Entsprechend dem Stand des Verfahrens, sind im Umweltbericht die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes, darzulegen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Demzufolge können eine komplette Umweltprüfung und ein vollständig ausgearbeiteter Umweltbericht erst nach der frühzeitigen Beteiligung vorliegen.

6.1 Einleitung

6.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung

Ziel der Planung ist eine Erweiterung der bestehenden industriellen Bauflächen auf bereits vorbelasteten Flächen im Nordosten des Gemeindegebiets

Gablingen, um der konkreten Anfrage eines ortsansässigen Gewerbebetriebes (Holzverarbeitung) zur Erweiterung angemessen Rechnung tragen zu können. Daher soll im Änderungsgebiet eine Bebauung mit einer dieser Nutzungsform angemessenen Ein- und Durchgrünung umgesetzt werden, die sich weitestgehend verträglich in die vorhandenen Baustrukturen integrieren lässt. Die Erschließung der industriellen Nutzflächen erfolgt weiterhin über die am Änderungsgebiet anliegende Industriestraße. Das Änderungsgebiet wird analog zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan weiterhin als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO mit zugehörigen öffentlichen Verkehrsflächen und Randeingründung planungsrechtlich gesichert. Weitere Ausführungen hierzu sind den Kapiteln 1. „Anlass für die Planung“ und 4. „Ziele der Planung und wesentliche Auswirkungen der Planung“ zu entnehmen.

6.1.2 Darstellung der im Fachrecht festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung

Abgesehen von den ohnehin gültigen und zu beachtenden allgemeinen gesetzlichen Grundlagen (Baugesetzbuch, Naturschutzgesetze, Immissionschutzgesetze, Wasserrecht etc.) sind für das Änderungsgebiet im Fachrecht nach derzeitigem Kenntnisstand keine besonderen, zu beachtenden Umweltziele festgelegt.

6.2 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

6.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Siehe hierzu Kapitel 2. „Beschreibung des Änderungsgebietes“.

6.2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Bei dem überplanten Areal handelt es sich großteils um ein bereits mit einem gewerblich genutzten Gebäude überbautes Gebiet. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „GEWERBEGBIET II / 1. BA“ soll dem ansässigen Gewerbebetrieb künftig eine angemessene Erweiterungsmöglichkeit der bestehenden Nutzung auf bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen eingeräumt werden. Zudem soll im Änderungsgebiet eine geordnete städtebauliche Entwicklung dauerhaft gesichert werden.

Eine Entwicklung von industriellen Nutzungs- und Gebäudestrukturen wäre auf Basis des geltenden Planungsrechts (rechtsverbindlicher BP Nr. 16 „GEWERBEGBIET II / 1. BA“) nur im Bereich des bereits bestehenden Gewerbebetriebes möglich, während auf den anderen überplanten Flächen im

Westen des Änderungsgebietes keine derartige bauliche Entwicklung erfolgen könnte (baulicher Außenbereich nach § 35 BauGB).

Nachfolgend werden mögliche Umweltauswirkungen bei Durchführung der geplanten gewerblichen Entwicklung (Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO) im Vergleich zu einer Beibehaltung des Status quo (intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche etc.) auf die einzelnen Schutzgüter dargelegt. Diese Beurteilung erfolgt verbal argumentativ, wobei zwischen einer geringen, mittleren und hohen Erheblichkeit unterschieden wird. Die bereits über geltendes Planungsrecht gesicherten industriellen Nutzflächen im Zentrum bzw. im Westen des Änderungsgebietes (bestehender Gewerbebetrieb innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 16) werden hierbei nicht näher betrachtet, da sich für diese mit der aktuellen Planung keine wesentlichen Veränderungen ergeben.

Schutzbereich Mensch / Bevölkerung

Beschreibung:

Beurteilungsgegenstand für das Schutzbereich Mensch / Bevölkerung sind die Wohn- und Wohnumfeldfunktion, die Erholungs- / Freizeitfunktion sowie die Versorgungsfunktion eines Gebietes. Im Änderungsgebiet sind bislang keine Wohn- und Erholungsnutzungen vorhanden, da es sich bislang um intensiv landwirtschaftlich genutztes Grünland handelt. Eine Vorbelastung für das Schutzbereich Mensch besteht im Änderungsgebiet im Wesentlichen durch die Emissionen der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung, des bestehenden Gewerbegebietes (Lärm, Abgas) und durch die verkehrlichen Immissionen der angrenzenden Gablinger Straße.

Wohn- und Erholungsnutzungen sind im Änderungsgebiet derzeit nicht vorhanden, da es sich um vorwiegend intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen handelt. Nach den Erfahrungen aus der Vergangenheit ist hier jedoch davon auszugehen, dass diese nicht über das Maß hinausgehen, das regelmäßig in einem solchen Gebiet hinzunehmen ist.

Auswirkungen:

Ein unmittelbarer Verlust von Wohnbauflächen ist mit der geplanten industriellen Nutzung nicht verbunden. Sie entfalten auch keine Trennwirkung bezüglich der Wohnfunktion von benachbarten Siedlungsbereichen.

Grundsätzlich sind bei den geplanten Nutzungen zusätzliche Belastungen durch verkehrs- und nutzungsbedingte Lärmimmissionen möglich. Eine deutliche Belastung der Umgebung erfolgt nicht. Insgesamt kann von einer geringen Mehrbelastung mit Lärm- und Schadstoffimmissionen ausgegangen werden.

Nachdem das überplante Areal teilweise bereits baulich genutzt wurde, kann davon ausgegangen werden, dass im Änderungsgebiet grundsätzlich auch

weiterhin gesunde Arbeitsverhältnisse vorliegen. Mit der geplanten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 wird das Schutzbedürfnis im Änderungsgebiet nicht erhöht. Es ergeben sich auch keine sonstigen nachteiligen Auswirkungen auf umliegende Nutzungen. Infolge der geplanten maßvollen baulichen Erweiterung sind in gewissem Maße auch geringfügig zusätzliche Belastungen durch verkehrs- und nutzungsbedingte Lärmimmissionen möglich, die jedoch auch künftig in dem Industriegebiet und dessen unmittelbarem Umfeld verträglich sind.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Mensch / Bevölkerung sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Beschreibung:

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Das Änderungsgebiet sich nicht innerhalb ausgewiesener Schutzgebiete (FFH-, SPA-, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete).

Grundsätzlich sind die Lebensraumqualitäten des Änderungsgebietes durch die bisherige intensive landwirtschaftliche Nutzung sowie die umliegenden Verkehrs- und industriellen Bauflächen zum Großteil bereits nachhaltig gestört.

Das Schutzgut Pflanzen konnte sich aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nur im östlichen Randbereich des bestehenden Gewerbebetriebs entwickeln. Die Randeingrünung wird entsprechend nach Osten verlagert.

Bei allen Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze mit Herkunftsachweis zu verwenden (autochthone, bzw. gebietseigene Gehölze). Entsprechend der Lage des Landkreises Augsburg ist das Vorkommensgebiet nach dem Leitfaden des Bundesumweltministeriums zur Verwendung gebietseigener Gehölze zu wählen.

Es finden sich keine Hinweise auf Lebensräume und Arten gemäß der FFH-Richtlinie, der EG-Vogelschutzrichtlinie und auf potentielle FFH-Lebensräume.

Auswirkungen:

Innerhalb des Änderungsgebietes sind vorwiegend Tier- und Pflanzenarten vorhanden, die an das typische Leben in Siedlungsgebieten angepasst sind.

Die Möglichkeit des Vorkommens streng geschützter Arten in den bereits baulich genutzten Bereichen des Änderungsgebietes ist mit weitgehender Sicherheit auszuschließen.

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes werden nach derzeitigem Kenntnisstand keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG erfüllt.

Mit der geringfügigen Zunahme der Versiegelung infolge der geplanten industriellen Bauflächen ergibt sich eine dauerhafte Versiegelung der Flächen, die zu einer nachhaltigen Einschränkung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen führt.

Zur Minimierung der Eingriffe werden im östlichen Randbereichen der künftigen industriellen Grundstücksflächen, am Übergang zu den angrenzenden Landschaftsräumen auf „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen“ verschiedene Pflanzgebote festgelegt bzw. dauerhaft gesichert. Mit diesen Eingrünungsmaßnahmen können in gewissem Umfang auch wieder neue Habitatstrukturen und Lebensräume für die typischen Arten des Siedlungsgebietes geschaffen werden. Nachteilige Auswirkungen auf diese können damit weitgehend vermieden werden. Mit den geforderten Baumpflanzungen wird die Anzahl an Bäumen im Änderungsgebiet künftig eher zunehmen.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt sind im Zuge der Planung nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Fläche

Beschreibung:

Bei dem überplanten Areal handelt es sich überwiegend um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche mit einer Flächengröße von insgesamt ca. 0,40 ha.

Es sind keine besonders schützenswerten oder seltenen natürlichen Ressourcen auf der für eine industrielle Bebauung vorgesehenen Fläche vorhanden.

Auswirkungen:

Die Umsetzung der industriellen Bebauung im Änderungsgebiet bedingt einen quantitativen Flächenverlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen durch Überbauung mit neuen Gebäudestrukturen und zusätzlichen Versiegelungen.

Im Zuge der Überplanung des Areals bleiben jedoch einige Flächen, insbesondere im Randbereich unberührt bzw. werden durch Pflanzmaßnahmen qualitativ aufgewertet. Die umweltbezogenen qualitativen Auswirkungen auf die übrigen flächenbezogenen Schutzgüter werden bei dem jeweiligen

Schutzgut abgehandelt (Boden, Tiere und Pflanzen, etc.).

Ergebnis:

Für das Schutzgut Fläche ergeben sich durch die Flächeninanspruchnahme von landwirtschaftlicher Nutzfläche Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Boden

Beschreibung:

Bei dem Boden im Änderungsgebiet handelt es sich grundsätzlich um gewachsenen Boden, der bislang vorwiegend einer landwirtschaftlichen Nutzung unterlegen war. Durch den anthropogenen Einfluss ist der Oberbodenhorizont im Änderungsgebiet nicht mehr in seiner natürlichen Zusammensetzung vorhanden.

Geologisch betrachtet liegt das Änderungsgebiet im Bereich des pleistozänen Sandlöß über karbonatischem, sandstreifigem Schluff. Als Bodentyp hat sich fast ausschließlich Braunerde (podsolig) aus Sand bis Sandschluff (Abschwemmmassen oder Terrassensand oder Flugsand) über Lehmries (Hochterrassenschotter) verbreitet.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb des Änderungsgebietes derzeit nicht bekannt.

Auswirkungen:

Das Schutzgut Boden wird durch eine Erhöhung des Versiegelungsgrades grundsätzlich nachhaltig in seiner Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Dadurch gehen Grundwasserneubildungsbereiche verloren. Die Inanspruchnahme von Grund und Boden und die Bodenversiegelung wird auf ein funktional notwendiges Mindestmaß beschränkt. Andererseits werden im östlichen Randbereich des Änderungsgebiets teilweise auch Bereiche planungsrechtlich gesichert, wo künftig eine naturnahe Gestaltung des Bodens möglich und dauerhaft gesichert ist (Randeingrünung).

Bei ordnungsgemäßem Betrieb sind keine Schadstoffeinträge zu befürchten. Um Eingriffe in das Bodenpotential weiter zu minimieren, sollen Flachdächer und flachgeneigte Dächer begrünt werden und Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken ausgeführt werden.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Boden ergeben sich durch die geringfügige Erhöhung des Versiegelungsgrades Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Innerhalb des Änderungsgebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Untergrund im Änderungsgebiet ist nach derzeitigem Kenntnisstand als bedingt versickerungsfähig einzustufen.

Im Bereich des Änderungsgebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Das Änderungsgebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten (HQ_{100}) und wird auch von keinem extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) tangiert.

Auswirkungen:

Durch die geplante industrielle Nutzung (gewerbliche Gebäude und Nutzflächen) erfolgt eine Bodenversiegelung, die eine nachhaltige Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser zur Folge hat. Im Gegensatz zur Beibehaltung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung ist im Zuge der Überbauung des Areals mit einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate zu rechnen. Eine Beeinträchtigung des Grundwasserstromes und von Oberflächengewässern erfolgt nicht. Durch eine oberflächliche Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers über die randlichen Grünflächen können die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser gemindert werden.

Ergebnis:

Aufgrund der mit der geplanten gewerblichen Bauung verbundenen geringfügigen Zunahme der Versiegelung ergeben sich Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser.

Schutzgut Luft / Klima

Beschreibung:

Für das Änderungsgebiet wurde in der Vorabberachtung keine gesonderte Erhebung der klimatischen Verhältnisse vorgenommen.

Auswirkungen:

Mit der Überplanung des Areals gehen offene landwirtschaftliche Nutzflächen verloren, die grundsätzlich zur Kaltluftproduktion beitragen. Die randlichen Grünstrukturen und zu pflanzenden Bäume auf den Grundstücken werden zunehmend eine ausgleichende Wirkung entfalten.

Negative Einflüsse auf das Klima des Ortes Gablingen sind nicht zu erwarten. Kleinstklimatisch kann die Versiegelung und Bebauung zu Aufheizungen führen, die durch die Schaffung, Aufwertung und Vernetzung von neuen Grünstrukturen und neu geschaffenen Vernetzungen weitgehend ausgeglichen werden können.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Luft/Klima ergeben sich im Zuge der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Schutzgut Landschaft / Ortsbild

Beschreibung:

Die Nachbarschaft des Änderungsgebietes wird durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt, die im Westen unmittelbar von bestehender gewerblicher begrenzt werden. Die Neuentwicklung von industriellen Flächen an diesem Standort schafft einen neuen städtebaulichen Ortsrand, der eine Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes herbeiführt. Mit der Planung soll eine hochwertige Ortsrandeingrünung geschaffen werden. Aufgrund offener Baustrukturen, moderater Höhenentwicklung, angepasster Bebauung an die Topografie und Grüngliederung können freie Sichtbeziehungen erhalten werden.

Auswirkungen:

Mit der geplanten baulichen Entwicklung wird das Erscheinungsbild der bisher vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen verändert. Durch die Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen, die gestalterischen Festsetzungen und die Höhenbeschränkung der neuen baulichen Anlagen kann weiterhin eine verträgliche Einbindung der geplanten gewerblichen Bebauung in die unmittelbar benachbarten gewerblichen Strukturen sichergestellt werden. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind durch die Realisierung der Bebauung nicht zu befürchten, zumal das Areal bereits von ähnlicher Bebauung geprägt ist. Die geplante Bebauung orientiert sich an der Bestandsbebauung.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Landschaft / Ortsbild sind durch die Planung keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Beschreibung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen weder innerhalb des Änderungsgebiets noch in der unmittelbaren Umgebung Kulturgüter vor. Im Gemeindegebiet von Gablingen sind jedoch bereits Bodenfunde bekannt, die auch eine gewisse archäologische Relevanz der überplanten Flächen vermuten lassen. Weitere Fundstellen auf den bislang baulich noch nicht genutzten Flächen innerhalb des Änderungsareals können daher nicht vollständig ausgeschlossen werden. Die vorhandenen Erschließungsstraßen bleiben in unveränderter Form auch weiterhin erhalten.

Auswirkungen:

Eine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzwertes Kulturgüter und sonstiger Sachgüter ist bei der Realisierung der Planung nicht zu erwarten.

Ergebnis:

Für das Schutzwert Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind durch die Planung keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzwerten wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzwerten miterfasst. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass bei Realisierung der geplanten industriellen Nutzung im Vergleich zu einer Beibehaltung der bestehenden intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung des Areals bei manchen Schutzwerten Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten sind.

6.3 Beschreibung der baubedingten und betriebsbedingten Auswirkungen der Planung

Baubedingte Auswirkungen

- Im Zuge der Umsetzung von Baumaßnahmen können künftig bislang noch nicht bebauten bzw. nicht versiegelten Flächen vorübergehend als Arbeits- oder Lagerflächen für den Baubetrieb in Anspruch genommen werden. Innerhalb dieser Flächen kann es zu Bodenverdichtungen, Fahrschäden oder Verletzungen der oberen Bodenschichten durch schwere Baumaschinen, etc. kommen. Zudem könnten temporäre Lagerflächen zu Beeinträchtigungen der umliegenden Vegetation führen (*Schutzwert Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt, Schutzwert Fläche, Schutzwert Boden, Schutzwert Wasser*).
- Infolge von Baufahrzeugen und Baumaschinen sowie des allgemeinen Baustellenbetriebs werden sich während der Bauzeit Lärm- und Erschütterungsauswirkungen sowie eine allgemeine Bewegungsunruhe im Änderungsgebiet einstellen. Diese Auswirkungen werden bei einem regulären Baustellenbetrieb jedoch nur gering nachteilig wahrnehmbar sein (*Schutzwert Mensch / Bevölkerung, Schutzwert Tiere und Pflanzen/biologische Vielfalt*).
- Beim Baustellenbetrieb fallen durch den Betrieb von Baumaschinen sowie durch Bau- und Verpackungsmaterialien Abfälle unterschiedlichster Art an. Nachdem davon ausgegangen wird, dass diese

ordnungsgemäß entsorgt werden, sind diese Auswirkungen vernachlässigbar. Bei unvorhergesehenen Unfällen oder Havariefällen (Leckagen, etc.) an Baumaschinen oder -fahrzeugen können sich aber nachhaltige Auswirkungen auf einige Schutzgüter einstellen (*Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser*).

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Durch neue bauliche Nutzflächen kann es zu erhöhtem Verkehrsaufkommen und vermehrten Bewegungsunruhen in der direkten Umgebung des Änderungsgebietes kommen. Infolge der bereits vorhandenen relevanten Vorbelastungen (umliegende Verkehrsflächen, bestehender Lebensmittelmarkt etc.) werden diese Umweltauswirkungen keine besondere Relevanz aufweisen. (*Schutzgut Mensch, Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt, Schutzgut Luft / Klima*).
- Auf den industriellen Bauflächen fallen Abwasser und Abfall an. Diese werden ordnungsgemäß über die gemeindliche Kanalisation bzw. durch die Entsorgungsdienste des Landkreises entsorgt. (*Schutzgut Mensch, Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt, Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser*).

6.4 Kumulative Auswirkungen

Kumulative Effekte der Umweltauswirkungen

In den vorgenannten Kapiteln werden die Umweltauswirkungen der Planung separat (schutzgutbezogen, bau-, betriebsbedingt, etc.) analysiert. Unter bestimmten Bedingungen besteht die Möglichkeit, dass sich die jeweils differenzierten Beeinträchtigungen miteinander aufsummieren und hierdurch eine höhere Gesamtbeeinträchtigung anzunehmen ist, als die jeweilige Einzelbeeinträchtigung. Auch unter Berücksichtigung der Summenwirkung aller beschriebenen Beeinträchtigungsfaktoren werden unter Berücksichtigung der Nutzungs- und Schutzkriterien im Änderungsgebiet nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert, die über die vorgenannten Wirkungen hinausgehen.

Kumulationswirkung mit anderen Vorhaben und Plänen

Bei der Beurteilung, ob von der Planung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgehen, sind auch die kumulativen Wirkungen mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu prüfen.

Im Änderungsgebiet und dessen maßgebendem Umfeld sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine weiteren Planungen bekannt, deren Zusammenwirken mit der aktuellen Planung zu einer Summation von nachteiligen Umweltbeeinträchtigungen führen könnte.

Beschreibung von erheblichen, nachteiligen Auswirkungen, die bei schweren Unfällen oder Katastrophen zu erwarten sind

Im Änderungsgebiet gibt es keine Nutzungen oder Betriebe, die nach § 50 BImSchG und der 12. BImSchV („Störfallverordnung“) als sogenannte „Störfallbetriebe“ einzuordnen sind. Auch die planungsrechtlich zu sichernden Nutzungen sind nicht dieser Kategorie zuzuordnen. Besondere Risiken durch schwere Unfälle oder Katastrophen eines Störfallbetriebes sind infolge der Planung demnach nicht zu erwarten. In der näheren Umgebung des Änderungsgebietes sind ebenfalls keine Störfallbetriebe vorhanden.

6.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Erweiterungsgebiet weiterhin vorwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Eine Entwicklung von industriellen Bauflächen wäre aufgrund der Lage im Außenbereich gemäß § 35 BauGB nicht möglich. Bei Beibehaltung dieser landwirtschaftlichen Nutzung bliebe der Nährstoffeintrag durch Düngung weiterhin bestehen.

6.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

6.6.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Im Gegensatz zur Beibehaltung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf dem Erweiterungsareal werden mit der Planung durch Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen sowie externe Ausgleichsflächen teilweise naturnahe Bereiche neu geschaffen, die einen weitestgehend ungestörten Lebensraum für Tiere und Pflanzen darstellen. Mit diesen Maßnahmen kann partiell eine Verbesserung der biologischen Vielfalt des bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Planareals erzielt werden.

Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser, Schutzgut Fläche

Die Inanspruchnahme von Grund und Boden und die Bodenversiegelung werden auf ein funktional notwendiges Mindestmaß beschränkt. Alle nicht für die Bebauung genutzten Flächen sind naturnah zu gestalten.

Schutzgut Landschaftsbild

Durch die vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen sowie die gestalterischen Festsetzungen zu den neuen baulichen Anlagen (Höhenentwicklung, etc.) kann eine verträgliche Einbindung der geplanten baulichen Nutzung in den angrenzenden Landschaftsraum gewährleistet werden.

6.6.2 Naturschutz (naturschutzfachlicher Ausgleich)

Die zu erwartenden Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen auf Boden, Natur und Landschaft sowie die Ermittlung der zur Eingriffskompensation notwendigen Ausgleichsflächen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB werden für das Änderungsgebiet nach dem aktuellen „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr durchgeführt.

Er dient als Orientierungshilfe für eine fachlich und rechtlich abgesicherte, aber auch zügige Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Er wird den Gemeinden zur eigenverantwortlichen Anwendung empfohlen. Die Bewertungsmethodik des vorliegenden Leitfadens lehnt sich an die Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV) an und berücksichtigt dabei die spezifischen Anforderungen an städtebauliche Planungen.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt anhand der in o.g. Leitfaden dargelegten Handlungsempfehlung in 5 Schritten.

Schritt 1: Bestandserfassung und -bewertung

Die Erfassung von Biotop- und Nutzungstypen (BNT) geringer und mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung erfolgt anhand einer vereinfachten Erfassung mit den Listen 1a und 1b der Anlage 1 und einer pauschalierten Bewertung mit 3 bzw. 8 Wertpunkten. Die Erfassung von Biotop- und Nutzungstypen (BNT) hoher naturschutzfachlicher Bedeutung werden mit den jeweiligen Wertpunkten gem. Biotopwertliste bewertet.

Beim Bestand innerhalb des Änderungsgebietes handelt es sich größtenteils um bislang intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen, die als BNT mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung einzustufen und damit pauschal mit 3 Wertpunkten (WP) zu bewerten sind. Die bestehenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen innerhalb des Änderungsgebietes sowie die Bereiche, die bereits Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 16 sind, werden von der Bilanzierung ausgenommen, da für diese Bereiche keine Änderungen erfolgen bzw. der Eingriff bereits planungsrechtlich abgegolten wurde. Als eingriffsrelevanter Bereich wird somit lediglich der östliche Teilbereich des Änderungsgebietes herangezogen, der noch nicht Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 16 ist (vgl. Planzeichnung Teil A).

Schritt 2: Ermittlung der Eingriffsschwere

Die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft kann überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu wird die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte

Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 herangezogen.

Schritt 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs inkl. Planungsfaktor

Der Ausgleichsbedarf für die aus dem vorliegenden Bebauungsplan resultierenden Eingriffe berechnet sich wie folgt:

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

Berechnung Ausgleichsbedarf:

$$4.040 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 0,8 = 9.696 \text{ WP}$$

Ausgleichsbedarf insgesamt:

Aufgrund der vorgesehenen Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen sowie der Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen wird für diese beiden Vermeidungsmaßnahmen ein Planungsfaktor von jeweils 5 % angesetzt. Daraus ergibt sich folgender Gesamt-Ausgleichsbedarf:

Ausgleichsbedarf – 10 % Planungsfaktor

$$9.696 \text{ WP} - 970 = \underline{\underline{8.726 \text{ WP}}}$$

Schritt 4: Geeignete Ausgleichsmaßnahmen / Maßnahmenkonzept

Die in Schritt 1 dargelegten Empfehlungen gelten bei der Erfassung und Bewertung des Ausgangszustands der in Betracht kommenden Ausgleichsflächen entsprechend, wobei an dieser Stelle keine pauschale, sondern eine konkrete flächenscharfe Erfassung und Bewertung der BNT vorgenommen wird. Ausgehend davon wird ein Ausgleichskonzept entwickelt, indem die erforderlichen Maßnahmen und die hierfür notwendigen Flächen ausgewählt werden.

Nachdem für das Änderungsgebiet selbst, neben den bereits vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (Durch- und Eingrünung, etc.), keine weitere naturschutzfachliche Aufwertung möglich ist, muss der Ausgleichsbedarf auf zusätzlichen externen Flächen umgesetzt werden, die der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „GEWERBEGBIET II / 1. BA“ dann verbindlich zugeordnet werden müssen. Im weiteren Verfahren werden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde geeignete externe Ausgleichsflächen ermittelt.

6.7 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist die Prüfung artenschutzrechtlicher Belange erforderlich. Es ist zu prüfen, ob ggf. artenschutzrechtliche

Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Beurteilungsgegenstand sind hierbei die europarechtlich geschützten Arten, sowie Arten mit strengem Schutz ausschließlich nach nationalem Recht.

Ausgehend von der bisherigen Nutzung des überplanten Areals als intensiv bewirtschaftete Ackerfläche und der Lage im Randbereich zur freien Landschaft fungiert das Änderungsgebiet als Teilhabitat für typische Arten des Siedlungsgebietes sowie als (potentielles) Teilhabitat (Nahrungshabitat) für Arten mit größeren Lebensraumansprüchen (z.B. Bussard, Turmfalke, Feldhase). Diese Arten besitzen die Fähigkeit, eine große Bandbreite verschiedener Umweltfaktoren zu ertragen sowie einen raschen Ortswechsel vorzunehmen.

Im Zuge der Planung wird nur ein unmaßgeblicher Teil der Lebensstätten der (potentiell) betroffenen Tierarten beeinträchtigt, so dass deren Funktionalität trotz der vorgesehenen Eingriffe auf den umliegenden Flächen auch weiterhin gewahrt bleibt. Da eine direkte Tötung von Individuen der (potentiell) betroffenen Arten im Zuge der Umsetzung der Planung zudem unwahrscheinlich ist, sind insgesamt nachteilige Auswirkungen auf die jeweiligen lokalen Populationen der betroffenen Arten nicht zu erwarten.

Ein Ausnahmeverfordernis gemäß § 45 Bundesnaturschutzgesetz ist unter diesen Voraussetzungen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Für das Änderungsgebiet selbst liegen auch keine Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potentielle FFH-Lebensräume vor.

6.8 Planungsalternativen

Nachdem es sich bei der aktuellen Planung vorwiegend um die Erweiterung eines bereits bestehenden Gewerbebetriebes handelt, haben sich für die Planung grundsätzlich keine Planungsalternativen ergeben.

6.9 Zusätzliche Angaben

6.9.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Als Grundlage für die vorgenommene Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter wurden u.a. Erfahrungswerte aus dem Aufstellungsverfahren zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 16 sowie aus ähnlichen Vorhaben herangezogen. Weiter wurden die Online-Angaben des Landesamtes für Umwelt zu Schutzgebieten, Natura 2000-

Gebieten, Biotopkartierung und die Angaben des Landesamtes für Denkmalpflege zu Bodendenkmälern verwendet.

Bei der Zusammenstellung der Angaben haben sich keine Schwierigkeiten ergeben. Es liegen auch keine Hinweise auf fehlende Angaben oder technische Lücken vor, die das Auftreten zusätzlicher oder unerwarteter Umweltauswirkungen befürchten ließen.

6.9.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Nach § 4 c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Umsetzung der im Industriegebiet vorgesehenen Durch- und Eingründungsmaßnahmen werden von der Gemeinde erstmalig zwei Jahre nach Aufnahme der Nutzung auf dem jeweiligen Grundstück und später nach Bedarf durch Ortsbesichtigung überprüft.

6.9.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die im Nordosten von Gablingen vorgesehene gewerbliche Erweiterung ist auf Flächen vorgesehen, die bislang vorwiegend durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt sind. Bei einer Gegenüberstellung der Auswirkungen der geplanten Bebauung zu einer alternativ möglichen Beibehaltung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zeigt sich, dass aufgrund der Zunahme der Versiegelung des Areals infolge einer Bebauung bei einigen Schutzgütern (Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser) nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Als Ergebnis der Bewertung der Umweltauswirkungen kann festgehalten werden, dass im Gegensatz zur Fortsetzung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung mit der Realisierung der gewerblichen Erweiterung eine höhere Nutzungsintensität innerhalb des Änderungsgebietes mit nachhaltigen Auswirkungen auf einige Schutzgüter verbunden ist. Durch verschiedene Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen (Randeingrünung, Höhenbeschränkung, Gestaltungsvorgaben etc.) können die Auswirkungen der geplanten gewerblichen Überbauung und Nutzung auf die Umwelt teilweise minimiert werden.

Für unvermeidbare Eingriffe der Planung in Boden, Natur und Landschaft werden in weiteren Verfahren zusätzlich noch externe Ausgleichsmaßnahmen festgelegt und der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 verbindlich zugeordnet.

Nach derzeitigem Kenntnisstand stehen der Planung artenschutzrechtliche

Belange nicht entgegen.

7. Städtebauliche Statistik

Fläche	Gesamter Geltungsbereich in ha in %	
Baugebiete	1,07	82,3
- Industriegebiet	1,07	82,3
Verkehrsflächen	0,18	13,8
- Öffentliche Verkehrsflächen (Geh- und Radweg)	0,03	2,3
- Öffentliche Verkehrsflächen (Straße)	0,15	11,5
Grün- und Freiflächen	0,05	3,9
- Öffentliche Grünflächen (Straßenbegleitgrün)	0,05	3,9
Gesamtfläche	1,30	100,0

Aufgestellt:
Kissing, 25.11.2025



ARNOLD CONSULT AG