



Bebauungsplan

Nr.4/2015 Gewerbegebiet südl.der Nordtangente
(Grundfassung)

der Stadt

Illertissen

Ortsteil:

Illertissen

Plannummer:

129-7511-049-0

bestehend aus

**Bebauungsplanzeichnung
Legende
Textteil**

rechtsverbindlich seit: 07.09.2016

Rechtliche Hinweise:

Die Veröffentlichung des Bebauungsplans dient allein der Information. **Rechtlich verbindlich ist allein die bei der Stadt Illertissen ausliegende Planurkunde.** Bei inhaltlichen Rückfragen wenden Sie sich bitte an die Gemeindeverwaltung.

Die hier veröffentlichte Planzeichnung ist u.U. nicht maßstabsgetreu, d.h. für die Entnahme von Maßen aus der Planzeichnung nicht geeignet. Es ist möglich, dass die hier eingestellte Fassung des Bebauungsplans aus technischen Gründen mit einem Grafikprogramm nachbearbeitet wurde.



Fassung vom 13.06.2016

Stadt Illertissen

**Bebauungsplan "Gewerbegebiet südlich der
Nordtangente - Teilbereich Nord"**



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 4
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen) 14
4	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung 16
5	Hinweise und Zeichenerklärung 17
6	Satzung 24
7	Begründung – Städtebaulicher Teil 26
8	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung 38
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 60
10	Begründung – Sonstiges 61
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 63
12	Begründung – Bilddokumentation 64
13	Verfahrensvermerke 66

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2015 (GVBl. S. 296)
- 1.5 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- 1.7 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458)
- 1.8 Bundes-Immissionschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

2.1

GE ₁
GE ₂
GE ₃
GE ₄
GE ₅
GE ₆
GE ₇
GE ₈

Gewerbegebiete GE₁ bis GE₈

Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind zulässig, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und die Einzelhandelsnutzung der übrigen betrieblichen Nutzung untergeordnet bleibt. (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) sowie die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO; Nr. 1.3.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.3 Emissionskontingente

Zeichnerisch sind die Teilbereiche GE₁ bis GE₈ mit den zugehörigen Emissionskontingenten $L_{EK\ tags}$ und $L_{EK\ nachts}$ festzusetzen.

Innerhalb der Teilbereiche GE₁ bis GE₈ des Plangebietes sind nur solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche folgende Emissionskontingente L_{EK} nach der Norm DIN 45691 weder tagsüber (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Gebiet	Bezugsfläche in m ²	Emissionskontingente L_{EK} in dB(A)/m ²	
		tags (6:00–22:00 Uhr)	nachts (22:00–6:00 Uhr)
GE ₁	4.769	65	50

GE ₂	3.879	65	50
GE ₃	4.512	65	50
GE ₄	2.702	55	40
GE ₅	2.200	58	43
GE ₆	4.820	60	45
GE ₇	4.339	63	48
GE ₈	3.088	63	48

- Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach der Norm DIN 45691, Abschnitt 5. Im Rahmen der Prüfung der Einzelbauvorhaben sind darüber hinaus die Kriterien der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm vom 26. August 1998 zu beachten. Die maßgeblichen Immissionsorte sind dabei der schalltechnischen Untersuchung der TÜV SÜD Industrie Service GmbH vom 26.02.2016 zu entnehmen.
- In den Gewerbegebietsflächen GE1 bis GE3 sind Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

2.4 GRZ

Grundflächenzahl als Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Typenschablone)



2.5 H m

Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes als Höchstmaß; die Höhe sämtlicher Bauteile des Hauptgebäudes sowie von Kränen und Krananlagen (mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen wie z.B. Antennen, Schornsteinen, Aufzugsaufbauten etc.) darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.

Bestimmung der Gesamthöhe: Abstand zwischen

- Oberkante des natürlichen Geländes und
- Oberkante des Gebäudes.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.6 Höhe von Werbeanlagen** Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die dort festgesetzte Höhe (Gesamthöhe) nicht überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 6,00 m über dem natürlichen Gelände.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)
- 2.7 a...** **Abweichende Bauweise;** sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden darf 50,00 m überschreiten (jegliche Richtung).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO; siehe Typenschemata)
- 2.8**  **Baugrenze;** unterirdische Überschreitungen bis max. 3,00 m können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie weder die Geländesituation noch Nachbarbelange beeinträchtigen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.9**  **Ergänzende Baugrenze;**
Wenn der Umstand eintritt, dass die im Bereich des Grundstücks mit der Fl.-Nr.924 zum Zeitpunkt der Planaufstellung verlaufenden Leitungen verlegt werden können, ist zusätzlich zur festgesetzten Baugrenze die erweiterte Baugrenze festgesetzt. Sobald die im Geh-, Fahr- oder Leitungsrecht befindlichen Leitungen verlegt werden können, entfällt dieses.
Die unterirdische Überschreitung bis max. 3,00 m können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie weder die Geländesituation noch Nachbarbelange beeinträchtigen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.10 Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

In den Baugebieten sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, und nicht überdachte Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

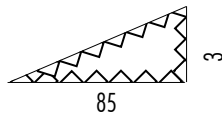
2.11



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind mit Einschränkung baulicher Anlagen; innerhalb der Flächen sind ausschließlich dem Lärmschutz dienende Anlagen zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.12



Sichtflächen für den fließenden Verkehr; innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahn-Oberkante gewährleistet sein.

Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkel-Längen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand, Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; siehe Planzeichnung)

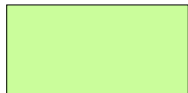
2.13



Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

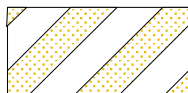
2.14



Verkehrsflächen als Begleitfläche; für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.); In den Bereichen, die für Grundstückszufahrten erforderlich sind, können diese Flächen unterbrochen und befestigt werden.


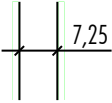


(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.15



Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Fuß- und Radweg

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.16  Einzelner **Stellplatz** in der öffentlichen Verkehrsfläche;
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 2.17  **Straßenbegrenzungslinie** mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.18  **Straßenbegrenzungslinie** als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.19  **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.20 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.21 **Nutzung und Ableitung von Niederschlagswasser innerhalb der Baugebiete** Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im modifizierten Mischsystem. Auf den privaten Grundstücken anfallendes Regenwasser ist zu versickern.
Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft abgeschirmt werden.
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.22



Öffentliche **Grünfläche als Pufferzone** ohne bauliche Anlagen, die Grünflächen sind als naturnahe Flächen zu erhalten und zu entwickeln

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.23



Private **Grünfläche als Pufferzone** ohne bauliche Anlagen,

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.24



Umgrenzung von **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme)**;

Zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse sind die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen umzusetzen und vor Eingriffen in die südexponierten Bereiche der Böschung an der Nordtangente abzuschließen, sodass die im Rahmen der Vergrämung abwandernden Tiere geeignete Habitatbedingungen vorfinden. Die Ersatzhabitate müssen unmittelbar vor Umsetzung der Vergrämung mit Streu und Futtertieren versehen werden, um für eine ausreichende Nahrungsgrundlage zu sorgen; sie müssen mindestens zehn der folgenden Lebensraumtypen umfassen:

- Anlage von Block- und Bollensteinschüttungen: Für die Block- oder Bollensteinschüttungen sind faustgroße, raue Steine in sonnenexponierter Lage aufzuschütten.
- Anlage von Totholzhaufen: Für die Totholzhaufen sind unterschiedlich dicke Äste (Durchmesser von ca. 0,20-0,50 m) zu verwenden. Auf dünneres Material ist auf Grund der schnellen Verwitterung zu verzichten.
- Anlage von Sandlinsen als Eiablageplätze: Für die Anlage ist grabfähiger Flusssand zu verwenden. Um ein Ausschwemmen durch Regen zu vermeiden, sind die Sandlinsen ca. 0,40 m in den Boden einzutiefen und mit einzelnen großen Blocksteinen oder Gleisschotter randlich zu bedecken. Die Sandlinsen sind mit einer Höhe von ca. 0,50 m über der Bodenoberfläche auszuführen.

- Schaffung von frostfreien Winterquartieren: Hierfür sind ca. 1,20 m tiefe Bereiche auszuheben und mit Stein-Platten im Wechsel mit eingestreutem Kies so auszulegen, dass sich Hohlräume bilden. Eine Vliesabdeckung deckt das Quartier zum Schutz ab. Das Vlies wird mit Erdreich angedeckt und nordseitig mit Sträuchern lückig bepflanzt. Der Eingangsbereich des Winterquartiers (Südseite) wird, wie auch die Sandlinsen, mit großen Blocksteinen randlich bedeckt. Zweck ist die Bildung von frostgeschützten Hohlräumen.
- Neben den oben aufgeführten Maßnahmen können zudem einseitig mit Erdreich angeschüttete Gabionenkörbe (Korngröße 25-30 cm), Trockensteinmauern oder Bruchsteinmauern als Ersatzmaßnahme eingesetzt werden.

Alle Ersatzhabitattypen sollen jeweils einen Durchmesser von ca. 3,50 m aufweisen und sind in sonnenexponierter Lage zu erstellen. Bei der Umsetzung dieser Maßnahmen ist zu beachten, dass die entstandenen Hohlräume entsprechend klein sind, damit Zauneidechsen vor evtl. Feinden geschützt sind.

Die Bereiche um die CEF-Maßnahmen sind einzusäen (regionale Kräutermischung für magere Standorte) und zweischürig zu mähen, um geeignete Nahrungshabitate der Zauneidechse zu erhalten bzw. zu schaffen. Der erste Schnitt darf nicht vor dem 15.06. erfolgen, der zweite Schnitt ist ab Mitte August durchzuführen.

Die Ersatzhabitate müssen unmittelbar vor Umsetzung der Vergrünung mit Streu und Futtertieren versehen werden, um für eine ausreichende Nahrungsgrundlage zu sorgen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG; Nr. 13.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.25 Bodenbeläge in den Baugebieten

In den Baugebieten ist für Stellplätze und untergeordnete Wege ausschließlich eine versickerungsfähige Ausführung mit Rasen-Gittersteinen, Rasenpflaster, Schotter-Rasen, Pflaster (mit Fuge) oder wassergebundenen Decken zulässig (geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen sind unzulässig).

Dies gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines im Sinne dieser Planung zulässigen

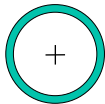
- Produktionsablaufes

- regelmäßigen Befahrens mit Lkw
- Verarbeitens oder Umlagerns von Grundwasser belastenden Substanzen

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.26



Zu pflanzender Baum, verbindlicher Standort, der innerhalb der jeweiligen Verkehrsfläche als Begleitfläche um bis zu 3,00 m verschiebbar ist; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.27



Zu pflanzende Sträucher, variabler Standort innerhalb der jeweiligen Verkehrsfläche als Begleitfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.28

Pflanzungen in den öffentlichen Flächen

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.

Festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Sand-Birke	Betula pendula
Walnussbaum	Juglans regia
Silber-Pappel	Populus alba
Schwarz-Pappel	Populus nigra
Zitter-Pappel	Populus tremula
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur

Winter-Linde
Sommer-Linde

Tilia cordata
Tilia platyphyllos

Bäume 2. Wuchsklasse

Feld-Ahorn
Hainbuche
Vogel-Kirsche

Acer campestre
Carpinus betulus
Prunus avium

Sträucher

Berberitze
Roter Hartriegel
Pfaffenhütchen
Gewöhnlicher Liguster
Alpen-Heckenkirsche
Heckenkirsche
Schlehe
Echter Kreuzdorn
Alpen-Johannisbeere
Wilde Stachelbeere
Hunds-Rose
Purpur-Weide
Roter Holunder
Wolliger Schneeball
Gewöhnlicher Schneeball

Berberis vulgaris
Cornus sanguinea
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera alpigena
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rhamnus cathartica
Ribes alpinum
Ribes uva-crispa
Rosa canina
Salix purpurea
Sambucus racemosa
Viburnum lantana
Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.29 Pflanzungen in den Baugebieten

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den Baugebieten sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der Pflanzliste "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der o.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Pro 800 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der o.g. Pflanzliste zu pflanzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

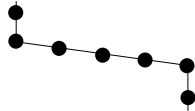
2.30



Flächen, für die **Geh-, Fahr-, oder Leitungsrechte** zugunsten der Stadt Illertissen; zur Errichtung und Unterhaltung von Anlagen für die Ver- und Entsorgung des Baugebietes. Innerhalb dieser Flächen sind bauliche Anlagen unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.31



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.32



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet südlich der Nordtangente - Teilbereich Nord" der Stadt Illertissen.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden zwei Ausgleichsflächen/-maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsflächen/-maßnahmen befinden sich auf der Fl.-Nr. 427 der Gemarkung Tiefenbach und der Fl.-Nr. 253 der Gemarkung Betlinshausen (Teilfläche).

Der Planung werden von der Ausgleichsflächen/-maßnahme 1 (Fl.-Nr. 427) die vollständigen 11.478 m² zugeordnet.

Der Planung werden von der Ausgleichsfläche/-maßnahme 2 (Fl.-Nr. 253) 3.018 m² zugeordnet, der verbleibende Überschuss von 875 m² steht der Stadt Illertissen für weitere Bauvorhaben zur Verfügung (Hinweis: Von der insgesamt ca. 5960 m² großen Fläche wurden bereits Anteile einer anderen Planung zugeordnet).

(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizzen)

Ausgleichsfläche 1

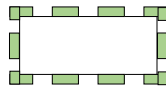


Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme 1 (11.478 m²)

Maßnahme:

- Entwicklung einer extensiv genutzten, artenreichen und offene Grünlandfläche mit Tümpeln und Heckenpflanzungen

Ausgleichsfläche 2



Lage der Ausgleichsflächen/-maßnahme 2 (3.018 m²)



Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme die bereits für andere Planungen zugeordnet wurde



verbleibende Ausgleichsfläche (die für andere Planungen zur Verfügung steht)

Maßnahmen:

- Entwicklung einer extensiv genutzten, artenreichen und offenen Grünlandfläche mit Vernässungszonen, sowie Pflege und Erhalt des ökologisch wertvollen Grabens

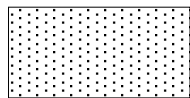
- | | | |
|-----|--|---|
| 4.1 | Inkraftsetzung der Abstandsflächen | Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
(Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO) |
| 4.2 | Genehmigungspflicht handwerklicher und gewerblicher Bauvorhaben | Handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben zur Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen sind genehmigungspflichtig.
(Art. 58 Abs. 1 Satz 2 und Art. 81 Abs. 2 BayBO) |
| 4.3 | Werbeanlagen in den Baugebieten | Werbeanlagen in den Baugebieten dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Größe von 10 m ² Fläche (pro einzelne Anlage) überschreiten. Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).

Freistehende Werbeanlagen in den Baugebieten dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Fläche von 10 m ² (pro einzelne Anlage) überschreiten. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur unterhalb der Traufe angebracht werden und in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) 10 % der jeweiligen Wandfläche überschreiten.

Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).

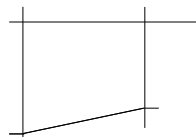
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO) |

5.1



Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.2



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.3

Nr.;....m²

Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke (Nummerierung von Nordwest nach Südost; siehe Planzeichnung)

5.4

9 6 1

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

5.5

Artenschutz

Gemäß § 44 des Bundes-Naturschutzgesetzes (BNatSchG) ist es verboten, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten zu zerstören sowie streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören. Um das Eintreten eines Verbots-Tatbestandes im Sinne des § 44 BNatSchG zu verhindern, ist daher vor dem Abriss von Gebäuden (insbesondere Wirtschaftsgebäuden/Scheunen) sowie vor der Rodung alter Bäume zu prüfen, ob diese von besonders geschützten Tieren bewohnt werden. Der Abriss bzw. die Rodung sollte im Falle eines Nachweises im Winter-Halbjahr erfolgen und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Neu-Ulm abgestimmt werden.

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

5.6



Haupt-Abwasserkanal unterirdisch, hier DN 400-Leitung der Stadtwerke Illertissen (siehe Planzeichnung)

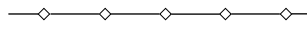
5.7



Telekommunikation

Haupt-Versorgungsleitungen unterirdisch, der Deutschen Telekom, die Leitung kann bei Umsetzung der Planung in den hierfür erforderlichen Bereichen verlegt werden. Die Verlegung erfolgt im Zuge des Einzelgenehmigungsverfahrens

5.8



20-kV-Leitung

Haupt-Versorgungsleitungen unterirdisch, hier 20-kV Kabelleitung der LEW Verteilnetz GmbH (siehe Planzeichnung). Der Schutzbereich der 20-kV-Kabelleitungen beträgt jeweils 1,0 m beiderseits der Leitungstrassen (Gesamtbreite 2,0 m) und ist von einer Bebauung sowie tief wurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

5.9

Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser

Die unter "Versickerung von Niederschlagswasser in den Baugebieten genannten üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen sind u.a. dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (4/2005) zu entnehmen.

Bemessung und konstruktive Ausführung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind regelmäßig im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen (Darstellung im Baugesuch). Dabei sollten u.a. folgende Maßgaben Beachtung finden:

- Mindestgröße 15 % der anzuschließenden versiegelten Fläche
- Tiefe mind. 0,30 m, max. 0,50 m
- Überlastungshäufigkeit max. 0,2 (d.h. im Durchschnitt max. 1 mal in 5 Jahren)
- Ausbildung als Einzelmulde oder vernetzte Mulden
- Lage und Gebäudeabstand nach den Vorgaben des ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.2.2
- Zufluss zur Versickerungsanlage für Niederschlagswasser möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden, Rinnen aus verfugten Pflastersteinen, o.ä.
- Bei unzureichend versickerungsfähigem Untergrund sind so genannte Mulden-Rigolen-Elemente nach ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.3.3 sinnvoll.
- Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Versickerungsanlage für Niederschlagswasser.

- Notüberläufe der privaten Sickeranlagen müssen an das öffentliche Notüberlaufsystem angeschlossen werden (technische Informationen sind über die kommunale Bauverwaltung erhältlich).

Während der Bauzeit sollten die für die Versickerung vorgesehenen Flächen wie folgt vor Verdichtung geschützt werden:

- keine Lagerung von Baumaterialien und Bodenaushub
- kein Befahren
- keine Nutzung als Waschplatz jeglicher Art

Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fach-Ingenieurs sinnvoll.

Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sind auf Tätigkeiten wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. zu verzichten. Zu den Versickerungen gelten die Verordnungen der erlaubnisfreien Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NWFreiV) und technische Regeln zur schadlosen Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

5.10 Vorsorgender Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dazu wird empfohlen Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht zu befahren. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche

Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären. Hilfestellungen zum umweltgerechten Umgang mit Boden sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden (ISBN - 978 350 315 436 4) zu finden.

Bei weiteren Fragen zum vorsorgenden Bodenschutz wenden Sie sich bitte an Frau Annika Knopp (Referat 108, Tel. 09281/1800-4783).

5.11 Brandschutz

Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AIIMBI Nr. 15/2008).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

5.12 Denkmalschutz

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

5.13 Berücksichtigung des Bodendenkmalschutzes bei der Ausgleichsmaßnahme auf Fl-Nr. 427, Gemarkung Tiefenbach

In unmittelbarer Nähe dieser Ausgleichsfläche liegen folgende bekannte, eingetragene Bodendenkmäler:

1. Verhüttungs- oder Schmiedeplatz der jüngeren Latenezeit. Inv.Nr. D-7-7726-0152

FlstNr. 1592; 1596; 1596/1; 1597; 1598; 1606/9; 1606/10; 1606/11; 1606/12; 1606/13; 1606/14; 1606/15; 1606/16; 1606/17; 1606/28; 1606/29 [Gmkg. Obenhausen]

Die identische topographische Lage und die raumgreifende Ausdehnung des bekannten Bodendenkmals geben Grund zu der Annahme, dass sich das bekannte Bodendenkmal bis in den Planungsbereich erstreckt bzw. dass dort weitere Bodendenkmäler zu vorhanden sind. Gemäß Art. 7.1 DSchG bedürfen Bodeneingriffe aller Art auch in jenen Bereichen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen. Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Die erforderlichen Maßnahmen können abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen und müssen rechtzeitig geplant werden. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung des Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern sind der Homepage zu entnehmen:

http://www.blfd.bayem.de/medierei/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

5.14 Ergänzende Hinweise

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im

Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Stadt Illertissen behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

Im Rahmen der Ausführung der Erschließungsanlage werden in den maßgebenden Bereichen Höhenfixpunkte (Nägel) eingebracht.

Den Bauherren wird empfohlen, ein Leer-Rohr von der Erschließungs-Straße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.

Gegen die Straßenbauverwaltung können zukünftig keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen bezüglich einwirkende Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen erhoben werden.

Es wird auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn verwiesen. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben.

Es wird empfohlen vor Baubeginn eine erneute Beteiligung der DB AG, DB Immobilien, bei allen Baumaßnahmen durch den Bauherrn durchzuführen. Bei Bauten, die nicht im Genehmigungsverfahren errichtet werden, ist die DB als Nachbar am Verfahren zu beteiligen.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV)) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.

5.15 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen

ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgößen etc.). Weder die Stadt Illertissen noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458), Art. 6, Art. 58 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2015 (GVBl. S. 296), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), hat der Stadtrat der Stadt Illertissen den Bebauungsplan "Gewerbegebiet südlich der Nordtangente - Teilbereich Nord" in öffentlicher Sitzung am 14.06.2016 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet südlich der Nordtangente - Teilbereich Nord" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 13.06.2016.

§ 2 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden zwei Ausgleichsflächen/-maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsflächen/-maßnahmen befinden sich auf der Fl.-Nr. 427 der Gemarkung Tiefenbach (11.478 m²) bzw. Fl.-Nr. 253 der Gemarkung Betlinshausen (3018 m², Teilfläche). Der Planung werden von der Ausgleichsfläche/-maßnahme 1 (Fl.-Nr. 427) die vollständigen 11478 m² zugeordnet.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet südlich der Nordtangente - Teilbereich Nord" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 13.06.2016. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 13.06.2016 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

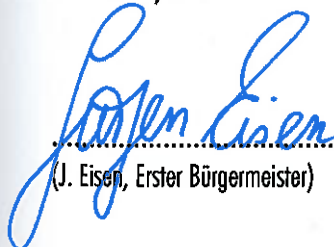
§4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden. Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§5 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet südlich der Nordtangente - Teilbereich Nord" der Stadt Illertissen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Illertissen, den 08.09.2016


.....
(J. Eisen, Erster Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

7.1 Allgemeine Angaben**7.1.1 Zusammenfassung**

- 7.1.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich in dem Kapitel "Begründung – Umweltbericht" unter dem Punkt "Einleitung/Kurzdarstellung des Inhaltes".

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes; Lage im Raum

- 7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich nordwestlich des Stadtzentrums von Illertissen, westlich der Bahnlinie Kempten - Neu-Ulm und südlich der "Nordtangente".
- 7.1.2.2 Der Geltungsbereich umfasst im Norden einen Ausschnitt der "Nordtangente". Im Osten wird er von der Bahnlinie "Kempten – Neu-Ulm" und im Süden durch die Gewerbehallen der "Wilhelm Walker oHG" sowie dem dichten Grünbestand auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 960 begrenzt. Im Westen erstreckt sich der Geltungsbereich bis zur "Wilhelm-Walker-Straße" zwischen den Gewerbehallen der "Walker Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG" und dem Pralinenhersteller "Lanwehr". Richtung Norden erstreckt sich die Grenze des Geltungsbereiches entlang der "Rudolf-Diesel-Straße", die in den Geltungsbereich mit einbezogen ist. Die "Robert-Hansen-Straße" bildet die weitere westliche Grenze bis zur "Nordtangente" und ist ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 7.1.2.3 Östlich der Bahn schließen sich gewerblich genutzte Flächen an das Plangebiet an. Westlich der "Wilhelm-Walker-Straße" befindet sich Wohnbebauung.
- 7.1.2.4 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke: 877/1 (Teilfläche), 911/1, 911/2, 911/3 (Teilfläche), 912, 913, 920 (Teilfläche), 921 (Teilfläche), 924, 961 (Teilfläche), 961/3, 961/4,

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**7.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie**

- 7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der Lage im Unteren Illertal bestimmt.
- 7.2.1.2 Im Süden grenzen die Hallen der "Walker Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG" sowie dichte Grünstrukturen an das Plangebiet an. Nördlich der bestehenden "Rudolf-Diesel-Straße" befinden sich die Produktionshallen der Firma "Weiß" und "Dimter". Das Plangebiet ist im Bereich der "Nordtangente" ansteigend. Die restliche Fläche ist topographisch eben.

7.2.2 Erfordernis der Planung

- 7.2.2.1 Mit der Entwicklung der Fläche will die Stadt Illertissen den beschriebenen Bereich planungsrechtlich sichern, um eine sinnvolle städtebauliche Weiterentwicklung des Gewerbegebietes südlich der "Nordtangente" zu gewährleisten. Der Stadt Illertissen liegen zum Zeitpunkt der Planaufstellung konkrete und dringliche Anfragen zu gewerblichen Bauflächen für ortsansässige Betriebe vor. Weitere vergleichbare Flächen zur Entwicklung von gewerblichen Bauflächen befinden sich nicht im verfügbaren Flächenpool der Stadt Illertissen. Um eine Abwanderung dieser Betriebe zu verhindern, muss die Stadt Illertissen entsprechende Flächenpotentiale für diese Betriebe schaffen und bauleitplanerisch tätig werden. Neben dem zu schaffenden Expansionsraum wird gleichzeitig beabsichtigt auch gewerblich nutzbare Flächen zur Deckung des Bedarfes der örtlichen Handwerkerschaft sowie weiterer klein- und mittelständischer Unternehmen zu sichern.
- 7.2.2.2 Des Weiteren ist die Stadt Illertissen bestrebt, auch langfristig eine ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung zu erhalten. Die Schaffung und Erhaltung von räumlich angrenzenden Arbeitsplätzen in unterschiedlichen Branchen stellt hierfür eine Voraussetzung dar. Die Ausweisung von Gewerbeflächen ermöglicht die Ansiedelung neuer Arbeitsplätze in räumlicher Nähe zur bestehenden Wohnbebauung. Durch diese Planung können teilweise zukünftige Pendlerbewegungen vermieden werden. Da auch für diese städtebaulichen Entwicklungsziele aufgrund der Nachfrage nicht ausreichend Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale zur Verfügung stehen, sieht die Stadt Illertissen die städtebauliche Notwendigkeit an dieser Stelle bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.
- 7.2.2.3 Der Bedarf an gewerblichen Bauflächen kann zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht konkret ermittelt werden. Ein erhöhter zwingender Bedarf geht von den unmittelbar angrenzenden Unternehmen aus. Des Weiteren wird zu Grunde gelegt, dass ein Bedarf an Baugrundstücken für kleinere Betriebe, insbesondere der ortsansässigen klein- und mittelständischen Betriebe besteht. Mit der Festsetzung von Gewerbegebieten soll den bestehenden Betrieben die Möglichkeit gegeben werden sich am bestehenden Standort weiter zu entwickeln. Erfahrungsgemäß legen diese Betriebe darüber hinaus großen Wert auf räumliche Nähe zu ihren Auftraggebern und ihrem Personal.
- 7.2.2.4 Mit der Ausweisung von Gewerbegebieten an dieser Stelle soll den angrenzenden Unternehmen die Möglichkeit gegeben werden, sich am bestehenden Standort weiterzuentwickeln ohne lange Transportwege zu außerhalb liegenden neuen Produktionsstandorten durchführen zu müssen. Dies steigert die Effizienz der Unternehmen, reduziert Kosten und verringert den Lieferverkehr.
- 7.2.2.5 Durch die neue Straßenführung mit der Verlagerung der "Rudolf-Diesel-Straße" an das südliche Ende der Fl.-Nr. 961 können die neuen Gewerbegebiete direkt mit den bestehenden Flächen betriebsintern verbunden werden. Dadurch ist eine sinnvolle Weiterentwicklung der Produktionsabläufe innerhalb der jeweiligen Gewerbe möglich.
- 7.2.2.6 Durch die Erweiterung der Unternehmen soll der westlich gelegenen, bereits stark belastete, Bereich der "Rudolf-Diesel-Straße" über die neue Anbindung an die "Nordtangente" entlastet werden. Mit

dieser Maßnahme wird der Schwerlastverkehr in den westlich angrenzenden Wohngebieten reduziert.

7.2.3 Übergeordnete Planungen

7.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie maßgeblich:

- 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen 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 Ziels beizutragen.
- 1.1.2 Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.
- 1.2.1 Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung zu beachten.
- 2.1.5 Anhang 1 Festlegung der der Stadt Illertissen als Mittelzentrum.
- 2.2.1 und Anhang 2 "Strukturkarte" Festlegung der der Stadt Illertissen als Verdichtungsraum.
- 2.2.8 In den Verdichtungsräumen ist die weitere Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere an Standorten mit Zugang zum schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr, zu konzentrieren.
- 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- 3.3 Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn

- ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,
- von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,
- 6.2.1 Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

7.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes Region Donau-Iller, verbindlich erklärt am 24.09.1987 mit Bescheid Az.: VII 6942/30 bzw. Bescheid Nr. 5522-42-7955, veröffentlicht durch: Bayerischer Staatsanzeiger Nr. 43 vom 23.10.1987 (Beilage 9/1987) bzw. Staatsanzeiger für Baden-Württemberg Nr. 84 vom 24.10.1987; 1. Teilfortschreibung in Kraft getreten am 28.08.2001 nach Veröffentlichung im Bayerischen Staatsanzeiger Nr. 8 vom 23.02.2001 und Staatsanzeiger für Baden-Württemberg Nr. 33 vom 27.08.2001 maßgeblich:

- A IV 4.1 Die zentralen Orte [...] sollen so ausgebaut werden, dass sie die ihrer Einstufung entsprechenden Versorgungsaufgaben voll wahrnehmen können. Hierzu sollen insbesondere die Beseitigung städtebaulicher und funktionaler Mängel, die Stärkung des Dienstleistungs-Bereiches und die Verbesserung des Arbeitsplatz-Angebotes angestrebt werden.
- B I 1.2 Flächen-Nutzungen mit wesentlichen Eingriffen in den Naturhaushalt und das charakteristische Landschaftsbild [...] sollen möglichst vermieden werden.
- B II 1.1.1 Die Siedlungstätigkeit soll sich [...] in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung der Gemeinden vollziehen.
- B II 1.4 Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Besonders exponierte und weithin einsehbare Landschaftsteile [...] sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden. [...]
- B IV 1.1 Zur Erreichung des angestrebten wirtschaftlichen Wachstums und zur Verminderung der Konjunktur-Empfindlichkeit soll [...] auf eine möglichst ausgewogene Branchen-Struktur hingewirkt werden.
- Karte Raumstruktur Ausweisung der Stadt Illertissen als Mittelzentrum.

7.2.3.3 Zu Ziel 3.2 Potentiale der Innenentwicklung: Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren innerorts keine Brachflächen vorhanden. Die Gebäudeleerstände sowie die Baulücken sind alle in Privatbesitz

und können auf Nachfrage der Stadt Illertissen bei den Eigentümern auch kurz- bis mittelfristig nicht erworben werden. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen ergänzenden Teilbereich eines bereits bestehenden gewerblich genutzten Bereichs von Illertissen, wodurch bereits bestehende Infrastruktur, wie Erschließungsstraßen genutzt und erweitert werden können.

- 7.2.3.4 Die Außenentwicklung wird durch den LEP 2013 nicht vollständig eingeschränkt. Gemäß dem LEP 2013 unter Ziel 3.2 "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" können allerdings Ausnahmen zugelassen werden, wenn Potenziale nicht zur Verfügung stehen. Im vorliegenden Fall stehen der Stadt Illertissen nicht genügend Flächen zur Verfügung, um die bestehenden Grundstücksanfragen zu erfüllen. Gleichzeitig wird jedoch mit der Umsetzung der Planung die Stadt Illertissen sinnvoll ergänzt, ohne dass eine sporenartige Entwicklung entsteht.
- 7.2.3.5 Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet südlich der Nordtangente - Teilbereich Nord" wird des Weiteren das regionalerplanerische Ziel zur Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung verfolgt. Auf den Flächen soll den ansässigen Betrieben die Möglichkeit gegeben werden sich weiterzuentwickeln.
- 7.2.3.6 Die Stadt Illertissen liegt in räumlicher Nähe zu den Städten Ulm und Memmingen, die gemäß dem LEP 2013 als Oberzentrum eingestuft sind. Die Stadt Illertissen ist daher als attraktiver Gewerbestandort bekannt. Insbesondere die hervorragende verkehrliche Verbindung über die Autobahn 7 (A7) und die Bahnlinie mit einem Bahnhof im unmittelbaren Umfeld ist hierfür ein Grund.
- 7.2.3.7 Die Stadt Illertissen verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig seit 11.08.2010). Die überplanten Flächen werden hierin als Gewerbeflächen (G) und Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt. Im Rahmen der Planung sind in dem Planungsbereich gewerbliche Bauflächen vorgesehen. Da die im Bebauungsplan zu treffenden Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes teilweise nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese soll im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB) erfolgen.
- 7.2.3.8 Die potentiell im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) werden im weiteren Verfahren überprüft. Diese werden dann im Umweltbericht unter dem Punkt "Schutzgut Kulturgüter" thematisiert.
- 7.2.3.9 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

7.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 7.2.4.1 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, den bestehenden ortsansässigen Gewerbetreibenden einen angemessenen Expansionsraum zur Verfügung zu stellen und gleichzeitig städtebaulich steuernd einzugreifen um eine langfristige sinnvolle städtebauliche Entwicklung der Stadt Illertissen zu gewährleisten.
- 7.2.4.2 Für das geplante Gewerbegebiet soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungs-Struktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, weiterhin die Voraussetzung für eine moderne und funktionelle Arbeits- und Produktionsstätten zu schaffen.
- 7.2.4.3 Andere mögliche Standorte sind aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit im Stadtgebiet nicht vorhanden. Des Weiteren lagen konkrete Bauanfragen zur Erweiterung der ortsansässigen Gewerbetreibenden für den Bereich südlich der "Nordtangente" vor. Mit der Überplanung dieses Gebietes wird eine innerstädtische Fläche städtebaulich sinnvoll entwickelt und in den Siedlungskörper des Stadtgebietes integriert, sodass ein Lückenschluss des Stadtgebietes in Richtung Norden entlang der "Nordtangente" erfolgt.
- 7.2.4.4 Die Lage des Plangebietes bietet eine optimale verkehrliche Anbindung über die "Nordtangente" für die anliegenden Gewerbetreibenden. Diese wird insbesondere durch die neue Anbindung an die "Nordtangente" in Verlängerung der "Rudolf-Diesel-Straße" optimiert. Dadurch wird der Lieferverkehr zu den bestehenden und zukünftigen Gewerbebetrieben direkt an die "Nordtangente" geführt und nicht mehr durch das westlich angrenzende Wohngebiet geleitet.
- 7.2.4.5 Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die bestehende Bahnlinie Kempten – Neu-Ulm und deren zukünftigen Funktionalität (Ausbau-möglichkeiten) hingewiesen. Des Weiteren wurde auf die Immissionen von Seiten der Gewerbetreibenden und die bestehenden Leitungen hingewiesen.
- 7.2.4.6 Durch die TÜV SÜD Industrie Service GmbH wurde zum Bebauungsplan eine schalltechnische Untersuchung mit Datum vom 26.02.2016 erstellt.
- Im Rahmen dieser Untersuchung wurden für die gewerblich zu nutzenden Teilbereiche des Plangebietes höchstzulässige flächenbezogene Schalleistungspegel bzw. Emissionskontingente dimensioniert sowie die durch den Schienenverkehr auf der östlich verlaufenden Bahnstrecke Kempten - Neu-Ulm und durch den Straßenverkehr auf der nördlich gelegenen Nordtangente verursachten und innerhalb des Plangebietes wirksamen Geräuschemissionen ermittelt und beurteilt.
- 7.2.4.7 Für die Teilbereiche GE₁ bis GE₈ des Plangebietes werden Emissionskontingente LEK nach der Norm DIN 45691 in Höhe von L_{EK, tags} zwischen 65 und 55 dB(A) und L_{EK, nachts} zwischen 50 und 40 dB(A) festgesetzt.
- 7.2.4.8 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Es wurde daher ein Festsetzungskonzept erstellt, das möglichst flexibel und bedarfsgerechte Bebauung zulässt.

- 7.2.4.9 Die Systematik des Bebauungsplans entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrschaft stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung.

7.2.5 Städtebaulicher Entwurf

- 7.2.5.1 Für das geplante Gebiet wurde ein städtebaulicher Entwurf (vom 21.07.2015) angefertigt. Die Grundlage dieses städtebaulichen Entwurfs bildete ein größerer Umgriff. Dieser wurde im Laufe des Verfahrens in zwei Abschnitte unterteilt. Der städtebauliche Entwurf sieht im nördlichen Bereich des Plangebietes Gewerbeflächen (GE) und im südlichen Bereich Mischgebietsflächen (MI) vor. Dieser südliche Abschnitt ist nicht mehr Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes.
- 7.2.5.2 Mit dem Ziel der besseren Erschließbarkeit und einer Verlagerung des Zulieferverkehrs zur Entlastung der "Rudolf-Diesel-Straße" im Bereich außerhalb des Plangebietes wird die Straßenführung der "Rudolf-Diesel-Straße" angepasst. Im zentralen Bereich (Fl.-Nr. 961) wird die "Rudolf-Diesel-Straße" in dem städtebaulichen Entwurf über eine S-Kurve in Richtung Süden bis an die Gewerbehallen der "Walker Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG" verlegt. Im Norden wird die "Rudolf-Diesel-Straße" über eine Rampe an die "Nordtangente" angeschlossen. Die neue Straßenführung grenzt damit die Flächen für Gewerbegebiete im Norden und die Mischgebietsflächen im südlichen Bereich ab. Die ehemalige Straßenführung der "Rudolf-Diesel-Straße" soll in Teilen als Werksstraße erhalten bleiben.
- 7.2.5.3 Der Bereich östlich der bestehenden Gewerbehallen wird über die bestehende "Rudolf-Diesel-Straße" erschlossen. Darüber hinaus soll eine Fuß- und Radwegverbindung Richtung Süden von der "Nordtangente" über die "Rudolf-Diesel-Straße" bis zur "Zeppelinstraße" realisiert werden.
- 7.2.5.4 Die Grundstückszuschnitte nördlich der neuen "Rudolf-Diesel-Straße" sind auf gewerbliche Zwecke ausgerichtet. Ebenso wurde das Verkehrskonzept mit öffentlichen Parkplätzen und Zufahrtsmöglichkeiten für reibungslose gewerbliche Nutzungen konzipiert.
- 7.2.5.5 Im Bereich südlich der neuen "Rudolf-Diesel-Straße" soll gemäß des städtebaulichen Entwurfs ein Mischgebiet (MI) geschaffen werden. Dieses gliedert sich östlich und südlich an die bestehenden Lagerhallen der "Walker Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG" an. Der östliche Bereich ist dabei geprägt von größeren Grundstückszuschnitten, der vorrangig für Gewerbe angedacht ist. Daneben sind im südlichen Bereich für Wohnnutzung geeignete Grundstücke vorgesehen. Die Erschließung erfolgt von Norden über eine Stichstraße mit Wendeschleife. Von dieser ist eine Fußwegeverbindung Richtung Süden eingeplant. Für die beiden Grundstücke im südwestlichen Teil der Fl.-Nr. 960 ist eine Erschließung über die "Färberstraße" vorgesehen.

Die Freifläche südlich der "Walker Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG" wird über zwei Stichstraßen mit Wendehammer von der "Wilhelm-Walker-Straße" und der "Färberstraße" erschlossen.

Zwischen den beiden Quartieren soll eine Fußwegeverbindung realisiert werden. Hier sind kleinere Grundstückszuschnitte vorgesehen, die Wohnbebauung und kleinere gewerbliche Nutzungen nebeneinander zulassen.

- 7.2.5.6 Der Städtebauliche Entwurf wird durch eine Variante in der Straßenführung im Bereich südlich des Pralinenherstellers "Lanwehr" ergänzt (siehe Städtebaulicher Entwurf "Alternative im Bereich südlich "Lanwehr" vom 21.07.2015). Diese sieht eine alternative Straßenführung vor. Dadurch wird die Kreuzung zwischen der "Rudolf-Diesel-Straße" und der "Wilhelm-Walker-Straße" Richtung Süden verschoben und bildet somit einen neuen Kreuzungsbereich mit der in Ost-West Richtung verlaufenden "Franz-Eugen-Hubert-Straße". Welche der beiden Varianten die weitere Planungsgrundlage bildet, entscheidet sich im weiteren Planungsverfahren.
- 7.2.5.7 Insgesamt ergeben sich aus dieser Städtebaulichen Entwurfsvariante ca. 3,3 ha zusätzliches Gewerbegebiet (GE) und ca. 2,0 ha Mischgebiet (MI).

7.2.6 Gesamtkonzept

- 7.2.6.1 Der oben beschriebene Städtebauliche Entwurf stellt ein Gesamtkonzept zur Entwicklung der derzeit nicht bebauten Flächen südlich der "Nordtangente". Dabei wird eine abstufige Entwicklung vom Gewerbegebiet zum Mischgebiet und schlussendlich der Anschluss an das bestehende Wohngebiet im Süden zum Ziel gesetzt.
- 7.2.6.2 Der vorliegende Bebauungsplanentwurf soll in einem in einem ersten Schritt nur die Gewerbegebiete und die neue Anbindung an die "Nordtangente" umfassen. Für den Bereich der Gewerbegebiete besteht ein dringender Bedarf der angrenzenden Gewerbebetriebe. Des Weiteren sind im südlichen Teilbereich des Gesamtkonzeptes noch artenschutzrechtliche Maßnahmen und Abstimmungen durchzuführen, die sich an den Kartierungsperioden (Sommermonate) orientieren. Sobald diese Maßnahmen und Abstimmungen vollzogen wurden, soll der südliche Teil ebenfalls in einer Entwurfsfassung dem Bau- und Umweltausschuss vorgelegt werden.

7.2.7 Räumlich-strukturelles Konzept

- 7.2.7.1 Das räumlich-strukturelle Konzept zielt darauf ab, die vorhandene Bebauung zu ergänzen und durch Verlegung der "Rudolf-Diesel Straße" eine großflächige Gewerbefläche südlich des Unternehmens "Weiß" zu schaffen. Gleichzeitig wird über eine neue Anschlussstelle an die "Nordtangente" die "Rudolf-Diesel Straße" an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Somit ist eine städtebauliche sinnvolle Entwicklung, insbesondere im Hinblick auf Verkehr und Lärmimmissionen, gewährleistet.

7.2.8 Planungsrechtliche Vorschriften

7.2.8.1 Für den Bereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet südlich der Nordtangente — Teilbereich Nord" ist ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Dieses ist in drei Grundstücke aufgeteilt. Diese werden weiterhin in acht Emissionskontingente untergliedert, um eine möglichst große Flexibilität zu gewährleisten.

- Im Gewerbegebiet sind Werbeanlagen ausgeschlossen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden (sogenannte "Fremdwerbungen"). Hierunter fallen Werbeanlagen, die eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 Baunutzungsverordnung darstellen. Solche Anlagen der Fremdwerbung können als selbständige bzw. eigenständige Hauptnutzung ausgeschlossen werden (VGH Mannheim, Urteil vom 16.04.2008, AZ: 3 S 3005/06). Anlagen der Fremdwerbung zeichnen sich regelmäßig dadurch aus, dass sie in einer besonders auffälligen, sich von ihrer Umgebung hervorhebenden Art und Weise gestaltet sind, um besondere Aufmerksamkeit zu erreichen. Durch die Zulassung von Anlagen der Fremdwerbung würde eine nachteilige Auswirkung auf das Landschafts- und Ortsbild erwartet. Zudem sollen die Flächen des Gewerbegebietes der Ansiedlung von Unternehmen dienen, die Arbeitsplätze in der Region schaffen. Selbständige Werbeanlagen widersprechen diesem planerischen Ziel und werden deshalb als Nutzung gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO im Gewerbegebiet ausgeschlossen.
- Einzelhandelsbetriebe sind zulässig, wenn die verkauften Produkte aus der ansässigen Produktion stammen. Dies soll den Gewerbetreibenden die Möglichkeit einräumen, im Sinne eines Werksverkaufes als Einzelhandelsbetrieb zu wirtschaften.
- Im Gewerbegebiet erfahren öffentliche Tankstellen einen generellen Ausschluss. Auf Grund des optischen Erscheinungsbildes von modernen Tankstellen würde die Unterbringung einer solchen Nutzung innerhalb des als sensibel zu bewertenden Umfeldes zu einer erheblichen Störung führen. Darüber hinaus wäre mit der zu erwartenden hohen Frequentierung außerhalb der üblichen Arbeitszeiten ein nicht zu lösendes Konflikt-Potenzial verbunden. Des Weiteren befinden sich im Stadtgebiet bereits Tankstellen in ausreichender Form und Dimensionierung. Unbenommen hiervon bleibt die Errichtung von Betriebs-Tankstellen.
- Die Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen ist ausgeschlossen, da die Flächen vorrangig der Produktion und Lagerung dienen sollen. Des Weiteren wirken sich die Immissionen von Seiten der angrenzenden Bahnlinie "Kempten — Neu-Ulm" auf diese aus, sodass Betriebsleiterwohnungen nur mit umfangreichen aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen zu realisieren wären.
- Im festgesetzten Mischgebiet (MI) ist der Ausschluss von Vergnügungsstätten vorgesehen. Die genannten Nutzungen würden für den Bereich und der umliegenden Grundstücke zu einem unlösbaren Konflikt-Potenzial führen. Darüber hinaus sind weder Grundstücks-Bemessung noch Erschließungs-Situation für diese Nutzungen geeignet. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist durch deren störenden Charakter auf das gesamte Umfeld begründet.

- 7.2.8.2 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung beschränken sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.
- Die Festsetzung von Grundflächenzahlen ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,80 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Gewerbegebiete. Für den Bestand ermöglicht er eine maßvolle Erweiterung der vorhandenen Gebäude. Für eventuelle Erweiterungsabsichten ermöglicht er eine kompakte und flächensparende Ausnutzung der Flächen. Mit der Festsetzung dieses Wertes soll ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet werden. Somit wird eine Erweiterung der vorhandenen gewerblich genutzten Flächen ermöglicht.
 - Die Festsetzung einer Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über NN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Kaufinteressenten, Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein konkretes und den Erfordernissen für gewerbliche Nutzungen entsprechendes Maß festgesetzt.
- 7.2.8.3 Werbeanlagen werden in ihrer Höhe auf ein für diesen Bereich verträgliches Maß beschränkt. Dies geschieht, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden. Die bereits bestehenden Gewerbegebiete weisen einen entsprechenden Charakter auf, sodass die Werbeanlagen auf eine Höhe von 6,00 m beschränkt werden. Somit ist eine Eigenwerbung in einem dem Standort angemessenen Maß möglich.
- 7.2.8.4 Die festgesetzte abweichende Bauweise ist erforderlich, um die für gewerblich genutzte Grundstücke notwendige Flexibilität hinsichtlich der möglichen Produktionshallen zu ermöglichen. Es ist daher eine Bebauung über 50,00 m Länge und die Realisierung größerer gewerblicher Bauten möglich.
- 7.2.8.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenze reicht auch bei Aufteilung der Flächen in einzelne Grundstücke über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Diese Festsetzung lässt im Zusammenhang mit der zulässigen Bauweise und der

groß gefassten Baugrenze einen großen Spielraum zur Realisierung von Produktionshallen zu und steuert gleichzeitig eine für den Standort erwartbare Entwicklung.

- 7.2.8.6 Im nördlichen Bereich der Grundstücke Nr. 1 und Nr. 2, der ehemaligen "Rudolf-Diesel-Straße", wird die Baugrenze über eine "Wenn-dann"-Festsetzung geregelt. In dem Bereich der ehemaligen "Rudolf-Diesel-Straße" gilt solange ein Geh-, Fahr- oder Leitungsrecht zugunsten der Stadt Illertissen, bis die bestehenden Leitungen verlegt werden können. Sobald dies der Fall ist, verlängert sich die Baugrenze bis an die Grundstücksgrenze im Norden.
- 7.2.8.7 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.
- 7.2.8.8 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoss-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Aufgrund der möglichen zu erzielenden Gebäudelänge könnte die Festsetzung von Erdgeschoss-Fußbodenhöhen bautechnische Schwierigkeiten auslösen. Die Festsetzung würde aus städtebaulicher Sicht daher eher ver hindernd als fördernd wirken. Gleiches gilt für ein Festsetzungskonzept über Wand- und Firsthöhen.

7.2.9 Infrastruktur

- 7.2.9.1 Im Rahmen der Erschließung wird eine Trafostation zu errichten sein. Auf die Festsetzung einer entsprechenden Fläche für diese Trafostation wird bewusst verzichtet, da sich deren exakte Lage erst mit der Einteilung der Baugrundstücke ergeben wird. Auf Grund des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann eine solche Nebenanlage als Ausnahme zugelassen werden, auch falls im Bebauungsplan keine besondere Fläche hierfür festgesetzt ist.
- 7.2.9.2 Die Notwendigkeit zur Darstellung von zusätzlichen Infrastruktur- bzw. Gemeinbedarfseinrichtungen besteht nicht. Die bestehenden Einrichtungen decken den mittelfristigen Bedarf ab.

7.2.10 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 7.2.10.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die "Nordtangente" hervorragend an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Weiterhin ist über die Autobahnauffahrt "Illertissen" (Autobahn A 7) eine überregionale Anbindung gegeben. Eine innerstädtische Verbindung an die angrenzenden Wohnnutzungen und das Stadtzentrum besteht im südwestlichen Bereich.
- 7.2.10.2 Die Planung berücksichtigt die vorhandenen Fußwegebeziehungen und bindet diese in das Gesamtkonzept ein. Fahrradwege und Fußwege sind wie folgt vorhanden: Über die bestehende "Wilhelm-Walker-Straße" im Westen des Plangebietes ist eine Verbindung zum Stadtzentrum und zum Bahnhof "Illertissen" (ca. 1,00 km) vorhanden.

- 7.2.10.3 Im Einmündungsbereich in die "Nordtangente" ist die Verkehrs-Sicherheit durch die Festsetzung von Sichtflächen gewährleistet.
- 7.2.10.4 Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über ein Straßennetz, das die vorhandene topografische Situation berücksichtigt und entsprechend der Anforderungen an ein Gewerbegebiet dimensioniert ist. Die Regelquerschnitte der Straßen, der Sichtflächen sowie die Bemessung der Ausrundungen im Bereich der Einmündungen sind entsprechend der einschlägigen Richtlinien entworfen. Dadurch ist die problemlose Benutzung durch Sattelzüge sichergestellt.
- 7.2.10.5 Die Festsetzung von Höhenpunkten im Bereich der geplanten Erschließungs-Straßen ist nicht erforderlich. Die exakte Planung der Höhenlage der Erschließungs-Anlage wird durch das beauftragte Ingenieurbüro vorgenommen.
- 7.2.10.6 Die überregionale Verkehrsanbindung ist durch die qualifizierten Straßen sichergestellt. Die bestehenden Straßen sind in der Planzeichnung übernommen. Die neue Anbindung an die "Nordtangente" ist erforderlich, um für die bereits bestehenden Gewerbebetriebe und die Erweiterungsflächen eine leistungsfähige Zu- und Abfahrt zu schaffen und gleichzeitig die Anwohner westlich des Plangebietes zu entlasten.

8.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

8.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet südlich der Nordtangente" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

8.1.1.1 Durch den Bebauungsplan "Gewerbegebiet südlich der Nordtangente – Teilbereich Nord" wird ein Gewerbegebiet im Norden von Illertissen ausgewiesen.

8.1.1.2 Der zu überplanende Bereich befindet sich nordwestlich des Stadtzentrums von Illertissen, westlich der Bahnlinie Kempten-Neu-Ulm und südlich der "Nordtangente". In einem kleinen Bereich südöstlich des Plangebietes schließen landwirtschaftliche Flächen (Grünland) und eine größere Gehölzfläche an. Nördlich der Tangente öffnet sich die freie Landschaft, ansonsten ist das Plangebiet von bestehender Bebauung umgeben.

8.1.1.3 Die Stadt Illertissen verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig seit 11.08.2010). Die überplanten Flächen werden hierin als Gewerbeflächen und Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Im Rahmen der Planung sind in dem Planungsbereich gewerbliche Bauflächen vorgesehen. Da die im Bebauungsplan zu getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes teilweise nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

8.1.1.4 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen in der Gemeindeverwaltung konkrete und dringliche Anfragen zu gewerblichen Baugrundstücken vor.

8.1.1.5 Für den Bebauungsplan "Gewerbegebiet südlich der Nordtangente" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

8.1.1.6 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 14.496 m² erfolgt vollständig auf zwei externen Flächen der Fl.-Nr. 427 der Gemarkung Tiefenbach bzw. Fl. Nr. 253 der Gemarkung Betlinshausen (Teilfläche). Der artenschutzrechtliche Ausgleich erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet südlich der Nordtangente – Teilbereich Nord".

8.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 5,14 ha, davon sind 3,03 ha Gewerbegebiet, 1,3 ha Verkehrsflächen und 0,81 ha Grünflächen.

8.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Nr. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie 3,03 § 2a BauGB)

8.1.2.1 Regionalplan:

Nach dem Regionalplan der Region Donau-Iller sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung direkt betroffen. Die Darstellung des regionalen Grünzuges nördlich des Stadtbereiches von Illertissen wird nur randlich tangiert. Da die Planung hier Grünflächen vorsieht ist nicht von einer Beeinträchtigung auszugehen.

Die Planung steht auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes (siehe städtebauliche Begründung).

8.1.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (rechtsgültig seit 11.08.2010):

Die überplanten Flächen werden im rechtsgültigen Flächennutzungsplan bereits als Gewerbeflächen, Ortsdurchgrünung und Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt. Im Rahmen der Planung sind in dem Planungsbereich gewerbliche Bauflächen vorgesehen. Da die im Bebauungsplan zu treffenden Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes teilweise nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

Der integrierte Landschaftsplan trifft für den betroffenen Bereich keine konkreten Aussagen, einzig entlang der Bahnlinie wird ein Grünstreifen zur Durchgrünung bzw. als anbaufreier Streifen ausgewiesen.

8.1.2.3 Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Es befinden sich keine Natura 2000-Gebiete in direktem Umfeld oder im Wirkraum der Planung. Das nächstgelegene FFH-Gebiet "Obenhausener Ried und Muschelbäche im Rothtal" (Schutzgebiets-Nr. 7726-372) liegt in über 3 km Entfernung östlich.

8.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotop:

- Es befinden sich keine kartierten und geschützten Biotop im näheren Umkreis zur Planung. Die nächstgelegenen Biotop liegen außerhalb des gefestigten Siedlungsbereiches von Illertissen ("Illerleitenwald nördlich Illertissen" (Biotop-Nr. 7726-0034-001) und Mühlbach westlich Illertissen (Biotop-Nr. 7726-0050-002); beide über 500 m vom Geltungsbereich entfernt).
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

- 8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 8.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**
- 8.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):**

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe, Empfindlichkeit und der Vernetzungsgrad der betrachteten Lebensräume sowie das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten bzw. Biotope.

- Beim Plangebiet handelt es sich im südlichen Teil um landwirtschaftliche Fläche (Grünland- und Ackernutzung) und bestehende versiegelte Verkehrswege (Rudolf-Diesel-Straße). Im Norden des Plangebietes befindet sich eine südexponierte Straßenböschung (entlang der "Nordtangente") welche von Sträuchern und kleineren Bäumen, die auf relativ mageren Wiesenflächen stocken, ausgestattet ist. Die Böschung wird von einem Radweg durchschnitten. Südlich der "Nordtangente" befinden sich wieder landwirtschaftliche Flächen (Grünland), die von einer Privatgartenanlage, welche typischerweise mit einigen Gehölzen (Obstbäume, Ziersträucher), Lauben und Beeten gegliedert wird, unterbrochen wird. Südlich davon, also am "Knie" der "Rudolf-Diesel-Straße" befindet sich ein geteilter Parkplatz der "Weiß GmbH" mit ca. 100 Stellplätzen. Der Parkplatz wird von mehreren die Verkehrsfläche begleitenden Bäumen und einem Zaun eingefriedet. Westlich wird der Geltungsbereich von der versiegelten "Wilhelm-Walker-Straße" und der "Rudolf-Diesel-Straße" begrenzt. Direkt am östlichen Rand verläuft das unverschattete Gleisbett der Bahnstrecke Kempten-Neu-Ulm. Südlich des Parkplatzes und entlang der Verkehrswege befinden sich noch kleinräumig ausgeprägte Wiesenflächen bzw. -streifen (teilweise im Übergang zu Hochstaudenfluren) im Plangebiet verstreut.
- Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und des damit einhergehenden Stickstoff-Eintrags ist die Artenvielfalt der landwirtschaftlich genutzten Bereiche begrenzt, d.h. nur wenige, anspruchslose Tier- und Pflanzenarten sind vorhanden. Der Vegetationsbestand wird hier überwiegend durch Fettwiesenarten (Futtergräser und -kräuter) und Stickstoffanzeiger dominiert. In den privaten Gärten sind siedlungstypische (störungstolerante) Kleinlebewesen (Insekten, Kleinsäuger) und Vögel zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass im Bereich der Bahnlinie und dem südexponierten Teil der Straßenböschung an der Nordtangente streng geschützte Arten (v.a. Zauneidechse) vorkommen. Das überplante Gebiet ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen der zahlreichen (benachbarten) Verkehrswege stark vorbelastet (Straßen und Eisenbahnlinie). Der Lärm und die Störungen durch den Verkehr und die Einrichtungen in den angrenzenden bestehenden Gewerbegebieten lassen die Flächen v. a. für störungsempfindliche Tiere als sehr ungeeignet erscheinen.

- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.2 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bodenprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

- Aus geologischer Sicht gehört das Plangebiet zu den Schotterfluren der Iller-Lech-Region. Im Gebiet stehen die sandig-kiesigen Niederterrassen- und Spätglazialschotter der Würmeiszeit an, die generell von guter bis sehr guter Durchlässigkeit sind und denen daher eine große Bedeutung für die Grundwasserneubildungsrate zukommt.
- Die hauptsächlich vorkommenden Böden sind Braunerden/Parabraunerden im Wechsel mit Pseudogleyen. Es handelt sich um überwiegend offene bzw. unversiegelte Bodenflächen, die größtenteils landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzt werden (Intensivgrünland, Acker, Schrebergärten). Im Bereich des östlichen asphaltierten Parkplatzes ist der Boden weitestgehend versiegelt. Weitere Teile des im Plangebiet befindlichen Bodens sind durch die im Gebiet verlaufenden Straßen und Wege bereits versiegelt, so dass der geologische Untergrund sowie die Böden, die sich daraus entwickelt haben, nicht mehr in ihrer ursprünglichen Form in Erscheinung treten.
- Hinweise auf Altlasten gibt es nicht. Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwerissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden. Es liegt kein geotechnisches Gutachten vor.
- Dem Plangebiet kommt auf Grund der größtenteils noch unversiegelten Böden eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts Wasser sind zum einen die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserangebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor.

- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine Informationen vor. Auf Grund von benachbarten Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit ist jedoch davon auszugehen, dass nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen ist.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Plangebiet führt.

- Momentan fallen im Gebiet keine Abwässer an. Die Versickerung von Niederschlagswasser erfolgt derzeit in den unversiegelten Bereichen (landwirtschaftliche Flächen, Gartenanlage) über die belebte Bodenzone in den Untergrund. Niederschlagswasser, welches auf die versiegelten Bereiche (Straßen, Parkplatz) trifft, kann über die Fläche abfließen und in den angrenzenden unversiegelten Flächen versickern.
- Die Stadt verfügt in den umliegenden Bereichen über ein Misch-System zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

- Die Jahresmitteltemperatur liegt bei ca. 7,9 °C, die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist mit ungefähr 883 mm angegeben. Im Frühling und Herbst bilden sich durch die Nähe zur "Iller" oftmals regionaltypische Hochnebel-Wetterlagen aus.
- Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion. Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich auf Grund des gering bewegten Reliefs nur relativ schwach ausbilden. Daher besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber kleinklimatischen Veränderungen (z. B. Aufstauen von Kaltluft).
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der Verkehrswege und angrenzenden Gewerbeflächen reichern sich Schadstoffe in der Luft an. Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes kann es zeitweise zu belastigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Bewertung des Schutzguts sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Plangebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

- Beim Plangebiet selbst handelt es sich größtenteils um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche, die einerseits in nördlicher Randlage von Illertissen liegt, andererseits von allen Seiten durch bestehende Infrastruktur (Gewerbe, Wohnen, Straßen, Böschungen, Bahnlinie) eingefasst wird. Es bestehen daher keine besonderen Blickbeziehungen und das Gebiet ist von außen nur marginal einsehbar.
- Der Bereich besitzt keine besondere Erholungseignung. Lokale und regionale Wanderwege verlaufen im Illertal bzw. weit südlich vom Plangebiet durch den Stadtkern von Illertissen.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Gebietes.

- Das Plangebiet steht unter intensiver landwirtschaftlicher Nutzung. Es besitzt nur randlich eine geringfügige Naherholungs-Funktion (Radweg).
- Von der landwirtschaftlichen Nutzung, wie auch den umliegenden Gewerbebetrieben gehen Lärm- und Geruchs-Emissionen aus.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

- Es befinden sich keine Kulturgüter im überplanten Bereich. Es befinden sich keine Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.
- Dem Plangebiet kommt voraussichtlich keine Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.9 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1.195-1.209kWh/m². Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.750-1.799 Stunden pro Jahr sind in Verbindung mit der ebenen Lage die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie sehr gut.

- Der Bau von Erdwärmesonden ist laut Energieatlas Bayern im Gebiet zum Schutz des Grundwassers und auf Grund kritischer hydrogeologischer und geologischer Bedingungen voraussichtlich nicht möglich.

8.2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

8.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Nr. 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

8.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Der Lebensraum der im Bereich des Intensivgrünlandes/Ackers und der Schrebergartenanlage vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren.
- Bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume kann sich erhöhen (Straßenbegleitgrün mit Baumpflanzungen, teilversiegelte Bereiche, private Grünflächen usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoff-Konzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume überwiegend keinen Raum.
- Die Erschließung des geplanten Gewerbegebietes führt im Bereich der südexponierten Böschung der "Nordtangente" zum Verlust eines potenziellen Lebensraumes der Zauneidechse. Als Besonderheit der Planung ist daher die interne Ausgleichsmaßnahme für die Zauneidechse zu nennen: Hier werden stark verbuschte Bereiche der südexponierten Böschung in ein für die Zauneidechse geeignetes Habitat überführt (Der genaue Maßnahmenkatalog ist in den Festsetzungen).
- Weiterhin wird durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Durchgrünung der Bebauung, Pflanzungen in dem Baugebiet) das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes reduziert. Im Straßenraum ist die Pflanzung von 21 Bäumen vorgesehen. Auf den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl von Bäumen zu pflanzen, um die Durchgrünung und damit auch den Lebensraumwert des Baugebietes zu verbessern. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, da einheimische Pflanzen die Grundlage vieler Nahrungsketten bilden. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung

oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Weitere Maßnahmen sind die Festsetzung einer von Grünflächen als Pufferzone zur Bahnanlage zur Sicherung eines durchgrünenden Streifens, sowie zur Aufrechterhaltung eines möglichen Biotopverbundes zwischen Böschung und Gleisbett (Zauneidechse) und die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche als Pufferzone als sinnvoller Übergang in die freie Landschaft.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	–
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust von Intensivgrünland und Ackerflächen, sowie einer kleinen Gartenanlage	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Verlust von Lebensräumen	–
Anlage von Grünflächen	Schaffung von Ersatzlebensräumen	+
betriebsbedingt		
Anliegerverkehr, Gewerbeausübung	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	–
Lichtemissionen, Reflektionen von Photovoltaikanlagen	mögliche Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten	–

8.2.2.2 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen (Grünland/Acker) gehen verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung und der vorherige Abtrag des Oberbodens führen zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Dies gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines

- im Sinne dieser Planung zulässigen Produktionsablaufes, regelmäßigen Befahrens mit Lkw oder Verarbeitens oder Umlagerns von Grundwasser belastenden Substanzen genutzt wird.
- Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben.
 - Trotz der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, welche die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduzieren, ist die Eingriffsstärke auf Grund der relativ großflächigen Versiegelung als hoch zu bewerten.
 - Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt somit ein mittlerer bis hoher Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, evtl. Unfälle	Eintrag von Schadstoffen	–
Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container)	partielle Bodenverdichtung, evtl. Zerstörung der Vegetationsdecke/Freilegen des Oberbodens	–
Bodenabbau, -aufschüttungen und Bodentransport	stellenweise Bodenverdichtung, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils	– –
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Bodenversiegelung – ursprüngliche Boden-Funktionen gehen verloren	– –
gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	– –
betriebsbedingt		
Verkehr und Gewerbeausübung	Eintrag von Schadstoffen	–

8.2.2.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden ausgeschlossen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen.
- Durch die Wahl eines geeigneten Entwässerungskonzepts kann die Bebauung trotz der großflächigen Versiegelung von Oberflächen nicht zu einer deutlichen Veränderung des Wasser-

haushaltes oder der Grundwasserneubildung führen und die Versickerungsleistung der Gesamtfläche zukünftig nicht wesentlich abnehmen. In Verbindung mit weiteren Minimierungsmaßnahmen ergeben sich daher keine erheblichen Beeinträchtigungen.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr bei u.U. freiliegendem Grundwasser	Schadstoffeinträge	–
Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	– –
betriebsbedingt		
Verkehr, Wohn- oder Gewerbenutzung	Schadstoffeinträge	–

8.2.2.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Abwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der Kläranlage zugeleitet.
- Das gesamte Gebiet wird im modifizierten Mischsystem entwässert:
- Das Niederschlagswasser, das auf den Dach- und Hofflächen der privaten Baugrundstücke anfällt, ist direkt auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Notüberläufe in den öffentlichen Kanal sind nicht zulässig (Es gibt auch keinen gesonderten Regenwasserkanal).
- Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird in den Kanal eingeleitet.

8.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

- Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf die nördlich angrenzenden Offenflächen beschränkt. Sich dort bildende Kaltluft kann vor allem auf Grund der Böschung an der Nordtangente nicht durch das Gebiet strömen. Schon vorher konnten sich mangels einer entsprechenden Relieffierung keine bedeutsamen Kaltluftabflüsse ausbilden, da das Gelände nahezu eben ist. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner

Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten.

- Der überplante Bereich erfährt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität auf Grund der zusätzlichen Schadstoff-Emissionen durch den Verkehr der neuen Gewerbe.
- Es verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	– –
Verlust des Grünlands	weniger Kaltluft	0
Anlage von Grünflächen	Verbesserung des Kleinklimas	+
betriebsbedingt		
Anlieger- und/ oder Durchgangsverkehr, Gewerbenutzung	Verkehrsabgase, evtl. Schadstoff-/Staubemissionen aus Gewerbebetrieben	–

8.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild nur eine geringfügige Beeinträchtigung, da das Areal durch die umliegenden Gewerbebauten bereits wesentlich vorgeprägt ist. Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass eine ausreichende Durchgrünung hergestellt wird (Pflanzgebote). Des Weiteren wird im Norden des Plangebietes als Übergang zur freien Landschaft eine Grünfläche als Pufferzone festgesetzt. Die festgesetzten Pflanzlisten tragen dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölz-Arten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Zu diesem Zweck werden zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, Hecken aus Nadelgehölzen ausgeschlossen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern in den Baugebieten wird nur auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen, um die privaten Grünflächen möglichst naturnah zu gestalten.
- In Verbindung mit der sehr eingeschränkten Einsehbarkeit – das Plangebiet schließt im weiten Sinne eine größere "Baulücke" – des überplanten Bereichs verbleibt ein unerheblicher Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes v. a. bei größeren Baustellen	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	keine Beeinträchtigung durch Schließung einer größeren "Baulücke"	0
Entfernung der privaten Gärten	geringere Attraktivität für Naturerlebnis/Erholung	–
Durchgrünung des Plangebietes	Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild	+
betriebsbedingt		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	–

8.2.2.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

- Durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung gehen Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung verloren.
- Dafür wird durch die Planung die Ansiedelung von Gewerbebetrieben ermöglicht, wodurch Arbeitsplätze gesichert und/oder neu geschaffen werden können.
- Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes insgesamt erfährt durch die geplanten Baukörper nur eine geringfügige Beeinträchtigung. Da der Bereich und seine Umgebung auf Grund fehlender Wegeverbindungen keine große Bedeutung für die Erholung hat, ist insgesamt auch keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.
- Der Eingriff in das Schutzgut Mensch ist insgesamt als gering zu bezeichnen.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Ansiedelung von Gewerbebetrieben, Angebot neuer Arbeitsplätze	+
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbeausübung, Wohnnutzung (z.B. Freizeitlärm)	Belastung durch Verkehrs- und/oder Betriebslärm, Verkehrsabgase	–

8.2.2.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht voraussichtlich keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung / Durchführung der Maßnahme, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Neu-Ulm unverzüglich zu benachrichtigen.

8.2.2.9 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten.

- Auf Grund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich.
- Die Nutzung von Erdwärme ist voraussichtlich nicht möglich.

8.2.2.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

8.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung (Nr. 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

8.2.3.1 Bei Nicht-Durchführung der Planung bleiben das intensiv genutzte Grünland und die Ackerflächen als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie die Gartenanlage als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts auf Grund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt bis auf die bereits bestehenden Verkehrsflächen unbebaut. Damit bleibt auch die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung

sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nicht-Durchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig.

- 8.2.3.2 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z.B. Intensivierung oder Extensivierung der Grünland- bzw. Ackernutzung), aus großräumigen Vorgängen (z.B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z.B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der Stadt; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

8.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):

- 8.2.4.1 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.1, Abbildung 2) kann nicht in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden. Insbesondere der Punkt 1.2 ($GRZ > 0,30$) spielt hierbei eine Rolle. Daher wird das Regelverfahren (Vorgehen in vier Arbeits-Schritten gem. Punkt 3.2) wie nachfolgend dargelegt angewandt.
- 8.2.4.2 Die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme) erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit den Listen 1a bis 1c des Anhangs Teil A des o.g. Leitfadens wie folgt:
- 8.2.4.3 Schutzgut Arten und Lebensräume: Es handelt sich um intensiv genutztes Grünland bzw. Ackerflächen. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert. Im Bereich der überplanten privaten Gärten handelt es sich um einen Bereich der eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b unterer Wert bedingt. Im Bereich der Verbreiterung der "Nordtangente" (Eingriff in bisheriges Straßenbegleitgrün/Böschung) erfolgt eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, unterer Wert.
- 8.2.4.4 Schutzgut Boden: Es handelt sich um anthropogen überprägten Boden unter Dauerbewuchs bzw. bereits versiegelte Flächen. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b bzw. 1a, jeweils unterer Wert.
- 8.2.4.5 Schutzgut Wasser: Es handelt sich um Flächen mit relativ hoher Versickerungsleistung. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.
- 8.2.4.6 Schutzgut Klima und Luft: Es handelt sich um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 8.2.4.7 Schutzgut Landschaftsbild: Es handelt weitestgehend um intensiv genutztes, strukturloses Grün- bzw. Ackerland oder Straßenbegleitgrün. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a,

oberer Wert. Im Bereich der privaten Gartenanlage erfolgt auf Grund vergleichsweise höheren Struktur die Teil-Zuordnung zur Liste 1b unterer Wert.

- 8.2.4.8 Auf Grund der o. g. Teil-Zuordnungen lässt sich keine einheitliche Gesamt-Zuordnung vornehmen. Für den Bereich der überplanten landwirtschaftlichen Flächen erfolgt eine Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert, das heißt, es handelt sich um ein Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I). Für den Bereich der privaten Gartenanlage mit Gehölzen erfolgt eine Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert, das heißt, es handelt sich um ein Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II). Im Bereich der zu verbreiternden Nordtangente erfolgt eine Zuordnung zur Liste 1a, unterer Wert (Kategorie I).
- 8.2.4.9 Die Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs und die Weiterentwicklung der Planung erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit der Liste 2 des Anhangs Teil B des o. g. Leitfadens wie folgt: Es handelt sich um ein Gebiet mit der Eingriffs-Schwere des Typs A, da der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad als hoch einzustufen ist. Die festgesetzte GRZ ist größer als 0,35 (im Durchschnitt).
- 8.2.4.10 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):
- Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für den Straßenraum und die privaten Baugrundstücke (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
 - naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
 - Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
 - Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
 - Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- 8.2.4.11 Das Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 des o.g. Leitfadens. Auf Grund der o.g. Zuordnungen in Verbindung mit den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ergibt sich für die Bereiche unter intensiv-landwirtschaftlicher Nutzung ein Kompensationsfaktor von 0,4 (Feld A I, mittlerer Wert). Im Bereich der überplanten Gartenanlage ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,9 (Feld A II, mittlerer Wert). Der Kompensationsfaktor 0,3 (Feld A I, unterer Wert) wird im Bereich der Straßenverbreiterung an der Nordtangente angelegt.

In der nachfolgenden Auflistung sind die jeweils erforderlichen Ausgleichsflächen sowie deren Summe aufgelistet:

Teilgebiete	Feld	Kompensations- faktor	Fläche (m ²)	erforderliche Ausgleichsfläche (m ²)
Acker/Planung GE und hinzukommende Verkehrsflächen (südlicher Bereich)	AI	0,4	20.155	8.062
Grünland und Acker/Planung GE und hinzukommende Verkehrsflächen (nördlicher Bereich)	AI	0,4	10.940	4.376
Gartenanlage/Planung GE und hinzukommende Verkehrsflächen (nördlicher Bereich)	AII	0,9	2.068	1.861
Straßenbegleitgrün bzw. Böschung/ Verbreiterung Nordtangente	AI	0,3	655	197
Summe			33.816	14.496

8.2.4.12 Die Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage des Anhangs Teil C des o.g. Leitfadens. Die Ausgleichsflächen befinden sich außerhalb des Plangebietes auf der Fl-Nr. 427 der Gemarkung Tiefenbach bzw. Fl. Nr. 253 der Gemarkung Betlinshausen (Teilfläche).

8.2.4.13 Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen vorgesehen (siehe auch Tabelle zu den Ausgleichsflächen sowie Maßnahmenskizze unter Punkt "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)"):

- Die Flurnummer 253 liegt in der Gemarkung Betlinshausen. Derzeit befindet sich die Fläche (als auch die umliegenden Grundstücke) unter intensiver Grünlandnutzung. Sowohl im Norden wie im Süden des Flurstücks 253 verläuft ein Feldweg. Des Weiteren befinden sich im Süden ein Drainagegraben, der bis an den Uferstreifen heran genutzt wird, sowie eine Erdbelagerung im Nordwesten des Grundstücks. Ziel der Maßnahme ist es, eine extensiv genutzte, artenreiche und offene Grünlandfläche mit Vernässungszonen zu gestalten, sowie den schon existierenden ökologisch wertvollen Graben zu pflegen und zu erhalten, um Wiesenbrütern sowie dem Weißstorch einen artgerechten Lebensraum zu bieten. Hierzu sollen die Fläche zukünftig extensiv bewirtschaftet werden. Dies wird durch Einstellung der Düngung sowie eine zweimalige Mahd (nicht vor dem 15.06 und eine weitere im Spätsommer) erreicht. Um eine Aushagerung des Bodens zu gewährleisten soll das Mahdgut abgetragen werden. Dies führt zur Ausbildung eines höheren Artenreichtums an Flora und Fauna. Zudem soll darauf geachtet

- werden die Flächen von der Grundstücksmitte heraus zu mähen um Tieren eine Fluchtmöglichkeit zu geben sowie das Mahdgut einige Tage auf dem Gelände liegen zu lassen, damit Insekten daraus abwandern können. Außerdem soll in regelmäßigem Wechsel ein breiter Altgrassstreifen auf der Fläche verbleiben, der als Unterschlupf und Nahrungsquelle dient. In verschiedenen Bereichen des Geländes sollen (in Anlehnung an die Geländemorphologie) mehrere flache Mulden ausgehoben werden, die an ihrer tiefsten Stelle etwa 80 cm betragen. Der Übergang zum Grünland soll fließend sein, so dass sie wie die übrigen Bereiche gemäht werden können. Die Mahd soll hier jedoch erst beim zweiten Schnitt im Spätsommer erfolgen. Der Oberboden einschließlich Vegetationsdecke muss dafür abgetragen, zwischengelagert und später wieder eingebaut werden. Überschüssiger Bodenaushub muss abgefahren werden. Als vorbereitende Maßnahme ist die Erdblagerung im Nordwesten des Flurstücks zu entfernen.
- Das Grundstück mit der Flurnummer 427 liegt in der Gemarkung Tiefenbach. Zurzeit herrscht auch hier intensive Grünlandnutzung vor. Die umliegenden Flurstücke werden Teils als Grünland, Teils als Acker bewirtschaftet. Im Norden, sowie im Süden der Fläche verläuft ein Drainagegraben mit Hochstaudensaum. Östlich verläuft die Westroth, diese besitzt einen schmalen Uferstreifen aus Hochstauden und schon älteren Gehölzen. Geplant ist eine extensiv genutzte, artenreiche und offene Grünlandfläche mit Tümpeln zu gestalten um speziell Amphibien ein Rückzugsgebiet zu bieten. Durch die abgeschiedene Lage und die abgrenzenden Gewässer sind hierfür optimale Voraussetzungen gegeben. Es sollen hierzu auf dem Gelände vier unterschiedlich große Amphibientümpel entstehen (ca. 600m² / 300m² / 250m² / 200m²). Die tiefsten Bereiche sollten dabei so konzipiert werden, dass sie beständig Wasser führen. Dies wird über die Speisung mit Grundwasser gewährleistet. Von einer Wassereinleitung über einen der Drainagegräben ist abzusehen, da somit vermehrt Nährstoffe und Spritzmittel in die Tümpel gelangen könnten. Aufgrund des sehr hoch anliegenden Grundwasserspiegels ist die Tiefe eines Tümpels auf 1,5-2,0 Meter festgesetzt. Des Weiteren sind die Tümpel so zu gestalten, dass der südliche Teil etwas flacher ausgelegt ist als der nördliche Bereich. Die Lage ist so zu wählen, dass sich ein Großteil der Wasserfläche in sonnigen Bereichen liegen, da diese Gebiete bevorzugt von Amphibien aufgesucht werden. Das Bodenmaterial das beim Aushub der Tümpel entsteht ist abzufahren. Von einem Bepflanzen der Tümpel ist abzusehen, da sich schon nach wenigen Jahren eine entsprechende Pflanzengesellschaft einfinden wird. Es ist darauf zu achten, die Tümpel, durch regelmäßige Pflege von Gehölzaufwuchs frei zu halten. So wie ca. alle 10 Jahre eine Entlandung der Gewässer durchzuführen um den Erhalt der Tümpel zu gewährleisten. Dabei sollten nicht alle Tümpel gleichzeitig geräumt werden um ein Rückzugsgebiet für Amphibien zu erhalten. Die Drainagegräben werden durch eine Grabenaufweitung in einer Länge von rund 40 Metern und einer Breite von 3-5 Metern ökologisch aufgewertet. Diese haben eine Abflachung der Ufer sowie die Bildung kleiner, ökologisch wertvoller, temporärer Wasserflächen zur Folge. Dabei soll das Profil des Grabens im Bereich des Mittelwasserstandes nicht verändert werden um ein zeitweiliges Austrocknen zu verhindern. Die zwischen den Aufweitungen befindliche Hochstaudenflur soll erhalten bleiben. Der hierbei anfallende Bodenaushub ist abzutransportieren. Im Westen des Grundstücks sollen lockere Hecken

aus einheimischen Gehölzen mit einer Länge von ca. 50 und 60 Metern angelegt werden, diese werden von einem Gras- und Krautsaum umgeben, welcher nur alle 2-3 Jahre zu pflegen ist. Die Hecken fungieren zum einen als Wind- und Sichtschutz, zum anderen aber auch als Unterschlupf und Winterquartiere für Amphibien. Die im Osten verlaufende Westroth soll an zwei Stellen aufgeweitet werden. Hierzu werden neben den schon bereits beschriebenen Aufweitungen auch Störsteine und Sicherungen am Ufer eingebracht um den Verlauf des bisher gradlinig verlaufenden Bachs abwechslungsreicher zu gestalten und ökologisch aufzuwerten. Störsteine und Ufersicherung sind so einzubringen, dass das östlich gelegene Ufer nicht zu sehr beeinträchtigt wird. Für die Aufweitung sollen Bereiche gewählt werden, an denen der Gehölzbewuchs lückig ist und nicht zu starke Eingriffe erfordert. Der Uferstreifen soll mit einem min. 5 Meter breiten Gras- und Krautsaum aufgewertet werden, welcher alle 2-3 Jahre zu pflegen ist. Das Restliche Grünland ist extensiv zu pflegen. Dies wird durch Einstellung der Düngung sowie eine zweimalige Mahd (nicht vor dem 15.06 und eine weitere im Spätsommer) erreicht. Hierbei soll das Mahdgut abgetragen werden um eine Aushagerung des Bodens zu gewährleisten. Generell gilt es die Mahd von der Grundstücksmitte nach Außen hin durchzuführen um Tieren eine Fluchtmöglichkeit zu geben, anschließend sollte das Mahdgut einige Tage auf dem Gelände verbleiben, bevor es abtransportiert wird, um Insekten die Möglichkeit des Abwanderns einzuräumen. Als einheimische Sträucher für die Heckenbepflanzung sind folgende zu wählen: *Euonymus europaeus*, Pfaffenhütchen, 60-100cm, 2 x verpflanzt; *Cornus sanguinea*, Roter Hartriegel, 60-100cm, 2 x verpflanzt; *Viburnum opulus*, Gemeiner Schneeball, 60-100cm, 2 x verpflanzt; *Prunus spinosa*, Schlehe, 60-100cm, 2 x verpflanzt; *Lonicera xylosteum*, Gemeine Heckenkirsche, 60-100cm, 2 x verpflanzt; *Rhamnus cathartica*, Kreuzdorn, 60-100cm, 2 x verpflanzt; *Sambucus nigra*, Schwarzer Holunder, 60-100cm, 2 x verpflanzt

Hinweis: In unmittelbarer Nähe dieser Ausgleichsfläche liegen folgende bekannte, eingetragene Bodendenkmäler: 1. Verhüttungs- oder Schmiedeplatz der jüngeren Latenezeit. Inv.Nr. D-7-7726-0152 auf den FlstNrn. 1592; 1596; 1596/1; 1597; 1598; 1606/9; 1606/10; 1606/11; 1606/12; 1606/13; 1606/14; 1606/15; 1606/16; 1606/17; 1606/28; 1606/29 (Gemarkung Obenhausen)

Die identische topographische Lage und die raumgreifende Ausdehnung des bekannten Bodendenkmals geben Grund zu der Annahme, dass sich das bekannte Bodendenkmal bis in den Planungsbereich der Ausgleichsfläche erstreckt bzw. dass dort weitere Bodendenkmäler vorhanden sind.

Gemäß Art. 7.1 DSchG bedürfen Bodeneingriffe aller Art auch in jenen Bereichen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen. Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen. D.h. die Stadt Illertissen wird vor Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme auf Fl-Nr. 427 die entsprechende Fachbehörde in den Sachverhalt einbinden.

8.2.4.14 Tabelle zu den Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächen	Lage der Flächen	Bestands-Situation der Flächen	angestrebte Maßnahme oder Nutzung	Ausgleichsfläche in m ²
Ökokonto-Fläche Fl.Nr. 427, der Gemarkung Tiefenbach	extern	intensiv genutztes Grünland und Ackerflächen	Entwicklung einer extensiv genutzten, artenreichen und offenen Grünlandfläche mit Tümpeln und Heckenpflanzungen	11.478
Ökokonto-Teil-Fläche Fl.Nr. 253, der Gemarkung Betlinshausen	extern	intensiv genutztes Grünland bzw. Ablagerungsfläche	Entwicklung einer extensiv genutzten, artenreichen und offenen Grünlandfläche mit Vernässungszonen, sowie Pflege und Erhalt des ökologisch wertvollen Grabens	3.018
CEF-Maßnahme für die Zauneideche in Folge der Worst-Case-Betrachtung	Intern	verbuschte Böschung	Anlage verschiedener Zauneidechen-Habitate	420*
Summe				14.496

*da es sich bei der Maßnahme um einen artenschutzrechtlichen Ausgleich handelt, wird die Flächengröße nicht mit bilanziert.

8.2.4.15 Ergebnis: Nach Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB und der Erstellung des Konzeptes zur Grünordnung wird der Eingriff vollständig auf den externen Ausgleichsflächen ausgeglichen.

8.2.4.16 Als artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme wird eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für die Zauneidechse umgesetzt. In Form einer Worst-Case-Betrachtung werden sämtliche Eingriffe, die infolge der Erschließung in die südexponierte Böschung der "Nordtangente" erfolgen im Norden des Plangebietes 1:1 (bezogen auf die Fläche) innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen. Diese artenschutzrechtliche Maßnahme findet auf den verbuschten Bereichen der Böschung westlich der Unterführung (Bahnlinie) im nördlichen Bereich des Plangebietes statt.

8.2.4.17 Zur Sicherung der angestrebten CEF-Maßnahmen für die Zauneidechse innerhalb des Plangebietes sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

8.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Nr. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

8.2.5.1 Für den überplanten Bereich bestanden von Seiten der Grundstücks-Eigentümer konkrete Anfragen. Um die Verwirklichung dieser Bauvoranfragen zu ermöglichen, kommt daher kein anderer Standort in Betracht.

- 8.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 8.3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 8.3.1.1 Vom Büro Sieber wurde eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation durchgeführt.
- 8.3.1.2 Verwendete Grundlage für die Beurteilung der Schutzgüter, die Abarbeitung der Eingriffsregelung und die Erarbeitung der grünordnerischen Maßnahmen war "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.
- 8.3.1.3 Folgende umweltbezogene Informationen lagen vor bzw. wurden als Grundlage verwendet:
- Schriftliche Stellungnahmen zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Regionalverbandes Donau-Ilter (zum nördlich gelegenen regionalen Grünzug), des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zum Thema Denkmäler, des Landratsamtes Neu-Ulm zu den Themen Immissionsschutz (Erfordernis einer schalltechnischen Untersuchung), Naturschutz (Vorkommen von streng geschützten Arten und Kartierbedarf, Eingrünung an der Nordseite, nachzureichende Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung), des Abwasserzweckverbandes Mittleres Illertal (Lage vor dem Regenüberlaufbecken, Umgang mit Schmutz- bzw. Niederschlagswasser) und der Deutschen Bahn AG (Pflanzabstände zum Bahnbetriebsgelände)
- 8.3.2 Sonstige umweltrelevante Angaben:**
- 8.3.2.1 Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abfallmenge. Der Abfall wird sachgerecht entsorgt bzw. wiederverwertet.
- 8.3.3 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 8.3.3.1 Es liegen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds vor.
- 8.3.4 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):**
- 8.3.4.1 Die Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen auf die Umwelt sind durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert.

8.3.4.2 Die Ausführung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen wird von der Stadt Illertissen erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bzw. Anlage der Erschließung, Infrastruktur und gewerblichen Bauflächen durch Ortsbesichtigung geprüft. Bei den genannten Kontrollen sollte auch überprüft werden, ob nach der Umsetzung des Bebauungsplanes unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen aufgetreten sind. Gegebenenfalls ist von der Gemeinde zu klären, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden können. Da die Gemeinde darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

8.3.5 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

8.3.5.1 Es handelt sich um ein Gewerbegebiet (GE) mit einer zulässigen GRZ von 0,8.

8.3.5.2 Der überplante Bereich umfasst 5,14 ha.

8.3.5.3 Es befindet sich kein Schutzgebiet innerhalb des Plangebietes oder in der näheren Umgebung.

8.3.5.4 Auf der überplanten Fläche befinden sich landwirtschaftliche Flächen, bestehende versiegelte Verkehrswege, eine südexponierte Straßenböschung (entlang der "Nordtangente") und eine Privatgartenanlage sowie ein eingetragener Parkplatz. Westlich wird der Geltungsbereich von der versiegelten "Wilhelm-Walker-Straße" und der "Rudolf-Diesel-Straße" begrenzt. Direkt am östlichen Rand verläuft die Bahnstrecke Kempten-Neu-Ulm. Die Durchführung der Planung wirkt sich vor allem auf das Schutzgut Boden und Wasser (Versiegelung durch Baukörper, Verlust von landwirtschaftlicher Fläche) aus. Bei Nicht-Durchführung der Planung bleiben das intensiv genutzte Grünland und die Ackerflächen als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie die Gartenanlage als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts auf Grund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Die klimatischen Bedingungen, das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert.

8.3.5.5 Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung beinhalten hauptsächlich folgende Punkte: Einbindung der geplanten Baukörper in die Landschaft durch eine gute Ein- und Durchgrünung der Bebauung und des Straßenraumes; Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze; Minimierung des Versiegelungsgrades in dem Gewerbegebiet durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge; Schutz von Boden und Grundwasser durch Ausschluss schwermetallhaltiger Oberflächen, CEF-Maßnahme für die Zauneidechse.

8.3.5.6 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem Regelverfahren des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs erfolgen auf zwei externen Ausgleichsflächen auf der Fl.-Nr. 427 der Gemarkung Tiefenbach und der Fl.-Nr. 253 der Gemarkung Betlinshausen. Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind u.a. geplant: Aufwertung der

Flächen für den Naturhaushalt durch Extensivierung des vorhandenen Intensivgrünlandes; Anlage von Amphibien-Kleingewässern; Heckenpflanzungen und Grabenpflege und Ausheben von Mulden zur Entwicklung von Vernässungszonen. Der erforderliche Ausgleichsbedarf von 14.496 m² kann damit vollständig abgedeckt werden.

- 8.3.5.7 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds vor.

9.1 Örtliche Bauvorschriften**9.1.1 Umfang der getroffenen Vorschriften**

- 9.1.1.1 Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich auf die Vorschrift von Werbeanlagen, sowie die geltenden Abstandsflächen. Blinkende Werbeanlagen werden ausgeschlossen, um eine Beeinträchtigung des Umfeldes zu vermeiden. Die Abstandsflächen richten sich nach den in Gewerbegebieten geltenden Maßgaben.
- 9.1.1.2 Durch die o.g. Beschränkung bei den örtlichen Bauvorschriften wird für die Bauherrschaft ein Maximum an Gestaltungsfreiheit gewährt. Die Auswahl von Dachform, Materialien und Farben ist dadurch individuell möglich.

9.2 Sonstige Regelungen**9.2.1 Abstandsflächen**

- 9.2.1.1 Für die Abstandsflächen werden in jedem Fall die Regelungen des Art. 6 Abs. 4 und Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO zu Grunde gelegt. Dies ist sinnvoll, um Beeinträchtigungen der Belichtungs- und Belüftungs-Situation gerade in Bezug auf die flexible Handhabung der überbaubaren Grundstücksflächen zu vermeiden.

9.2.2 Werbeanlagen

- 9.2.2.1 Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner sowie der landschaftsoptischen Situation entsteht. Des Weiteren wurde bei der Beschränkung die derzeitige Bestandssituation zu Grunde gelegt.

10.1 Umsetzung der Planung

10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

- 10.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.
- 10.1.1.2 Bodenordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.
- 10.1.1.3 Der Flächenerwerb für die Gemeinde beschränkt sich auf die festgesetzten Verkehrsflächen (Verbreiterung und Ausrundungen).

10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

- 10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen nicht erkennbar. Die gewerbliche Weiterentwicklung an dieser Stelle stellt eine erwartbare Entwicklung da und rundet den Siedlungskörper entlang der nördlich gelegenen "Nordtangente" ab. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet die zusätzlichen Einrichtungen zu versorgen.
- 10.1.2.2 In den angrenzenden Bereichen der neu dargestellten Bauflächen ist mit einer gewissen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Diese beschränken sich jedoch auf ein geringes Maß, wie die Schattenstudie aufzeigt.

10.2 Erschließungsrelevante Daten

10.2.1 Kennwerte

- 10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 5,14 ha
- 10.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als GE	3,03	58,9 %
Öffentliche Verkehrsflächen als Geh- und Radweg	0,23	4,5 %
Öffentliche Verkehrsflächen inkl. Begleitgrün	1,07	20,8 %
Öffentliche Grünflächen	0,53	10,4 %
Private Grünflächen	0,28	5,4 %

10.2.1.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaufläche (innerhalb des Baugebietes): 35,3 %

10.2.2 Erschließung

10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Abwasserzweckverband "Mittleres Illertal"

10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Netz der Städtischen Werke Illertissen

10.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: LEW

10.2.2.5 Gasversorgung durch: Erdgas Schwaben

10.2.2.6 Müllentsorgung durch: Stadt Illertissen

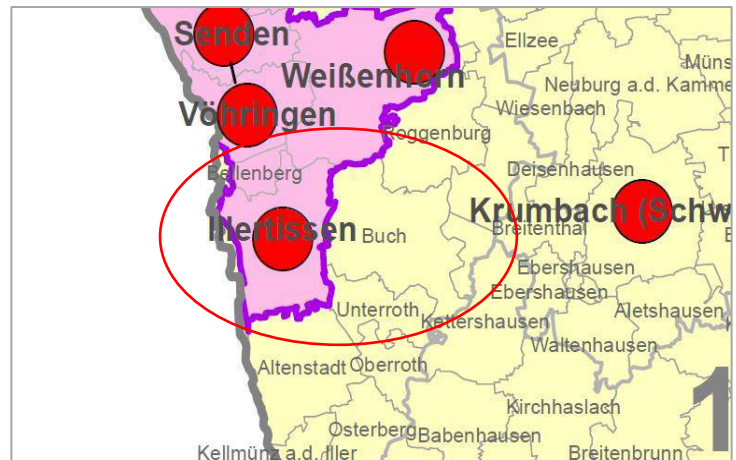
10.2.3 Planänderungen

10.2.3.1 Bei der Planänderung vom 13.06.2016 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 14.06.2016 wie folgt Berücksichtigung.

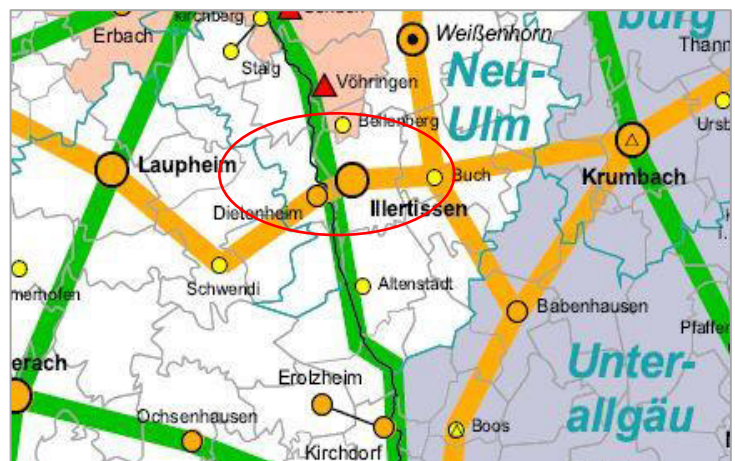
Für die in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 13.06.2016) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 14.06.2016 enthalten):

- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen in Textteil und Planzeichnung
- Anpassung des Verkehrsbegleitgrüns im westlich der bestehenden "Robert-Hansen-Straße"

Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als Mittelzentrum



Ausschnitt aus dem Regionalplan Donau-Iller, Karte Raumstruktur; Darstellung als Mittelzentrum



Auszug aus dem rechts-gültigen Flächennutzungsplan; Darstellung als Gewerbliche Bauflächen, Gemeinbedarfsflächen und Verkehrsflächen



Blick von Norden entlang der Bahnlinie Kempten - Neu-Ulm auf das nördliche Plangebiet; im Hintergrund ist die Firma "Weiß" zu erkennen.



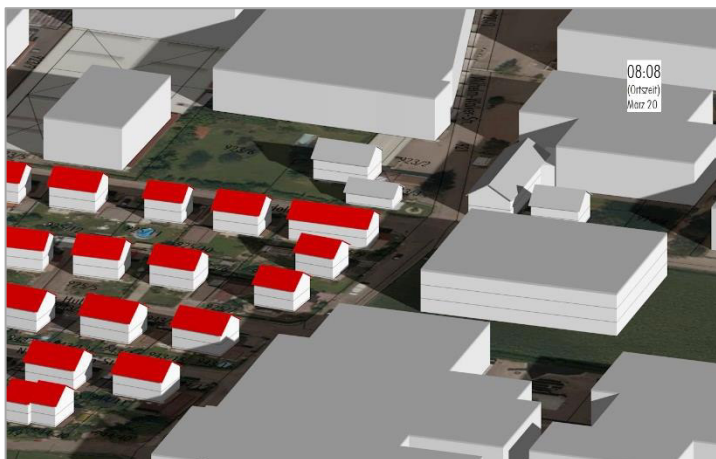
Blick von Osten auf den südlichen Teilbereich des Plangebietes. Im linken Bildrand sind die bestehenden Nutzungen der "Walker Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG" zu erkennen, rechtsseitig die Firma "Weiß"



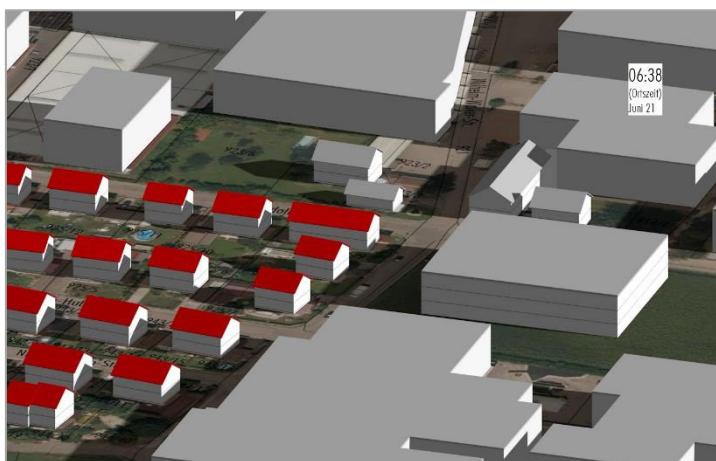
Blick von Süden auf die "Nordtangente". An dieser Stelle soll die neue Anbindung über eine Rampe an die "Nordtangente" erfolgen.



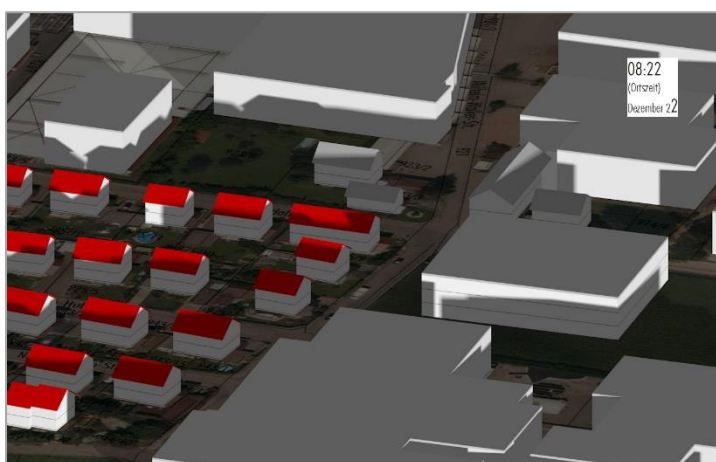
Verschattungsstudie des
Büro Sieber:
Schattenwurf am
20. März um 08:08 Uhr
auf die westlich angren-
zende Wohnbebauung.



Verschattungsstudie des
Büro Sieber:
Schattenwurf am
21. Juni um 06:38 Uhr
auf die westlich angren-
zende Wohnbebauung.



Verschattungsstudie des
Büro Sieber:
Schattenwurf am
22. Dezember um
08:22 Uhr
auf die westlich angren-
zende Wohnbebauung.



13.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Stadtratssitzung vom 01.10.2015. Der Beschluss wurde am 07.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Illertissen, den 01.09.2016



J. Eisen
(J. Eisen, Erster Bürgermeister)

13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 07.10.2015 in der Zeit vom 15.10.2015 bis 16.11.2015 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 08.04.2016 bis 09.05.2016 (Billigungsbeschluss vom 15.03.2016; Entwurfsfassung vom 09.03.2016; Bekanntmachung am 31.03.2016 statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Illertissen, den 01.09.2016



J. Eisen
(J. Eisen, Erster Bürgermeister)

13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 12.10.2015 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 04.04.2016 (Entwurfsfassung vom 09.03.2016; Billigungsbeschluss vom 15.03.2016) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Illertissen, den 01.09.2016



J. Eisen
(J. Eisen, Erster Bürgermeister)

13.4 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Gewerbegebiet südlich der Nordtangente - Teilbereich Nord" in der Fassung vom 13.06.2016 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 14.06.2016 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Illertissen, den 01.09.2016



J. Eisen
(J. Eisen, Erster Bürgermeister)

13.5 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am 07.09.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet südlich der Nordtangente - Teilbereich Nord" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Illertissen, den 08.09.2016



J. Eisen
(J. Eisen, Erster Bürgermeister)

13.6 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 10 Abs. 4 BauGB)

Dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet südlich der Nordtangente - Teilbereich Nord" wurde eine zusammenfassende Erklärung beigelegt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Illertissen, den 08.09.2016



J. Eisen
(J. Eisen, Erster Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 09.03.2016

Plan geändert am: 13.06.2016

Planer:

.....
(i.A. S. Medzech)

Büro Sieber, Lindau (B)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.