Gemeinde Rettenbach

B E B A U U N G S P L A N

mit integriertem Grünordnungsplan
und örtlichen Bauvorschriften

„Am Zwergwegle II“

Begründung mit Umweltbericht

Plandatum: 20.03.2018

Aufgestellt
Hermaringen,

……
Dipl.-Ing (FH) Sandra Gansloser, M.Eng.
Stadtplanerin (akbw)

Anerkannt und ausgefertigt
Rettenbach,

……
Sandra Dietrich-Kast,
Erste Bürgermeisterin

GANSLOSER
INGENIEURE & PLANER

Ingenieurbüro Gansloser
GmbH & Co. KG
Robert-Bosch-Straße 1
89568 Hermaringen
Telefon: 07322 - 9622-0
Telefax: 07322 - 9622-50

Bearbeitung:

Projektnummer *216.09349.00*

Johannes Panzer
M.Eng. Stadtplanung
Landschaftsarchitekt

INHALTSVERZEICHNIS

A. Begründung 4
1. Erfordernis der Planaufstellung 4
2. Alternativenprüfung 4
3. Erschließung 4
4. Einordnung in übergeordnete Planung 7
5. Einordnung in bestehende Rechtsverhältnisse und Umfeld 8
6. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs 8
7. Lage und Topographie 8
8. Bestand innerhalb und ausserhalb des räumlichen Geltungsbereichs 8
9. Planungsstatistik 9
10. Festsetzungen des Bebauungsplans 9
11. Örtliche Bauvorschriften 11
12. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise 11

B. Umweltbericht 12
1. Einleitung 12
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 15
3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich 21

C. Zusammenfassende Erklärung 27

D. Anlagen 28

A. BEGRÜNDUNG

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Für den Bereich des Werksgeländes der Fa. Reflexa Werke Albrecht GmbH in der Silbermannstraße 29 in Rettenbach soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Dies ist erforderlich, da kein verbindlicher Bauleitplan vorliegt und die Bauaufsichtsbehörde dies für eine geplante Betriebserweiterung fordert. Ziel des Bebauungsplans ist es sowohl den Bestand zu erhalten als auch eine Erweiterung für die Firma Reflexa auf dem betroffenen Grundstück zu ermöglichen.

2. ALTERNATIVENPRÜFUNG

Da es sich um eine Bestandssicherung und Erweiterung des Betriebes am bestehenden Standort handelt, wurden keine weitergehenden Standortalternativen geprüft. Die Zufahrt über die Straße „Silbermannstraße“ (Kr GZ 31) im Süden ist gewährleistet. Im Zuge der Planung wurden Alternativen zur internen Wegeführung, der Zufahrtsmöglichkeiten sowie zur Nachverdichtung erarbeitet.

3. ERSCHLIEßUNG

Um die betriebsinternen Abläufe auch nach der baulichen Erweiterung zu gewährleisten sowie im Hinblick auf zukünftige Entwicklungen muss eine neue bedarfsgerechte Zufahrt im Osten des Betriebsgeländes hergestellt werden. Durch die bestehende bauliche Situation auf dem Werksgelände, kann dies lediglich durch die Inanspruchnahme des Flurstücks Flur-Nr. 674 (Wirtschaftsweg) sowie einer geringen Teilfläche von Flur-Nr. 682/5 gewährleistet werden (vgl. Abb.1). Der Weg auf den genannten Flurnummern wird somit Bestandteil des Betriebsgeländes der ansässigen Firma und steht der Erschließung weiterer Flächen nicht mehr zur Verfügung. Aufgrund dessen wurde eine Untersuchung zum Ausgleich des Wirtschaftsweges vorgenommen.

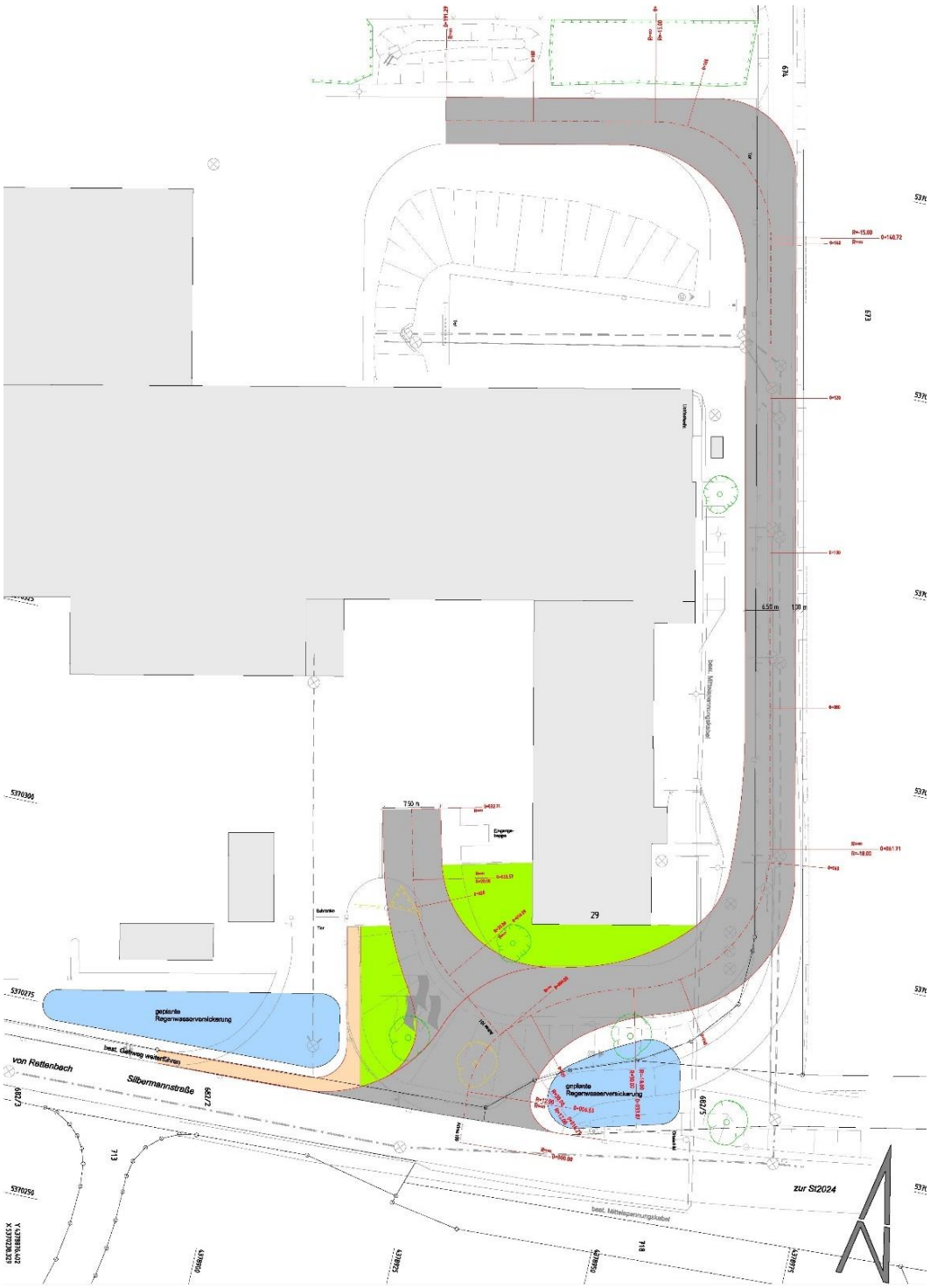

Abb. 1: interne Erschließung der Fa. Reflexa

Durch die Darstellung des derzeitigen Feldwegenetzes in Abb. 2 ist erkennbar, dass drei geschotterte Zufahrten (gelb markiert) von der Silbermannstraße (Kr GZ 31) zu den nördlichen Flurstücken bestehen und dass der Umfang der Erschließung der Äcker durch das vorhandene Netz ausreichend ist, wobei die östlich gelegene Verbindung nicht den Ansprüchen größerer Fahrzeuge entspricht. Aufgrund des Wegfalls des Feldweges auf den Flur-Nr. 682/5, 674 östlich der Fa. Reflexa, wurden weitergehende Untersuchungen zu

Alternativen erarbeitet, die das Feldwegenetz für den landwirtschaftlichen Verkehr wieder zusätzlich an die Silbermannstraße anbinden.

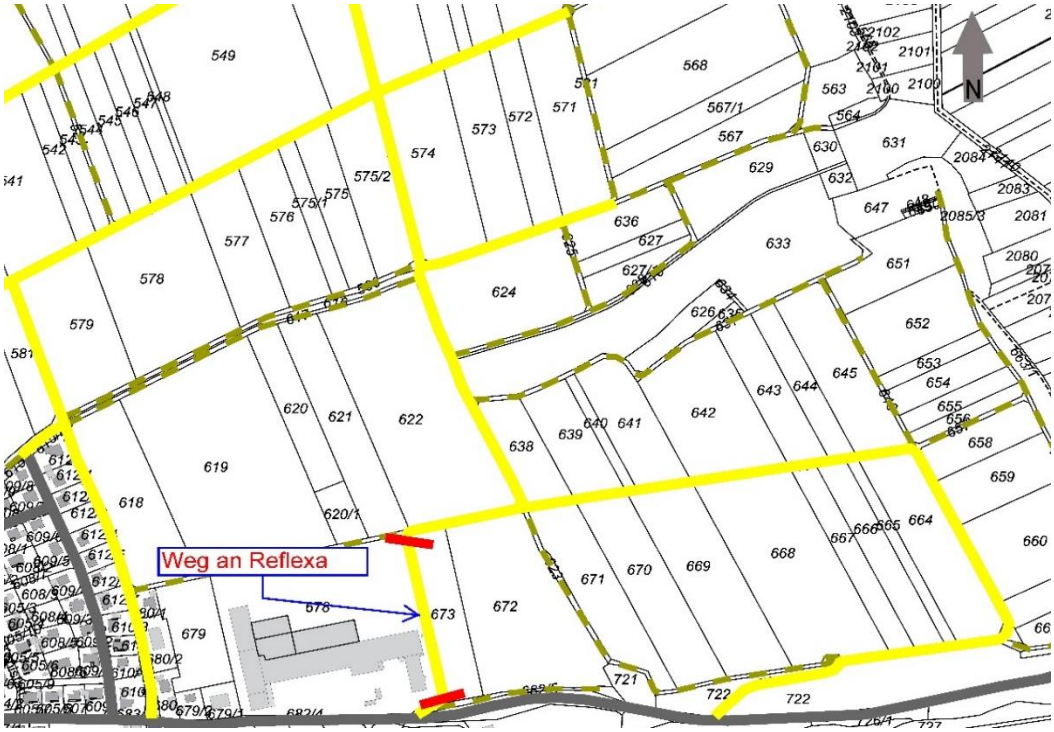

Abb. 2: bestehendes Feldwegnetz, ohne Maßstab

Es wurden sieben Varianten (vgl. Abb. 3) mit jeweiligen Machbarkeitshinweisen wie Einhaltung der Sichtfelder, Mengen der Erdbewegung, Flächen zur Gehölzrodungen, topographisch bedingte Geländeneigungen, Kosten und weiteres dargestellt und mit dem Landratsamt Günzburg, dem staatlichen Bauamt sowie der Gemeinde Rettenbach intensiv diskutiert. Bei einem Anschluss an die Silbermannstraße (Kr GZ 31) ist hierbei in jedem Fall mit einem erheblichen Eingriff in den Bestand, wie Gehölzrodung für die Sichtfelder und Erdmodellierung zum Herstellen des Straßenkörpers zu rechnen.

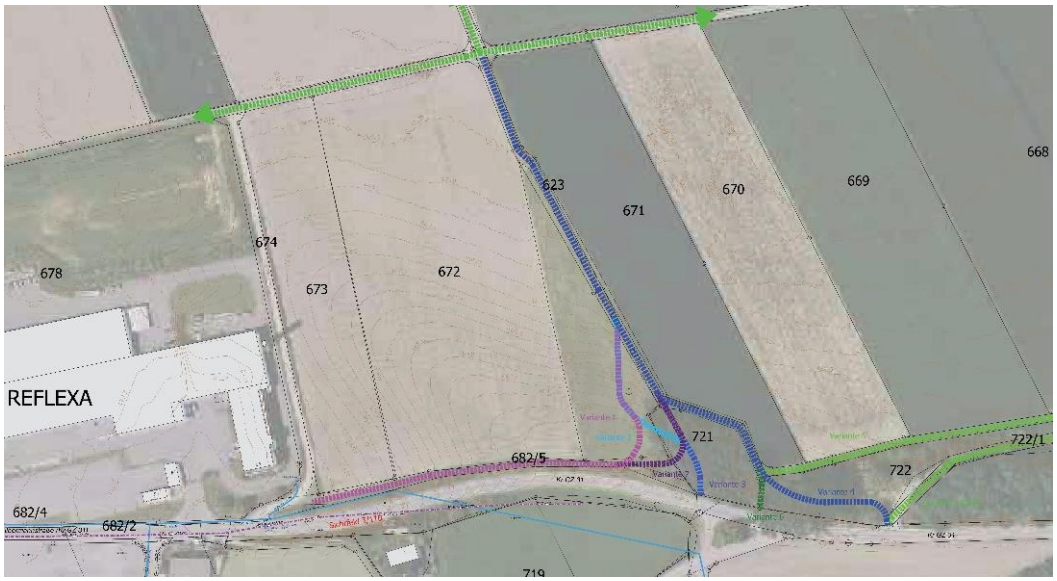

Abb. 3: Varianten zum Feldwegeersatz, ohne Maßstab

Auf Grundlage dieser Ergebnisse und dem Sachverhalt dass durch das gut ausgebaute Feldwegenetz weiterhin alle Flurstücke landwirtschaftlich bestellbar bleiben, ist ein Ersatz des entfallenden Feldweges, der nur mit erhöhtem, unverhältnismäßigem Aufwand zu kompensieren ist, nicht sinnvoll. Es verbleiben damit zwei Zufahrtswege von der Silbermannstraße zu den landwirtschaftlichen Flächen im Norden, die vom Gemeinderat Rettenbach als ausreichend bewertet werden. Zur Kompensation des entfallenden Wirtschaftswegs, wird in Absprache mit den betroffenen Landwirten der bereits vorhandene Feldweg, Flur-Nr. 722/1 (Hüleweg), ca. 300 m östlich des bisherigen Feldweges als Alternativweg ausgebaut.

4. EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNG

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 befindet sich die Gemeinde Rettenbach im Allgemein Ländlichen Raum. Die Gemeinde hat keine zentrale Funktion und liegt auf keiner Entwicklungsachse.

4.2 Regionalplan

Im Regionalplan ist das Gebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt.

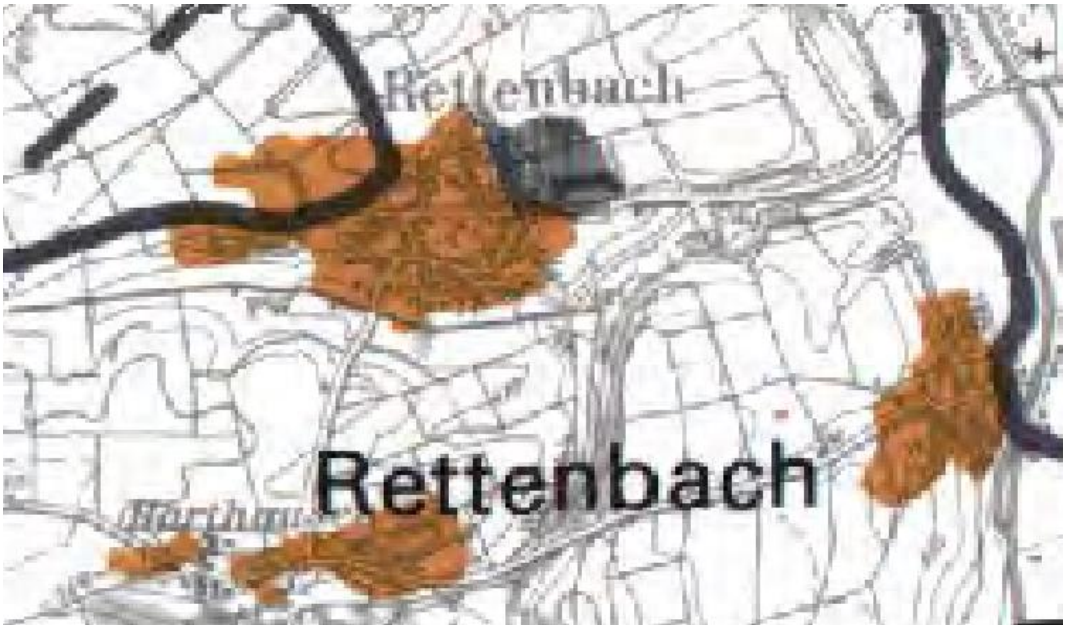

Abb. 4: Ausschnitt Regionalplan

4.3 Flächennutzungsplan

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rettenbach ist das Plangebiet als Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung bzw. Vorkehrung vor schädlichen Umwelteinwirkungen ausgewiesen. Weiterhin ist im Süden die Eingrünung des Parkplatzes ausgewiesen. Der Bebauungsplan wird damit aus dem aktuell gültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

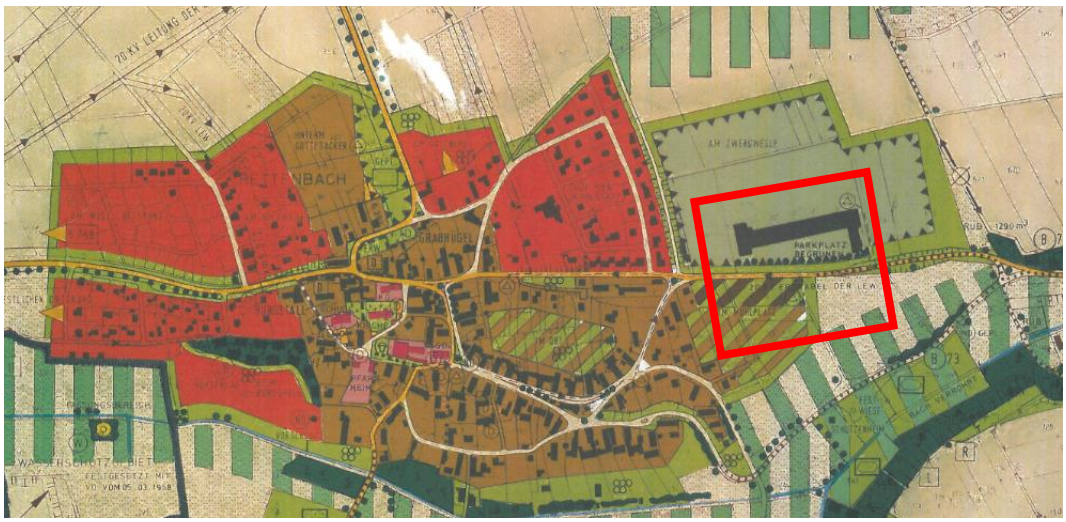

Abb. 5: Ausschnitt Flächennutzungsplan Rettenbach

5. EINORDNUNG IN BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE UND UMFELD

Innerhalb des Geltungsbereichs besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Im Westen grenzt der Bebauungsplan „Am Zwergwegle“ (GE) an und im Süden der Bebauungsplan „Am Mühlplatz“ (GE/WA).

6. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das nachstehend genannte Grundstück der Gemarkung Rettenbach:

Grundstück Flur-Nr. 678 sowie Teilflächen der Flur-Nr. 674, 682/4, 682/5.

Die angrenzenden Nachbargrundstücke sind:

Grundstücke der Gemarkung Rettenbach Flur-Nr. 682/2 (Straße), 673, 679 (landwirtschaftliche Flächen), 657 (Feldweg), 679/1 (bebautes Grundstück)

7. LAGE UND TOPOGRAPHIE

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Rettenbach und beinhaltet eine Fläche von ca. 4,19 ha. Das Gelände besitzt ein leichtes Gefälle nach Osten.

Nördlich und östlich befinden sich Feldwege bzw. landwirtschaftliche Flächen. Im Süden grenzt die Silbermannstraße an. Im Westen befinden sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie ein bebautes Grundstück. Im Westen und Süden liegt zudem das Siedlungsgebiet von Rettenbach.

8. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

8.1 Nutzung

Das Grundstück Flur-Nr. im Geltungsbereich wird überwiegend gewerblich genutzt. Lediglich im Norden wird ein kleiner Teil des Grundstücks landwirtschaftlich bestellt. Im Westen verläuft ein Feldweg.

8.2 Bodenwerte

Folgende Bodenarten sind im Bereich des Bebauungsplanes zu erwarten:

Im westlichen Bereich des Bebauungsplans fast ausschließlich Braunerde aus kiesführendem Lehm (Deckenschotter, Molasse, Lösslehm) über (kiesführendem) Sand bis Lehm (Molasse). Im östlichen Bereich des Bebauungsplans fast ausschließlich Parabraunerde und Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss)

(Quelle: BayernAtlas Bodenkarte, abgerufen am 26.09.2016)

In der Bodenschätzungskarte von Bayern ist das Plangebiet in L4Lö eingestuft. Es handelt sich um lehmige Lössböden der Zustandsstufe 4 (1 sehr gut, 7 sehr schlecht).

(Quelle: Bayerisches Landesvermessungsamt – Bodenschätzungs- (Übersichts-) Karte Bayern)

8.3 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück Flur-Nr. 678 innerhalb des Gebietes ist in privatem Eigentum. Das Flurstück 674 (Feldweg) soll von öffentlichem in privates Eigentum übergehen. Die Verkehrsflächen Flur-Nr. 682/4 und 682/5 befinden sich im Besitz der Gemeinde.

8.4 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist durch die Silbermannstraße im Süden erschlossen.

8.5 Ver- und Entsorgungsleitungen

In der Silbermannstraße befinden sich eine bestehende Wasserleitung und ein bestehender Mischwasserkanal. Weiterhin liegen diverse Kabel der LEV Verteilnetz GmbH, eine Erdgasleitung der Schwabennetz GmbH und Leitungen der Deutschen Telekom AG in der Straße. Es ist davon auszugehen, dass keine weitere Erschließung erforderlich ist.

9. PLANUNGSSTATISTIK

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4,19 ha.

Flächennutzung	Fläche in ha	Fläche in %
Versiegelte Fläche	2,77	66,1
Landwirtschaftlich genutzte Flächen und Grünflächen	1,24	29,6
Verkehrs- und Wegeflächen	0,18	4,3
Gesamtfläche	**4,19**	**100**

10. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

10.1 Art der baulichen Nutzung

Um die zukünftige Weiterentwicklung des Betriebes zu gewährleisten wird ein Gewerbegebiet mit lärmschutzrechtlichen Einschränkungen (GEe) festgesetzt.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

10.2.1 Grundflächenzahl

Um den Rahmen der baulichen Entwicklung nicht einzuschränken, ist die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 als Obergrenze festgesetzt. Dies begründet sich mit der

bereits bestehenden Bebauung und der nun angestrebten Nachverdichtung für Hochbauten, Zufahrten und Stellplätze ohne weitere Flächen im Norden bzw. Osten in Anspruch zu nehmen. Zudem sind die Privaten Grünflächen gesondert ausgewiesen.

10.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Neben der Grundflächenzahl wird das Maß der baulichen Nutzung über die maximal zulässige Gebäudehöhe definiert. Diese wurde aufgrund der geplanten und vorhandenen Nutzung der baulichen Anlagen auf max. 20,00 m festgesetzt.

10.3 Höhenlage

Als Bezugspunkt zur eindeutigen Festlegung der max. zulässigen Höhen der baulichen Anlagen ist die Höhenlage als Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) definiert.

10.4 Bauweise

Die abweichende Bauweise im Gewerbegebiet begründet sich dadurch, dass auch Gebäude über 50 m Gebäudelängen benötigt werden.

10.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Diese sind so gewählt, dass eine möglichst flexible Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht wird. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung wird festgelegt, welche Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

10.6 Flächen für erforderliche Nebenanlagen

10.6.1 Nebenanlagen

Im Sinne eines geordneten Erscheinungsbildes im öffentlichen Raum sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Unter Berücksichtigung des Gestaltungsspielraums der Bauherren sind hiervon Einfriedungen ausgenommen. Zudem sind aus Gründen der Funktionalität die der Versorgung dienenden Nebenanlagen auch außerhalb zulässig.

10.6.2 Garagen und Pkw-Stellplätze

Die Stellung von Garagen und überdachten Stellplätzen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, sodass eine unerwünschte Entwicklung hinsichtlich der Gestaltung vermieden wird. Ausgenommen sind nicht überdachte Stellplätze, da diese das gewünschte Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen.

10.7 Führung von Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen

10.7.1 Unterirdische Versorgungsanlagen und –leitungen

Die Wasserversorgung ist durch die bestehende Wasserleitung gewährleistet. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt in den bestehenden Mischwasserkanal.

10.8 Grünflächen

Es werden die im zeichnerischen Teil dargestellten privaten Grünflächen ausgewiesen und teilweise mit Pflanzgeboten versehen, um die Gestaltung und Qualität der Flächen sicherzustellen.

10.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

10.9.1 Entwässerung

Zum Schutz des Grundwassers ist das belastete Niederschlagswasser, wie auch das Schmutzwasser, dem Mischwasserkanal zuzuführen.

10.10 Vorkehrungen zum Immissionsschutz

Um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an der umliegenden schutzbedürftigen Bebauung sicherzustellen, wurde für das Bebauungsplangebiet eine Geräuschkontingentierung innerhalb eines Schalltechnischen Gutachtens (vgl. Anlage) vorgenommen. Die in dem Gutachten angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel dienen der Festsetzung von Emissionskontingenten. Im vorliegenden Fall sind des Weiteren Zusatzkontingente mit festgelegten Richtungssektoren zu berücksichtigen.

10.11 Pflanzgebote

10.11.1 Pflanzgebot

Die Pflanzgebote dienen der Durchgrünung des Plangebiets. Somit wird sichergestellt, dass sich das Plangebiet in die Landschaft einfügt.

11. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

11.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um ein unerwünschte Erscheinungsbild zu vermeiden sind Festsetzungen zu Dachformen, Dachneigungen und der Außenwände getroffen worden.

11.2 Werbeanlagen

Zur Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes sind Vorschriften zu der Höhe von Werbeanlagen getroffen.

11.3 Äußere Gestaltung baulicher Flächen

Einfriedungen

Zur Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes wurden Festsetzungen zur Einfriedung des Plangebietes getroffen.

12. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Gemäß § 9 Abs. 6 und 6a BauGB werden Regelungen aus anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich aufgenommen. Im Bebauungsplan sind Hinweise zu Altlasten, Ausgleichsflächen, Niederschlagswasser, Lärmemissionen, Löschwasserversorgung sowie Artenschutz enthalten.

B. UMWELTBERICHT

(§ 2 Abs. 4, § 2a und § 4c BauGB)

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplans nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Inhalte des Umweltberichts richten sich nach der Anlage zum BauGB (§ 2a S. 2 i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB).

Die Umweltbelange werden im Umweltbericht systematisch nach den Schutzgütern abgehandelt. Es erfolgt eine Bestandsaufnahme mit Bewertung, die Auswirkungen der Planung werden beschrieben, es werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zur Kompensation aufgezeigt sowie eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung abgegeben.

Aufgabe der Umweltprüfung in der Bauleitplanung ist es, alle Belange des Umwelt- und Naturschutzes zusammenzuführen und den Behörden und der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vorzulegen.

1. EINLEITUNG

1.1 Angaben zum Standort

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Rettenbach und beinhaltet eine Fläche von ca. 4,19 ha. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die nachstehend genannten Grundstücke der Gemarkung Rettenbach: Grundstück Flur-Nr. 678, 674 sowie Teilflächen der Flur-Nr. 682/4, 682/5. Das Plangebiet ist südlich durch die Silbermannstraße erschlossen. Es ist keine weitere Erschließung notwendig.

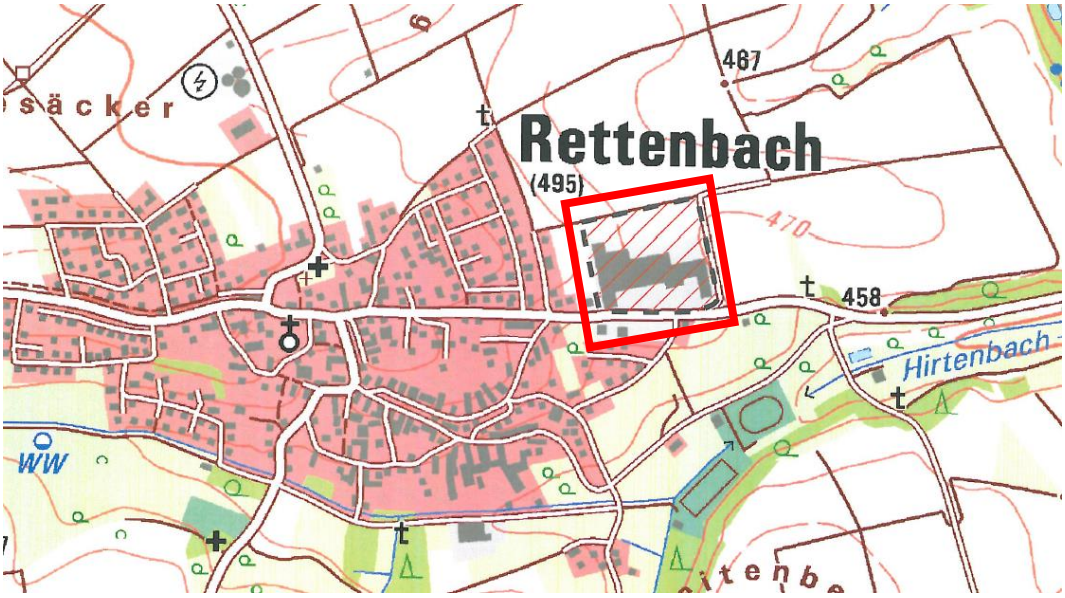

Abb. 6: Übersichtsplan mit Verortung des Gebiets

Abb. 7: Luftbild mit eingezeichnetem Geltungsbereich

1.2 Inhalt, Ziele und Festsetzungen

Ziel des Bebauungsplans ist es sowohl den Bestand zu erhalten als auch eine Erweiterung für die Firma Reflexa auf dem betroffenen Grundstück zu ermöglichen.

Tab. 1: Festsetzungen und Angaben über Art und Umfang des Vorhabens

Art des Gebietes (Inhalt, Art und Umfang)	Gewerbegebiet (GRZ 0,9), Gebäudehöhe bis 20,0 m Private Grünflächen
Art der Bebauung (Ziele, Festsetzungen)	Gebäude und bauliche Anlagen zur Erfüllung des Nutzungszwecks
Erschließung	Die Erschließung erfolgt über die bestehende Silbermannstraße
Flächenbedarf	Geltungsbereich ca. 4,19 ha

Die Gemeinde Rettenbach beabsichtigt auf dem Grundstück ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO zu schaffen. Der Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes der Gemeinde Rettenbach befindet sich auf dem bereits bestehenden Betriebsgelände sowie einem Wirtschaftsweg.

1.3 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes

In den nachfolgenden Tabellen sind die, in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen, festgelegten Ziele des Umweltschutzes aufgelistet.

Tab.2: Ziele des Umweltschutzes

Fachgesetz	Ziele und Berücksichtigung des Umweltschutzes
Bodenschutz (§ 1a BauGB)	Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen sparsamer Umgang mit Boden Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzen
Berücksichtigung im Bebauungsplan	Sorgsamer Umgang mit Boden durch Trennung von Ober- und Unterboden Restflächen sind unversiegelt zu belassen und zu begrünen Bodenversiegelungen nur dort, wo es unbedingt notwendig ist Berücksichtigung großflächiger Versiegelungen in der Eingriffsbilanzierung
Abfall- und Immissionsschutz	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm, Schadstoffe)
Berücksichtigung im Bebauungsplan	Wird durch ein Schallschutzgutachten ergänzt.
Wasserschutz	Schutz von Grundwasser, Oberflächenwasser Erhalt der natürlichen Rückhaltefähigkeit für Niederschläge
Berücksichtigung im Bebauungsplan	Das Plangebiet befindet sich in keinem Wasserschutzgebiet. Es befindet sich nicht in einem hochwassergefährdeten Bereich (HQ_{10} - HQ_{Extrem}). Quellen treten im Gebiet nicht zu Tage. Die Niederschlagswässer von Dachflächen und unbelasteten Hofflächen werden auf den Grundstücken versickert oder in eine Retentionszisterne eingeleitet. Schmutzwasser und belastetes Regenwasser werden in den Schmutzwasserkanal eingeleitet.
Natur- und Landschaftsschutz, BNatSchG / NatSchG	Artenschutz, Schutz und Erhalt von Lebensräumen Erholungsfunktion der Landschaft erhalten Ausgleich von nicht vermeidbaren Eingriffen
Berücksichtigung im Bebauungsplan	Im Plangebiet befindet sich kein nach § 30 BNatSchG / Art 23 BayNatSchG geschützten Biotope. Es befinden sich keine geschützten Natura 2000 –Gebiete (FFH und SPA Gebiete) innerhalb des Geltungsbereichs. Landschaftsschutz- und Naturschutzgebiete sind nicht vorhanden. Um Beeinträchtigungen in den Natur- und Landschaftsschutz zu minimieren, wird als Ortsrandabschluss ein 5 Meter breiter Gehölzstreifen aus standorttypischen Gehölzen angepflanzt.

Tab. 3: Ziele der Fachpläne

Fachpläne	Ziele der Fachpläne
Regionalplan des Regionalverbands Donau-Iller (1987)	Es stehen der Planung keine raumordnerischen Festsetzungen entgegen.
Flächennutzungsplan der Gemeinde Rettenbach (1995)	Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rettenbach ist das Plangebiet als Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung bzw. Vorkehrung vor schädlichen Umwelteinwirkungen ausgewiesen.
Landschaftsplan der Gemeinde Rettenbach (1995)	Der im Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan sieht einen Grünstreifen im Süden des Plangebiets vor, sowie eine Eingrünung des Parkplatzes.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die folgende Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden, umfasst gem. Anlage 1 BauGB Angaben zu:

1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.
2. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung
4. In Betracht kommenden anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale des Gebiets, die voraussichtlich beeinflusst werden

Im Zuge der Bestandsaufnahme wurden die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale des Gebiets, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden berücksichtigt.

Europäische Vogelschutzgebiete werden von der zu betrachtenden Planung ebenso wenig tangiert, wie Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung. Darüber hinaus sind keine umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt und /oder Kulturgüter und sonstige Sachgüter gegeben. Nachfolgend werden die planungsrelevanten Schutzgüter betrachtet.

2.1.1 Bestandsaufnahme und Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen

a) Bestandsaufnahme und Auswirkung für Tiere sowie Artenschutz

Belange des Artenschutzes müssen unabhängig von der Wahl des Bebauungsplanverfahrens betrachtet werden. § 44 BNatSchG beinhaltet bestimmte Verbote der Beeinträchtigung besonders und streng geschützter Arten. Bei der Durchführung von Vorhaben, hat der Vorhabenträger sicher auszuschließen, dass bei zu erwartenden Beeinträchtigungen, die nach den artenschutzrechtlichen Vorschriften verboten wären, hierfür eine Ausnahme möglich ist. Bestimmte Verbotssachverhalte können ggf. auch durch (vorgezogene) funktionserhaltende Maßnahmen (CEF) vermieden werden. Artenschutzrechtliche Verbote sind nicht der Abwägung zugänglich. Die nach Europarecht geschützten Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie, sowie die europäischen Vogelarten, sind für nach § 14 ff BNatSchG oder bestimmte Vorhaben laut BauGB zulässige Eingriffe, artenschutzrechtlich relevant. Zur Beurteilung artenschutzrechtlicher Belange wurde eine intensive ökologische Begehung am 29.03.2017 bei leicht bewölktem, windstillem Wetter in den Vormittagsstunden durchgeführt.

Aufgrund fehlender bestandgefährdeten Baum- und Strauchstrukturen sowie bestandsgefährdeten Gebäuden ist nicht mit Gebüsch, -Höhlen und Gebäudebrütenden Vogelarten im Eingriffsbereich zu rechnen. Bei der Freifläche handelt es sich um eine ausgeräumte, intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie um kleine Grünflächen mit hohem Mah-

dregime. Durch diese intensive Nutzung der Flächen ist nicht mit einem Vorkommen von Offenlandbrütenden **Vogelarten** zu rechnen. Für **Reptilien** wie der Eidechse fehlt es an geeigneten Strukturen wie Gebüsche oder Gesteinsspalten als Rückzugsmöglichkeit, dadurch erscheint eine Besiedlung durch streng geschützte Eidechsenarten kaum möglich. In Bezug auf **Säugetiere** beschränkt sich die Relevanz auf die Fledermäuse, da ein Vorkommen von weiteren artenschutzrechtlich relevanten Säugetierarten aufgrund der Habitatstrukturen ausgeschlossen werden kann. Die Untersuchung der bestehenden Gebäude hat keine Hinweise auf Wochenstuben und Winterquartiere ergeben. Sommerliche Ruhestätten sind in den Spalten und Nischen der Gebäude jedoch nicht auszuschließen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass keine Hinweise auf das dauerhafte Vorkommen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) streng geschützter Tierarten im Eingriffsbereich gefunden wurden. Als Konfliktvermeidende Maßnahme bzgl. der Artengruppe Fledermäuse ist der Abriss von Gebäude, Gebäudeteilen und Hütten sowie die Rodung von Gehölzen auf den Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar begrenzt. Vor Abriss und Rodung sind Spalten und Nischen von einer fachlich geeigneten Person auf das Vorhandensein von Vögeln und Fledermäusen zu kontrollieren.

b) Bestandsaufnahme und Auswirkung für Pflanzen

Im Bereich des Vorhabens sind folgende beeinträchtigte Lebensraumtypen vorhanden: Intensiv genutzter Acker

- Geringe Bedeutung

Schaffung neuer Lebensräume durch Pflanzgebote, insbesondere der Bäume und Sträucher.

- Nicht erheblich bzw. geringe Beeinflussung

2.1.2 Bestandsaufnahme und Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Boden

Folgende Bodenarten sind im Bereich des Bebauungsplanes zu erwarten:

Im westlichen Bereich des Bebauungsplans fast ausschließlich Braunerde aus kiesführendem Lehm (Deckenschotter, Molasse, Lösslehm) über (kiesführendem) Sand bis Lehm (Molasse). Im östlichen Bereich des Bebauungsplans fast ausschließlich Parabraunerde und Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss) (Quelle: BayernAtlas Bodenkarte, abgerufen am 26.09.2016).

In der Bodenschätzungskarte von Bayern ist das Plangebiet in L4Lö eingestuft. Es handelt sich um lehmige Lössböden der Zustandsstufe 4 (1 sehr gut, 7 sehr schlecht). (Quelle: Bayerisches Landesvermessungsamt – Bodenschätzungs- (Übersichts-) Karte Bayern)

- Mittlere Bedeutung des Ackerbodens

Die Flächen im Gebiet sind zum großen Teil durch Gebäude und Hofflächen des Betriebes versiegelt und teilversiegelt. Versiegelte Flächen haben keine und teilversiegelte Flächen haben nur noch eine geringe Bedeutung für die Bodenfunktionen. Des Weiteren sind landwirtschaftliche Flächen (Acker / Wiese) im Gebiet vorhanden.

- Geringe Bedeutung

Flächen für Bodeneingriffe minimieren durch Baufeldbeschränkung, auch keine temporäre Belegung von Ackerflächen zulassen, schonender Umgang mit Boden während der

Bauphase, Berücksichtigung der Versiegelung in der Eingriffsregelung, Getrennte Lagerung von Oberboden sowie dessen Wiederverwertung.

- Nicht erheblich bzw. geringe Beeinflussung

2.1.3 Bestandsaufnahme und Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Wasser

Das Gebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet, Quellschutzgebiet oder einem Überschwemmungsgebiet (HQ-Gebiete). Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Für die Grundwasserneubildung spielen die überlagernden Schichten eine Rolle. Versiegelte Flächen haben keine Bedeutung mehr für die Grundwasserneubildung. Da im Gebiet versiegelte und teilversiegelte Flächen vorhanden sind, besteht bereits eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung. Das Gebiet liegt in der Hydrogeologischen Einheit „Vorlandmolasse“, die in Teilen als Grundwasserleiter aber auch Grundwassergeringleiter eingestuft wird. (Quelle: BIS-Bayern Hydrogeologische Karte, abgerufen am 28.02.2017)

- Mittlere bis hohe Bedeutung der unversiegelten Flächen

Das unbelastete Wasser der Dach- und Hofflächen wird auf den Grundstücken versickert oder in eine Retentionszisterne eingeleitet.

- Nicht erheblich bzw. geringe Beeinflussung

2.1.4 Bestandsaufnahme und Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Klima und Luft

Das Untersuchungsgebiet schließt an bestehende Bebauung an. Die Flächen sind für siedlungsrelevante Kaltluftentstehungen kaum bedeutend.

- Geringe Bedeutung

Es sind keine signifikanten Beeinträchtigungen zu erwarten. Durch Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern wird die Verdunstung im Gebiet erhöht und das Mikroklima stabilisiert. Bei dem Vorhaben ist von keinen nachteiligen Auswirkungen auf den Klimawandel auszugehen.

- Nicht erheblich bzw. geringe Beeinflussung

2.1.5 Bestandsaufnahme und Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Das Untersuchungsgebiet schließt an bebaute Ortsrandlage an. Das Gebiet ist bereits bebaut und damit vorbelastet. Das Plangebiet liegt des Weiteren an der Ortsdurchfahrtsstraße von Rettenbach.

Insgesamt sind das Landschaftsbild- und die Erholungsfunktion durch bestehende Bebauung, sowie durch die fehlenden Verbindungen in die Landschaft und die fehlende Ortsrandeingrünung vorbelastet.

- Geringe Bedeutung

Im Westen und Norden des Plangebiets wird mit standorttypischen Bäumen und Sträuchern eine Eingrünung des Gebiets geschaffen.

- Nicht erheblich bzw. geringe Beeinflussung

2.1.6 Bestandsaufnahme und Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Es bestehen Vorbelastung durch den bestehenden Betrieb.

- Mittlere Bedeutung

Eine signifikante Verschlechterung ist nicht zu erwarten. Um die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sowie die Bevölkerung insgesamt gering zu halten, wurden Immissionskontingente im Bebauungsplan festgesetzt.

- Geringe Beeinflussung

2.1.7 Bestandsaufnahme und Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Bereich des Plangebiets liegen hierfür keine Hinweise vor

- Geringe Bedeutung

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Im vorliegenden Fall sind z.B. Wechselwirkungen zwischen Boden und Tiere und Pflanzen möglich. Je größer der Verlust von Boden durch Versiegelung desto größer kann der Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen werden.

Im Plangebiet treten keine außergewöhnlichen bzw. besonders relevanten Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern auf.

2.1.9 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetztes

Im Folgenden wird die Betroffenheit der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie der EU-Vogelschutzgebiete hinsichtlich des jeweiligen Erhaltungsziels und Schutzzwecks im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) aufgezeigt. Wie im Vorfeld bereits dargelegt, werden weder Europäische Vogelschutzgebiete, noch Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung tangiert.

Tab. 4: Europäisch und nationale Schutzgebietskategorien und deren Betroffenheit zum Erhaltungsziel und Schutzzweck aufgrund der Planung

Schutzkategorie	Erhaltungsziel und Schutzzweck betroffen		Begründung
	Ja	Nein	
Europäische Schutzgebietskategorie			
Natura 2000- Gebiete (FFH-Gebiet/Vogelschutzgebiet)		x	-
Nationale Schutzgebietskategorie			
Naturschutzgebiet / Naturdenkmal		x	-
Landschaftsschutzgebiet		x	-
Naturpark		x	-
Besonders geschützte Tiere und Pflanzen (§ 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG Biotope)		x	-
Wasserschutzgebiet		x	-
Überschwemmungsgebiet		x	-

2.1.10 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Abfälle werden –wie im Landkreis üblich- gesammelt und entsorgt.

2.1.11 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Eine sparsame und effiziente Nutzung von Energie ist anzustreben. Solaranlagen sind möglich, werden empfohlen und sind von der Gemeinde erwünscht.

2.1.12 Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Die Flächen sind im integrierten Landschaftsplan 1995 der Gemeinde Rettenbach als Fläche für Gewerbe dargestellt.

2.1.13 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen

Die gesetzlich vorgegebenen Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstwerte nach 39. BImSchV (39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) sind einzuhalten. Um die bestmögliche Luftqualität im Plangebiet zu erhalten und die Belange des Klimaschutzes zu berücksichtigen, sind grünordnerische Festsetzungen getroffen worden.

2.1.14 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind sowie Beschreibung der Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt sowie Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle

Bei den geplanten Vorhaben ist von keinen entsprechenden nachteiligen Auswirkungen auszugehen.

2.1.15 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Im Zusammenhang mit benachbarten Gebieten ist eine Kumulation negativer Auswirkungen nicht zu erwarten.

2.2 Wirkungsanalyse

Bei der geplanten Erweiterung des Betriebes ist mit baubedingten Wirkfaktoren (temporär, während der Bauphase auftretenden), anlagebedingten Wirkfaktoren (alle Faktoren, die spezifisch durch die Anlage selbst bedingt sind) und betriebsbedingten Wirkfaktoren (Faktoren, die ursächlich mit dem Betrieb zusammenhängen) zu rechnen.

Baubedingte Wirkungen

- Verdichtung des vorhandenen Bodens durch Baubetrieb. Im Bereich späterer Grünflächen sind diese durch Tiefenlockerung nach Abschluss der Bauarbeiten rückgängig zu machen

- Bodenumschichtung

  Der Oberboden ist vor Baubeginn abzuschieben und separat zu lagern, nach Abschluss der Bauarbeiten sollte der Oberboden je nach Bedarf wieder auf den späteren Grünflächen aufgetragen werden
- Immissionen (Abgase, Lärm, Staub) sowie mögliche Erschütterungen durch Baumaschinen
- Verlust von Vegetation, Eingriffe in Lebensräume von Tieren und Pflanzen

Es handelt sich um temporäre Belastungen für Mensch und Tier in der Umgebung, die jedoch nicht quantifizierbar sind. Zu erwartende Belastungen baubedingter Wirkungen sind bei Einhaltung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vernachlässigbar.

Anlagebedingte Wirkungen

- Flächenversiegelung durch Bebauung, Straßen und sonstige befestigte Flächen. Damit einhergehend ist der vollständige Verlust aller Bodenfunktionen.
- Erhöhung des Oberflächenabflusses

  Die Niederschlagswässer von Dachflächen und unbelasteten Hofflächen werden auf den Grundstücken versickert oder in eine Retentionszisterne eingeleitet. Schmutzwasser wird in den Schmutzwasserkanal abgeführt.
- Verlust von Vegetation, Eingriffe in Lebensräume von Tieren und Pflanzen

  Durch Pflanzgebote werden neue Lebensräume geschaffen.
- Änderung des Landschaftsbildes

Zu erwartende Belastungen anlagebedingter Auswirkungen sind überwiegend als unbedeutend einzustufen. Welche Eingriffe sich auf das jeweilige Schutzgut in welcher Form und in welchem Ausmaß auswirken und welcher Ausgleich erforderlich ist, wird in der nachfolgenden Bilanzierung geklärt.

Betriebsbedingte Wirkungen

- Immissionen (Lärm, Abgase, Wärme, Strahlung)

  Diese können zu erhöhter Schadstoffbelastung von Luft, Wasser und Boden, Änderung des Mikroklimas und der Störung der Fauna führen.
- Lichtemissionen durch Straßenbeleuchtung und Beleuchtung von Gebäuden

Da es sich um eine Erweiterung des bestehenden Betriebes handelt, sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Durch die im Hochbau geforderten Standards ist nicht mit erhöhten Immissionen zu rechnen. Zu erwartende Belastungen betriebsbedingter Wirkungen sind bei Einhaltung der gesetzlichen Immissionsgrenzwerte, der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastungen vernachlässigbar.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei der Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Durchführung der Planung würde dies einen Verlust von landwirtschaftlicher Fläche bedeuten. Eine Minimierung des Eingriffs erfolgt über die Grünordnung und der Ausgleich für die Eingriffe in die Schutzgüter auf externen Flächen. Die Umsetzung des Bebauungsplans ermöglicht dem bestehenden Betrieb eine Erweiterung am bestehenden Standort. Die Erschließung ist über die bestehende Silbermannstraße gesichert.

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Plans

Bei der Planung handelt es sich um eine Bestandssicherung und Erweiterung des Betriebes am bestehenden Standort. Im Zuge der Planung wurden Alternativen zur internen Wegeführung und Zufahrtsregelungen erarbeitet. Die am besten geeignete Lösung ist in der Planzeichnung dargestellt. Die Zufahrt über die Straße „Silbermannstraße“ ist gewährleistet.

3. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND ZUM AUSGLEICH

3.1 Eingriffsregelung und Ausgleichsmaßnahmen

Für die Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen wurde der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayrischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom Januar 2003 herangezogen. Für die Bearbeitung der Eingriffsregelung wurde der Regelablauf angewandt.

Um den Ausgleichsbedarf des Gebiets zu bestimmen, ist dieses zunächst nach seiner Bedeutung für Natur- und Landschaft – durch gemeinsame Betrachtung der wesentlich betroffenen Schutzgüter – in Gebiete geringer (Kategorie I), Gebiete mittlerer (Kategorie II) und Gebiete hoher Bedeutung (Kategorie III) für Naturhaushalt und Landschaftsbild zu untergliedern. Es ist entsprechend der Planung das Gebiet in Flächen mit hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ A) und Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungsgrad (Typ B) zu untergliedern. Durch die Überlagerung ergeben sich Teilgebiete unterschiedlicher Beeinträchtigungsintensitäten. Anschließend sind die jeweiligen Flächengrößen zu ermitteln und mit dem gewählten Kompensationsfaktor zu multiplizieren. Daraus ergibt sich der Kompensationsumfang des Vorhabens. Grundsätzlich kann ein geringerer Kompensationsfaktor z.B. durch umfassende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erreicht werden. (Quelle: Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Stand Januar 2003)

3.1.1 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Tab. 5: Bewertungstabelle nach Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren

Übersicht der im Planungsgebiet ermittelten Kategorien	
Kategorie I	Bestandsgebäude mit Betriebsgelände und Grünflächen, 2,92 ha - kein Ausgleich notwendig.
Kategorie I	Intensiv genutzte Ackerfläche und Wirtschaftsweg, 1,20 ha
Kategorie II	Feldgehölze und Hecken südl. der Ackerfläche, 0,07 ha

Das Plangebiet besitzt damit nach der Bestandsbewertung Gebiete der Kategorie I und II. Die Betriebsgebäude mit ihren Zufahrten, Stellplätzen sowie privaten Grünflächen bleiben bestehen und werden in Gebiete geringer Bedeutung (Kategorie I) eingestuft. Die nördlich gelegene Ackerfläche auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 678 sowie der angrenzende teilversiegelte Wirtschaftsweg (Flur-Nr. 674) wird ebenfalls in Gebiete geringer

Bedeutung eingestuft. Zwischen der Ackerfläche und den bestehenden Betriebsflächen befindet sich des Weiteren eine kleine Fläche mit Gehölzpflanzungen, die in Gebiete mittlerer Bedeutung eingestuft wird (vgl. Abb. 8).

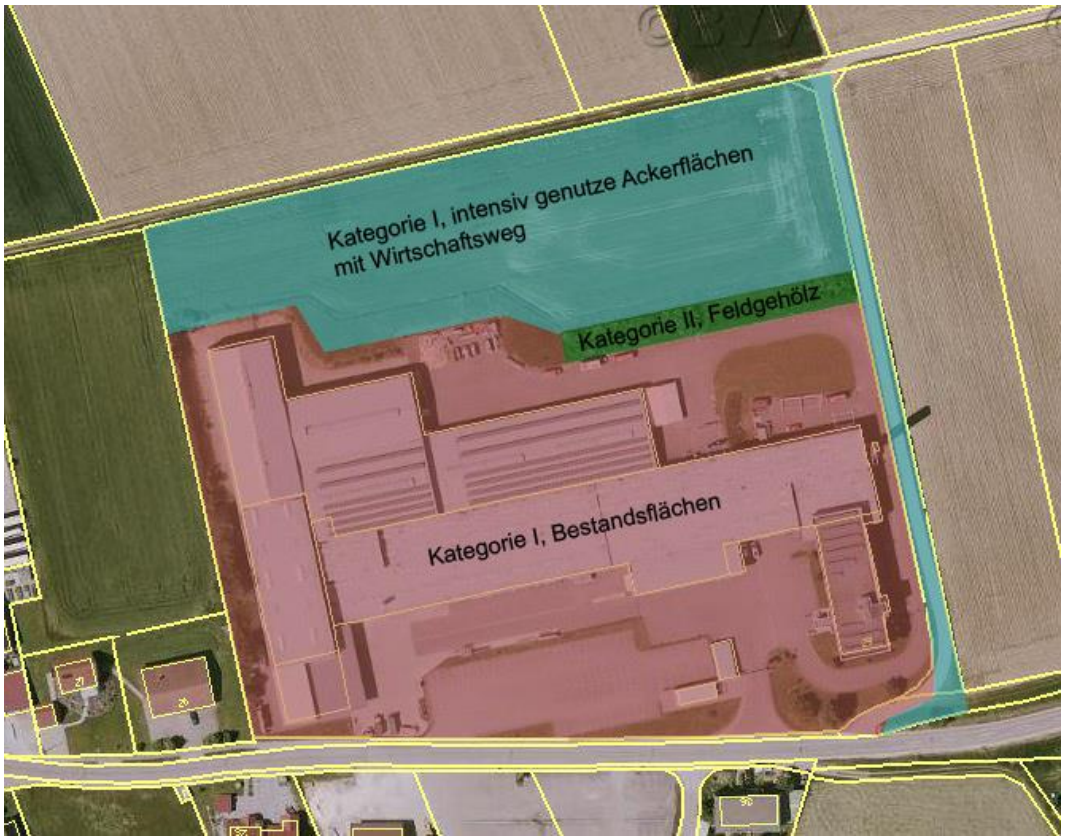

Abb. 8: Darstellung der Gebietskategorien, Kategorie I – Gebiete geringer Bedeutung, Kategorie II – Gebiete mittlerer Bedeutung

3.1.2 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Das geplante Gewerbegebiet ist in den Typ A einzustufen mit einem Versiegelungsgrad höher 0,35. Zudem ist das Gebiet in die Kategorie I „Gebiete mit geringer Bedeutung“ sowie zu einem geringen Teil in die Kategorie II „Gebiete mittlerer Bedeutung“ einzustufen. Der erforderliche Kompensationsumfang bzw. der Kompensationsfaktor kann durch folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen reduziert werden.

- Beschränkung der Versiegelung durch Festlegung einer GRZ.
- Verbot von tiergruppenschädigenden Anlagen oder Bauteilen, z.B. Sockelmauern bei Zäunen.
- Verwendung von heimischen, standorttypischen Gehölzen, bevorzugt Vogelnähr- und -nistgehölzen
- Erweiterung der vorhandenen Gehölze im Westen
- Ortsrandeingrünung in Norden

Durch die oben aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, sowie aufgrund des Betriebsbestandes kann der Kompensationsfaktor von Typ A I, Gebiete geringer Bedeutung (0,3 – 0,6) auf den Faktor 0,5 gesetzt werden. Der Kompensationsfaktor von Typ A II, Gebiete mittlerer Bedeutung (0,8 - 1,0) wird gemäß Einstufung des Zustands nach der Bedeutung der Schutzgüter auf den Faktor 0,8 gesetzt.

3.1.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen

Im Zuge des Neubaus einer Produktions-, Zuschnitt-Lager und Beschichtungshalle mit Geländeabtragung sowie der Neubau eines Garagengebäudes im Jahr 2008 wurde ein

Ausgleichsvolumen von 9.065 m² ermittelt. Diese Flächen wurden intern sowie extern in wie folgt umgesetzt:

1. Laubbaumpflanzung

   Pflanzung von 35 Stk. Laubbäumen (je 15 Stk. Stieleiche, Spitzahorn, 5 Stk. Hainbuche) gem. Freiflächengestaltungsplan im Gemeindegebiet Rettenbach an der Hauptstraße zwischen Alois-Feil-Straße und St.-Ulrich-Straße, an der Grundschule Rettenbach, sowie am Parkplatz südlich des Firmengeländes Reflexa (vgl. Standorte in Abb. 9). Bei einem mittleren Pflanzabstand von 12 m x 9 m entsprechen diese 35 Laubbaumpflanzungen einer Ausgleichsfläche von ca. 3.800 m².

2. Obstbaumpflanzung

   Pflanzung von 11 Stk. Obstbäumen gem. Freiflächengestaltungsplan im Gemeindegebiet Rettenbach Am Priel sowie östliche des Firmengeländes Reflexa (vgl. Standorte in Abb. 9). Bei einem mittleren Pflanzabstand von 12 m x 9 m entsprechen diese 11 Obstbaumpflanzungen einer Ausgleichsfläche von ca. 1.200 m².

3. Gehölzfläche

   Anlegen von Gehölzpflanzungen auf dem Firmengelände Reflexa, westlich sowie nördlich der bestehenden Gebäude, sowie im Bereich des Parkplatzes südlich des Geltungsbereichs auf Fl.-Nr. 714/2 und 716/4 von insgesamt ca. 2.100 m².

4. Wiesenfläche

   Ansaat von Rasen- und Wiesenflächen gem. Freiflächengestaltungsplan auf dem Firmengelände Reflexa von ca. 1.700 m².

Tab. 6: Übersicht über den bisher erbrachten Ausgleich

Art des Ausgleichs	Umfang des Ausgleichs
Laubbaumpflanzung	35 Stk. (3.800 m²)
Obstbaumpflanzung	11 Stk. (1.200 m²)
Gehölzfläche	2.100 m²
Wiesenfläche	1.700 m²
Gesamtfläche	**8.800 m²**

Abb. 9: Darstellung der Baumpflanzorte im Gemeindegebiet Rettenbach des bisher erbrachten Ausgleichs

Zusammenfassend ist damit ein Ausgleich im Zuge des Neubaus aus dem Jahr 2008 von ca. 8.800 m² erbracht worden. Demnach besteht zu dem errechneten Ausgleichsvolumen von 9.065 m² ein Ausgleichsdefizit in Höhe von ca. 265 m². Dieses Defizit wird in den Ausgleichsbedarf dieses Bebauungsplans einbezogen.

Für die Bewertung der Auswirkungen bzw. des Kompensationsumfangs zu der aktuellen Bauleitplanung wurde die Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren herangezogen.

Für die Ermittlung des aktuellen Ausgleichs werden nur Flächen bilanziert, die durch die Planung negativ verändert werden. Für Bestandsflächen, die nicht verändert werden, ist kein Ausgleich zu erbringen. Flächen, die innerhalb des Plangebiets für eine Minimierung des Eingriffs sorgen (siehe oben) brauchen in der Bilanzierung ebenfalls nicht berücksichtigt zu werden. Als relevante vorhabenbedingte Eingriffsfläche verbleiben somit 10.850 m² in der Kategorie I und 650 m² in der Kategorie II (vgl. Tab. 7).

Tab. 7: Flächenbilanzierung

Flächennutzung	**Fläche in m²**	**Berücksichtigung in Bilanzierung**
Gesamtfläche	41.871	-
Bestehende gewerbliche Flächen mit privaten Grünflächen	29.235	nein
Neue Private Grünflächen (pfg) - Minimierungsfläche	1.220	nein
Neue gewerbliche Flächen **Eingriffsfläche in Kategorie I**	**10.766**	Ja
Neue gewerbliche Flächen **Eingriffsfläche in Kategorie II**	**650**	Ja

Bei der Multiplikation mit dem zugeordneten Kompensationsfaktor von 0,5 in der Kategorie I, Gebiete geringer Bedeutung, ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 10.766 m² x Kompensationsfaktor 0,5 = 5.383 m². Bei der Multiplikation mit dem zugeordneten Kompensationsfaktor von 0,8 in der Kategorie II, Gebiete mittlerer Bedeutung, ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 650 m² x Kompensationsfaktor 0,8 = 520 m².

Zusammenfassend ist damit ein planexterner Ausgleichsbedarf von 5.383 m² + 520 m² = 5.903 m² zum Bebauungsplan „Am Zwergwegle II“ notwendig. Hinzu kommt der Ausgleichsbedarf im Zuge des Neubaus aus dem Jahr 2008 von 265 m². Damit entsteht ein Gesamtausgleichsbedarf von ca. 6.168 m²

3.1.4 Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Das Ausgleichsgrundstück befindet sich auf der Flur-Nr. 2245, Gemarkung Rettenbach (Grundstücksgröße von ca. 6.150 m²) zwischen den Gewässern Mindel und Kammel im östlichen Gemeindegebiet (vgl. Abb. 10).

Abb. 10: Lage der Ausgleichsfläche im Gemeindegebiet Rettenbach

Die Ausgleichsmaßnahme wird auf dem gesamten Grundstück umgesetzt (vgl. Abb. 11). Das Grundstück wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt (Ackerland) und soll in extensives Grünland umgewandelt werden. Hierzu wird eine artenreiche Wiese mit extensiver Nutzung (2-schürige Mahd) angelegt. Durch die Anlage von flachen Mulden soll das Mikrorelief für Amphibien, Vögel und andere insektenfressenden Arten optimiert werden.

Abb. 11: Darstellung der Ausgleichsfläche, Flur-Nr. 2245, Gem. Rettenbach

Die Maßnahmenfläche liegt im Naturschutzfachlichen Schwerpunktgebiet gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm innerhalb der Gebietskulisse des BayernNetzNatur-Projektes Mindeltal als Wiesenbrüter- und Storchenlebensraum. Angrenzend bestehen bereits große Ausgleichsflächen, wodurch die ökologische Aufwertung der Fläche Flur-Nr. 2245 eine ideale Ergänzung und Erweiterung darstellt.

Damit wird der durch den Bebauungsplan „Am Zwergwegle II“ entstehende naturschutzfachliche Kompensationsbedarf vollständig erbracht und dem Grundstück Flur-Nr. 2245, Gem. Rettenbach (ca. 6.150 m²) zugeordnet.

3.2 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Bestandsaufnahme und –bewertung der Schutzgüter erfolgte nach dem Stand der Technik unter Verwendung vorhandener Unterlagen und zur Verfügung gestellter Gutachten. Die Kartendarstellungen wurden mit CAD-Software erstellt.

3.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen des Monitorings

Es sind keine Maßnahmen des Monitorings erforderlich.

3.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der vorliegende Umweltbericht behandelt die Aufstellung des Bebauungsplans “Am Zwergwegle II“ der Gemeinde Rettenbach. Mit diesem Bebauungsplan soll die Erweiterung eines bestehenden Betriebes am Ortsrand von Rettenbach Rechnung getragen werden. Hierzu wurden die zu erwartenden Umweltauswirkungen geprüft und beschrieben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am östlichen Ortsrand. Die Fläche des gesamten Plangebietes beträgt 4,19 ha. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden zulässige Rahmenbedingungen für die Weiterentwicklung eines Gewerbegebietes getroffen.

Die Bewertung der Schutzgüter ergab keine besondere Betroffenheit. Im Gebiet sind keine geschützten Biotope vorhanden. Es gibt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Betroffenheit von streng geschützten Tier- und Pflanzenarten. Durch die Neugestaltung des Plangebietes entfallen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Durch Festsetzungen von Pflanzgeboten im Bebauungsplan werden Grünstrukturen im Gebiet geschaffen. Durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird der Eingriff zusätzlich so gering wie möglich gehalten. Der ermittelte Ausgleichsbedarf von 6.168 m² wird auf planexternen Ausgleichsflächen durchgeführt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung aller Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich, die Eingriffe in Natur und Landschaft und die damit verbundenen nachteiligen Umweltauswirkungen ausgeglichen sind.

3.5 Verwendete Grundlagen

REGIONALVERBAND DONAU-ILLER (1987): Regionalplan der Region Donau-Iller

GEMEINDE RETTENBACH (1995): Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

BAY. STAATSREGIERUNG (2013): Landesentwicklungsprogramm Bayern, LEP

BAY. LANDESVERMESSUNGSAMT [Hrsg.] (1938): Bodenschätzungs- (Übersichts-) Karte von Bayern

C. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

- Wird als eigenständiges Dokument nach Satzungsbeschluss ergänzt –

D. ANLAGEN

- Baugrundgutachten, Kling Consult vom 23.10.2017
- Schalltechnisches Gutachten, Gerlinger + Merkle vom 24.05.2018