



TEIL C BEGRÜNDUNG



Inhalt

1. ANLASS	3
2. ÜBERGEORDNETE ZIELE	3
2.1. LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN 2020	3
2.2. ZIELE UND GRUNDSÄTZE DER REGIONALPLANUNG (REGIONALPLAN REGION AUGSBURG 2007).....	4
2.3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN MARKT PÖTTMES	4
3. LAGE, BESCHAFFENHEIT UND BESTAND DES PLANGEBIETES	5
3.1. RÄUMLICHE LAGE.....	5
3.2. NATURRAUM	5
3.3. TOPOGRAFIE UND LANDSCHAFTSBILD	5
3.4. POTENTIELL NATÜRLICHE VEGETATION	5
3.5. STANDORTKUNDLICHE BODENKARTE	5
3.6. FREIRAUM- UND BIOTOPSTRUKTUREN, LANDNUTZUNG	5
4. BEGRÜNDUNG ZU DEN EINZELNEN FESTSETZUNGEN	7
5. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT.....	9
6. FLÄCHENSTATISTIK.....	9
LITERATUR.....	9



1. ANLASS

Der Anlass der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 Gewerbegebiet Echsheim Nord besteht darin, die gewerbliche Nutzung auf dem Flurstück 132 nach Norden auszudehnen. Auf den zusätzlichen Flächen sollen für die dortige Maschinenbaufirma überwiegend dringend benötigte Pkw-Stellplätze zur Verfügung gestellt werden. Auf dem bisherigen Stellplatzareal ist zwischenzeitlich eine weitere Produktionshalle entstanden. Gleichzeitig ist beabsichtigt im nördlichen Teil ein Verwaltungsgebäude und einen Betriebskindergarten zu errichten.

Betroffen von der gewerblichen Erweiterung sind bisher noch nicht hergestellte Ausgleichsflächen für das Gewerbegebiet Echsheim Nord. Die festgesetzte Ausgleichsfläche wird flächengleich auf das Flurstück 234 der Gemarkung Echsheim verlagert.

Der Zufahrtbereich zum Parkplatz verläuft am westlichen Rand der Gewerbefläche und nimmt Verkehrsbegleitgrün der benachbarten Kreisstraße mit in Anspruch.

Im Hinblick auf die aktuelle Rechtsprechung wird die bisherige GE-Fläche künftig als eingeschränktes GE festgesetzt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Emissionskontingente wie auch die umgebenden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im südlichen und östlichen Abschnitt bleiben mit der 3. Änderung aber unverändert bestehen.

Parallel zum Bebauungsplan wird auch der Flächennutzungsplan des Markt Pöttmes geändert.

2. ÜBERGEORDNETE ZIELE

2.1. LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN 2020

Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

Siedlungsstruktur

Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Vermeidung von Zersiedelung

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Wirtschaftsstruktur

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.



In der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Pöttmes aus dem Jahr 2010 werden die bisherigen Gewerbeflächen mit umgebenden Grünflächen abgebildet. Im nördlichen Anschluss folgen die definierten Ausgleichsflächen.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert und die Gewerbeflächen nach Norden hin für Stellplatzzwecke ausgeweitet.

3. LAGE, BESCHAFFENHEIT UND BESTAND DES PLANGEBIETES

3.1. RÄUMLICHE LAGE

Das Planungsgebiet befindet sich zwischen Echsheim und Reicherstein am nordwestlichen Rand des Landkreises Aichach-Friedberg. Das Planungsgebiet liegt etwa 200 m nördlich von Echsheim an der Kreisstraße AIC 28. Die Erschließung erfolgt über die Kreisstraße und die Gemeindeverbindungsstraße von Echsheim nach Weidorf.

3.2. NATURRAUM

Naturräumlich wird das Gebiet um Echsheim der Aindlinger Terrassentreppe zugeordnet (048).

3.3. TOPOGRAFIE UND LANDSCHAFTSBILD

Umgeben ist das bestehende Gewerbegebiet im Norden von Echsheim von Verkehrswegen und landwirtschaftlichen Flächen. Die Topografie ist stark bewegt. Das Planungsgebiet selbst liegt im Norden bei etwa 492 m üNN und fällt nach Süden hin auf ca. 480 m üNN hin ab.

3.4. POTENTIELL NATÜRLICHE VEGETATION

Als potentiell natürliche Vegetation ist im Planungsraum nach BayLFU vom Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald, örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald auszugehen. Typisch für diesen Waldtyp ist

in der Baumschicht:

Fagus sylvatica (Rot-Buche), *Abies alba* (Weißtanne), *Quercus robur* (Stieleiche), *Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn), *Fraxinus excelsior* (Gemeine Esche), *Ulmus glabra* (Berg-Ulme), *Sorbus aucuparia* (Vogelbeere), *Salix caprea* (Sal-Weide), *Picea abies* (Fichte)

in der Strauchschicht:

Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hasel (*Corylus avellana*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*); Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)

3.5. STANDORTKUNDLICHE BODENKARTE

Im Planungsgebiet herrschen Parabraunerden und Braunerden aus Löß vor. Die meist frischen Böden weisen insgesamt eine mittlere bis geringe Durchlässigkeit auf. Das Filtervermögen wird als mittel charakterisiert.

3.6. FREIRAUM- UND BIOTOPSTRUKTUREN, LANDNUTZUNG

Das Planungsgebiet wird bereits überwiegend gewerblich genutzt. Die älteren Betriebsgebäude sind v.a. nach Osten umfassend eingegrünt. Nach Süden, Westen und Norden hin sind die vorgegeben Anpflanzungen dagegen kaum umgesetzt. Hier findet meist Wiesennutzung statt. Seit dem Hallenneubau werden diese Bereiche auch als Stellplatz für Pkw verwendet.

Im Südwesten besteht eine Gehölzfläche, die in der amtlichen Biotopkartierung unter der Nummer 7332-0111-001 erfasst ist. Beschrieben wird es als Feldgehölz südlich von Reicherstein.

4. INHALT DER 3. ÄNDERUNG

Die bestehende Gewerbefläche wird um ca. 1.600 m² auf bisherige Ausgleichsflächen ausgedehnt. Die auf dem Flurstück 132 verlaufende Baugrenze erweitert sich im westlichen Abschnitt dabei um ca. 20 m nach Norden und schafft für die Errichtung eines Verwaltungsgebäudes oder einer Produktionshalle bzw. eines Betriebskindergartens zusätzlich ca. 1.500 m² überbaubare Fläche. Die Flächenerweiterung am Gewerbegebiet umfasst zudem die im Norden vorgesehenen Stellplatzflächen von etwa 2.500 m². Diese werden einschließlich der Zufahrt als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung definiert.

Die verbleibenden Flächen der ursprünglichen Ausgleichsfläche dienen der Ein- und Durchgrünung des Gebiets. Nördlich der künftigen Stellplatzflächen stehen dafür 1.888 m² und südlich davon 1.500 m² zur Verfügung. Eine wirksame Eingrünung des Gesamtgebietes lässt sich damit weiterhin realisieren. Dazu tragen auch die privaten Grünflächen mit bei.

Die Zufahrt zur Pkw-Stellplatzfläche erstreckt sich entlang des westlichen Randes des Gewerbebestandes parallel zur Kreisstraße. Aufgrund der topografischen Verhältnisse – insbesondere der Höhenunterschied zwischen Gewerbebestandort und Stellplätzen im Norden – verläuft der Zufahrtsbereich zu der Parkplatzfläche teilweise auf dem Flurstück Nr. 129 der Kreisstraße. Die Breite wird im Bebauungsplan auf 3,5 m begrenzt, der Flächenanteil des Flurstücks 129 beträgt 142 m². Von der Zufahrt betroffene Gehölze sind gleichwertig als Begleitgrün auf dem Kreisstraßenflurstück 129 zu ersetzen. Die Nutzung und die Ersatzpflanzungen werden vertraglich zwischen dem Grundstückseigentümer und der Kreisstraßenverwaltung geregelt.



In Anspruch genommene Fläche Flur-Nr. 129 mit Abbildung der entfernten Gehölze entlang der Kreisstraße

Die südlich anschließenden Bestandflächen des Gewerbegebietes bleiben von der 3. Änderung unberührt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie auch die umgebenden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im südlichen und östlichen Abschnitt bleiben unverändert bestehen.

**5. BEGRÜNDUNG ZU DEN EINZELNEN FESTSETZUNGEN**Art der baulichen Nutzung

Die Erweiterungsfläche wird entsprechend der bereits praktizierten Nutzung als Gewerbefläche festgesetzt. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet neben den nördlichen Erweiterungsflächen auch das vorhandene Gewerbe. Im Hinblick auf die Rechtsprechung wird die bisherige Art der baulichen Nutzung angepasst. Gewerbegebiete gelten nach DIN 18005-1 erst bei immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegeln von tagsüber / nachts jeweils 60 dB(A) / m² als uneingeschränkt.

Im vorliegenden Bebauungsplan beträgt das zulässige Emissionskontingent L_{EK} für die bestehende Gewerbenutzung allerdings nur 65/50 dB(A). Eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung liegt im Bebauungsplangebiet während des Nachtzeitraumes damit nicht vor. Für die bestehenden gewerblich genutzten Flächen wie auch für den Erweiterungsbereich im Norden erfolgt daher nach § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes GEe.

Zulässig sind damit im Gesamtgebiet nur Gewerbebetriebe bzw. Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ferner Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Die Wohnungen für Betriebsleiter und –inhaber sowie für Aufsichtspersonal sind dabei dem Gewerbebetrieb räumlich zugeordnet und die Baukörper deutlich in Grundfläche und Baumasse dem Betrieb untergeordnet.

Zudem sind Einrichtungen für soziale Zwecke zulässig. Damit beabsichtigt der Markt Pöttmes die Möglichkeit, einen Betriebskindergartens einzurichten.

Dieses "eingeschränkte Gewerbegebiet" entspricht nach dem Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes (Beschl. v. 15.04.1987, Az.: BVerwG 4 B 71.87) seiner allgemeinen Zweckbestimmung nach noch dem Typus eines Gewerbegebietes.

Für die nördliche Stellplatzfläche definiert der Bebauungsplan eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Parken. Damit wird verdeutlicht, dass es sich bei der exponierten Lage nicht um eine Baufläche handelt.

Pro Gewerbebetrieb wird die Anzahl an Wohnungen auf zwei beschränkt. Durch den Schichtbetrieb des Unternehmens ergibt sich, dass neben dem Betriebsinhaber weitere Aufsichtspersonen bzw. Verantwortliche im direkten Umgriff des Betriebes für einen reibungslosen Produktionsablauf zur Verfügung stehen.

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit maximal 0,8 festgelegt und gewährleistet, dass mindestens 20 % der Grundstücksflächen für grünordnerische Maßnahmen zur Verfügung stehen. Gleichzeitig können die Erweiterungsabsichten an diesem Standort realisiert werden.

Im gesamten Planungsbereich gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Ausnahmsweise sind, abweichend von § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO, Gebäude auch mit einer Länge über 50 m innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Diese erweitern sich mit der 3. Änderung um etwa 850 m² im nordwestlichen Abschnitt des Gebietes. Zusammen mit den bereits bestehenden überbaubaren Flächen kann im Anschluss an die neu errichtete Produktionshalle z.B. ein Verwaltungsgebäude entstehen.

Die Höhe der Gebäude bleibt einheitlich auf 495,50 m ü NN begrenzt. Mit der Ausdehnung der gewerblichen Flächen sind entsprechende Abgrabungen des anstehenden Hangbereiches notwendig. Von den im nördlichen Bereich der gewerblichen Flächen vorliegenden topografischen Verhältnissen mit einer Höhe von bis zu 490 m ü NN sind teilweise Abgrabungen von bis zu 7 m erforderlich. Durch die damit entstehenden Höhenunterschiede im Gebiet sind Stützmauern und Stützwände von bis



zu 4,5 m unerlässlich. Die Beibehaltung der bisherigen Gesamthöhe stellt die Einbindung der Gewerbebauten in das topografisch stark bewegte Gelände damit weiterhin sicher.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Parken

Der überwiegende Teil der Erweiterungsflächen wird für die erforderlichen Pkw-Stellplätze benötigt. Diese kommen im nördlichen Teil des Gewerbegebietes zu liegen. Der Bereich einschl. der Zufahrt wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung definiert und umfasst damit keine überbaubaren Flächen. Gebäude können somit an der besonders exponierten Lage nicht entstehen.

Die vorgesehene Parkplatzfläche soll von Westen her anzufahren sein. Hierzu werden Verkehrsgrünflächen der benachbarten Kreisstraße benötigt. Gleichzeitig soll der Wirtschaftsweg östlich der Gewerbeflächen mit als Ausfahrt von dem Parkplatz dienen. Der Weg auf FI-Nr. 133 ist für die künftige Nutzung zu ertüchtigen.

Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Für den Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 05.06.2020 mit der Auftrags-Nr. 7080.0/2020-TK angefertigt, um für das Gewerbegebiet die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren. Die Ergebnisse sind in der Satzung zum Bebauungsplan ausführlich dargestellt.

Die Schalltechnische Untersuchungen umfasst ausschließlich die Erweiterungsflächen des Bebauungsplanes (TF 3 und TF Parkplatz). Die bestehenden Gewerbeflächen TF 1 und TF 2 sind von der Neu-Kontingentierung nicht betroffen und bleiben unverändert bestehen.

Grünordnung

Der bisher als Ausgleichsfläche vorgesehene nördliche Teil des Geltungsbereiches wird künftig durch die Stellplatzflächen durchschnitten. Nördlich des Parkplatzes entstehen knapp 1.900 m² Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit einer Mindestbreite von 12 m. Zwischen Betriebsgebäuden und Parkplatz verbleiben etwa 1.500 m² als Pflanzflächen. Diese grünen zusammen mit der privaten Grünfläche die Stellplatzflächen mit ein und vermitteln zusätzlich den Höhenunterschied von etwa 6-7 m zwischen Parkplatz und Betriebsgelände.

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die dargestellten Baumpflanzungen sorgen für eine Ergänzung der vorhandenen Gehölzstrukturen und führen zu einer Einbindung der Gewerbefläche und insbesondere der Stellplatzfläche am nördlichen Höhenrücken in die Landschaft. Die Flächen beschränken sich auf den Randbereich des Planungsgebietes und erfahren somit durch die gewerbliche Nutzung weniger Störungen.

Vorgesehen ist auf den Flächen zum Anpflanzen neben einer naturnahen Gehölzfläche die Entwicklung von extensiv genutztem Grünland. Damit werden bestehende Gehölze ergänzt und neue naturnahe Lebensräume, die neben der im Süden erfassten Biotopfläche zusätzlich als Trittstein und Lebensraum fungieren kann, entstehen. Eine Geländeerhöhung nördlich der Stellplätze durch Bodenauftrag aus dem Baugrundstück sorgt zusammen mit den Anpflanzungen für eine bessere Einbindung in die Umgebung.

Ausgleich

Die bisher im Norden vorgesehenen Ausgleichsflächen werden 1:1 auf das Flurstück 234 Gmkg. Echsheim verlegt. Dabei handelt es sich um 8.190 m². Die mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes verursachten zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft von 2.691 m² werden ebenfalls auf dem Flurstück 234 erbracht. Mit der Verlegung der Gesamtfläche wird eine höhere ökologische Qualität auf insgesamt 10.881 m² erreicht. Die Ziele und Maßnahmen sind dem beiliegenden Umweltbericht zu entnehmen.



Bei der Auswahl der Pflanzenarten bilden standortgerechte, heimische Arten in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation den Schwerpunkt.

Folgende Ziele werden damit verfolgt:

- Grundlage für eine zufrieden stellende Entwicklung der Pflanzung;
- bessere Einbindung der baulichen Strukturen in den Freiraum;
- Voraussetzung für eine möglichst natürliche Entwicklung der Grünflächen.

6. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Änderung von Bauleitplänen ein Umweltbericht zu erstellen. In diesem erfolgen eine Bestandserfassung und –bewertung der umweltrelevanten Schutzgüter, die Darstellung der relevanten Ziele des Umweltschutzes und eine Prognose über die Auswirkungen der Planung.

Der Umweltbericht liegt als Anlage der Bebauungsplanänderung bei.

7. FLÄCHENSTATISTIK

Im Geltungsbereich ergibt sich folgende Nutzungsverteilung:

Nutzung		
Gewerbegebiet GEe	29.048 m ²	67,3 %
Öffentliche Verkehrsfläche	1.616 m ²	3,7 %
Verkehrsfläche mit besondere Zweckbestimmung Parken	2.919 m ²	6,8 %
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	9.096 m ²	21,1 %
Private Grünfläche	504 m ²	1,1 %
GESAMTFLÄCHE	43.183 m ²	
Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft FI-Nr. 125/3 Gmkg. Echsheim	2.805 m ²	
Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft FI-Nr. 234Gmkg. Echsheim	10.881 m ²	



LITERATUR / QUELLENANGABEN

BAYLFU (Bayerisches Landesamt für Umwelt) 2020: Umweltatlas Bayern
<http://www.umweltatlas.bayern.de>

BAYSTWI (Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie) 2020: Landesentwicklungsprogramm, München.

BAYSTMLU (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) 2003: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden. München

REGIONALER PLANUNGSVERBAND AUGSBURG (2007): Regionalplan der Region Augsburg (Region 9). Augsburg

MARKT PÖTTMES 2010: Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbegebiet Echsheim Nord“, 2. Änderung in der Fassung vom 20.07.2010.

MARKT PÖTTMES (2005/2010/2020): Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Schalltechnische Untersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Gewerbegebiet Echsheim Nord, im Ortsteil Echsheim des Marktes Pöttmes, Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 05.06.2020.