



Projekt-Nr. 6223-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0
kc@klingconsult.de

Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Am Kieswerk“

Stadt Senden

Teil C: Begründung

i. d. F. vom 16. Juli 2024



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

1	Aufstellungsverfahren	4
1.1	Aufstellungsbeschluss	4
1.2	Bebauungsplanvorentwurf	4
1.3	1. Entwurf	4
1.4	2. Entwurf	4
1.5	Satzungsbeschluss	5
2	Einfügung in die Bauleitplanung	5
2.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.2	Bebauungsplan	5
2.2.1	Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
2.2.2	Lage und Größe des Plangebietes	6
2.2.3	Planungsalternativen	6
3	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung / Sonstige übergeordnete Vorgaben	6
4	Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	7
4.1	Geländebeschaffenheit	7
4.2	Bestand innerhalb	7
4.3	Bestand außerhalb	7
5	Art der baulichen Nutzung	7
6	Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte	8
7	Verkehrerschließung	9
8	Immissionsschutz	9
9	Störfallverordnung	9
10	Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden	10
11	Baugrund	10

12	Ver- und Entsorgung/Niederschlagswasserbehandlung	10
13	Brandschutz	11
14	Denkmalschutz	12
15	Konzept zum Klimaschutz und zur Anpassung an der Klimawandel	12
16	Spezieller Artenschutz	12
17	Grünordnung/Naturschutz/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	15
17.1	Aufgabe und Grundlage	15
17.2	Bestand/Bewertung aus Sicht der Grünordnung	15
17.3	Ausgleichsflächen und -maßnahmen	16
17.4	Grünordnungsmaßnahmen	18
18	Umweltbericht	18
19	Planungsstatistik	18
20	Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes	18
20.1	Erschließungsmaßnahmen	18
20.2	Bodenordnung	19
21	Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange	19
22	Anlagen	19
23	Bestandteile des Bebauungsplanes	19
24	Verfasser	19

1 Aufstellungsverfahren

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Senden hat in seiner Sitzung vom 26. Juli 2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Kieswerk“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24. August 2022 ortsüblich bekanntgemacht.

1.2 Bebauungsplanvorentwurf

In der Sitzung vom 26. Juli 2022 beschloss der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss dem Bebauungsplanvorentwurf zuzustimmen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Form einer öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes in der Zeit vom 29. August 2022 bis 30. September 2022 im Rathaus der Stadt Senden statt.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 29. August 2022 bis 30. September 2022 Gelegenheit gegeben, zum Vorentwurf Stellung zu nehmen.

1.3 1. Entwurf

In der Sitzung vom 6. Dezember 2022 beschloss der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss dem Bebauungsplanentwurf zuzustimmen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag vom 21. Dezember 2022 bis 25. Januar 2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rathaus der Stadt Senden öffentlich aus.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 21. Dezember 2022 bis 25. Januar 2023 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gegeben.

1.4 2. Entwurf

Der 2. Entwurf beinhaltet als Änderung ausschließlich die Verringerung der Breite der Erschließungsstraße im Südosten des Plangebietes auf 7,0 m (inkl. Randstreifen) sowie die damit einhergehende geringfügige Vergrößerung der Gewerbefläche um 209 m².

Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung gegenüber dem 1. Entwurf nicht berührt.

In der Sitzung vom 19. März 2024 beschloss der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss dem 2. Entwurf zuzustimmen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag vom 3. Juni 2024 bis 19. Juni 2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rathaus der Stadt Senden öffentlich aus.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 3. Juni 2024 bis 19. Juni 2024 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4a Abs. 3 BauGB gegeben.

1.5 Satzungsbeschluss

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Senden hat am 16. Juli 2024 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

2 Einfügung in die Bauleitplanung

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Stadt Senden besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan gemäß Bekanntmachung vom 10.06.2020. Dieser Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich Flächen für die Landwirtschaft dar.

Mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes im vorliegenden Planbereich ist der Bebauungsplan demnach nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Senden entwickelt. Aufgrund dessen wird der Flächennutzungsplan der Stadt Senden im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Bereich des geplanten Gewerbegebietes kleinräumig geändert. Nach Rechtskraft der Flächennutzungsplanänderung gilt das Baugebiet als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.2 Bebauungsplan

2.2.1 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Vorhabenträger möchte im gegenständlichen Plangebiet eine Betriebsverlagerung durchführen. Vorgesehen ist der Bau einer Kommissionier- und Lagerhalle sowie von Parkplätzen der Mitarbeiter. Das bisher in Langenargen am Bodensee situierte Unternehmen versorgt seit über 30 Jahren Tierparks/Greifvogelstationen/Wildparks/Zoos in ganz Europa mit artgerechtem Frost – und Trockenfutter. An ihrem jetzigen Standort verfügt die Firma über keine Erweiterungsmöglichkeiten und möchte sich an den Standort in Senden verlagern.

Das zur Bebauung vorgesehene Plangebiet, Gemarkung Wullenstetten, befindet sich zum Teil im Besitz des Vorhabenträgers und zum Teil im Besitz der Stadt Senden und befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Senden ist diese Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Aufgrund der Gegebenheiten besteht vorliegend ein Planungsbedürfnis zur Aufstellung eines Bebauungsplans und einer zugehörigen Flächennutzungsplanänderung. Die Stadt Senden unterstützt die Betriebserweiterung am vorgesehenen Standort und stellt zur Sicherung und Erweiterung des Betriebsstandortes im räumlichen Anschluss an die südlich und westlich bestehenden Gewerbeflächen vorliegenden Bebauungsplan auf. Die Bebauungsplanaufstellung umfasst nur die Flächen, für die entsprechend eine tatsächliche Nachfrage für die Betriebserweiterung besteht.

Der Bebauungsplan trägt dazu bei, in der Stadt Senden eine nachhaltige Weiterentwicklung zur Standortsicherung des Gewerbes zur ermöglichen und so den Standort zu stärken. Auf diese Weise können wohnortnahe Arbeitsplätze gesichert und geschaffen wer-

den. Der Bebauungsplan ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Stadt Senden erforderlich.

Der Bedarf an Gewerbeflächen im Gemeindegebiet Senden wurde im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans festgestellt. Der Flächennutzungsplan ist rechtskräftig seit dem 10.06.2020. Darin zeigt der Umfang der Ausweisung von Gewerbebauflächen im Gesamtumfang von 27,9 ha die Perspektive für die Laufzeit von 20 Jahren des Flächennutzungsplanes auf. Der akute Bedarf von derzeit 10,0 ha aufgrund von Nachfragen durch Interessenten zum Stichtag 15.11.2022 umfasst bereits ca. 1/3 der geplanten Ausweisungsfläche. Der zukünftige Bedarf an Gewerbeflächen übersteigt somit den Gesamtumfang bei Weitem. Das vorliegende Plangebiet weist in seiner Lage eine ideale Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet Vöhringen Nord aus. Der vorliegende Bebauungsplan zur Ausweisung eines Gewerbegebietes lässt sich aus diesem Bedarfsnachweis als angemessen begründen.

2.2.2 Lage und Größe des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Gemeindegebiet von Senden direkt an der südlichen Gemeindegrenze zur Stadt Vöhringen, östlich der Staatsstraße 2031 und direkt westlich der Bahnstrecke Kempten - Neu-Ulm. Die zu überplanende Fläche umfasst ca. 2,3 ha und umfasst die Grundstücke Flur-Nrn. 587, 588, 588/1, 589, 590, 591 und 592, Gemarkung Wullenstetten. Der räumliche Geltungsbereich kann im Detail der Bebauungsplanzeichnung entnommen werden.

2.2.3 Planungsalternativen

Seitens der Stadt Senden wird kein geeigneter Alternativstandort für die vorgesehene Gewerbenutzung gesehen, zudem ist an diesem Standort eine zeitnahe Realisierung des Gewerbegebietes möglich, da eine Grundzustimmungserklärung zum Vorhaben zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger bereits vorliegt und im weiteren Verfahren in einen flankierenden städtebaulichen Vertrag übertragen wird. Der Standort des Plangebietes verfügt über keine Alternativen, die gleichwertiges Entwicklungspotenzial unter dem Aspekt der Anforderungen des Gewerbebetriebs aufweisen.

3 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung / Sonstige übergeordnete Vorgaben

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Maßgeblich hierfür sind das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020) und der Regionalplan (RP) für die Region Donau-Iller (15) in der jeweils gültigen Fassung.

Die Stadt Senden liegt gemäß LEP 2020 im Verdichtungsraum Ulm/Neu-Ulm. Konkrete flächenbezogene Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind für das aktuelle Plangebiet im LEP 2020 nicht enthalten.

Räumlich konkrete Zielaussagen des Regionalplanes der Region Donau-Iller von 1987 sind, dass das Plangebiet randlich den Bereich des regionalen Grünzugs Illertal zwischen Memmingen und Neu-Ulm berührt (PS B II 1 Z (4)), der als Vorranggebiet festgelegt ist. Da das Plangebiet direkt an das westlich und südlich befindliche Gewerbegebiet angebunden ist und zudem westlich durch die Staatsstraße 2031 sowie östlich durch die Bahn-

linie Neu-Ulm – Memmingen gefasst ist, steht die Planung nicht im Konflikt mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Weitere räumlich konkrete Zielaussagen des Regionalplans aus dem Jahr 1987 sind für das Plangebiet nicht vorhanden. Derzeit erfolgt die Gesamtfortschreibung des Regionalplans. Das Beteiligungsverfahren im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplanes Donau-Iller ist bereits durchgeführt worden. In Aufstellung oder Fortschreibung befindliche Ziele der Raumordnung, die bereits durch einen förmlichen Akt, der für die Aufstellung oder Fortschreibung zuständigen Stelle konkretisiert sind, sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Damit ist die Bauleitplanung der Gemeinde in das System der den Raum in mehreren Planungsstufen erfassenden räumlichen Planung eingebunden. Im Entwurf der Fortschreibung des Regionalplanes für die Region Donau-Iller sind keine räumlich konkretisierten Zielaussagen für das kleinräumige Plangebiet enthalten.

Es gelten grundsätzlich die allgemeinen Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung. Vorliegend wird davon ausgegangen, dass durch das geplante Gewerbegebiet die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht beeinträchtigt werden.

4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

4.1 Geländebeschaffenheit

Das Plangebiet ist weitestgehend eben, das Gelände bewegt sich in einem Höhenniveau von ca. 494 m ü. NHN.

4.2 Bestand innerhalb

Das Plangebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 2,3 ha befindet sich im Talraum der Iller und besteht brachgefallenem Grünland.

Gesetzlich geschützte Biotopflächen oder in der amtlichen Biotopkartierung erfasste Flächen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

4.3 Bestand außerhalb

Das Plangebiet schließt im Süden und Westen an das Gewerbegebiet Nord der Stadt Vöhringen an und ist im Westen durch die Staatsstraße 2031 Neu-Ulm – Memmingen begrenzt. Direkt östlich befindet sich die Bahnstrecke Neu-Ulm – Memmingen, davon östlich liegt der Wullenstetter Natursee. Im Norden befinden sich großflächige, landwirtschaftliche Nutzflächen (Ackerflächen, Grünland).

5 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest. Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art (außer Einzelhandelsbetriebe), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Unselbstständige Verkaufsräume, die einem produzierendem Gewerbebetrieb zugeordnet sind bis zu einer Größe der Verkaufsfläche von max. 150 m²
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiterwohnungen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Es wird darauf verwiesen, dass Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche die gewerbliche Nutzung einschränken.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Betriebsbereiche im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG, in denen gefährliche Stoffe vorgesehen oder vorhanden sind bzw. sein werden
- selbständige Einzelhandelsbetriebe
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Bordelle und bordellartige Betriebe

Vorliegend werden Tankstellen im Gewerbegebiet ausgeschlossen, da seitens der Stadt Senden der im Randbereich des Siedlungsbereichs gelegene Standort für die Positionierung einer Tankstelle als ungeeignet bewertet wird. Da die Stadt die vorliegende Nachfrage nach gewerblichen Flächen befriedigen möchte, werden vorliegend Anlagen für sportliche sowie für kirchliche und kulturelle Anlagen ausgeschlossen. Aus dem gleichen Grund werden Vergnügungsstätten sowie Bordelle sowie bordellartige Betriebe als Nutzung im geplanten Gewerbegebiet ausgeschlossen. Diese Nutzungen sollen nicht in den außerhalb liegenden Standorten entwickelt werden. Dies ist auch im Hinblick auf die öffentliche Ordnung sinnvoll, da eine soziale Kontrolle solcher überwiegend zur Nachtzeit genutzten Vergnügungsstätten in dem randlich gelegenen Gewerbegebiet nicht gewährleistet werden kann. Die knappen Entwicklungspotenziale für Gewerbegebietsflächen sollen gewerblichen Nutzungen, wie Produktion, Handwerk einschließlich zugehöriger Büronutzungen vorbehalten bleiben. Entsprechend werden auch selbständige Einzelhandelsbetriebe vorliegend ausgeschlossen und nur unselbständige Verkaufsräume, die einem produzierenden Gewerbebetrieb zugeordnet sind, bis zu einer Größe der Verkaufsfläche von max. 150 m² allgemein zugelassen. Die Stadt Senden sieht den Schwerpunkt von Einzelhandelsansiedlungen aus städtebaulicher Sicht im Siedlungsschwerpunkt der Stadt und nicht räumlich außerhalb.

6 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte

Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0 wird durch den vorliegenden Bebauungsplan unter Berücksichtigung einer maximalen Gebäudehöhe von 12 m eine für die gewerbliche

Nutzung geeignete und dem Standort angepasste Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Baufläche gewährleistet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Gewerbegebietes werden durch Baufenster mittels Baugrenzen definiert, wodurch eine hohe Flexibilität bei der Anordnung der gewerblichen Baukörper entsprechend den Nutzungsanforderungen gewährleistet werden soll. Mit der Festsetzung einer abweichenden Bauweise kann, die für den gewerblichen Bebauungsplan erforderliche Gebäudelänge von über 50 m realisiert werden.

Um den Anforderungen moderner Gewerbebauten zu entsprechen, ermöglicht der Bebauungsplan die Realisierung unterschiedlicher Dachformen. Zulässig sind das Satteldach mit einer Dachneigung von 10° bis 30°, das Pultdach mit einer Dachneigung von 10° bis 30° und das Flachdach mit einer Dachneigung von 0° bis 5°. Grundsätzlich sind Überdachungen von Garagen und Nebenanlagen von den Vorgaben zu den zulässigen Dachformen und Dachneigungen freigestellt. Diese Festsetzungen ermöglichen je nach Ausgestaltung eine Photovoltaik- und Solarnutzung der Dachflächen. Zur Eingliederung der baulichen Anlagen in die Umgebung hat eine Dacheindeckung mit Ziegeln in naturrot bis braun, anthrazit zu erfolgen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Bereiche von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen. Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung (14. Juni 2021).

7 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die bestehende Zufahrt im Süden über die Carl-Benz-Straße an die Staatsstraße 2031 Neu-Ulm – Memmingen angebunden. Die Anbindung ist bereits im benachbarten Bebauungsplan "Gewerbegebiet zwischen Mühlbach u. Bahnlinie" der Stadt Vöhringen, Plannummer 162-7502-019-0, rechtsverbindlich seit 31.10.1972, enthalten.

8 Immissionsschutz

Im Plangebiet ist eine reine Kommissionier- und Lagerhalle für Tierfutter geplant, die Ware wird fertig verarbeitet und gefroren angeliefert. Somit sind keine Geruchsbelästigung zu erwarten. Mit drei firmeneigenen LKWs wird im 4-Wochen-Rhythmus die Ware ausgeliefert, wobei die Touren in der Regel Montagmorgen starten und bis zum Ende der jeweiligen Woche gehen. Die Warenanlieferung erfolgt zu 60 % auf dem Rückweg der Touren mit den eigenen Fahrzeugen. Des Weiteren ist durch Warenanlieferung im Schnitt mit zusätzlich 3 weiteren LKW/Woche zu rechnen. Hinzu kommt der private Berufsverkehr von 14 Mitarbeitern. Somit ist nicht von unverhältnismäßigen Schallimmissionen auszugehen.

Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzungen können unvermeidbare zeitweilige Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Ausübung nicht ausgeschlossen werden. Die Immissionen können, gerade bei Erntewetter auch vor 6:00 Uhr und nach 20:00 Uhr bzw. 22:00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten.

9 Störfallverordnung

Bereits auf Ebene eines Bebauungsplans soll der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG bezüglich der Ansiedlung von Betriebsbereichen (Störfallbetriebe) berücksichtigt werden. Ziel der Berücksichtigung dieses Belanges auf Ebene der Bauleitplanung

ist die Sicherstellung eines angemessenen Abstandes zwischen Betriebsbereichen und Schutzobjekten. Zu diesen Schutzobjekten zählen nicht nur Wohnnutzungen, sondern auf öffentlich genutzte Gebiete und wichtige Verkehrswege.

Bei dem geplanten Gewerbestandort der Fa. intipa GmbH handelt es sich nach vorliegenden Kenntnissen nicht um einen Betriebsbereich nach Anhang 1 der Störfallverordnung – 12. BImSchV, somit ist die Störfallverordnung gegenständlich nicht relevant.

10 Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020) sollen die Gemeinden flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen anwenden (LEP 3.1 Abs. 2 (G)).

Darüber hinaus ist auf § 1a Abs. 2 BauGB hinzuweisen. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Das Plangebiet ist durch das Gewerbegebiet im Süden und Westen wie auch die intensive landwirtschaftliche Nutzung vorbelastet. Aufgrund des unmittelbaren Anschlusses an das bestehende Gewerbegebiet stellt sich der durch die genannten Nutzungen der Umgebung vorgeprägte Standort trotz der Außenentwicklung als geeigneter Standort dar.

11 Baugrund

Gemäß digitaler Geologischer Karte von Bayern 1:25.000 stehen im Plangebiet ältere bis jüngere Auenablagerungen an. Gemäß digitaler Ingenieurgeologischer Karte von Bayern 1:25.000 wird als allgemeiner Baugrundhinweis genannt: wasserempfindlich, Staunässe möglich, frostempfindlich, setzungsempfindlich, z. T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich. Als Baugrundtyp ist der Flussschotter gemäß digitaler Ingenieurgeologischer Karte von Bayern 1:25.000 als bindige Lockergesteine, teil mit Festgesteinen angegeben. Die mittlere Tragfähigkeit ist hoch bis sehr hoch, wobei lokale Setzungsunterschiede möglich sind.

12 Ver- und Entsorgung/Niederschlagswasserbehandlung

Das Plangebiet wird an das Stromverteilnetz der Lech Elektrizitätswerke, an die Kommunikationsleitungen der Telekom und die vorhandene Wasserversorgung sowie den Abwasserkanal des Gewerbegebietes Nord der Stadt Vöhringen angeschlossen.

Eine differenzierte Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurde im Rahmen der Baugrunduntersuchung durchgeführt. Die Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes ist aufgrund der oberflächlich anstehenden quartären Kiese weitgehend möglich. Es wird deshalb festgesetzt, dass unverschmutztes Niederschlagswasser auf den privaten und öffentlichen Flächen zu versickern ist. Damit wird die Entlastung der Kanalisation von unverschmutztem Niederschlagswasser und Vermeidung negativer Auswirkungen der Bodenversiegelung auf die Grundwasserneubildungsrate erreicht. Vorrangig ist eine Versickerung flächenhaft über die belebte Bodenzone anzustreben. Ist eine direkte Versickerung auf den Grundstücken aufgrund der Bodenbeschaffen-

heit nicht möglich, sind für nicht verschmutztes Niederschlagswasser Rückhaltemaßnahmen, z. B. durch Rigolen, ökologisch gestaltete Rückhalteteiche, Regenwasserzisternen etc. vorzusehen. Diese sind mit einem Notüberlauf an die Kanalisation anzuschließen. Verschmutztes Niederschlagswasser ist zu sammeln, vor der Einleitung entsprechend den technischen Richtlinien zu behandeln und schadlos durch Ableiten in die Kanalisation abzuführen.

Die Möglichkeit der Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser ist im Zuge der Baumaßnahmen zu prüfen und entsprechende Versickerungsanlagen sind bei geeigneten Untergrundverhältnissen anzulegen.

Bei allen baulichen Maßnahmen ist darauf hinzuwirken, die Grundwasserneubildung zu fördern, die Rückhalte- und Speicherefähigkeit der Landschaft zu erhalten und der Bodenversiegelung entgegenzuwirken. In diesem Sinne sollen auch Zufahrten und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Schotterrassen, Pflaster mit Rasenfuge, Kiesbelag und ähnlichem) versehen werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb der weiteren Schutzzone III B des Trinkwasserschutzgebietes der Stadt Senden (Senden, St, Gebietskennzahl: 2210762600052). Es gelten somit die Regelungen der Verordnung des Landratsamtes Neu-Ulm über das Wasserschutzgebiet in den Gemarkungen Senden und Wullenstetten, Stadt Senden sowie den Gemarkungen Illerberg, Illerzell, Thal und Vöhringen, Stadt Vöhringen, Landkreis Neu-Ulm, für die öffentliche Wasserversorgung der Stadt Senden vom 29.09.1998 in der Fassung der Änderungsverordnung vom 23.07.2003 in Kraft seit 26.07.2003. Die entsprechenden Anforderungen sind in den Bebauungsplan als Hinweise aufgenommen.

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass der Schutz von Gebäuden gegen Wasserschäden dem Bauherrn obliegt. Der Bauherr hat in Eigenverantwortung Vorkehrungen und Maßnahmen zu treffen, die ein Eindringen von Grund-, Druck und Oberflächenwasser in das Gebäude verhindern. Aufgrund der weitgehend ebenen Lage ist davon auszugehen, dass aufgrund der festgesetzten Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser bei Eignung des Untergrundes bzw. bei fehlender Eignung der Bodenbeschaffenheit durch geeignete Rückhaltemaßnahmen ein Ablauf wildabfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tieferliegenden Grundstückes verstärkt wird.

13 Brandschutz

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten.

Hinsichtlich des Brandschutzes sind die entsprechenden Richtlinien und gesetzlichen Vorschriften zu beachten. Hinsichtlich des vorbeugenden Brandschutzes ergeben sich für den Bebauungsplan folgende Empfehlungen:

- Die Versorgung mit Löschwasser ist entsprechend den Grundsätzen der DVGW 405, Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung auszubauen.

- Die Ausstattung mit Hydranten ist entsprechend der DVGW 331 „Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten“ auszulegen.
- Die Erschließungsstraßen und -wege zu den Gebäuden und Anlagen sind mindestens entsprechend der eingeführten technischen Baubestimmung „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ (DIN 14090) zu planen.
- Feuerwehrezufahrten inkl. Aufstellflächen für die Drehleiter sind gemäß BayBO zu planen.

14 Denkmalschutz

Bau- und Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich oder dessen näherer Umgebung nicht bekannt.

Im gesamten Planungsgebiet ist mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen. Alle Bodeneingriffe bedürfen deshalb einer vorherigen denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 DSchG.

15 Konzept zum Klimaschutz und zur Anpassung an der Klimawandel

Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB u. a. dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung an den zu erwartenden Klimawandel zu fördern. Die in § 1 Abs. 5 BauGB vorgegebene ergänzende Vorschrift zum Umweltschutz gibt vor, dass durch die Planung „den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden soll“. Dieser Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt diesen Grundsatz durch folgende Maßnahmen:

- Festsetzung von Maßnahmen zum Anpflanzen von neuen Vegetationsformen
- Zulässigkeit von Photovoltaik- und Solaranlagen sowie Gründachausbildung auf den Gebäudedächern
- Vorgaben der Fassadenbegrünung

16 Spezieller Artenschutz

Gemäß § 1a Abs. 4 BauGB ist bei Bauleitplänen zu prüfen, ob durch den Bebauungsplan und damit zulässig werdende Bebauung ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz i. V. m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz eintritt oder sich Vorgaben des europäischen und nationalen Artenschutzrecht nicht einhalten lassen.

Dementsprechend muss der Vollzug des Bauleitplanes so möglich sein, dass folgende Vorgaben eingehalten sind (§ 44 BNatSchG):

- Wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten nach BNatSchG darf nicht nachgestellt werden; sie dürfen nicht gefangen, verletzt oder getötet oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

- Wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten dürfen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten nicht erheblich gestört werden (eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert).
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur dürfen nicht entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
- Wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur dürfen nicht entnommen werden; sie oder ihre Standorte dürfen nicht beschädigt oder zerstört werden (Zugriffsverbote).

In die vorliegende Bauleitplanung ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) als „Fachbeitrag Artenschutz“ integriert (Anlage). Die saP arbeitet heraus, inwieweit sich gemäß Bauleitplan zulässige Vorhaben hinsichtlich der Betroffenheit der relevanten Arten auswirkt.

Die in der saP empfohlenen Vermeidungsmaßnahmen sind in den Bebauungsplan als Maßnahmen zum Artenschutz übernommen. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen wird gewährleistet, dass der derzeitige günstige Erhaltungszustand vom Vorhaben betroffener Arten gewahrt bleibt bzw. der jetzige ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtert wird und eine Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustands nicht erschwert wird.

Es werden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

V1: Vergrämung Bodenbrüter vor Baubeginn im Sommer: Zum Ausschluss der Betroffenheit bodenbrütender Feldvögel sind bei Baubeginn zwischen März und September ab Anfang März bis Ende September Vergrämuungsmaßnahmen (z. B. durch Stangen mit Flatterband) durchzuführen.

V2: Reptilien-/Amphibienleiteinrichtungen: Zum Schutz von Amphibien und Reptilien im Bereich des Bahndamms und der Vermeidung von Einwanderung in das Plangebiet sind während der Bauphase ganzjährig passende Leiteinrichtungen aufzustellen und in Stand zu halten. Die Leiteinrichtungen sind westlich parallel zur Bahntrasse in 5 m Abstand vor Baubeginn (Baufeldfreimachung) zu errichten und während der gesamten Bauphase zu erhalten. Die Leiteinrichtungen sind die Baumaßnahme in ihrer Länge überragend, ggf. in U-Form, aufzustellen. Diese sollen mindestens 40 cm hoch sein, einen Übersteigschutz (Überhang an der Oberkante) besitzen und lückenlos eingebunden sein. Ein Überwuchern von Pflanzen ist zu vermeiden. Der Bereich zwischen Leiteinrichtung und Bahndamm ist in seiner jetzigen Form beizubehalten, insbesondere von Baustelleneinrichtungen und der Lagerung von Baumaterial freizuhalten. Die Errichtung ist im Sommerhalbjahr während der Aktivitätsphase von Amphibien und Reptilien mit leichtem Gerät durchzuführen. Anschließend ist Maßnahme V3 durchzuführen. Nach abgeschlossener Errichtung ist der Bereich westlich auf Reptilien und Amphibien durch einen Fachkundigen abzusuchen und ggf. vorgefundene Tiere in den Bereich östlich der Leiteinrichtung zu verbringen (V3). Der Bereich ist für Baumaschinen gut sichtbar zu kennzeichnen (z. B. Stangen mit Absperrband). Sollten die Errichtung der Leiteinrichtungen nicht im Sommerhalbjahr während der Aktivitätsphase der Tiere vor Baubeginn erfolgen können, ist das weitere Vorgehen mit der UNB abzustimmen.

V3: Umsiedelung potenzieller Reptilienpopulationen: Zum Schutz von potenziellen Reptilienpopulationen, Beginn der Baumaßnahme auf den überplanten Bauflächen nur in den Sommermonaten (Anfang April bis Ende September) nach folgendem Ablauf:

- Kontrolle auf Zauneidechsen-Besatz durch intensives Absuchen der Flächen durch Fachleute (deren Fachkunde der UNB vorab nachzuweisen ist) während der Aktivitätszeiten der Zauneidechse (Anfang April bis Ende September, danach Winterruhe in Verstecken). Um auch die schwer auffindbaren Eiablageplätze nicht zu beeinträchtigen, ist der optimale Zeitraum Ende August/Anfang September (Jungtiere geschlüpft und fluchtfähig).
- Wenn nach mindestens 4 geeigneten Kontrolldurchgängen (April – September) bei optimaler Witterung keine Tiere gefunden werden, sofortiger Baubeginn (= vollständiges Abräumen der Fläche).
- Wenn Tiere gefunden werden:
 - Ausnahmegenehmigung bei der UNB/HNB beantragen, dann
 - Entwicklung und Umsetzung eines Ausgleichskonzeptes für Reptilien: Durchführung vor dem Abfangen als vorgezogene funktionserhaltende (CEF-) Maßnahme in der Nähe des Plangebietes mit Schutz-/Erhaltungs- und Pflegemaßnahmen (s. CEF 1)
 - Abfangen und umsiedeln im Sommer (Mitte Juli – Mitte September) an mindestens zehn Terminen über eine komplette Vegetationsperiode hinweg, mit mindestens zwei Fangzeiträumen, im Frühjahr möglichst vor der Paarung und im Spätsommer/Herbst. Es ist zu beachten, dass geschlechtsreife Männchen bereits ab Juli eine Ruhephase beginnen und dann nicht mehr abgefangen werden können. (vgl. Arbeitshilfe zur saP „Zauneidechse“, LfU 2020)
 - Rückwanderung durch geeignete Schutzmaßnahmen verhindern (temporäre Auszäunung, s. V1).
 - Die Maßnahme ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

V4: Umsetzung von Maßnahmen zur Minderung der schädlichen Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere (insbes. Insekten, Fledermäuse und Vögel) im Sinne der „Licht-Leitlinie“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) (2012) sowie dem „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung – Handlungsempfehlungen für Kommunen“ des StMUV (2020).

V5: Vermeidung von Vogel-Kollision an Glasflächen durch spezielle Gestaltung der Glasfronten (z. B. keine Verspiegelung, vgl. Umweltpakt Bayern)

V6: Vermeidung einer unbeabsichtigten Fallenwirkung von Lichtschächten, Gullys, Kellereingängen etc. durch Schutzabdeckung von Keller-/Lichtschächten (Kleintierschutzgitter) bzw. kleintierfreundliche Ausgestaltung (Ausstiegshilfe o. ä.)

Weiterhin werden folgende **vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF)** festgesetzt:

ist ein Ausgleichskonzept für Zauneidechsen vor dem Abfangen der Tiere in der Nähe des Plangebietes vor jeglichen weiteren Bauarbeiten zu entwickeln und umzusetzen. Der Verlust an Lebens-/Ruhe-/Fortpflanzungsstätten ist rechtzeitig (bis Ende März) vor der nächsten Aktivitätsphase der Zauneidechse unmittelbar in der näheren Umgebung durch Her-

stellen eines geeigneten Ersatzhabitats zu ersetzen. Als Fläche für die Ausgleichsmaßnahme kann die optimierte Grünfläche im Osten des Plangebietes verwendet werden.

Als Schutz-/Erhaltungs- und Pflegemaßnahmen sind dazu optimierte Habitatstrukturen und Lebensbedingungen als strukturreicher Lebensraum für Zauneidechsen zu schaffen und zu pflegen, z. B. Anlage von Totholz-Haufen, Baumstubben in Kombination mit Stein- und Sandschüttungen, Unterdrücken von Neophyten wie Kanadischer Goldrute, Gehölzaufwuchs etc. z. B. durch manuelle Mahd im Dreijahresturnus auf jeweils rund 30% der Teilflächen im Winterhalbjahr (Motorsense, Balkenmäher) oder Schafbeweidung (max. 0,8 – 1,2 GV/ha) bei hoher Grenzliniendichte auf der Fläche (z. B. durch zahlreiche Strukturelemente) (für die detaillierte Ausführung vgl. Arbeitshilfe zur saP „Zauneidechse“, LfU 2020

Die Bewertung der vorhandenen Bestandssituation lässt darüber hinaus nicht erkennen, dass durch die aufgrund des Bebauungsplanes zulässig werdende Bebauung unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz i. V. m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz eintritt oder Vorgaben des europäischen und nationalen Artenschutzes sich nicht einhalten lassen.

Die Umsetzung der Maßnahmen im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes wird durch die Stadt Senden begleitet und überwacht.

17 Grünordnung/Naturschutz/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

17.1 Aufgabe und Grundlage

Die Grünordnungsplanung ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Nach § 1a BauGB und Artikel 3 bzw. Artikel 6 des Bayerischen Naturschutzgesetzes werden durch die Grünordnungsplanung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft berücksichtigt.

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt im weiteren Verfahren nach dem neuen Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021) und wird in dem im weiteren Verfahren zu erstellenden Umweltbericht zum vorliegenden Bebauungsplan im Detail dargestellt.

17.2 Bestand/Bewertung aus Sicht der Grünordnung

Das Plangebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 2,3 ha besteht aus brachgefallenen Grünlandflächen. Im Süden und Westen ist ein Gewerbegebiet direkt angrenzend. Im Norden befinden sich großflächige, landwirtschaftliche Nutzflächen (Ackerflächen, Grünland). Östlich des Plangebietes grenzt unmittelbar die Bahnstrecke Neu-Ulm – Kempten an. Jenseits der Bahntrasse befindet sich der Wullenstetter Natursee. Das Plangebiet ist weitestgehend eben.

Durch das angrenzende, bestehende Gewerbegebiet im Süden und Westen wie auch durch die angrenzende intensive landwirtschaftliche Nutzung der Umgebung ist das Plangebiet, wie auch dessen näheres Umfeld durch verschiedenartige Störwirkungen (Licht, Lärm etc.) vorbelastet.

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Donau-Iller-Lech-Platten“ (D64), Einheit „Iller-Lech-Schotterplatten“ (046) und befindet sich im Talraum der Iller, welcher im Osten durch den ersten Riedelrücken bei Illerberg begrenzt wird.

Das Plangebiet selbst liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes der Stadt Senden (Senden, St, Gebietskennzahl: 2210762600052). Weitere Schutzgebiete wie Natur- oder Landschaftsschutzgebiete oder Biotopflächen sowie Artenschutzfundpunkte bestehen innerhalb des Plangebietes nicht. Die nächstgelegenen Naturschutzgebiete „Wochenau und Illerzeller Auwald“ sowie „Wasenlöcher bei Illerberg“ befinden sich jeweils ca. 1 km vom Plangebiet in westlicher bzw. östlicher Richtung entfernt. Im Bereich des NSG „Wochenau und Illerzeller Auwald“ befinden sich zudem ein FFH-Gebiet („Untere Illerauen“) sowie ein Landschaftsschutzgebiet („Illerauwald von Neu-Ulm bis Kellmünz“). Vom Vorhaben selbst werden keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura2000: FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt.

Im Plangebiet wie auch in der näheren Umgebung befinden sich keine im Rahmen der Biotopkartierung Bayern erfassten Biotope.

Gemäß des Arten- und Biotopschutzprogramms des Landkreises Neu-Ulm (2007) liegt das Plangebiet außerhalb der Schwerpunktgebiete des Naturschutzes, die Maßnahmen-schwerpunkte zum Aufbau eines Biotopverbundes sind. Das Untersuchungsgebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit „Donau-Iller-Lech-Platten“ (D64), Einheit „Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotter-Platten“ (046-A).

Gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Senden handelt es sich bei dem Plangebiet um eine Fläche für die Landwirtschaft.

17.3 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen sind auf der externen Ausgleichsfläche im Gemeindegebiet der Stadt Neu-Ulm das Grundstück Flur-Nr. 1139, Gemarkung Finningen, vorgesehen.

Der Ausgleichsbedarf errechnet sich in Bezug auf das Schutzgut Arten und Lebensräume aus dem Produkt aus der Eingriffsfläche, den Wertpunkten Biotopnutzungstypen (BNT) je m² Eingriffsfläche und dem Beeinträchtigungsfaktor. Davon wird der Planungsfaktor subtrahiert. Die Berechnung wird gemäß dem bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ für die im Folgenden aufgelisteten flächenbezogenen Merkmale des Schutzgutes Arten und Lebensräume durchgeführt.

Der Beeinträchtigungsfaktor entspricht dabei der zulässigen bebaubaren Grundfläche im Verhältnis zur Größe des Baugrundstücks.

Als Planungsfaktor können Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffs zum Schutzgut Arten und Lebensräume angerechnet werden.

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/ Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Intensivgrünland	23.138	3	0,8	55.531

Summe	55.531
-------	--------

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Festsetzung im Bebauungsplan
Umfassende naturnahe Eingrünung	Naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten unbebauten Grünflächen	
Vollständige flächenhafte Versickerung von Niederschlagswasser	Entlastung des Kanalsystems und Vorfluters	
Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin	Reduktion der Lichtverschmutzung bzw. umweltrelevante Auswirkung	
Summe: 20 %	11.106	
Summe Ausgleichsbedarf (WP)		44.425

Es ergibt sich ein **Ausgleichsbedarf** von **16.659,36 Wertpunkten**.

Ausgleichsflächen und -maßnahmen:

Ausgleichsmaßnahme nach Entwicklungszeit	Grundzustand Maßnahme WP	Abschlag Maßnahme in WP*	Ausgleichsmaßnahme in WP**	Bestand bzw. betroffener Biotop- / Nutzungstyp BNT	Bestand in WP	Ausgleichsfläche in m²	Ausgleichsumfang in WP
Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (z. B. Glatt-/Goldhaferwiesen oder Weiden) (G212)	8	0	8	Intensivgrünland (G11)	3	8.885	44.425
Erbrachter Ausgleich in Höhe von							44.425

*Abschlag der WP der Ausgleichsmaßnahme in Abhängigkeit der Entwicklungszeit bis zum Erreichen des Zielzustandes

** Differenz des Ausgangszustandes der Maßnahme mit dem Abschlag der Maßnahme aufgrund der Entwicklungszeit (in WP)

Auf der Fläche ist ein extensiv gepflegtes, artenreiches Grünland des Biotopnutzungstyps G212 gem. Biotopwertliste Bayerischen Kompensationsverordnung zu entwickeln.

Mit diesen Maßnahmen ist der vorgesehene Eingriff ausgeglichen.

17.4 Grünordnungsmaßnahmen

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Eingrünung des Gewerbegebietes wird eine Ortsrandeingrünung auf privater Grundstücksfläche mittels Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt.

Hinsichtlich der Gewerbebauten wird zur Durchgrünung und Auflockerung vorgegeben, Wandflächen mit Fassadenranken zu begrünen sowie Flachdächer und sonstige geeignete Dachflächen (ohne Photovoltaik- und Solarnutzung) zu begrünen.

Bei allen festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind Arten der Artenliste „standortheimische Bäume und Sträucher“ gemäß Satzung zu verwenden. Bei sonstigen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken auf privaten Grundstücksflächen soll auf Nadelgehölze, standortfremde Ziergehölze und buntlaubige Arten verzichtet werden.

18 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Zur Ermittlung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 2a BauGB ist der Umweltbericht als Anlage zur Begründung enthalten.

19 Planungsstatistik

Gesamtfläche	23.138	m ²	100 %
davon Gewerbegebiet	20.073	m ²	85,8 %
öffentliche Verkehrsfläche	504	m ²	3,1 %
Private Grünfläche	2.561	m ²	11,1 %
max. überbaubare Grundstücksfläche	15.891	m ²	
max. Geschoßfläche	47.674	m ²	

20 Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes

20.1 Erschließungsmaßnahmen

Zur Erschließung des Plangebietes ist die Herstellung einer Erschließungsstraße erforderlich. Zudem ist die Herstellung der Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungs- sowie Stromversorgungsleitungen notwendig.

20.2 Bodenordnung

Die im Plangebiet liegenden Flächen befinden sich teilweise im Eigentum des Vorhabenträgers, teilweise im Eigentum der Stadt Senden. Es ist eine Grundstücksneuordnung durchzuführen.

21 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Landratsamt Neu-Ulm, FB 33 Bauleitplanung
- 2 Stadt Vöhringen

22 Anlagen

- 1) Umweltbericht zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Kieswerk“ vom 6. Dezember 2022
- 2) Kurzbeitrag Artenschutz zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 8. November 2022

23 Bestandteile des Bebauungsplanes

Teil A: Planzeichnung, Bebauungsplan i. d. F. vom 16. Juli 2024

Teil B: Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan i. d. F. vom 16. Juli 2024

Teil C: Begründung zum Bebauungsplan i. d. F. vom 16. Juli 2024

24 Verfasser

Team Bauleitplanung

Krumbach, 16. Juli 2024



Dipl.-Geogr. Peter Wolpert

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. Thomas Wiegand

Stadt Senden, den

.....
Unterschrift Erste Bürgermeisterin