



Gemeinde Halblech

**Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Buching Nord II“**

Begründung
zur Planfassung vom 21.05.2019

Auftraggeber: Gemeinde Halblech
Dorfstraße 18
87642 Halblech
Tel.: 08368/912220
Fax: 08368/91222-29
e-mail: rathaus@halblech.de

Entwurfsverfasser: Wipfler PLAN Planungsgesellschaft mbH
Hohenwarter Str. 124
85276 Pfaffenhofen/Ilm
Tel.: 08441 5046-0
Fax.: 08441 490204
e-mail: info@wipflerplan.de

Sachbearbeitung:
Judith Flacke, Dipl.-Ing (FH) Stadtplanerin

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsgrundlagen.....	2
2	Lage, Erschließung und Beschaffenheit	2
2.1	Überörtliche Lage und Verkehrsanbindung.....	2
2.2	Umgriff Plangebiet und Bestand	2
3	Übergeordnete Planungen.....	3
3.1	Belange der Landes- und Regionalplanung.....	3
3.2	Flächennutzungsplan	4
4	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.....	5
5	Anlass und Ziel der Planung.....	5
6	Planerisches Konzept.....	5
6.1	Art der baulichen Nutzung	6
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
6.3	Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage der Gebäude.....	7
6.4	Überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen	7
6.5	Verkehrliche Erschließung, Zufahrten.....	8
6.6	Geländeveränderungen.....	8
6.7	Grünordnung	8
6.8	Bauliche Gestaltung	9
7	Ver- und Entsorgung	10
7.1	Technische Infrastruktur	10
7.2	Niederschlagswasser	10
7.3	Löschwasserversorgung.....	11
8	Immissionsschutz	11
9	Baugrund- und Grundwasserverhältnisse, Altlasten	12
10	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	13
11	Belange des Umweltschutzes.....	14
12	Belange des Denkmalschutzes	15
13	Flächenbilanz	16
14	Umsetzung und Auswirkung der Planung.....	16

Anhang:

Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair, Altomünster
(A.-Nr. 6469.0/2018-TK, vom 18.12.2018)

1 Planungsgrundlagen

Der Gemeinderat der Gemeinde Halblech hat in seiner Sitzung am 30.04.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Buching-Nord II“ beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Buching die Flur-Nummern 552, 553 und 554/03 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 478, 536, 540/10 und 566. Er hat eine Größe von rund 3,3 ha.

2 Lage, Erschließung und Beschaffenheit

2.1 Überörtliche Lage und Verkehrsanbindung

Das Gemeindegebiet von Halblech liegt im Südosten des Landkreises Ostallgäu im Süden der Region Allgäu. Neben den Hauptorten Trauchgau, Buching, Berghof-Bayerniederhofen und Halblech gehören 27 weitere amtlich benannte Ortsteile zur Gemeinde; Sitz der Verwaltung ist der Ortsteil Trauchgau. Große Teile des Gemeindegebietes im Süden und Westen werden vom Ammergebirge eingenommen und sind bewaldet.

Buching ist über die Bundesstraße B 17, die von Füssen nach Schongau die Hauptorte Buching, Halblech und Trauchgau durchquert, an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die nächsten Autobahn-Anschlussstellen im Süden zur A 7 Füssen ist in rund 12 km zu erreichen. Die nächstgelegene Bahnlinie ist die Bahnlinie Füssen – Augsburg, welche in ca. 10 min am Haltepunkt Füssen erreichbar ist.

2.2 Umgriff Plangebiet und Bestand

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortstrand von Buching und grenzt im Südwesten an das bestehende Gewerbegebiet „Buching Nord – Mühlfeld“ sowie „Buching Nord I“ an. Der Geltungsbereich grenzt im Nordwesten an die B 17 (Romantische Straße) bzw. umfasst zur Schaffung einer neuen Anbindung Teile davon, im Nordosten an landwirtschaftlich genutzt Flächen und im Südosten an beweidete Hänge im Übergang zum Ammergebirge.

Topografisch gesehen ist das Plangebiet leicht hängig und fällt von ca. 819 m ü. NN im Osten auf ca. 816 m ü. NN im Norden. Im Westen liegt das Gelände auf ca. 816,5, im Süden auf 815 m ü NN. Das Gelände ist in sich nicht homogen geneigt, sondern weist im genannten Spektrum kleine Mulden und Hügel auf. Die B 17 fällt von ca. 818 m ü. NN im Norden auf ca. 815 m ü. NN im Süden. Der begleitende Radweg ist je nach Höhenlage durch eine fallende oder steigende Böschung von der Fahrbahn getrennt.

Das Gelände ist unbebaut und wird zurzeit als Grünland intensiv genutzt. An der B 17 befindet sich ein Feldgehölz, das aufgrund seiner Lage am Hochpunkt das Landschaftsbild ebenso wie die Baumallee auf der Nordwestseite der B 17 prägt. Der bestehende nordöstliche Ortsrand von Buching ist durch die vorhandenen Geländebewegungen abgeschirmt. Die bestehenden langgestreckten Gewerbe- und Einzelhandelsbauten mit ihren Werbeanlagen werden nur teilweise von hochgewachsenen Bäumen eingegrünt.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Belange der Landes- und Regionalplanung

Halblech ist im Landesentwicklungsprogramm (LEP, 2013) im ländlichen Raum dargestellt.

„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass:

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“ (LEP 2013, 2.2.5 G)

Im Regionalplan der Region Allgäu ist Halblech als Kleinzentrum dargestellt.

Die Entfernung zum nächstgelegenen Mittelzentrum Füssen beträgt ca. 10 km, nach Markt- oberdorf sind es ca. 30 km. Das nächste mögliche Oberzentrum Kaufbeuren befindet sich in ca. 40 km Entfernung. Zur Bezirkshauptstadt Augsburg sind es ca. 90 km, zur Landes- hauptstadt München ca. 110 km.

Von der Planung sind keine Vorrang- und Vorbehaltsgebiete der Wasserwirtschaft, von Bodenschätzen oder der Windenergie betroffen, ebenso wenig regionales Trenngrün, Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete, Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Regionale Grünzüge oder landschaftliche Vorbehaltsgebiete.

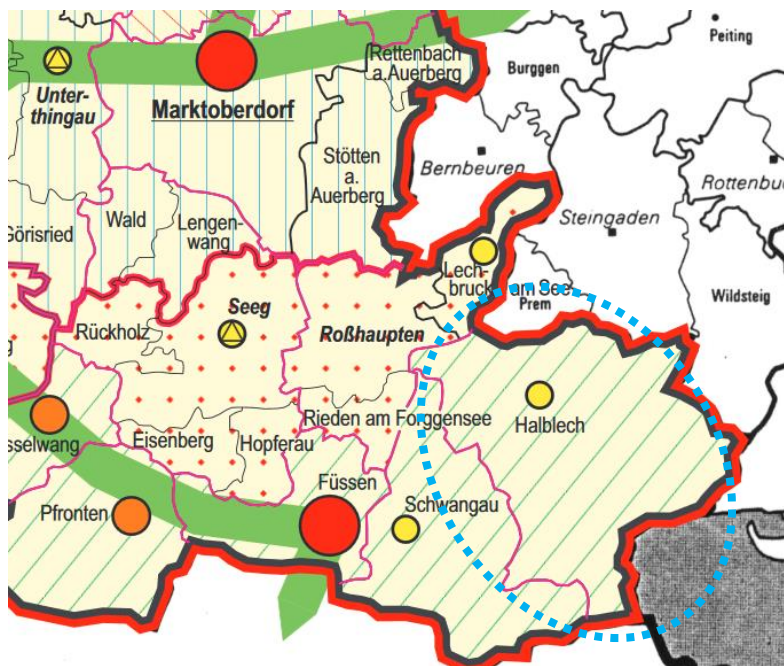


Abbildung 1:
Auszug aus der Karte 1 „Raum-
struktur“ des Regionalplans der
Region Allgäu, i.d.F. vom
10.01.2007,
ohne Maßstab

Darüber hinaus wird die Gemeinde Halblech im Regionalplan dem „Alpengebiet“ zugeord- net: „Im Alpengebiet ist eine ausgewogene Entwicklung von Tourismus, gewerblicher Wirt- schaft sowie Land- und Forstwirtschaft anzustreben. Im mittleren und nördlichen Teil der Region ist der gewerblich-industrielle Bereich möglichst zu stärken.“ (G II 1.1)

Grundsätzlich sind vor allem die Vorgaben des Regionalplans zu Siedlungsstruktur zu be- achten:

- „In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig. (Z V 1.2)
- Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubaupläche sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. (Z V 1.3)
- Innerörtliche Grünflächen wie Parkanlagen, Flussbegleitgrün und sonstige bedeutende Grünstrukturen sind insbesondere in den zentralen Orten sowie in den Kur- und Erholungsorten möglichst zu erhalten. (G V 1.5)
- Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.“ (Z V 1.7)

Die genannten Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Landesplanung und der Regionalplanung werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt.

3.2 Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2004 im östlichen Bereich bereits als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Mit hellgrünen Bändern wird die bestehende und geplante Eingrünung der Siedlungsränder und der neuen Baugebiete dargestellt. Nachrichtlich übernommen ist der Verlauf einer unterirdischen Versorgungsleitung. Der Mühlweg am südöstlichen Rand des Plangebietes ist als Fuß- und Radwegeverbindung gekennzeichnet.

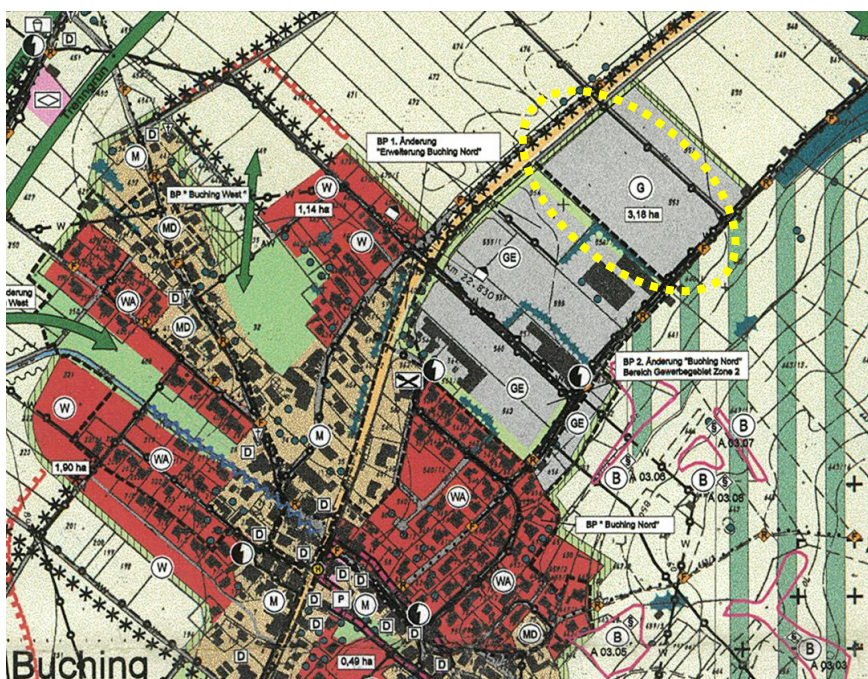


Abbildung 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Halblech (i.d.F. vom 04.02.2004) mit Kennzeichnung des Plangebiets, ohne Maßstab

Der Bebauungsplan mit dem Ziel der Ausweisung eines Gewerbegebietes ist somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

4 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Durch die in § 1a Abs. 2 BauGB eingefügte Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden, die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll reduziert werden.

Die Gemeinde Halblech berücksichtigt dies durch eine bedarfsgerechte Ausweisung der ersten Teilfläche des im Flächennutzungsplan bereits vorbereiteten Gewerbegebietes. Hinter einem Großteil der geplanten Flächenausweisung stehen Interessenten mit konkreten Anfragen. Das Gewerbegebiet dient heimischen Betrieben als Aussiedlungs- bzw. Erweiterungsfläche. Durch den neuen Anschluss an die B 17 können die Baugrundstücke flexibel aufgeteilt und die erforderlichen Erschließungsflächen minimiert werden. Die langfristig geplante Erweiterung nach Nordosten wird bereits berücksichtigt und Flächen für die Weiterführung von Straßen und technischer Infrastruktur freigehalten.

Im bestehenden Baugebiet Buching-Nord sind einzelne Grundstücke noch nicht bebaut. Sie befinden sich im Privatbesitz der dort ansässigen Betriebe und werden von diesen als Erweiterungsflächen vorgehalten. Sie stehen für andere Betriebe nicht zur Verfügung.

5 Anlass und Ziel der Planung

Aufgrund der positiven Entwicklung in der Gemeinde Halblech in den letzten Jahren sind die ausgewiesenen Gewerbegebiete weitgehend bebaut oder als Erweiterungsfläche bevorratet. Die Gemeinde verfügt derzeit über keine größeren Flächenpotentiale für eine weitere gewerbliche Entwicklung.

Zugleich besteht großes Interesse mehrerer Firmen, sich im neuen Gewerbegebiet in Buching Nord anzusiedeln. Insbesondere möchte eine ortsansässige Baufirma, die in beengter Lage umgeben von Wohnbebauung tätig ist, in das neue Gewerbegebiet aussiedeln. Die Firma kann damit mehrere Standorte für Verwaltung, Produktion und Lager zusammenlegen und betriebliche Abläufe verbessern. Am bestehenden Standort würde sich die bestehende Gemengelage auflösen und das Wohngebiet entlastet werden. Die Firma benötigt in etwa 1/3 der neuen Gewerbegebietsfläche „Buching-Nord II“. Für die übrigen Flächen gibt es ebenfalls konkrete Interessenten, beispielsweise aus dem Bereich der Holzverarbeitung.

Aus Sicht der Gemeinde ist das Gelände in Buching-Nord aufgrund der Lage, der verkehrlichen Anbindungsmöglichkeiten direkt an die B 17 und der Beschaffenheit für eine gewerbliche Entwicklung gut geeignet. Das Planungsgebiet liegt derzeit im Außenbereich. Zur Schaffung von Baurecht für Gewerbebetriebe und für die neue Anbindung an die B 17 ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Bebauungsplan soll zeitnah umgesetzt und das Gewerbegebiet unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplans erschlossen werden.

6 Planerisches Konzept

Das Gewerbegebiet „Buching-Nord II“ schließt im Südwesten unmittelbar an bestehende Gewerbe- und Sondergebietsflächen an. Für das neue Gewerbegebiet werden flexibel aufteilbare Flächen benötigt, um Grundstücksgrößen zwischen ca. 2.000 m² und ca. 10.000 m² - am Bedarf der interessierten Betriebe orientiert - aufteilen zu können.

Am zukünftigen nordöstlichen Ortsrand wird auf eine angemessene Randeingrünung geachtet. Hier ist auch auf bestehende Leitungen Rücksicht zu nehmen. Entlang der B 17 soll durch weitere alleearartige Baumpflanzungen das Straßen- und Landschaftsbild weiter aufgewertet werden. Auch entlang des Mühlwegs werden begleitend Baumplantzungen festgesetzt.

Zur Erschließung des Baugebiets wird ein neuer Anschluss an die B 17 ausgebildet. Die direkte Zufahrt ermöglicht den Betrieben die direkte Erreichbarkeit und logistische Vorteile. Die Planstraße verläuft am südwestlichen Rand des Plangebiets zunächst nach Südosten und knickt in etwa mittig im Plangebiet nach Nordosten ab. Die Gewerbegrundstücke können damit beidseitig angebunden werden. Die Planstraße mündet in eine Wendeanlage, soll jedoch langfristig bei einer weiteren Erweiterung des Gewerbegebietes weitergeführt werden.

Den bestehenden Einzelhandels- und Gewerbebetrieben, deren Grundstücke an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzen, soll die Möglichkeit eingeräumt werden, an die neue Planstraße anzubinden und damit ihre Zufahrtssituation zu verbessern.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die allgemein zulässigen Nutzungen sind in § 8 Abs. 2, die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in § 8 Abs. 3 BauNVO aufgelistet.

Durch Festsetzung werden Einzelhandels- und Beherbergungsbetriebe ausgeschlossen. Der benachbarte Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb reicht in Verbindung mit weiteren kleineren Läden zur Deckung der Grundversorgung aus und soll in seiner Funktion gestärkt werden. Beherbergungsbetriebe sind im Gemeindegebiet allgemein und in Buching aufgrund der hohen Bedeutung des Tourismus in der Region bereits weit verbreitet. Das neue Gewerbegebiet wird vorrangig durch die ortsansässige, aussiedelnde Baufirma geprägt. Im unmittelbarer Nachbarschaft dieses Betriebes und angrenzend an die B 17 sollen die Flächen vorrangig anderen produzierenden Betrieben zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund werden ferner Bordelle, bordellartige Betriebe und Vergnügungsstätten, die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig sind, wie z.B. Nachtlokale, Diskotheken und Spielhallen, ausgeschlossen. Damit sichert die Gemeinde zugleich die Qualität und das Image des Gewerbegebietes.

Ausnahmsweise wird je Gewerbebetrieb höchstens eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen. Die Gewährung dieser Ausnahme hängt davon ab, dass die Wohnung baulich in das Hauptgebäude integriert ist. Damit wird langfristig die Eigenart des Baugebietes als Gewerbegebiet gesichert, da Wohnen quantitativ begrenzt ist. Durch die bauliche Integration in das Betriebs-Hauptgebäude wird zudem einer späteren Aufteilung des Betriebsgeländes in ein Gewerbe- und ein Wohnbaugrundstück und damit einer Zunahme der Wohnnutzung entgegengewirkt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ mit 0,8 festgesetzt. Die Maßzahl entspricht damit der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Gewerbegebiete. Eine Einschränkung ist aufgrund der hohen Lagegunst und zur Reduzierung des Flächenverbrauchs im Außenbereich nicht vorgesehen. Weitere Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO bestehen nicht. Damit wird zugleich ein Grundstücksfreiflächenanteil von 20% gesichert, der ökologische und klimatische Vorteile mit sich bringt (Versickerung von Niederschlagswasser, Durchlüftung, Durchgrünung etc.).

6.3 Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage der Gebäude

Die Höhenentwicklung der Gewerbebauten wird über die Festsetzung einer höchstzulässigen Wandhöhe und einer höchstzulässigen Firsthöhe reglementiert. Die Festsetzungen orientieren sich dabei an dem Sondergebiet im benachbarten Bebauungsplan, um ein in der Höhenentwicklung homogenes Erscheinungsbild des Gesamt-Gewerbegebietes zu erreichen. Zugleich ist die Firsthöhe im Gewerbegebiet an der B 17 zur Einbindung in den Landschaftsraum etwas niedriger gesetzt. Die festgesetzte Wandhöhe ermöglicht beispielsweise eine zweigeschossige Bauweise mit einem erdgeschossig hohen Geschoss, das von Betriebsfahrzeugen befahren werden kann und einem Obergeschoss, das mit Büroräumen ausgestattet ist.

Die Wandhöhe und die Firsthöhe werden ausgehend von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK RFB) gemessen. Die Wandhöhe wird bei geneigten Dächern traufseitig gemessen. Als oberer Abschluss der Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand des aufgehenden Bauwerks mit der Oberkante der Dachhaut. Bei Flachdächern ist die Oberkante der Attika maßgebend. Die Firsthöhe wird bei geneigten Dächern bis zum äußeren (sichtbaren) Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, also bis zur Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, gemessen. Bei Flachdächern entfällt die Firsthöhe.

Zur Regulierung der Höhenlage der Gebäude wird festgesetzt, dass die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss maximal 0,30 m über dem höchsten Niveau der Straßenachse des an das Baugrundstück angrenzenden Straßenraums liegt. Aufgrund der inhomogenen Geländehöhen auf den Baugrundstücken sind voraussichtlich Geländemodellierungen notwendig, so dass die natürliche Geländeoberfläche als Höhenbezugspunkt ausscheidet. Durch den Bezug zur Straßenachse des jeweils anliegenden Straßenraum (Planstraße oder Mühlweg) wird sowohl eine Höhenpassung ermöglicht als auch eine eindeutige Bezugshöhe gewählt.

Das Plangebiet liegt im wassersensiblen Bereich. Die Bauherren haben sich mit geeigneten Maßnahmen eigenverantwortlich auf die Folgen des Klimawandels, wie Starkregenereignisse oder hochstehendes Grundwasser, einzustellen und entsprechende Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen auf den Baugrundstücken festgesetzt. Sie sind großzügig zugeschnitten, um eine hohe Auslastung der Fläche und eine hohe Flexibilität der Betriebe zu ermöglichen. Da der genauere Bedarf hinsichtlich der Gebäude und Gebäudestellung nicht bekannt sind und bei Gewerbebetrieben stark voneinander abweichen können, ist eine weitere Regulierung auch nicht möglich.

Entlang der B 17 berücksichtigen die Bauräume die anbaufreie Zone (Anbauverbotszone) gemäß § 9 FStrG (Bundesfernstraßengesetz) mit einer Breite von 20 m, ausgehend vom zukünftigen befestigten Fahrbahnrand der Hauptfahrbahn. In dieser Zone dürfen keine Hochbauten jeder Art errichtet werden.

Die Abstandsflächen gem. Bayerischer Bauordnung BayBO sind grundsätzlich einzuhalten. Damit wird eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Arbeitsstätten gesichert. Von einer ausreichenden Belichtung und Belüftung auch der angrenzenden Flächen wird aufgrund der Lage am Ortsrand, der randlich festgesetzten Grünflächen (im vorliegenden Bebauungsplan und im Bebauungsplan „3. Änderung Buching Nord“) und im Anschluss an die freien Flysch-Hänge südöstlich des Planungsgebietes ausgegangen.

Aufgrund der maximal festgesetzten Bauräume dürfen Garagen, Nebenanlagen und Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Die Flächen stehen bevorzugt für eine Durchgrünung des Baugebietes zur Verfügung. Dadurch entstehen entlang der zukünftigen Nachbargrenzen Grünzäsuren mit positiv gliedernder Wirkung.

6.5 Verkehrliche Erschließung, Zufahrten

Das Baugebiet wird über eine neue Anbindung an die B 17 am nordwestlichen Rand des Geltungsbereichs erschlossen. Die Ausgestaltung des Knotenpunktes mit Fahrbahnteiler (Einmündungstropfen) wird mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abgestimmt. Der straßenbegleitend vorhandene Weg muss im Einmündungsbereich verschwenkt werden.

Die Planstraße wird mit einer befestigten Fahrbahnbreite von 6,5 m, beiderseitigen Banketten und einer einseitigen Entwässerungsmulde als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Sie mündet in eine Wendeanlage mit einem Radius von 12,5 m für den äußeren befestigten Fahrbahnrand.

Zufahrten ins Gewerbegebiet oder benachbart ausgewiesene Sondergebiet direkt von der B 17 sind aufgrund der Vorhaben des Bundesfernstraßengesetzes nicht möglich. Entlang der Straßenparzelle der B 17 wird daher ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die Festsetzung betrifft auch ungefähr die ersten 20 m der neuen Planstraße, um den Einmündungsbereich aus Gründen der Verkehrssicherheit von Einfahrten freizuhalten.

Je Baugrundstück wird die Anzahl an Zufahrten und deren Breite begrenzt. Damit wird sichergestellt, dass nicht auf voller Länge eines Baugrundstücks das Erscheinungsbild durch Zufahrten und Stellplätze geprägt ist. Zwischen den Zufahrten liegen nicht überbaubare Grundstücksflächen, die sich für die Anlage von privaten Grünstreifen eignen. Zudem ist im Straßenverkehr die Zufahrt zu einem Betrieb leichter erkennbar.

6.6 Geländeänderungen

Geländeänderungen sind auf den privaten Baugrundstücken zum Ausgleich des unterschiedlichen Höhenniveaus des natürlichen Geländes erforderlich. Auch der Anschluss an das Straßenniveau ist zur Herstellung eines homogenen Geländes zulässig.

6.7 Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen der Durchgrünung des Baugebietes.

Entlang der Erschließungsstraße sollen Straßenbäume gepflanzt werden. Nach dem unverbindlichen Gestaltungsvorschlag ergibt sich eine Anzahl von 12 Bäumen. Entlang des bestehenden Gewerbegebiets ist eine straßenbegleitende Grünfläche mit Heckenbepflanzung sowie 2 weiteren Bäumen vorgesehen.

Auf den Baugrundstücken ist zusätzlich zu den bereits festgesetzten Bäumen bei Stellplatzanlagen pro angefangene 500 m² Bruttogrundstücksfläche ein heimischer Obstbaum oder Laubbaum zu pflanzen. Die Bruttogrundstücksfläche beinhaltet die gesamte überbaute und nicht überbaute Grundstücksfläche, inklusive der zeichnerisch festgesetzten privaten Grünflächen. Entlang des Mühlweges ist zudem eine private Grünfläche mit Baum- und Gehölzpflanzungen festgesetzt.

Zur Einbindung des Baugebiets in die angrenzende freie Landschaft hin ist im Nordwesten eine 13 m breite Eingrünungsfläche vorgesehen. Zum Schutz der darunter verlaufenden Leitungstrasse sind Baum-, Strauch-, Gräser- und Staudenpflanzungen auf der Fl.Nr. 552 unzulässig. Die verbleibenden 8 m sind dicht mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Entlang der Romantischen Straße sind ebenfalls heimische Laubbäume gemäß zeichnerischer Festsetzung zu pflanzen.

Die Randeingrünung nach Nordwesten hat mit heimischen Sträuchern zu erfolgen. Hierbei ist eine Zufahrt zum benachbarten Grundstück im festgesetzten Rahmen zulässig.

Die bestehende Baumreihe im Norden der Bundesstraße ist zu erhalten und während der Bauzeit zu schützen.

6.8 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung sollen dazu dienen, dem Ortsbild angepasste Baukörper in Ortsrandlage entstehen zu lassen. Der Charakter von Halblech und die bestehende Maßstäblichkeit sollen erhalten bleiben. Zudem soll das Gewerbegebiet Buching-Nord in ähnlicher Art und Weise in Erscheinung treten. Eine Differenzierung ist nicht geplant, stattdessen wurden die Festsetzung an die Inhalte des Bebauungsplans „3. Änderung Buching Nord“ angelehnt. Da gewerbliche Bauten allerdings vorrangig von ihren Anforderungen an die Funktionalität geprägt sind, werden die gestalterischen Festsetzung auf ein Mindestmaß reduziert und stattdessen auf wirksame Eingrünungsmaßnahmen im öffentlichen Raum Wert gelegt.

Dächer sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 10° bis 20° mit mittigem, über die Längsseite verlaufendem First und einem Dachüberstand von 0,6 m bis höchstens 2,5 m an Traufe und Giebel zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind auch Flachdächer zulässig. Für die Dacheindeckung sind rote, rotbraune und braune Farbtöne sowie Dachbegrünungen zulässig.

Zur Entwicklung einer ruhigen Dachlandschaft ist die Errichtung von Dachaufbauten sowie von Dacheinschnitten unzulässig.

Die in Gewerbegebieten teilweise unvermeidbaren technischen Dachaufbauten und Anlagen der Gebäudetechnik werden im Bebauungsplan hinsichtlich ihrer Höhe, dem Abstand zur Außenkante der darunterliegenden Fassade und ihrer Flächenausdehnung begrenzt. Damit soll aufgrund der Lage am Ortsrand einer optischen Beeinträchtigung des Ortsbildes entgegengewirkt werden.

Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie sind zulässig und können in die Dachfläche integriert oder im gleichen Neigungswinkel wie die darunterliegende Dachfläche auf-

gebaut werden. Damit ist gewährleistet, dass sich die Solarmodule auf den Dächern weitgehend in das Erscheinungsbild integrieren. Auf die Vorgabe einer integrierten Bauweise wird verzichtet, um einen hohen Wirkungsgrad hinterlüfteter Module zu ermöglichen.

Fassaden sind ortstypisch auszuführen. Dazu gehören ortstypische Baustoffe wie Holz, verputzte Fläche in hellen oder naturnahen Farben. Dagegen werden besonders auffällige und ortsunübliche Materialien und Farbanstriche ausgeschlossen. Es verbleibt eine große Bandbreite an Möglichkeiten für die Bauherrenschaft.

Einfriedungen sind als Zäune mit üblichen, nachhaltigen Baumaterialien entweder aus Holz oder Metall zulässig. Draht- oder Metallgitterzäune sind zur Aufwertung des Erscheinungsbildes zu hinterpflanzen. Die Höhe der Einfriedungen wird straßenseitig auf 1,20 m, im Übrigen bis zu einer Höhe von 2,0 m über der Geländeoberfläche begrenzt. Damit wird dem höheren Sicherheitsbedürfnis zu seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen Rechnung getragen.

Werbeanlagen sind in einem Gewerbegebiet einerseits notwendig, können jedoch bei einer übermäßigen Größe, hohen Lage oder aufdringlichen Beleuchtung etc. auch stark störend wirken und das Erscheinungsbild eines Gewerbegebietes insgesamt negativ beeinträchtigen. Daher müssen sich Werbeanlagen in ihrer Anordnung, in Umfang, Größe, Form, Farbgebung, Lichtwirkung sowie Materialauswahl in die Architektur der Gebäude und in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen. Sie dürfen die Fassaden der Gebäude nicht dominieren und müssen sich der Architektur unterordnen. Werbeanlagen sind nur innerhalb der Bauräume zulässig. Werbeanlagen auf Dachflächen oder in Dachflächen integriert sowie Mastwerbeanlagen (Pylone) sind unzulässig. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen höchstens 0,80 m hoch sein. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine maximale Höhe von 3,0 m über dem vorhandenen Gelände nicht überschreiten. Je Baugrundstück dürfen höchstens 3 Werbefahnen an einem gemeinsamen Standort errichtet werden. Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften oder wechselnden Ansichten, Blink- und Wechselbeleuchtung, sich bewegende Werbeanlagen, Himmelsstrahler, Lichtprojektionen u.ä. sind unzulässig. Eine Beeinträchtigung des Straßenverkehrs auf der B 17, beispielsweise durch direkte oder reflektierende Blendwirkung, ist aus Gründen der Verkehrssicherheit auszuschließen.

7 Ver- und Entsorgung

7.1 Technische Infrastruktur

Das Baugebiet kann an die vorhandene technische Infrastruktur der Wasserver- und Abwasserentsorgung angeschlossen werden. Eine Entsorgung der anfallenden Abwässer ist im Trennsystem vorgesehen. Das Schmutzwasser kann an den örtlich vorhandenen Kanal angeschlossen werden. Eine Anschlussmöglichkeit besteht im Bereich der Zufahrt zum Lebensmittelmarkt im südwestlichen Teil des Flurstücks Nr. 554/5. Hier wurde bereits 2015 ein Schmutzwasserkanalanschluss DN 200 vorgesehen. Der Kanal soll zunächst entlang der B 17 in der öffentlichen Grünfläche, dann in der Planstraße eingebaut werden.

Alle notwendigen neuen Erschließungskabel (Stromversorgung, Telekommunikation, ggf. Glasfaser) werden im Bankettstreifen verlegt.

7.2 Niederschlagswasser

Das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser soll über Sickermulden versickert werden. Der geplante Notüberlauf soll an die vorhandene Sickermulde entlang der

B 17 angebunden werden, die wiederum an einen bestehenden Regenwasserentlastungskanal ca. 200 m weiter innerorts angebunden ist. Das Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

Für die Niederschlagswasserversickerung sind das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, das DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV sowie die dazugehörigen Technischen Regeln TRENGW zu beachten.

7.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird aus der Versorgung des Gebiets mit Trinkwasser problemlos sichergestellt. Die Gewinnung und Förderung von Trinkwasser findet über zwei Tiefbrunnen in Trauchgau und in der Fassung der Kohlstickquellen statt. Die Zwischenspeicherung erfolgt im Hochbehälter Buching. Im Hochbehälter steht eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung.

Zur Versorgung des Gebietes ist das vorhandene Trinkwassernetz zu erweitern. Eine Anschlussmöglichkeit besteht im Bereich der Zufahrt zum Lebensmittelmarkt im südwestlichen Teil des Flurstücks Nr. 554/5. Die Leitung (GGG DN 100) soll zunächst entlang der B 17 in der öffentlichen Grünfläche, dann in der Planstraße eingebaut werden.

Mehrere Überflur-Hydranten innerhalb des Gebietes ermöglichen in einem ausreichend dichten Netz die Entnahme des Löschwassers.

8 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Nach Abstimmung mit der zuständigen Fachstelle am Landratsamt Ostallgäu sollen für das Gewerbegebiet Lärmkontingente festgesetzt werden. Zudem sollen die Einwirkungen des Verkehrslärms der Bundesfernstraße auf das Gewerbegebiet untersucht werden. Für das bestehende Gewerbe- und Sondergebiet sind bislang keine Kontingente festgesetzt.

Im Auftrag der Gemeinde Halblech wurde deshalb vom Ingenieurbüro Kottermair, Altomünster, eine schalltechnische Untersuchung (18.12.2018/6469.0/2018-TK) erstellt. Damit kann quantifiziert und beurteilt werden, ob die Anforderungen des § 50 BImSchG für die schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind. Zur Beurteilung können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen werden. Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Konkretisierung im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.

Die Rasterlärnkarten zeigen, dass lediglich bei der unmittelbar zur Bundesstraße zugewandten Baugrenze (Nordwest) im GE1 die Orientierungswerte zur Tag- und Nachtzeit nicht vollständig eingehalten werden. Die Immissionsgrenzwerte bleiben hingegen zur Tag- und Nachtzeit eingehalten. Für die Parzelle GE2 sind sowohl die Orientierungs- als auch die Immissionsgrenzwerte vollständig eingehalten.

Die Gemeinde Halblech kann die Lärmsituation bis zu den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV abwägen, da die Verkehrsbelastung der Bundesstraße B17 als wichtige überregionale Verbindung bereits zum jetzigen Zeitpunkt auf einem Niveau ist, die eine Abwägung der Immissionsschutzbelange zu den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV gerechtfertigt erscheinen lässt. Zudem kann im Gewerbegebiet durch die Stellung der bauli-

chen Anlagen und durch die Ausrichtung der Nutzungen eine abschirmende Wirkung erzielt werden. Die Gewerbebetriebe haben gerade durch die Lage der Lärmquelle im Nordwesten viele Möglichkeiten, durch eine geschickte Anordnung auf den Parzellen auf die Lärmquelle zu reagieren und besonders sensible Nutzungen zu schützen. Die Gemeinde Halblech möchte das Gewerbegebiet „Buching Nord II“ einer wirtschaftlichen Nutzung zuführen. Durch die Anbauverbotszone entlang der B 17 kann ohnehin ein 20 m breiter Streifen baulich nicht genutzt werden. Sie möchte die verbleibende Fläche nicht weiter einschränken, da diese auch als befestigte Lagerplätze etc. einer sinnvollen gewerblichen Nutzung zugeführt werden können. Damit trägt die Gemeinde zu einem sparsamen Umgang mit Boden bei und verringert weiteren Flächenverbrauch im Außenbereich.

Die Lärmimmissionen der Gewerbebetriebe werden auf der Basis der DIN 45691:2006-12 kontingentiert und damit begrenzt. Die bestehenden Vorbelastungen (südwestlich angrenzendes Gewerbegebiet) wurden bei den Berechnungen berücksichtigt. Die betrachteten Immissionsorte dienen alle dem Wohnen und liegen vom Planungsgebiet aus betrachtet in unterschiedlichen Himmelsrichtungen. Die vorgeschlagenen Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet und führen zu einer Gliederung des Gewerbegebietes in GE1 und GE2 mit unterschiedlichen Emissionskontingenten. Durch die Festsetzung von Zusatzkontingenten, aufgeteilt in die Sektoren A bis E, ergeben sich für die Gewerbebetriebe weitere Möglichkeiten.

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weitere Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Gemeinde Halblech (Dorfstraße 18, 87642 Halblech) zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind zudem beim Deutschen Patentamt archivmäßig hinterlegt.

Landwirtschaft

Die von der Landwirtschaft ausgehenden meist kurzfristigen Geruchs- und Lärmimmissionen sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidbar und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden. Die bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grünlandflächen entstehenden Beeinträchtigungen in Form von Lärm, Staub und Geruch sind unvermeidlich und müssen geduldet werden. Dazu gehören die Ausbringung von organischem Dünger, die Weideviehhaltung und die Futterernte. Weitere Einwendungen werden nicht vorgetragen.

9 Baugrund- und Grundwasserverhältnisse, Altlasten

Das Plangebiet liegt nach dem Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete vollständig im wassersensiblen Bereich. Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

Angrenzend an das Plangebiet, südöstlich des Mühlwegs sind einzelne Teilflächen des Hangs als Gefahrenhinweisbereich mit der Anfälligkeit für flachgründige Hanganbrüche (Georisiken in Bayern) gekennzeichnet. Zurückliegende konkrete Vorkommnisse sind in der Gemeinde nicht bekannt.

Zum Schutz des Bodens ist die Versiegelung gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

Genauere Informationen über die Boden- und Grundwasserverhältnisse im Baugebiet und benachbart liefert die Baugrunderkundung der Fa. Crystal Geotechnik, Utting, im Auftrag der Gemeinde Halblech aus dem Jahr 2015 (Projekt-Nr. B 141614). Das Gutachten umfasst das bestehende Gewerbegebiet und die jetzt geplante Erweiterungsfläche mit 3 Bohrungen (BP1, BP3 und BP7). Im Folgenden sind wesentliche Informationen aus dem Gutachten zusammengefasst:

Geologie/Bodenschichten:

Das Plangebiet liegt im Bereich des Schutt- bzw. Schwemmkegels am Fuß der südöstlich ansteigenden Alpen. Der Fels kann bereichsweise auch bereits relativ geländenah anstehen. Die humose Oberbodenschicht ist zwischen 0,10m und 0,50 m stark. Im Anschluss daran folgen im Plangebiet die mehr oder wenigen feinkornhaltigen und sandigen, steinigen Schotter des Schutt- und Schwemmkegels. Die Schichtmächtigkeit liegt zwischen 2,20 m und 3,10 m. Abschnittsweise sind sandige und bindige Bodenschichten zwischengelagert. Fels steht örtlich in Tiefen von 2,50 m bis 3,30 m unter Geländeoberkante an. Es liegen inhomogene Verhältnisse der Sickerfähigkeit vor.

Grundwasserverhältnisse/Schichtwasser

Grundwasser wurde nur in Ausnahmefällen erkundet. Es liegt kein geschlossener Grundwasserspiegel vor. Schichtwässer sind jedoch in allen Tiefenbereichen, insbesondere in durchlässigen Horizonten über geringer durchlässigen Böden, bis Geländeoberkante möglich und zu beachten.

Am südöstlichen Rand des Gewerbegebietes ist am Fuß des ansteigenden Alpenrandes verstärkt mit zutretendem Oberflächenwasser aus Niederschlägen, Schneeschmelze etc. zu rechnen. Aufgrund der in den Bohrungen des Mühlweges erkundeten, gering wasser-suchlässigen Deckschichten mit mittleren Mächtigkeiten um 1,0 m ist hier eine Versickerung des Oberflächenwassers im Untergrund ohne Zusatzmaßnahmen nicht möglich, so dass bei Starkregenereignissen vorzugsweise eine oberflächige Verteilung erfolgt.

Sickerfähigkeit:

Altlasten:

Hinweise auf Altlasten haben sich im Zuge der Begutachtung nicht ergeben. Auch von behördlicher Seite bestehen keine Hinweise auf Altlasten oder Altablagerungen.

10 Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll 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.

Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst die Planungsziele mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung durch
<p>Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Lage am Ortsrand, damit Reduzierung der Gefahr der Überhitzung der Siedungsfläche, • Gehölzpflanzungen mit ausgleichender Wirkung für das Kleinklima, • bodennaher Kaltlufttransport entlang der Ortsrandeingrünung, Austausch mit der angrenzenden freien Feldflur durch Grünzäsuren, damit Vermeidung von Stauwirkungen und Erhalt der Durchlässigkeit für Luftströmungen
<p>Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Verwendung versickerungsfähiger Beläge • Versickerung von Niederschlagswasser, Trennkanalesation • Zulässigkeit von Gründächern
<p>Trockenheit (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Minderung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, so dass möglichst viel Niederschlagswasser im natürlichen Kreislauf verbleibt, • Möglichkeit zur Brauchwassernutzung, z.B. zur Reinigung, Bewässerung etc.
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung durch
<p>Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung flexibler Baukörperstellung zur Ausnutzung solarer Strahlungsenergie, • keine Beschränkung der Zulässigkeit von Solar- oder Photovoltaikmodulen auf Dachflächen, • Fuß- und Radwegevernetzung an den Ortskern und bestehende Infrastruktureinrichtungen
<p>Vermeidung von CO₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO₂ neutrale Materialien)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung einer Ortsrandeingrünung und einer Baumallee mit standortgerechten Laubgehölzen sowie zur Pflanzung heimischer Laubbäume auf den privaten Grundstücken • Vermeidung des MIV durch gute Fuß- und Radwegevernetzung an den Ortskern und bestehende Infrastruktureinrichtungen • Nutzungsmöglichkeit solarer Strahlungsenergie

11 Belange des Umweltschutzes

Im Rahmen der im beiliegenden Umweltbericht dargestellten Umweltprüfung wird aufgezeigt, dass die Umsetzung der vorliegenden Planung den Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen zur Folge hat, welche insgesamt betrachtet geringe Bedeutung für den Naturhaushalt haben. Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen; Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Die geplanten Verkehrsflächen und baulichen Anlagen führen zu

einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan wird der Eingriff jedoch so gering wie möglich gehalten.

Durch Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie die Anlage geeigneter Ausgleichsflächen kann die Gesamtsituation von Natur und Landschaft erhalten bleiben. Im beiliegenden Umweltbericht ist ebenfalls die Ermittlung des Eingriffs und die Berechnung des notwendigen naturschutzfachlichen Ausgleichs dargelegt. Im Plangebiet selbst werden umfangreiche öffentliche und auch private Grünflächen festgesetzt, die den Ausgleichsbedarf vermindern.

Es verbleibt ein Bedarf an 0,66 ha externer Ausgleichsfläche. Folgende Flächen werden den Eingriffen durch den Bebauungsplan und seiner Umsetzung werden:

- FlurNr. 3101, Gmkg. Trauchgau, Gemeinde Halblech, Fläche 6.140 m²
Entwicklungsziel: seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiese
(Anrechnung als „Teilfläche“ aufgrund des hochwertigen Ausgangszustands)
- FlurNr. 3463/5, Gmkg. Trauchgau, Gemeinde Halblech, Fläche 1.180 m²
Entwicklungsziel: arten- und blütenreiche Streuwiese
- FlurNr. 3477, Gmkg. Trauchgau, Gemeinde Halblech, Fläche 1.670 m²
Entwicklungsziel: Extensivgrünland als Puffer für angrenzendes Biotop

Plandarstellung, Entwicklungsziele, Herstellungs- und Pflegemaßnahmen usw. zu den externen Ausgleichsflächen sind im Umweltbericht dargestellt und ergänzen die Festsetzungen im Bebauungsplan inhaltlich.

Damit ist der Eingriff vollständig ausgeglichen.

Aufgrund des naturräumlichen Ausgangszustandes des Planungsgebiets ist von keiner Beeinträchtigung streng geschützter Arten auszugehen. Somit kommt es zu keinem Verstoß gegen das Artenschutzrecht nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG. Das Bauvorhaben ist für den Artenschutz unbedenklich. Zudem werden weitere Bäume und Hecken gepflanzt, wodurch sich der Lebensraum für Vögel erweitert.

Durch die Planung sind – zusammenfassend betrachtet – keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Lediglich der Verlust des Feldgehölzes ist von mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt.

12 Belange des Denkmalschutzes

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich keine Bodendenkmäler im Planungsgebiet. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

Baudenkmäler, Ensembles oder landschaftsbildprägende Denkmäler befinden sich nicht im Plangebiet oder in unmittelbarer Nähe.

13 Flächenbilanz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit einer Größe von ca. 3,3 ha werden neben den Nettobauflächen (Gewerbegebiet) noch weitere Flächen in folgender Größenordnung ausgewiesen:

	Größe [ha]
Gewerbegebiet	1,9
Öffentliche Grünflächen	0,4
Verkehrsflächen (inkl. B 17, Verkehrsgrün, Fuß- und Radweg etc.)	1,0

14 Umsetzung und Auswirkung der Planung

Parallel zum Bauleitplanverfahren findet die Erschließungsplanung des Baugebiets statt, so dass nach Rechtskraft des Bebauungsplans mit einer zügigen Erschließung und Veräußerung der gewerblichen Baugrundstücke zu rechnen ist. Bei der Auswahl der Bewerber wird auf den dringenden Bedarf geachtet, so dass von einer zügigen Bebauung der Grundstücke ausgegangen werden kann.

Maßnahmen der Bodenordnung resultieren aus den Festsetzungen des Bebauungsplans und dem Verkauf einzelner Gewerbegrundstücke. Der begleitende Fuß- und Radweg entlang der B 17 liegt aufgrund der notwendigen Verschwenkung im Einmündungsbereichs auf Privatgrund. Auch hier ist eine Grenzneuregelung erforderlich.