

Gemeinde Balzhausen

Landkreis Günzburg



Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich **"Gewerbegebiet Anger Nord – westlich der** **Staatsstraße 2025"**

Begründung

Fassung vom 05.11.2019
mit redaktionellen Änderungen vom 00.00.0000

Planung

Architekturbüro
Gerhard Glogger, Architekt
Blumenstr. 2, 86483 Balzhausen
Tel. 08281 / 99070, Fax 08281 / 9907-22

INHALT

- 1 Vorbemerkung**
- 2 Veranlassung der Änderung des Flächennutzungsplanes**
- 3 Städtebauliche Erwägungen und Ortsplanung**
- 4 Art der geplanten Nutzung**
- 5 Erschließung**
- 6 Ver- und Entsorgung**
- 7 Immissionsschutz**
- 8 Naturschutz- und Landschaftspflege**
- 9 Brandschutz**
- 10 Bodendenkmalpflege**
- 11 Altlasten**
- 12 Umweltbericht**
 - 12.1 Einleitung**
 - 12.1.1 Kurzdarstellung
 - 12.1.2 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes
 - 12.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**
 - 12.2.1 Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand
 - 12.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes
 - 12.2.3 Geplante Maßnahmen zur Verringerung, Vermeidung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
 - 12.2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten
 - 12.3 Zusätzliche Angaben**
 - 12.3.1 Beschreibung der Verwendung der wichtigsten verwendeten technischen Verfahren
 - 12.3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes für die Umwelt - Monitoringkonzept
 - 12.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage
- 13 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**
- 14 Unterschriften**

1 Vorbemerkung

Die Gemeinde Balzhausen verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

Die plangegegenständlichen Grundstücke sind im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft vorgetragen.

2 Veranlassung der Änderung des Flächennutzungsplanes

Anlass zur Änderung des Flächennutzungsplans ist die Aufstellung des **Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Anger Nord – westlich der Staatsstraße 2025"** im Parallelverfahren.

Die Gemeinde Balzhausen beabsichtigt einem interessierten, ortsansässigen der sich auf den plangegegenständlichen Flächen erweitern möchte die erforderlichen Gewerbeflächen bereitzustellen.

die Fa. Elektrotechnik Hafner GmbH ist seit Gründung der Firma Elektro Alois Hafner im Jahre 1920 in Balzhausen ansässig. 2005 zieht die technisch-kaufmännischen Abteilung sowie die Abteilungen Anlagentechnik, Installations-technik und Mobilfunktechnik nach Thannhausen um. Der Bereich Netztechnik sowie die betriebseigene KFZ – Werkstatt verbleiben in Balzhausen.

In den zurückliegenden 98 Jahren entwickelte sich die Fa. Elektrotechnik Hafner GmbH zu einem überregional agierenden Elektrotechnikbetrieb mit vielfältigster fachlicher Ausrichtung mit derzeit ca. 170 Mitarbeitern. Die hauptsächlichsten Fachbereiche sind, Anlagentechnik Allgemein, Anlagentechnik Wasser- und Abwassertechnik, EIB / KNX Bussysteme, Sicherheitssysteme, Installationstechnik, Beleuchtungssysteme, Netztechnik, Mobilfunksysteme, Photovoltaikanlagen und vieles mehr.

Der Betriebsbereich Netzwerktechnik sowie die betriebseigene KFZ – Werkstatt der Firma Elektrotechnik Hafner GmbH sind derzeit in Balzhausen am Erlenweg 2 auf Fl. Nr. 175/1 untergebracht. Ihr sind die Leistungsbereiche Kabelleitungstiefbauarbeiten, Glasfasereinblasarbeiten und verschiedenen Beleuchtungsarbeiten, wie z.B. Straßenbeleuchtung oder Sportplatzbeleuchtung zugeordnet.

Die Abt. Netztechnik hat sich auf Grund eines kontinuierlichen Wachstums in den zurückliegenden Jahrzehnten zu einem beachtlichen Betriebsbereich der Firma Elektrotechnik Hafner GmbH weiterentwickelt. Die anfangs der siebziger Jahre am Erlenweg 2 eingerichtete Betriebsstelle kann seit vielen Jahren die sich daraus ergebenden Anforderungen bei Weitem nicht mehr erfüllen. Aus dieser Situation heraus wurde es erforderlich, verschiedene externe Betriebsflächen als Lager- und Abstellflächen aufzumachen, die zum Teil 5 – 6 km auseinanderliegen. Auf Grund der unterschiedlichen Standorte ist der Betriebsablauf als auch die damit verbundene Wirtschaftlichkeit sehr belastet.

Hinsichtlich dieses untragbaren Zustands beschloss die Firma Elektrotechnik Hafner GmbH ihre weitere Betriebsausrichtung anzugehen. Ergebnis dieser Überlegungen ist, dass der Betriebsstandort der Netzwerktechnik hier in Balz-

hausen verbleiben soll und im unmittelbaren Umfeld des derzeitigen Betriebsstandort am Erlenweg ein Gewerbegrundstück gesucht wird.

Hierzu wurde auch mit dem Eigentümer des Gewerbegrundstücks auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 175 Verhandlungen über einen evtl. Erwerb geführt. Zum einen waren diese Verhandlungen erfolglos und zum anderen würde diese Gewerbefläche von ca. 6.500 m² den notwendigen Flächenbedarf nicht befriedigen.

Daraufhin kam es zu Verhandlungen mit dem Grundstückseigentümer der Fl. Nr. 171, die insoweit erfolgreich abgeschlossen werden konnten, dass dieser bereit ist, die für die beabsichtigte betriebliche Weiterentwicklung erforderlichen Grundstücksflächen zur Verfügung zu stellen.

Aus diesen genannten Gründen hat der Gemeinderat dieser Absicht zugestimmt und die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Anger Nord – westlich der Staatsstraße 2025" in Balzhausen beschlossen.

Mit dem Bebauungsplan der im Parallelverfahren aufgestellt wird sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden um eine städtebaulich verträgliche Gebietsentwicklung, unter Berücksichtigung der Verträglichkeit für Landschaft und Natur, zu sichern.

Der Bebauungsplan hat die Aufgabe, planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen und zu gewährleisten, dass sich die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke, in seinem Geltungsbereich, geordnet und vor allem in städtebaulicher und umweltbewusster Hinsicht sinnvoll, entwickeln.

Hinsichtlich des § 1a Abs. 2 BauGB. („Bodenschutzklausel“), ist mit Grund und Boden aus bau- und regionalplanerischer Sicht sparsam und schonend umzugehen. Neue Bauflächen sollten nur im erforderlichen Umfang beansprucht bzw. innerörtliches Baulandpotential vorrangig, zur baulichen Entwicklung, herangezogen werden.

Die Größe des Baugebiets ist so angelegt, dass für den ansiedlungswilligen Betrieb die erforderlichen Erweiterungsmöglichkeiten, für zukünftige Betriebsentwicklungen, gegeben sind.

Der Aufstellungsbeschluss zu der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am gefasst.

Für die Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein Verfahren nach § 2 BauGB durchgeführt.

3 Städtebauliche Erwägungen und Ortsplanung

Die geplanten Gewerbegebietsflächen des vorliegenden Bebauungsplans können mit Sicherheit nicht als ideal betrachtet werden.

Aus Sicht der Gemeinde Balzhausen wird aufgrund der unbedingten Erforderlichkeit zur betrieblichen Weiterentwicklung der Fa. Hafner Elektrotechnik, wie unter 2. Veranlassung der Änderung des Flächennutzungsplanes bereits dargelegt, die Entwicklung des Plangebiets als erforderlich angesehen.

Auf Grund der umliegenden Siedlungsstrukturen und der Vorprägung durch die Staatsstraße 2025, wird sich das geplante Gewerbegebiet nicht wesentlich störend in die Landschaft einfügen.

In ortsplanerischer Hinsicht stellt die Entwicklung des plangegegenständlichen Gewerbegebiets eine Erweiterung der bestehenden Gewerbeansiedlung im Anschluss an den Ortsteil Burg der Stadt Thannhausen in Richtung Westen von der bestehenden Siedlungsstruktur dar.

Die Baugebietsgröße mit einer Geltungsbereichsfläche von ca. 2,03 ha stellt für die Entwicklungsabsichten der Fa. Hafner Elektrotechnik gerecht werdende Größe dar.

Das geplante Gewerbegebiet hat auf Grund seiner exponierten Lage, in der freien Landschaft in städtebaulicher und gestalterischer Hinsicht eine besondere Verantwortung, durch die entstehenden baulichen Anlagen, gegenüber der Landschaft zu tragen.

4 Art der geplanten Nutzung

Gewerbegebiet

Gewerbegebiet mit Immissionsbeschränkungen (GEb) im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist. Die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO sind nicht zugelassen. Betriebsleiterwohnungen nach § 8 Abs. 3 Ziffer 1, sind nicht zugelassen.

5 Erschließung

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die bestehende Staatsstraße 2025 die östlich des Plangebiets vorbeiführt. Aufgrund des relativ geringen Verkehrsaufkommens zum und vom Plangebiet auf die Staatsstraße 20125 soll auf eine Abbiegespur verzichtet werden. Die Einfahrt zum Plangebiet wird in einer Breite von 15,0 m. Die nicht eingefriedete Einfahrtstiefe beträgt 20 m ab dem Fahrbahnrand der Westseite der Staatsstraße 2025.

6 Ver- und Entsorgung

Die Schmutzwässer sind über das gemeindliche Entwässerungssystem der Gemeinschaftskläranlage des Abwasserzweckverbandes Thannhausen zuzuleiten.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen sollte wenn möglich in den Untergrund versickert werden. Ist eine Versickerung nicht möglich, sind die Niederschlagswässer über das gemeindliche Entwässerungssystem zuzuleiten.

Die Wasserversorgung erfolgt über das mengen- und druckmäßig ausreichende städtische Wasserversorgungsnetz. Damit ist sichergestellt, dass jederzeit eine ausreichende Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser gegeben ist. Zudem ist der Löschwasserbedarf durch die westlich gelegene Hasel mit einem Abstand von ca. 30 m, die direkt an das Plangebiet angrenzt, abgedeckt.

Die Stromversorgung wird von den LEW Lechwerken durchgeführt.

Für die Versorgung mit Telekommunikationsanlagen sind bei der Überarbeitung der Bebauungspläne, in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für deren Unterbringung vorzusehen.

Erdgasleitung

Die Fa. Erdgas Schwaben, als Gasversorgungsunternehmen, betreibt im Plangebiet derzeit kein Leitungsnetz. Es besteht auch keine Absicht, das Gebiet in absehbarer Zeit mit Erdgas zu versorgen.

7 Immissionsschutz

Aus Immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten wird folgende, sich in der Umgebung befindlichen, Gegebenheiten hingewiesen.

Östlicher Bereich:

An diesen Bereich sind angrenzend,
im Süden, Westen und Norden landwirtschaftliche Nutzflächen,
im Osten die Staatsstraße 2025,

Nördlich an das Plangebiet schließt sich ein Dorfgebiet mit einer Wohnbebauung mit zwei Anwesen an, welche bis zum ersten Wohngebäude einen Abstand bis zur Baugrenze von ca. 40 m aufweist

Die nächstgelegene Wohnnutzung (Allgemeines Wohngebiet) des Ortsteil Burg der Stadt Thannhausen befindet sich mit einem Abstand von ca. 300 m nordöstlich des Plangebiets.

Das nächstgelegene allgemeine Wohngebiet des Hauptortes von Balzhausen weist einen Abstand von ca. 600 m zur südöstlichen Baugebietsgrenze auf.

Östlich des Plangebiets befindet sich das Gewerbegebiet Leihwegfeld der Gemeinde Balzhausen.

Zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Belange sind im Bebauungsplanverfahren schalltechnische Untersuchungen vorzunehmen.

7.1 Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf oder innerhalb des Baugebietes Innerhalb des Plangebiets können Immissionen auftreten, durch betriebsspezifische Einrichtungen und durch Fahrverkehr der Betriebsfahrzeuge.

Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf das Gewerbegebiet sind durch den Verkehr der Staatsstraße 2025 zu erwarten.

Weitere Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf das geplante Gewerbegebiet sind, bis auf die bekannten spezifischen Emissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Acker- und Wiesengrundstücke sowie aus den angrenzenden Gewerbegebieten nicht zu erwarten.

7.2 Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf oder innerhalb des Baugebietes

Nördlich an das Plangebiet schließt sich ein Dorfgebiet mit einer Wohnbebauung mit zwei Anwesen an, welche bis zum ersten Wohngebäude einen Abstand bis zur Baugrenze von ca. 40 m aufweist. Das nächstgelegene allgemeine Wohngebiet befindet sich mit einem Abstand von ca. 300 m nordöstlich des Plangebiets. Das nächstgelegene allgemeine Wohngebiet des Hauptortes von Balzhausen weist einen Abstand von ca. 600 m zur südöstlichen Baugebietsgrenze auf.

Im Übrigen ist das Plangebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

8 Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet liegt im Bereich des Gewerbegebiets Leihwegfeld im Norden von Balzhausen an der östlichen Hangseite des Mindeltals, westlich der Staatsstraße 2025.

Die verfahrensgegenständlichen Flächen werden derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche, Grünland genutzt.

Durch die Ausweisung dieses Gewerbegebietes gehen derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen verloren. Dies bedeutet in einem geringen Maße auch einen Verlust von Lebensräumen für eine arttypische Flora und Fauna.

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege kommt aufgrund der Ortsrandlage der Ein- und Durchgrünung eine besondere Bedeutung zu.

Das "Gewerbegebiet Anger Nord – westlich der Staatsstraße 2025" der Gemeinde Balzhausen stellt auf Grund seiner exponierten Lage hinein in die freie Landschaft einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Das Gewerbegebiet wird das Landschaftsbild in einem nicht unerheblichen Maß verändern und beeinflussen.

Diese Sachlage erfordert einen sensiblen Umgang mit dem Übergang von Bebauung zur freien Natur. Hier ist es besonders wichtig, dass hin zur freien Landschaft, in Richtung Norden, Westen und Süden, ausreichend breite Grünstreifen, mit entsprechender Bepflanzung, angelegt werden. Als Abgrenzung der Bebauung hin zur freien Natur, hier ist anzustreben, dass ein möglichst natürlicher Übergang gebildet wird.

9 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.

10 Bodendenkmalpflege

Es wird darauf verwiesen, dass entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes, Bauarbeiten unterbrochen werden müssen und die weitere Vorgehensweise mit den Denkmalschutzbehörden abzustimmen ist, wenn Bodenfunde auftreten.

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist nach Art. 8 Abs. 1 DSchG: verpflichtet, diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

11 Altlasten

Innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Untersuchungsraumes sind keine Altlastverdachtsflächen oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt.

12 Umweltbericht

12.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB gewürdigt werden.

Die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind, gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht, als Anlage zur Begründung der Bauleitpläne beizufügen. Die Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Der Konkretisierungsgrad der Aussagen entspricht dem jeweiligen Planungsstand, im vorliegenden Fall der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung).

12.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben.

Veranlassung

Die Gemeinde Balzhausen beabsichtigt einem interessierten, ortsansässigen der sich auf den plangegegenständlichen Flächen erweitern möchte die erforderlichen Gewerbeflächen bereitzustellen.

die Fa. Elektrotechnik Hafner GmbH ist seit Gründung der Firma Elektro Alois Hafner im Jahre 1920 in Balzhausen ansässig. 2005 zieht die technisch-kaufmännischen Abteilung sowie die Abteilungen Anlagentechnik, Installations-technik und Mobilfunktechnik nach Thannhausen um. Der Bereich Netztechnik sowie die betriebseigene KFZ – Werkstatt verbleiben in Balzhausen.

In den zurückliegenden 98 Jahren entwickelte sich die Fa. Elektrotechnik Hafner GmbH zu einem überregional agierenden Elektrotechnikbetrieb mit vielfältigster fachlicher Ausrichtung mit derzeit ca. 170 Mitarbeitern. Die hauptsächlichen Fachbereiche sind, Anlagentechnik Allgemein, Anlagentechnik Wasser- und Abwassertechnik, EIB / KNX Bussysteme, Sicherheitssysteme, Installationstechnik, Beleuchtungssysteme, Netztechnik, Mobilfunksysteme, Photovoltaikanlagen und vieles mehr.

Der Betriebsbereich Netzwerktechnik sowie die betriebseigene KFZ – Werkstatt der Firma Elektrotechnik Hafner GmbH sind derzeit in Balzhausen am Erlenweg 2 auf Fl. Nr. 175/1 untergebracht. Ihr sind die Leistungsbereiche Kabelleitungstiefbauarbeiten, Glasfasereinblasarbeiten und verschiedenen Beleuchtungsarbeiten, wie z.B. Straßenbeleuchtung oder Sportplatzbeleuchtung zugeordnet.

Die Abt. Netztechnik hat sich auf Grund eines kontinuierlichen Wachstums in den zurückliegenden Jahrzehnten zu einem beachtlichen Betriebsbereich der Firma Elektrotechnik Hafner GmbH weiterentwickelt. Die anfangs der siebziger Jahre am Erlenweg 2 eingerichtete Betriebsstelle kann seit vielen Jahren die

sich daraus ergebenden Anforderungen bei Weitem nicht mehr erfüllen. Aus dieser Situation heraus wurde es erforderlich, verschiedene externe Betriebsflächen als Lager- und Abstellflächen aufzumachen, die zum Teil 5 – 6 km auseinanderliegen. Auf Grund der unterschiedlichen Standorte ist der Betriebsablauf als auch die damit verbundene Wirtschaftlichkeit sehr belastet.

Hinsichtlich dieses untragbaren Zustands beschloss die Firma Elektrotechnik Hafner GmbH ihre weitere Betriebsausrichtung anzugehen. Ergebnis dieser Überlegungen ist, dass der Betriebsstandort der Netzwerktechnik hier in Balzhausen verbleiben soll und im unmittelbaren Umfeld des derzeitigen Betriebsstandort am Erlenweg ein Gewerbegrundstück gesucht wird.

Hierzu wurde auch mit dem Eigentümer des Gewerbegrundstücks auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 175 Verhandlungen über einen evtl. Erwerb geführt. Zum einen waren diese Verhandlungen erfolglos und zum anderen würde diese Gewerbefläche von ca. 6.500 m² den notwendigen Flächenbedarf nicht befriedigen.

Daraufhin kam es zu Verhandlungen mit dem Grundstückseigentümer der Fl. Nr. 171, die insoweit erfolgreich abgeschlossen werden konnten, dass dieser bereit ist, die für die beabsichtigt betriebliche Weiterentwicklung erforderlichen Grundstücksflächen zur Verfügung zu stellen.

Aus diesen genannten Gründen hat der Gemeinderat dieser Absicht zugestimmt und die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Anger Nord – westlich der Staatsstraße 2025" in Balzhausen beschlossen.

Mit diesem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden um eine städtebaulich verträgliche Gebietsentwicklung, unter Berücksichtigung der Verträglichkeit für Landschaft und Natur, zu sichern.

Der Bebauungsplan hat die Aufgabe, planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen und zu gewährleisten, dass sich die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke, in seinem Geltungsbereich, geordnet und vor allem in städtebaulicher und umweltbewusster Hinsicht sinnvoll, entwickeln.

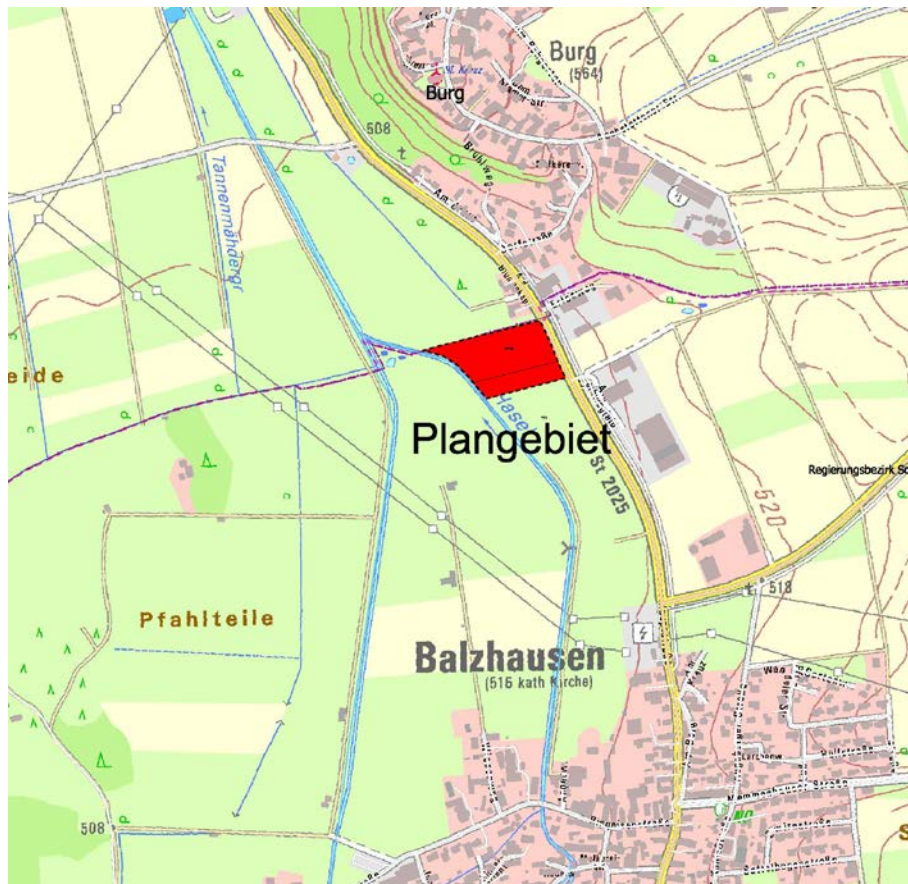
Hinsichtlich des § 1a Abs. 2 BauGB. („Bodenschutzklausel“), ist mit Grund und Boden aus bau- und regionalplanerischer Sicht sparsam und schonend umzugehen. Neue Bauflächen sollten nur im erforderlichen Umfang beansprucht bzw. innerörtliches Baulandpotential vorrangig, zur baulichen Entwicklung, herangezogen werden.

Die Größe des Baugebiets ist so angelegt, dass für den ansiedlungswilligen Betrieb die erforderlichen Erweiterungsmöglichkeiten, für zukünftige Betriebsentwicklungen, gegeben sind.

Lage und Größe des Gebietes

Das Plangebiet ist größtenteils umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Im Norden schließt sich mittelbar an das Gewerbegebiet die Gemarkung des Ortsteil Burg der Stadt Thannhausen an. Im Westen angrenzend fließt die Hasel vorbei. Im Osten des Plangebiets befindet sich die Staatsstraße 2025. Östlich der Staatsstraße liegen direkt angrenzend das Gewerbegebiet Leihweg-

feld der Gemeinde Balzhausen und das Gewerbegebiet der Fa. Elektrotechnik Hafner auf der Flur des Ortsteils Burg der Stadt Thannhausen.



Lage des Plangebietes – Übersichtskarte unmaßstäblich

Planerisches Konzept

Bebauung

Das Gebiet im Geltungsbereich umfasst ca. 2,03 ha

Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet

Gewerbegebiet mit Immissionsbeschränkungen (GEb) im Sinne des § 8 der BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist. Die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO sind nicht zugelassen. Betriebsleiterwohnungen nach § 8 Abs. 3 Ziffer 1, sind nicht zugelassen.

Beschaffenheit des Gebietes

Topographie

Die plangegenständige Fläche weist von Osten nach Westen ein leichtes Gefälle von ca. 1 % auf.

Derzeitige Nutzung

Die verfahrensgegenständlichen Flächen werden derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche, Grünland genutzt.

Boden, Grundwasser

Der Boden besteht größtenteils aus schluffig sandigen und kiesigen und kann im allgemeinen als gut tragfähig angesehen werden.

Mit Grundwasser ist in einer Tief von ca. 2,0 -2,50 m zu rechnen.

12.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

Bundesimmissionsschutzgesetz

Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes sind, der Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, dem Boden, dem Wasser, der Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorbeugen dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen.

Nördlich an das Plangebiet schließt sich ein Dorfgebiet mit einer Wohnbebauung mit zwei Anwesen an, welche bis zum ersten Wohngebäude einen Abstand bis zur Baugrenze von ca. 40 m aufweist.

Das nächstgelegene allgemeine Wohngebiet befindet sich mit einem Abstand von ca. 300 m nordöstlich des Plangebiets.

Das nächstgelegene allgemeine Wohngebiet des Hauptortes von Balzhausen weist einen Abstand von ca. 600 m zur südöstlichen Baugebietsgrenze auf.

Östlich der Staatsstraße 2025 befindet sich das Gewerbegebiet "Am Leihwegfeld" der Gemeinde Balzhausen an das sich nördlich davon ein Autohaus auf der Gemarkung Burg anschließt.

Im Übrigen ist das Plangebiet von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken umgeben.

Innerhalb des Plangebiets können Immissionen auftreten, durch betriebsspezifische Einrichtungen und durch Fahrverkehr der Betriebsfahrzeuge.

Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf das Gewerbegebiet sind durch den Verkehr der Staatsstraße 2025 zu erwarten.

Weitere Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf das geplante Gewerbegebiet sind, bis auf die bekannten spezifischen Emissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Acker- und Wiesengrundstücke sowie aus den angrenzenden Gewerbegebieten nicht zu erwarten.

Die sich aus dem Gewerbegebiet ergebenden wechselseitigen Immissionsbelastungen hinsichtlich des Schallschutzes, sind in einem Schallschutzgutachten auf Bebauungsplanebene zu berücksichtigen.

Wasserhaushaltsgesetz

Durch die Flächenversiegelung kommt es zu einer gezielten Ableitung der Niederschlagswässer, was zu einer Verschlechterung der Grundwasserbildung führt.

Bundesnaturschutzgesetz

Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind zu vermeiden, zu minimieren und falls erforderlich auszugleichen.

Ortsrandeingrünung

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege kommt aufgrund der Ortsrandlage der Ein- und Durchgrünung, eine besondere Bedeutung zu. Hierfür sind entsprechende Grünordnungsmaßnahmen mit den notwendigen Festsetzungen in Form eines Grünordnungsplanes im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.

Das "Gewerbegebiet Anger Nord – westlich der Staatsstraße 2025" der Gemeinde Balzhausen stellt auf Grund seiner exponierten Lage hinein in die freie Landschaft, einen nicht unerheblichen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Das Gewerbegebiet wird das Landschaftsbild, in einem gewissen Maß, verändern und beeinflussen.

Diese Sachlage erfordert einen sensiblen Umgang mit dem Übergang von Bebauung zur freien Natur. Hier ist es besonders wichtig, dass entlang der Staatsstraße ein ausreichend breiter Grünstreifen, mit entsprechender Bepflanzung angelegt wird. Als Abgrenzung der Bebauung hin zur freien Natur, im nördlichen, westlichen und Südlichen Bereich des Gewerbegebietes ist anzustreben, dass ein möglichst natürlicher Übergang gebildet wird. Auf eine Durchgrünung des Baugebiets, mit entsprechenden Großbäumen, ist bei der Realisierung des Baugebietes besonderer Wert zu legen.

Landschaftsplan

Die Gemeinde besitzt einen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.

Naturpark Augsburg Westliche - Wälder

Das Plangebiet liegt außerhalb des Naturparks Augsburg Westliche – Wälder.

Das Gebiet des Naturparks Augsburg Westliche – Wälder beginnt östlich der Staatsstraße 2025.

12.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden.

Das geplante Gewerbegebiet befindet sich im westlichen Talbereich des Mindeltals. Die Planflächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Balzhausen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Bei den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzflächen mit intensiver Grünlandnutzung. Die Grundstücke sind für den Naturhaushalt von geringer bis mittlere Bedeutung einzustufen. Im Bezug auf das Landschaftsbild kann der Eingriff als verträglich angesehen werden, da sich die geplante Bebauung an der Hangunterseite des Talraums befindet und sich unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet östlich der Staatsstraße ein Gewerbegebiet anschließt. Zudem ist der Planbereich durch die westlich des Plangebiets verlaufende Staatsstraße 2025 vorgeprägt.

Das Plangebiet ist größtenteils umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Im Norden schließt sich mittelbar an das Gewerbegebiet die Gemarkung des Ortsteil Burg der Stadt Thannhausen an. Im Westen angrenzend fließt die Hasel vorbei. Im Osten des Plangebiets befindet sich die Staatsstraße 2025. Östlich der Staatsstraße liegen direkt angrenzend das Gewerbegebiet Leihwegfeld der Gemeinde Balzhausen und das Gewerbegebiet der Fa. Elektrotechnik Hafner auf der Flur des Ortsteils Burg der Stadt Thannhausen.

Altlasten

Innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Untersuchungsraumes sind keine Altlastverdachtsflächen oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt.

12.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden,

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

Die Abarbeitung der Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden sowie die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden in Form einer tabellarischen Abarbeitung parallel geführt.

a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,

Schutzgut	Bestandsaufnahme/ Betrachtung	Auswirkung/ Abwägung
Tiere	Bei den in Anspruch genommenen Grundstücken des Geltungsbereiches handelt es sich um landwirtschaftlich intensiv genutzte Grünlandflächen. In diesem Gebiet sind keine besonderen oder geschützten Tierarten festzustellen.	Es kann davon ausgegangen werden, dass sich, durch die geforderten Ausgleichsmaßnahmen, nach der Eingriffsregelung, sogar bessere Lebensbedingungen für die Tierwelt einstellen.
Pflanzen	Wie vor, es sind keine besonderen oder geschützten Pflanzenarten festzustellen.	Es kann davon ausgegangen werden, dass sich, durch die geforderten Ausgleichsmaßnahmen, nach der Eingriffsregelung, sogar bessere Lebensbedingungen für die Tierwelt einstellen.
Boden	Bei den Böden handelt es sich um gut landwirtschaftlich nutzbare Grünlandflächen in ebener Lage und mittlerer Bodenqualität. Durch die Bebauung kommt es zu Versiegelungen, welche sich durch die angemessenen Baunutzungszahlen im vertretbaren Rahmen liegen.	Diese Mängel werden durch die Ausgleichsmaßnahmen nach der Eingriffsregelung kompensiert.
Wasser	Durch die Flächenversiegelung kommt es gezielten Ableitungen der Nieder-	Es ist anzustreben, die anfallenden Oberflächenwässer soweit möglich über die

	schlagwässer, was zu einer Verschlechterung der Grundwasserbildung führt.	belebte Bodenzone zu versickern .
Luft	Durch das Plangebiet sind keine Frischluftaustauschbahnen betroffen.	Das geplante Baugebiet führt somit zu keinen Einschränkungen von Frischluftbahn.
Klima	Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten	
Wirkungsgefüge zwischen ihnen	Es werden keine od. nur in sehr geringem Umfang gegenseitige Wechselwirkungen auftreten.	Die geforderten Ausgleichsmaßnahmen nach der Eingriffsregelung stellen eine ausreichende Kompensation dar.
Landschaft	Der derzeitige Zustand des Planbereichs als auch des weiteren Umfelds zeigt sich als strukturarmes landwirtschaftlich intensiv genutztes Grünland. Gehölzsäume und Wildwuchs sind im Planbereich und der näheren Umgebung nicht vorhanden. Anderweitige naturraumprägende Elemente sind nicht vorhanden. Dennoch stellt das geplante Gewerbegebiet einen Eingriff in das Landschaftsbild dar. Der unbebaute Talbereich des Mindeltals wird durch die Bebauung in seinem charakteristischen Erscheinungsbild beeinflusst.	Die sich durch das geplante Gewerbegebiet sich entwickelnde Siedlungsstruktur schafft einen, in den freien Landschaftsraum hineinreichenden, bebauten Ortsbereich. Durch die im Talraum entstehende Bebauung werden sich keine nennenswerten Verschlechterungen von Sichtbeziehungen ergeben. Mit den geplanten, intensiven grünordnerischen Maßnahmen in Form der geplanten Grüngürtel im rundherum um das Baugebiet werden neue Strukturen geschaffen, welche das Landschaftsbild positiv beeinflussen und den Eingriff in das Landschaftsbild in einem gewissen Maße kompensieren. Im Übrigen kann davon ausgegangen werden, dass durch die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen der Eingriff ausgeglichen werden kann.
biologische Vielfalt	Nicht betroffen	

b) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Nicht betroffen

c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

**Bestandsaufnahme/
Betrachtung**

Das Gewerbegebiet führt mit seiner baulichen Entwicklung zu den üblichen umweltrelevanten Auswirkungen wie Verkehr, Betriebslärm und Anspruch auf Ver- und Entsorgung als auch Energieverbrauch.

Im Osten des Bereichs schließt sich unmittelbar das Gewerbegebiet Leihwegfeld sowie im Nordosten das Dorfgebiet des Ortsteils Burg der Stadt Thannhausen an. Die nächstgelegene schützenswerte Wohnnutzung befinden sich in einem Abstand von ca. 300 m im Nordosten des Plangebiets.

**Auswirkung/
Abwägung**

Grundsätzlich sind über die in gesetzlichen Regelungen erfassten Auswirkungen durch Energieverbrauch, Verkehr, Abfall und Abwasser, keine negativen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu erwarten.

Die durch die betrieblichen Tätigkeiten des geplanten Gewerbegebiets verursachten Immissionen, können sich auf die nächstgelegene Wohnnutzung im Abstand von ca. 300 m auswirken. Der Verkehrslärm der nahegelegenen Staatsstraße 2025 bedingt Immissionen auf das Plangebiet.

d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Nicht betroffen

e) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

**Bestandsaufnahme/
Betrachtung**

Emissionen

Das Gewerbegebiet führt, mit seiner baulichen Entwicklung, zu den üblichen umweltrelevanten Auswirkungen wie Verkehr und Betriebslärm. Im Übrigen

**Auswirkung/
Abwägung**

Die durch die betrieblichen Tätigkeiten des geplanten Gewerbegebiets verursachten Immissionen, welche sich auf angrenzende Wohnnutzungen auswirken

sind die zulässigen Emissionswerte in den Bundesimmissionsschutzgesetz geregelt.

können sind auf Grund der großen Abstände zur nächstgelegenen Wohnnutzung nicht gegeben. Zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Belange wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt und in der Planung berücksichtigt und eingearbeitet. Anderweitige Emissionen sind nicht zu erwarten.

Abfälle

Es ist mit dem üblichen Anfall von Gewerbemüll zu rechnen.

Die Entsorgung hat über geeignete Abfallentsorgungsunternehmen sowie über das Abfallentsorgungssystem des Landkreises Günzburg. Zu erfolgen

Abwässer

Das Baugebiet wird an die gemeindliche Abwasserentsorgung mit Anschluss an die Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Thannhausen angeschlossen. Unverschmutzte Oberflächenwässer sind auf privaten Grundstücksflächen auf geeignete Weise, über anzulegende Sickermulden und Rigolen flächenhaft zu versickern. Die Einbringung von schädlichen Emission- bzw. Immissionsstoffen ist nicht gestattet. In jedem Einzelfall ist das Landratsamt Günzburg einzuschalten. Es muss sichergestellt sein, dass nur unverschmutztes Niederschlagswasser eingeleitet wird.

Mit den vorgesehenen Maßnahmen und Auflagen ist sichergestellt, dass die anfallenden Schmutzwässer ordnungsgemäß gereinigt und entsorgt werden. Soweit möglich, werden mit der großflächigen Versickerung des Oberflächenwassers, durch den entstehenden Versiegelungsgrad, einer Ableitung des Niederschlagswassers entgegen gewirkt und das anfallende Oberflächenwasser wieder dem Untergrund zugeleitet.

f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

**Bestandsaufnahme/
Betrachtung**

**Auswirkung/
Abwägung**

Der Einsatz erneuerbarer

Der Einsatz von Photovolta-

Energien sollte ermöglicht werden. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie sind zu beachten. ıkanlagen und Sonnenkollektoren wird ermöglicht. Ein sparsamer und effizienter Umgang mit Energie ist zu berücksichtigen.

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

	Bestandsaufnahme/ Betrachtung	Auswirkung/ Abwägung
Landschaftsplan	Siehe unter 1.3	
Sonstige	Nicht betroffen	

h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Nicht betroffen

i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d

	Bestandsaufnahme/ Betrachtung	Auswirkung/ Abwägung
	Aus den Betrachtungen der einzelnen Belange des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d sind keine wesentlichen Wechselwirkungen festzustellen.	Der vorliegende Bebauungsplan führt zu keinen wesentlichen wechselseitigen Beeinträchtigungen in den Belangen des Umweltschutzes. Die in verschiedenen Bereichen wohl eintretenden Beeinträchtigungen können im Rahmen der Eingriffsregelung durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden, sodass für Natur und Landschaft kein nachhaltiger Schaden entsteht.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung,**Zusammenfassung**

Durch die Bauleitplanerische Entwicklung des Planbereiches zu einem Baugebiet als Gewerbegebiet sind keine einschneidenden Veränderungen bzw. Verschlechterungen in Bezug auf die Umwelteinwirkungen zu erwarten. Mit der geplanten Grundflächenzahl von 0,8 ist ein Versiegelungsgrad gegeben, der im Rahmen des BNatSchG § 13, 14 und 15 innerhalb und außerhalb des Baugebietes ausgeglichen wird.

Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung hätte sich durch die weitere intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Flächen, als Grünland, keine positive Entwicklung, im Sinne einer höheren Wertigkeit der Flächen, aus naturschutzfachlicher Sicht eingestellt.

12.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.

Nach Art. 6 ff BayNschG ist bei erheblichen Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Dadurch sind vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können somit dazu beitragen, vermeidbare Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftspflege zu verhindern. Grundsätzlich haben solche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Vorrang vor Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Der Eingriff ist auszugleichen, wenn nach seiner Beendigung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist.

Als Verringerungsmaßnahme zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind im Plangebiet ausreichende Grünzonen mit naturnaher Gehölzbepflanzung anzulegen. Diese sind, bezüglich der Ortsrandlage, hin zur freien Landschaft, ein wichtiges landschaftsprägendes Element.

Im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens ist die gemäß BNatSchG § 13, 14 und 15 erforderliche Ausgleichsfläche innerhalb oder außerhalb des Plangebiets bereitzustellen. Hier eignet sich im Besonderen die Anlage von Streuobstwiesen.

12.2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.

Die plangegenständlichen Grundstücke sind im Flächennutzungsplan wie folgt vorgetragen:

- Flächen für die Landwirtschaft

Die Gemeinde Balzhausen beabsichtigt, mit der vorliegenden Bauleitplanung, die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für eine, für die Gemeinde notwendige Gewerbegebietsentwicklung, zu schaffen.

Dies begründet sich darauf, dass die Gemeinde Balzhausen der Fa. Hafner Elektrotechnik geplanten Erweiterungsflächen für die geplante Betriebsentwicklung die für den örtlichen Gewerbebetrieb unbedingt erforderlich sind bereitstellen möchte.

Hierzu wird auf die Ausführungen unter 12.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben - Veranlassung

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Um die notwendigen Betriebserweiterungen am Standort des bereits unmittelbar an die Planfläche, auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Staatsstraße 2025, bestehenden Betriebs der Fa. Hafner Elektrotechnik zu ermöglichen kommt kein anderweitiger Standort in Frage. Im unmittelbaren Bereich des bestehenden Betriebs stehen keine derartigen Flächen mit der erforderlichen Größe zur Verfügung. Bemühungen an die sich an den bestehenden Betrieb angrenzenden Gewerbefläche im nördlichen Bereich des Gewerbegebietsgebiets Leihwegfeld scheiterten zum einem am Eigenbedarf des Grundstückseigentümers und zum anderen diese Fläche mit einer Größe von ca. 6.000 m² den Flächenansprüchen für die notwendige Betriebserweiterung nicht genügt.

Auf Grund dieser unabdingbaren Notwendigkeit der unmittelbaren Nähe zum bestehenden Betrieb ist keine anderweitige Siedlungsentwicklung gegeben. Somit stehen der Gemeinde Balzhausen hinsichtlich der vorliegenden Planungsabsicht keine Alternativen zur Verfügung.

12.3 Zusätzlichen Angaben

12.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit unterschieden. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist, insbesondere bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich hoch eingestuft. Darüber hinaus wurden im Hinblick auf die Bewertung der Schutzgüter Klima/Luft und Mensch die einschlägigen Regelwerke herangezogen.

Für die Beurteilung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser wurden Erfahrungswerte aus umliegenden Bauleitplanverfahren herangezogen. Zur Beurteilung der Auswirkungen auf das Kleinklima, das Landschaftsbild, Tiere und Pflanzen wurde der Grünordnungsplan zugrunde gelegt.

Zu den möglichen betriebsbedingten kleinklimatischen Auswirkungen waren keine Prognosen möglich.

Weitere technische Verfahren bei der Umweltprüfung waren nicht erforderlich da auch keine weiteren besonderen Schwierigkeiten aufgetreten sind.

12.3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt:

Monitoringkonzept

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind entsprechende Kontrollen bezüglich der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen vorzugeben.

12.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage.

Der Umweltbericht zeigt auf, dass diese Maßnahme einen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bedeutet und stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB dar.

Die Übersicht in der nachstehenden Tabelle verdeutlicht die Gegebenheiten und Standortverhältnisse dieses Gebietes. Für seine Entwicklung sind vergleichsweise geringe Anstrengungen und Eingriffe baubedingter Art erforderlich. Die betriebsbedingten Auswirkungen sind als gering einzustufen. Anlagebedingt, das bedeutet dauerhaft, stellt das Plangebiet eine Veränderung von Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild dar. Die Auswirkungen auf den Lebensraum für Tiere und Pflanzen werden auf Grund des Ausgangszustandes, der Vorbelastung und der geringen Bedeutung für einen Lebensraumverbund, eher einer mittleren bis geringen Stufe zugeordnet. Dies gilt auch für die Erholungseignung und die kleinklimatischen Effekte. Die dennoch zu erwartenden verbleibenden Umweltauswirkungen sind nachstehend schutzgutbezogen aufgeführt. Diesbezüglich aufgebaut ist die Prognose des zukünftigen Umweltzustandes nach Durchführung der Maßnahme einschließlich einer Betrachtung der Nullvariante.

Prognose des künftigen Umweltzustandes bei Verwirklichung der Bauleitplanung

Mensch	Die Lärmbelastung aus der Staatsstraße 2025 auf die beiden westlich gelegenen Planungsbereich wirken sich auf das Gewerbegebiet aus. Diese sind im Bebauungsplanverfahren in der schalltechnischen Untersuchung zu berücksichtigen.
--------	---

- Tiere Pflanzen Der zu erwartende, verhältnismäßig hohe Versiegelungsgrad, führt zu deutlichen Eingriffen in die Lebensraumqualität. Die Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplanverfahren ökologisch aufzuwerten und auszugleichen. Hinsichtlich der bestehenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung kann davon ausgegangen werden, dass sich für verschiedene Tierarten bessere Lebensbedingungen ergeben. Wechselwirkungen ergeben sich hier zu den Schutzgütern Wasser und Boden.
- Boden Der zu erwartende hohe Versiegelungsgrad und die Umgestaltung können kompensiert werden.
- Wasser Die Grundwasserneubildung wird durch den zu erwartenden, hohen Versiegelungsgrad beeinträchtigt.
- Klima/ Luft Die Versiegelung großer Flächen führt zur Reduktion von Kaltluftentstehungsgebieten, die hier jedoch ohne spürbaren Einfluss auf das Klima bleiben.
- Landschaft Das Landschaftsbild erhält im Planbereich einen völlig neuen Charakter. Es gehen die typischen Strukturen der betroffenen Kulturlandschaft dauerhaft verloren.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse noch einmal zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
Klima	gering	mittel	keine Aussage möglich	gering
Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Grundwasser	mittel	mittel	gering	mittel
Oberflächenwasser	gering	mittel	mittel	mittel
Tiere und Pflanzen	gering	mittel	gering	gering
Mensch/ Lärm	hoch	mittel	mittel	mittel
Landschaft	hoch	hoch	gering	hoch
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering	gering

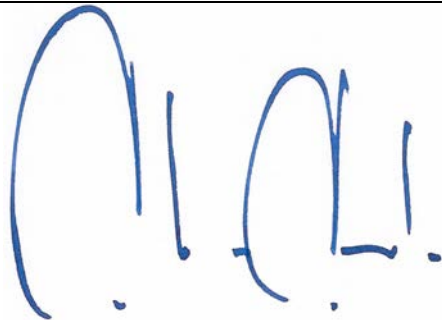
13 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**Verzeichnis der beteiligten Träger öffentlicher Belange**

1. Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben, Dr.-Rothermel-Str. 12, 86381 Krumbach
2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach, Jahnstraße 4, 86381 Krumbach
3. Bayerischer Bauernverband Geschäftsstelle Günzburg, Nornheimer Straße 2a, 89312 Günzburg
4. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Koordination Bauleitplanung - BQ, Hofgraben 4, 80539 München
5. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Dienststelle Schwaben, Am Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten
6. Bund Naturschutz in Bayern e. V. Kreisgruppe Günzburg/Neu-Ulm, Landstr. 35, 89284 Pfaffenhofen
7. Deutsche Telekom Technik GmbH T NL Süd, PTI 23, Gablinger Str. 2, 86368 Gersthofen
8. Gemeinde Aichen, Wiesweg 1, 86479 Aichen
9. Gemeinde Eppishausen Herrn Bgm. Josef Kerler, Mörgener Str. 8, 87745 Eppishausen
10. Gemeinde Ursberg, Prämonstratenserstraße 20, 86513 Ursberg
11. Industrie- und Handelskammer Schwaben, Stettenstr. 1 + 3, 86150 Augsburg
12. Immobilien Freistaat Bayern Regionalvertretung Augsburg, Zeuggasse 3, 86150 Augsburg
13. Kreishandwerkerschaft Günzburg/Neu-Ulm, Memminger Straße 59, 89264 Weißenhorn
14. Herr Kreisheimatpfleger Stephan Uano, Bahnhofstraße 33, 89362 Offingen
15. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Günzburg, Bäckergasse 2/4, 89233 Neu-Ulm
16. Landratsamt Günzburg Kreisbauamt, Krankenhausstraße 36, 89312 Günzburg
17. Lechwerke AG ERSD-G-L, Schaezlerstraße 3, 86150 Augsburg
18. Markt Kirchheim Herr 1. Bgm. Hermann Lochbronner, Marktplatz 6, 87757 Kirchheim
19. Naturpark Augsburg Westliche Wälder e.V., Feyerabendstraße 2, 86830 Schwabmünchen
20. Polizeiinspektion Krumbach, Mindelheimer Str. 32, 86381 Krumbach
21. Regierung von Schwaben Gewerbeaufsichtsamt, Morellstr. 30d, 86159 Augsburg
22. Regierung von Schwaben Höhere Landesplanungsbehörde, Fronhof 10, 86152 Augsburg
23. Regionalverband Donau-Iller, Schwambergerstraße 35, 89073 Ulm
24. Firma schwaben netz gmbh, Bayerstraße 45, 86199 Augsburg
25. Staatl. Bauamt Krumbach Abt. Straßenbau, Nattenhauser Str. 16, 86381 Krumbach
26. Stadt Thannhausen, Edm.-Zimmermann-Str. 3, 86470 Thannhausen
27. Stadt Thannhausen Erschließungssachbearb., Edm.-Zimmermann-Str. 3, 86470 Thannhausen
28. Stadt Thannhausen Verkehrssachbearbeiter, Edm.-Zimmermann-Str. 3, 86470 Thannhausen
29. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Günzburg, Augsburgener Str. 1, 89312 Günzburg
30. Bundesamt für Infrastruktur, Umwelt- schutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 (TöB), Fontainengraben 200, 53123 Bonn
31. WWA Donauwörth Servicestelle Krumbach, Dr.-Rothermel-Str. 11, 86381 Krumbach

14 Unterschriften:

Balzhausen,

Ausgefertigt am.....



Gerhard Glogger, Architekt

Daniel Mayer, 1. Bürgermeister