

# **Gemeinde Kinsau**

## **Bebauungsplan**

### **„Gewerbegebiet An der B17 Erweiterung“**

Die Gemeinde Kinsau erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches - BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. S. 2414), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.8.1998 (GVBl. S. 796), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung – BayBO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 4.8.1997 (GVBl. S. 433) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke –BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 127), dem Bundesnaturschutzgesetz vom 25.3.2002 (BGBl. I S. 1193) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.6.2005 (BGBl. I S. 1818) und dem Bayerischen Naturschutzgesetz vom 23.12.2005 (GVBl. 2006, S. 2) diesen Bebauungsplan als Satzung:

Dieser Bebauungsplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung mit Legende in der Fassung vom 29.11.2024 und dem nachstehenden Textteil

#### **A. Festsetzungen durch Text**

1. Art der baulichen Nutzung
  - 1.1. Das Gebiet im o. g. Bebauungsplan wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
  - 1.2. Allgemein zulässig sind:  
Innerhalb des festgesetzten Gebiets sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, die § 8 BauNVO entsprechen.
  - 1.3. Nicht zulässig sind
    - 1.3.1. Anlagen oder Betriebe, die in erheblichem Umfang Luftverunreinigende Stoffe emittieren und deshalb einer Genehmigung nach § 4 des Bundes- Immissionsschutzgesetzes bedürften.
    - 1.3.2. Anlagen und Betriebe, welche unter die Gefahrenklasse IIA oder IIIA der Feuerwehrdienstvorschrift 500-FwDV 500 „Einheiten im ABC-Einsatz“, Einteilung in Gefahrengruppen im Strahlenschutz fallen (Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren vom 3.3.2005 Az.: ID 2-2212.17-1)
    - 1.3.3. Vergnügungsstätten laut § 8 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO
    - 1.3.4. Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentrenrelevanten Hauptsortimenten (§ 1 Abs. 9 i. V. mit 8 BauNVO):
      - Back- und Konditoreiwaren,
      - Metzgerei-/Fleischereiwaren,
      - Nahrungs- und Genussmittel
      - Getränke
      - Drogeriewaren und Körperpflegeartikel (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmitteln)
      - Parfümerie- und Kosmetikartikel
      - Pharmazeutika (freiverkäufliche Apothekenwaren), Reformwaren
      - Zeitungen und Zeitschriften
      - Schreibwaren/Papier /Büroartikel
      - Bücher, Antiquariat
      - Herren-, Damen- und Kinderbekleidung
      - Schuhe

- 1.4. Ausnahmsweise zulässig sind
- 1.4.1. Für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ist eine Wohnung je Grundstück als Ausnahme zulässig.  
Die Grundfläche und Baumasse der Wohnung muss gegenüber der Gesamtnutzfläche untergeordnet sein.
- 1.4.2. Branchentypische zentrenrelevante Nebensortimente im Sinne der Festsetzung 1.3.4 können als Bestandteil eines Betriebes mit nichtzentrenrelevanten Hauptsortimenten bis zu einer Größe von 10 % der Gesamtverkaufsfläche ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 9 BauNVO). Außerdem kann dort zentrenrelevanter Einzelhandel im Sinne der Festsetzung 1.3.4 zur Vermarktung der eigenen Produktion als funktional und räumlich untergeordneter Bestandteil von Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen („Eigenproduktionsverkauf“) ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 9 BauNVO).
2. Maß der baulichen Nutzung
- 2.1. Es gilt eine Grundflächenzahl von 0,5 für Gebäude.
- 2.2. Die festgesetzte Wandhöhe  $WH=8,05m$  sowie die Firsthöhe  $FH=12,50m$  gilt als Höhe auch für andere technische Anlagen.  
Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn dies in den technischen Erfordernissen des jeweiligen Gewerbebetriebes bzw. dessen Produktion begründet ist. Die Wandhöhe sowie die Firsthöhe werden gemessen von der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut.
- 2.3. Bei Gebäuden über 50m Länge muss eine Gliederung des Baukörpers erfolgen. Diese Gliederungselemente (maximale Breite 4,0m) dürfen die Wandhöhe bzw. die Baugrenze bis zu 1,8 m überragen. Die Gliederungselemente dürften ein Viertel der gesamten Länge des Baukörpers nicht überschreiten.
3. Bauweise, Baugrenzen
- 3.1. Im Planungsbereich gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude über 50m Gesamtlänge zulässig sind (abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO).
- 3.2. Ebenso gelten die in der Bebauungsplanungszeichnung festgesetzten Baugrenzen laut § 23 BauNVO.
- 3.3. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO in ihrer jeweiligen Fassung sind einzuhalten.
4. Immissionsschutz
- 4.1 Innerhalb des Plangebietes sind auf den darin festgelegten Teilflächen nur Vorhaben zulässig, deren Geräusche das in der folgenden Tabelle aufgelisteten Emissionskontingent  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Emissionskontingent $L_{EK}$ [dB(A)]	
		tags	nachts
GE* 1	7.019	60	48
GE* 2	10.175	60	45

- 4.2 Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691 (2006-12), Abschnitt 5. Es ist mit einer kugelförmigen ( $4 \cdot \pi \cdot r^2$ ), freien Schallausbreitung zu rechnen.
- 4.3 Schallschutz gegenüber Außenlärm:
  - 4.3.1 Der bauliche Schallschutz gegenüber dem Außenlärm von schutzbedürftigen Räumen ist entsprechend der Lärmsituation zu dimensionieren (Definition „schutzbedürftiger Raum“ siehe DIN 4109-1:2018-01, dort Kapitel 1 Anwendungsbereich). Für das gesamte Plangebiet ist ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 70 dB(A) anzusetzen.
  - 4.3.1 Aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln ergeben sich Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile. Die Kombination aller Außenbauteile (Wand, Fenster sowie Fensterzusatzeinrichtungen) des zu betrachtenden Raums muss ein bestimmtes resultierendes Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  erfüllen, welches nach der Normenreihe DIN 4109 zu ermitteln ist. Der Nachweis ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens zu erbringen.
5. Gestaltung
  - 5.1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Satteldächer sowie Walmdächer mit einer Dachneigung von 10 bis 25 Grad zugelassen. Pultdächer für Nebengebäude sind zugelassen. Bei Gebäuden über 20 m Breite sind auch Flachdächer zulässig. Alternativ ist auch ein versetztes Pultdach zugelassen, sofern folgende Bedingungen erfüllt sind:
    - Die Wandhöhe an den Traufseiten darf eine Höhe von 6,0 m über Oberkante Erdgeschossrohfußboden nicht überschreiten
    - Der Versatz der beiden Pultdächer darf nicht mehr als 2,5 m betragen.
    - Jedes der beiden Pultdächer muss mindestens 15 % der Gebäudebreite überdecken
    - Der höchste Punkt des niedrigeren Pultdachs darf nicht höher als 7,75 m über dem Erdgeschossrohfußboden liegen.
  - 5.2. In der Fassadengestaltung sind in der Farbgebung nur Anstriche bzw. Materialien mit hellen (keine grellen) Farbtönen zugelassen. Ein Farbkonzept ist vorzulegen.
  - 5.3. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.
  - 5.4. Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht stören. Auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden.
  - 5.5. Die Beleuchtung von Gebäuden ist auf das Notwendigste zu reduzieren, da sie den Zielen der Energieeinsparung und eines harmonischen Ortsbildes zuwiderläuft.
  - 5.6. Werbeanlagen auf dem Dach oder Werbeanlagen, die auf die Einsicht von oben abzielen, sind unzulässig.
  - 5.7. Einfahrts- Sammelträger der ansässigen Firmen sind zulässig.
6. Höhenlage der Gebäude  
Der Erdgeschossrohfußboden darf höchstens 0,40 m über der jeweiligen Erschließungsstraße Fahrbahnrand liegen (Gemessen an der Gebäudemitte der straßenzugewandten Gebäudefront, ausgenommen sind Gebäude mit notwendigen Rampen).
7. Flächen für Garagen und Nebengebäude  
Alle Garagen und Nebengebäude sind innerhalb der durch Baugrenzen gebildeten überbaubaren Flächen zu errichten; dies gilt auch für Stellplätze.

## 8. Verkehrsflächen / Stellplätze

- 8.1. Alle Grundstückszufahrten sind als Sammelein- und -ausfahrten auszubilden. Je Baugrundstück sind maximal zwei Zufahrten bis jeweils max. 8,0 m Breite zugelassen. Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet, sondern muss auf dem eigenen Grundstück versickert werden.
- 8.2. Um der Versiegelung des Bodens in der Landschaft entgegenzuwirken, sind – soweit es die örtlichen Bodenverhältnisse zulassen- die Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrassen, Pflasterterrassen, Rasengittersteine) oder in durchlässigem Verbundpflaster auszuführen.
- 8.3. Bei der Anlage von Parkplätzen sind möglichst schmale Fahrtrassen vorzusehen.
- 8.4. Stellplatzanlagen mit mehr als 5 Stellplätzen sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern. Dabei ist spätestens nach 5 Stellplätzen ein Bepflanzungsstreifen mit 1,75 m Breite anzulegen, der mit mindestens einem Baum oder zwei Sträuchern zu bepflanzen ist.

## 9. Flächen für Versorgungsanlagen und Lagerplätze

- 9.1. Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen.
- 9.2. Lagerplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, um die größtmögliche Versickerungsfähigkeit des Bodens zu gewährleisten. Ausnahmen hierzu können im Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall (Boden- und Gewässerschutz) gewährt werden, wenn zu erkennen ist, dass eine Gefährdung der Umwelt (Boden- und Gewässerschutz) zu befürchten ist. In diesen Fällen sind geeignete Versiegelungsarten, welche im Freiflächengestaltungsplan unter Angabe der Größe, Lage, Art der Versiegelung und Begrünung kenntlich gemacht werden müssen, vorzuschreiben.
- 9.3. Lagerplätze sind mit freiwachsenden Hecken, bestehend aus Sträuchern der unter Punkt 11.4 angegebenen Artenliste dicht einzupflanzen.
- 9.4. Die Höhe von Lagerungen auf Lagerplätzen im Freien darf 6,00 m nicht überschreiten.
- 9.5. Die Ablagerung von Bauschutt ist nicht erlaubt.
- 9.6. Kies- und Humusaufschüttungen sind nur bei nachweisbar kurzfristiger Zwischenlagerung erlaubt.
- 9.7. Lagerplätze sind so anzuordnen, dass sie möglichst wenig eingesehen werden können und nicht auf ihre Umgebung wirken.

## 10. Freiflächengestaltung

### 10.1. Aufschüttung und Abgrabungen

- 10.1.1. Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden.  
Die natürliche Geländeoberfläche ist weit möglichst zu erhalten.

- 10.1.2. Jedes Grundstück muss an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anschließen.

- 10.1.3. Abgrabungen zum Zwecke der Herstellung eines Regenrückhaltebeckens sind zugelassen.

### 10.2. Freiflächengestaltungsplan – Bepflanzungsplan

Jedem Baugesuch ist im Genehmigungsverfahren ein kombinierter Freiflächengestaltungsplan- und Bepflanzungsplan im Mindestmaßstab von 1.200 beizufügen. Dieser Plan ist erforderlich, da die Gestattung des Baugebiets von

erheblicher Bedeutung für den Landschaftsraum ist. Der Plan muss folgende Inhalte aufweisen:

- a) Die Plangestaltung muss den fachlich anerkannten Regeln der Darstellungsmethodik entsprechen.
  - b) Die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes (Text und Planzeichnung) sind zu berücksichtigen.
  - c) Fahr-, Geh-, Lager-, Stellplatz und Bebauungsbereiche sind darzustellen und mit Gestaltungshinweisen, wie Materialverwendung, Eingangsmöglichkeiten zu versehen.
  - d) (Feuerwehr-) Umfahrten sind bei Bedarf einzutragen.
  - e) Bereiche, die zur Lagerung von umweltgefährdenden Materialien genutzt werden sollen, sind darzustellen unter Angabe der Gefahrenart.
  - f) Die Bepflanzungsangaben sind so vorzunehmen, dass erkennbar wird, welche Pflanzenart in welcher Pflanzenqualität an welchem Ort auf dem Grundstück Verwendung finden soll. Die Arten sind entsprechend den Bebauungsplanvorgaben zu verwenden.
  - g) Einfriedungsverläufe und – arten sind im Plan darzustellen.
  - h) Oberflächenentwässerungen sind mit Einzugsbereich im Plan darzustellen.
  - i)
11. Grünflächen, Einfriedungen, Oberflächenwasser
- 11.1. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes dürfen entlang der öffentlichen Straßen nur Zäune aus Maschendraht bzw. Drahtgitter zwischen senkrechten Säulen angebracht werden. Die Gesamthöhe darf 2,0 m nicht übersteigen. Die Zäune an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen müssen auch aus Maschendraht und Stahlsäulen bestehen. Borddielen oder Sockel dürfen eine Höhe von 10 cm nicht überschreiten. Mauern sind als Einfriedung nicht erlaubt.
- 11.2. Alle Zäune und Einfriedungen sind mit den Pflanzen der Artenliste aus Punkt 11.4 dicht zu hinterpflanzen.
- 11.3. Private Grünflächen sind landschaftsgestalterisch zu behandeln, und zu unterhalten. Bei Parzellenaufteilungen sind Grundstücke mit einem 3,0 m breiten Grünstreifen abzugrenzen, sofern sie nicht an eine im Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche angrenzen.
- 11.4. Hinweis Pflanzenauswahl

Sträucher:

Cornusmas, Kornelkirsche  
 Cornussanguinea, Hartriegel  
 Corylusavellana, Haselnuss  
 Euanymuseuropaeus, Pfaffenhütchen  
 Ligustrumvulgare, Liguster  
 Loniceraxylosteum, Heckenkirsche  
 PrunusSpinosa, Schlehdorn  
 Rosa canina, Hundsrose  
 Viburnum lantana, Wolliger Schneeball  
 Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

Ranker:

Clematis, Waldrebe  
 Parthenocisuss veitchii, Wilder Wein  
 Polygonum aubertii, Schling-Knöterich  
 Bäume I. Ordnung  
 Acerplantanoides, Spitzahorn  
 Acerpseudoplatanus, Bergahorn  
 Fagussylvatica, Rotbuche  
 Piceaabies, Rotfichte

Quercusrubur, Stieleiche  
Tiliacordala, Winterlinde  
Tiliaplantiphyllus, Sommerlinde

Bäume II. Ordnung  
Acercampestre, Feldahorn  
Betulapendula, Birke  
Carpinusbefulus, Hainbuche  
Prunusavium, Vogelkirsche  
Salixcaprea, Kätzchenweide  
Sorbusacuparia, Vogelbeere  
Sorbustorminalis, Mehlbeere

oder heimische Obstbaumsorten

- 11.5. Auf den Einzelgrundstücken sind pro angefangener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Baum I. oder II. Ordnung und drei Sträucher oder Bäume II. Ordnung zu pflanzen. Zur Auswahl stehen Pflanzenarten laut Hinweis Pflanzenauswahl. Die nach Ziffer 8.4 oder 9.3 zu pflanzenden Bäume/Sträucher werden auf die vorstehende Pflanzpflicht angerechnet. Der Mindeststammumfang beträgt 14/15 cm Stammumfang

## **B. Hinweise durch Text**

1. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und müssen unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.
2. Aufgrund möglicherweise auftretender Staunässe wird empfohlen, Kellergeschosse wasserundurchlässig auszubilden.  
In Teilbereichen des Planungsgebietes sind bei Starkregenereignissen Überflutungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser zu erwarten.  
Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante / über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.  
Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen.  
Gemäß §37 WHG darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil höher oder tiefer liegender Grundstücke behindert, verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.
3. Für die Versickerung nicht verunreinigten Niederschlagswassers gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW).  
Gesammeltes Niederschlagswasser ist danach über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern.  
Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Sickermulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben.

Die punktuelle Versickerung über Sickerschächte ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine der vorgenannten Lösungen ausschließen.

Bei einer unterirdischen Versickerungsanlage ist in jedem Fall eine ausreichende Vorreinigung vorzuschalten.

Ist eine Versickerung nicht möglich, so sind vor Einleiten des Niederschlagswassers in einen Regenwasserkanal auf den Baugrundstücken ausreichend bemessene Rückhalteeinrichtungen zu schaffen (z.B. unterirdische Wasserbehälter oder Teiche o.a.).

Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gem. ATW-DVWK Merkblatt M 153 zu beachten.

#### 4. Besonderer Artenschutz

##### 4.1. Die Artenschutzbestimmungen der §§ 19 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten.

Zur Vermeidung der Tötung, Beschädigung oder Gefährdung besonders geschützter und bestimmter anderer Tierarten im Sinne des § 7 BNatSchG dürfen Rodungen und Fällungen von Gehölzbeständen (vorbehaltlich eventuell zusätzlich erforderlicher Fällgenehmigungen) nur außerhalb der Vegetationszeit, d.h. nur in der Zeit vom 1.10. bis zum 28.2./ 29.02. vorgenommen werden.

##### 4.2. Zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten und Totalverlusten bei der lokalen Entomofauna sind im Freien ausschließlich geschlossene, warmweiß getönte LED-Lampen (Lichttemperatur max. 3000 K, Abstrahlwinkel von max. 70° zur Vertikalen) mit gerichtetem, nur zum Boden abstrahlendem Licht zu verwenden.

Hinweis: Als Entomofauna wird die Gesamtheit aller Insektenarten einer Region bezeichnet.

##### 4.3. Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu minimieren. Große Glasflächen, z.B. die über mehr als ein Geschoss gehen, Über-Eck-Verglasungen und transparente Absturzsicherungen sind möglichst auszuschließen. Nachfolgend werden beispielhaft mögliche Maßnahmen angeregt:

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sind vorsorglich bestimmte gegen Vogelschlag gesicherte Gläser zu verwenden. Hierzu zählen u.a. reflexionsarme Gläser mit einem Reflexionsgrad von höchstens 15 Prozent, Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankgitterbegrünungen oder Brise Soleil (feststehender Sonnenschutz). Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sollen dem jeweils aktuellen Stand der Technik entsprechen. Sofern große Glasflächen, transparente Absturzsicherungen etc. geplant sind, wird eine Abstimmung der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Landsberg empfohlen.

##### 4.4. Als Bestand stützende Maßnahme wird grundsätzlich empfohlen, an den Gebäuden Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vogel/ Fledermäuse) vorzusehen.

### **C.    Verfahrensvermerke**

1. Der Gemeinderat Kinsau hat in der Sitzung vom 09.02.2024 die Aufstellung eines Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der B17 Erweiterung“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.08.2024 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 04.07.2024 wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 07.08.2024 bis einschließlich 09.09.2024 öffentlich ausgelegt (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung).
3. Die frühe Behördenbeteiligung (Anhörung der Träger öffentlicher Belange) zur Aufstellung des Bebauungsplans (Fassung 04.07.2024) hat mit Schreiben vom 05.08.2024 mit einer Frist bis 06.08.2024 stattgefunden (§ 4 Abs.1 BauGB)
4. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 29.11.2024 gefasst.
5. Die Veröffentlichung (§ 3 Abs. 2 BauGB) des Planentwurfs zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 29.11.2024 im Internet erfolgte in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... . Mit Bekanntmachung vom ..... wurde auf die Veröffentlichung im Internet hingewiesen. In dieser Bekanntmachung wurde auf eine andere leicht zugängliche Möglichkeit, in die Planung Einsicht zu nehmen, hingewiesen.
6. Die Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Planentwurf für die Aufstellung des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 29.11.2024 erfolgte mit Schreiben vom ..... (Frist 1 Monat).
7. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom ..... wurde vom Gemeinderat Kinsau am ..... gefasst (§ 10 BauGB).

Kinsau, den

Marco Dollinger,  
Erster Bürgermeister

8. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluss des Verfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am ..... dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom ..... in Kraft (§ 12 BauGB).

Reichling, den .....

Hentschke, Verwaltungsrat



## D. Begründung zu Bebauungsplan „Gewerbegebiet An der B17 Erweiterung“

### I. Anlass und bisherige Planungssituation

Das Bebauungsplangebiet umfasst einen südlich des bestehenden Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der B17“ gelegenen Bereich von ca. 18.900 qm (Erweiterungsbereich).

Im Erweiterungsbereich soll dem Bedarf der insbesondere der örtlichen Gewerbebetrieben Rechnung getragen werden.

Im Erweiterungsgebiet sollen Bauflächen für 4-5 Gewerbegebäude geschaffen werden.

Das bestehende Gewerbegebiet „An der B17“ ist vollständig bebaut.

Derzeit liegen 8 Bewerbungen aus Kinsau, der Nachbargemeinde und dem Nachbarlandkreis für Gewerbegrundstücke vor:

Betriebsart	Größe (m <sup>2</sup> )
1 Zerspanungsbetrieb	ca. 3.000 – 3.500
2 (Tief-) Bauunternehmen	ca. 3.500 – 6.000/ca. 1.000 – 2.000
1 Metallbaubetrieb	ca. 2.500
1 Schaustellerbetrieb	ca. 1.000-1.500
2 Elektrotechnikbetriebe	ca. 1.000 – 2.500/ca. 3.000 – 4.000
Angemeldeter Erweiterungsbedarf eines angrenzenden Betriebes	ca. 1.000-1.500
SUMME	ca. 12.000 bis 21.000

Damit übersteigt der vorliegende Bedarf die Größe des Planungsgebiets, so dass damit zu rechnen ist, dass es das Planungsgebiet zeitnah vollständig bebaut wird.

Das Planungsgebiet grenzt an das bestehende Gewerbegebiet an.

Der Standort des bestehenden Gewerbegebiets war das Ergebnis einer umfangreichen im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans angestellten Gewerbeflächenuntersuchung.

Die genaue Lage und die Abgrenzung des Gebiets gehen aus den Planunterlagen hervor.

Das Planungsgebiet ist im Wesentlichen eben.

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich im Gemeindeeigentum.

Die Bauflächen können durch Verlängerung der vorhandenen Straße Gewerbestraße erschlossen werden.

Sämtliche Neubauten werden an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Kinsau angeschlossen. Ein entsprechender Hausanschluss wird für jedes Grundstück vorgesehen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichend Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind.

Die anfallenden Schmutzwässer aus der geplanten Neubebauung werden über den bestehenden Schmutzwasserkanal entsorgt.

## **II. Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben**

### **III.1. Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms**

Die Gemeinde Kinsau, mit ca. 1.100 Einwohnern, liegt im Landkreis Landsberg am Lech, im südwestlichen Bereich der Region 14 – München, angrenzend an die Regionen 17 Oberland und Region 16 Allgäu.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) wird dieser Bereich dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet. Im Landesentwicklungsplan sind zur Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen folgende Aussagen getroffen worden:

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

#### *3.1. Flächensparen*

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

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

#### *5.1 Wirtschaftsstruktur*

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

Aus diesen Gründen ist es als nachhaltig anzusehen, wenn an dieser Stelle weitere Gewerbegebietsflächen für die Expansion heimischer Gewerbebetriebe entwickelt werden.

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm (LEP I 1.1.3 sowie LEP III 3.1 und 3.2) ist der Flächen- und Ressourcenverbrauch zu reduzieren und die Entwicklung ressourcensparend zu realisieren.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig vorhandene Potentiale, leerstehende Bausubstanz in den Siedlungsgebieten genutzt werden sowie flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.

Außerdem sind neue Siedlungsflächen an bestehende Siedlungsflächen anzubinden.

Diesen Vorgaben wird die vorliegende Planung gerecht. Der geplante Standort ist angebunden an das bestehende Gewerbegebiet. Vorhandene Potentiale innerorts stehen nicht zur Verfügung.

### **III.2. Vorgaben des Regionalplans**

Der Regionalplan der Region 14 München weist zu dem geplanten Konzept folgende Aussagen auf:

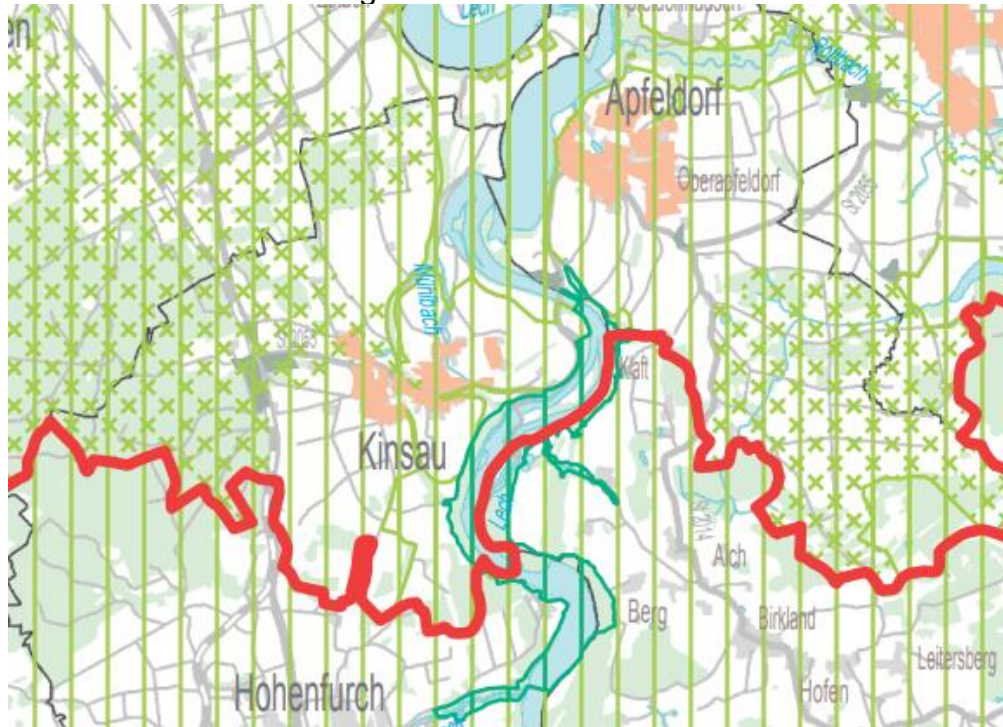
*G 2.1 In allen Teilräumen der Region sollen wohnortnahe Arbeitsplätze ermöglicht werden.*

Z 2.3 Im ländlichen Raum ist allen Gemeinden eine maßstäblich und ausgewogene Entwicklung zu ermöglichen (vgl. B II Z 2.2).

G 2.4 Dezentrale, wohnortnahe Handwerksstrukturen sollen erhalten und soweit möglich durch Ansiedlung neuer Handwerksbetriebe gestärkt bzw. wieder hergestellt werden. Dem Flächenbedarf bestehender Handwerks- und Gewerbebetriebe soll vor-rangig Rechnung getragen werden.

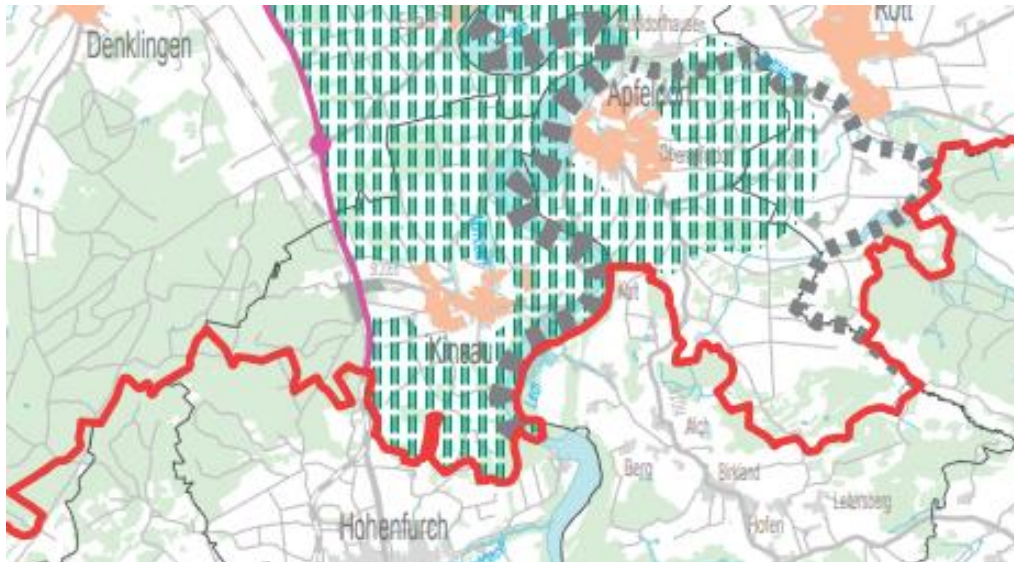
Die geplante Bebauung entspricht demzufolge den Zielen der Regionalplanung.

Das Plangebiet liegt am Rande des landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Lechtal von Kinsau bis Landsberg“:



Im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet kommt den Belangen des Landschaftsbildes besonderes Gewicht zu. Aufgrund der Tatsache, dass dort bereits ein Gewerbegebiet besteht und der sonstigen Belastungen des Landschaftsbildes im Bereich der Kreuzung B17/St 2055 (Tankstelle, ehemaliges Bahnhofareal, Sondergebiet Faserstoffrecycling) erscheint die behutsame Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes jedoch vertretbar, insbesondere, da die Erweiterungsfläche im Westen und Süden eingefasst wird, so dass die neuen Bauflächen nicht weit in das Landschaftsbild hineinwirken.

Den regionalen Grünzug berührt das Planungsgebiet nicht:



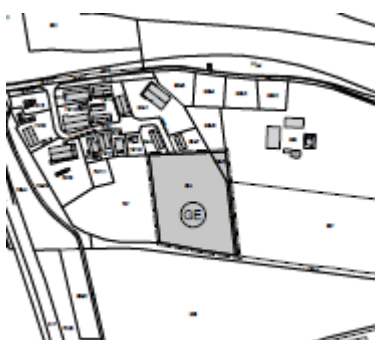
### II3. Flächennutzungsplan (FNP)

Die Gemeinde Kinsau besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, genehmigt mit RS vom 20.01.1992. Der FNP wurde seither 11-mal geändert. In der vorliegenden rechtswirksamen Fassung des Flächennutzungsplans ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde (unmaßstäblich):



Ausschnitt aus dem Entwurf zur Änderung Flächennutzungsplan, unmaßstäblich (unmaßstäblich):



Das Bebauungsplanverfahren wird im regulären Verfahren durchgeführt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Rahmen der 12. Änderung geändert.

#### **II4. Geltendes Planungsrecht**

Derzeit ist der geplante Geltungsbereich nach dem § 35 Bauen im Außenbereich des BauGB einzuordnen. Die geplante Entwicklung als Gewerbegebiet und Ansiedlung von Gewerbebetrieben bedingt eine Bauleitplanung.

#### **II5. Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich befinden sich keine Einzeldenkmäler oder durch Ensembleschutz geprägte Bauquartiere. Bodendenkmäler sind ebenfalls in diesem Bereich nicht kartiert und bekannt.

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

#### **II6. Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht**

Schutzgebiete und besonders empfindliche Landschaftsteile liegen nicht im Plangebiet. Ebenso keine empfindlichen Böden.

### **III. Begründung der Festsetzungen**

#### **III1. Städtebauliches Konzept**

Mit der vorliegenden Planung soll das bestehende Gewerbegebiet in südlicher Richtung erweitert werden.

#### **III2. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden nicht untersucht. Aus städtebaulicher und infrastruktureller Sicht kommt nach Ansicht der Gemeinde Kinsau nur die Angliederung an das bestehende Gewerbegebiet in Betracht. Zusätzlich befinden sich im Umfeld keine emissionsrechtlichen Konfliktpotenziale (Gewerbegebiet im Norden, östlich und südlich landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Osten ein kleiner Wald)

#### **III3. Baurechtliche und gestalterische Festsetzungen**

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, der überbaubaren Grundstücksfläche und der Gestaltung entsprechen denen des benachbarten bestehenden Bebauungsplans „Gewerbegebiet An der B17“.

Bei der Festsetzung über die Art der baulichen Nutzung wurde ein Ausschluss von zentrenrelevanten Einzelhandel für das Erweiterungsgebiet vorgenommen. Dabei wurden insbesondere solche Sortimenten ausgenommen, die in zentralen Lagen Kinsaus vorhanden sind und deren Situation nicht geschwächt werden soll.

Aufgrund des angrenzenden Waldes westlich des Plangebiets besteht eine Gefahr durch Windwurf. Statt einem völligen Ausschluss jeglicher Bebauung in der Windwurfzone soll die Prüfung, ob und wenn ja unter welchen Auflagen die gefährdeten Flächen (im Planentwurf wurden diese gekennzeichnet, wobei der Schutzabstand 15 m vom vorhandenen Baumbestand angenommen wurde, so dass dieser ca. 10 m ins Plangebiet hineinragt) bebaut werden können, im Baugenehmigungsverfahren geprüft werden. Denkbar ist, dass zum Zeitpunkt der Bauantragstellung der hochstämmige Wald nicht mehr in dieser Form vorhanden ist oder dass durch bauliche Maßnahmen die Gefahr minimiert werden kann.

Folgerichtig wurde in diesen Bereichen die Anwendung des Freistellungsverfahrens ausgeschlossen.

Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird nicht festgesetzt, da sich die Gebäude-masse mit der GRZ in Verbindung mit der Wandhöhe und Firsthöhe bestimmt

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

Im Geltungsbereich wurde eine offene Bauweise festgesetzt.

Sämtliche Gebäude, Nebengebäude, Nebenanlagen, Stellplätze und Werbeanlagen dürfen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden. Grund hierfür sind die großzügig festgesetzten Baugrenzen. Daher ist der Straßenbegleitraum freizuhalten.

Es wird festgelegt, dass die Abstandsflächenregelung der BayBO gemäß Art. 6 in ihrer jeweils rechtswirksamen Fassung anzuwenden ist. Damit wird sichergestellt, dass die Bebauungen trotz der großzügigen Baugrenzen die entsprechenden Abstände einhalten.

Im Plangebiet wurde ein genügend großes Baufenster festgesetzt, um möglichst großen Spielraum bei den Planungen einzuräumen.

### **III.4. Immissionsschutz**

Die ausgewiesenen Emissionskontingente stellen sicher, dass bei regelkonformem Betrieb die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Nachbarschaft außerhalb des Plangebiets sicher eingehalten werden.

Die Lärmsituation im Plangebiet wurde untersucht (Schalltechnische Untersuchung Fa. Accon vom 19.11.2024), die Orientierungswerte der DIN 18005: werden eingehalten. Im Plangebiet ergeben sich maximal Anforderungen entsprechend dem Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109-1:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“).

#### **IV. Umweltbericht**

##### **IV1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Plans**

Siehe I.

##### **IV2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Die nachstehenden Ausführungen beschränken sich auf die Erweiterungsfläche.

###### **SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT**

Beschreibung: Plangebiet ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen

Auswirkungen: Messbare Auswirkungen sind nicht zu erwarten

Ergebnis: geringe Erheblichkeit

###### **SCHUTZGUT BODEN:**

Beschreibung: Es handelt sich um eine klassische Lechschotterebene. Die Fläche wird derzeit als Ackerland intensiv genutzt.

Auswirkungen: Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Durch die Anlage der Gebäude, Straßen und sonstiger befestigter Flächen werden bei einer GRZ von 0,5 ca. 50 % der Flächen dauerhaft versiegelt. Durch die gewerbliche Nutzung können betriebsbedingte Belastungen ebenfalls nicht völlig ausgeschlossen werden, sollten allerdings bei ordnungsgemäßer Betriebsführung nicht vorkommen. Vermeidungsmaßnahmen (s.u.) können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis: mittlere Erheblichkeit

###### **SCHUTZGUT WASSER:**

Beschreibung: Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Grundwasserflurabstand wird als hoch eingeschätzt. Die Böden sind als sickerfähig einzustufen.

Auswirkungen: Messbare Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Das Schmutzwasser wird selbstverständlich durch Kanalisation und Anschluss an die Kläranlage entsorgt.

Ergebnis: geringe Erheblichkeit

**SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN (BIODIVERSITÄT)**

**Beschreibung:** Im Hinblick auf die bisherige intensive landwirtschaftliche Nutzung als Ackerland wird nicht davon ausgegangen, dass dort besonders schützenswerte Lebensräume von Tieren vorhanden sind.

**Auswirkungen:** Im Vergleich zur bisherigen Nutzung als Acker dürften keine größeren Auswirkungen auf vorhandene Lebensräume zu verzeichnen sein.

**Ergebnis:** geringe Erheblichkeit

**SCHUTZGUT LANDSCHAFT:**

**Beschreibung:** Die Erweiterungsfläche ist umgeben von

- Bestehender Gewerbebebauung im Norden,
- Freizeitgrundstücke im Osten,
- Wald im Westen
- Gehölzstreifen (entlang der Trasse der ehemaligen Zahnradbahn) und Grünland im Süden

Das Erweiterungsgebiet ist somit kaum einsehbar.

**Auswirkungen:** Die Bebauung stellt eine geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar, obwohl eine störende Fernwirkung nahezu völlig ausgeschlossen werden kann, da die Erweiterungsflächen gut eingebettet sind. Besonders wichtige Ansichten auf das Ortsbild oder Blickbeziehungen vom Ort in Richtung Alpen o.ä. werden nicht tangiert. Die Naherholungsfunktion wird ebenfalls nur unerheblich beeinflusst.

**Ergebnis:** geringe Erheblichkeit

**SCHUTZGUT MENSCH (LÄRM/ERHOLUNG)**

**Beschreibung:** Die nächstgelegene Wohnbebauung stellen Betriebsleiterwohnungen im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes oder im Bereich der Aral Tankstelle dar. Das bestehende Gewerbegebiet hat einen für ländliche Gewerbebetriebe typischen mäßigen Zu- und Abfahrtsverkehr. Außerdem grenzen an den Bereich Freizeitgrundstücke an, deren bauliche Nutzung allerdings nach Kenntnis der Gemeinde nicht genehmigt wurde, sondern lediglich geduldet wird.

**Auswirkungen:** Durch die Erweiterung des Gewerbegebiets kommt es gegenüber der nächstgelegenen Wohnbebauung zu einer leicht erhöhten Lärmbelastung (auch durch den Zu- und Abfahrtsverkehr), was allerdings bei 4-5 zusätzlichen Gewerbebetrieben nicht als sehr erheblich einzustufen ist. Außerdem wird der Freizeitwert der angrenzenden Freizeitgrundstücke gemindert.



Im Planbereich kommt es zu Immissionen aufgrund der im angrenzenden bzw. im Planbereich neu entstehenden Gewerbebebauung und der angrenzenden Bundesstraße B17, der schwach befahrenen Bahnlinie sowie der Altpapierverwertung jenseits des Bahngleises. Diese Immissionen haben aber auf die Planung keinen nennenswerten Einfluss.

Ergebnis: mittlere Erheblichkeit

#### SCHUTZGUT KULTUR UND SACHGÜTER

Beschreibung: Das Plangebiet ist ohne kulturhistorische Bedeutung. Bodendenkmäler sind nicht verzeichnet. Gebäudedenkmalen befinden sich ebenfalls nicht im Einwirkungsbereich.

Auswirkungen: Auswirkungen sind nicht zu erwarten

Ergebnis: nicht betroffen

#### WECHSELWIRKUNG DER SCHUTZGÜTER

Durch die Versiegelungen werden die Funktionen des Bodens beeinträchtigt, was sich unmittelbar durch die Abnahme des Bodenwassergehalts im Untergrund auswirken wird. Mit der Beseitigung der wiesenbedeckten Oberbodenschicht und dem Einbringen von Asphaltflächen und Hausfassaden wird das jetzt vorliegende Freilandklimatop von einem Siedlungsklimatop abgelöst werden.

GESAMTBEDEUTUNG: geringe Bedeutung

### **IV3. Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.**

Ein Verzicht auf die Planung führt zur Beibehaltung der bestehenden Situation. Die Fläche würde weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der bestehende Mangel an Gewerbegrund bliebe bestehen.

### **IV4. Geplante Maßnahme zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

#### 4.1. Vermeidungsmaßnahmen auf die Schutzgüter

##### SCHUTZGUT BODEN UND WASSER:

Die Versiegelung wird durch die Festsetzung der GRZ, die Vorgabe, dass Niederschlagswasser zu versickern ist und die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge begrenzt.

#### 4.2. Ausgleich

Der auszugleichende Eingriff umfasst den gesamten Geltungsbereich. Unter Berücksichtigung der festgesetzten GRZ von 0,5 ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:

**Acker A11: 18.906 qm x 2 WP/ qm x 0,5 (GRZ) = 18.906 Wertpunkte**

Der Ausgleich wird erbracht auf FINr. 467 Gmkg Kinsau. Bei dieser Fläche handelt es sich um Intensivgrünland (G11) mit einer Wertigkeit von 3WP/qm.

Diese Fläche soll zum artenreichen Extensivgrünland bzw. Magerwiese (G214) entwickelt werden.

Hierzu ist die Fläche aufgrund des hohen Nährstoffvorkommens auszuhagern. Hierzu ist die Fläche 4-5 Mal von Mai bis Juli mit Abtransport des Mähguts zu mähen. Sobald die Grünlandvegetation erkennbar lückiger wird, kann mit dem Fräsen bzw. Grubbern begonnen werden. Für die Aushagerung ist ein Zeitraum von zwei bis fünf Jahren -abhängig von dem

zustand der Vegetation – vorzusehen.

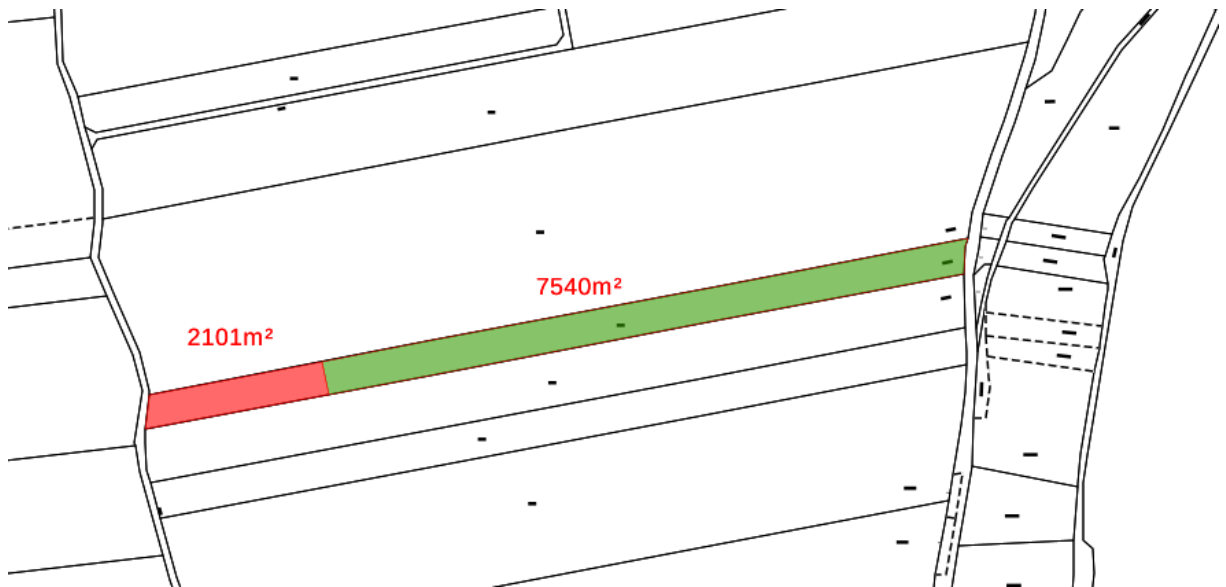
Sodann ist die Fläche zunächst streifenweise zu grubbern und nach der Bodenvorbereitung eine Mahdgutübertragung von einer geeigneten Spenderfläche der näheren Umgebung durchzuführen. Die Mahd der Spenderfläche sollte ab Mitte Juni, zum Zeitpunkt der Samenreife der meisten Arten, erfolgen. Das Mahdgut sollte direkt nach dem Schnitt aufgeladen und zur Empfängerfläche gebracht werden, um möglichst wenig Samen zu verlieren und auf der Empfängerfläche gleichmäßig ausgebracht werden. Hier eignet sich der Einsatz eines Lade-wagens mit Kurzschnitteinrichtung und Dosierwalzen (Schichtdicke 3-5 cm). Das Mahdgut sollte bei Bedarf (hohe Feuchtigkeit etc.) in den ersten Wochen gewendet werden, um Schimmelbefall zu vermeiden. Sollte nicht ausreichend Saatgut aus Flächen der Umgebung in entsprechender Menge oder Qualität gewonnen werden können oder keine geeignete Spenderfläche gefunden werden, kann auch in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde mit einer entsprechenden artenreichen, autochthonen Regio-Saatgutmischung nachgeholfen werden.

Bei einer Neuansaat ist diese im Frühjahr (März oder April) oder im Herbst (Mitte August bis Anfang September) durchzuführen, wobei eine Spätsommeransaat für Kaltkeimer von Vorteil ist und demnach zu bevorzugen ist. Das Saatgut muss nach der Aussaat angewalzt werden, um den nötigen Bodenschluss zu erzielen, was eine gleichmäßige Keimung gewährleistet. Falls im Anschluss an das Ausbringen des Saatguts kein Niederschlagsereignis, bzw. eine Trockenperiode folgt, muss die Fläche regelmäßig bewässert werden. Grundsätzlich benötigen Samen nach der Ansaat mind. 4-5 Wochen ununterbrochen Feuchtigkeit, um keimen zu können.

Die Fläche soll 1- bis 2- mal, je nach tatsächlicher Aufwuchsmenge, pro Jahr gemäht werden, dabei soll auf eine (Tier-) schonende Methode, beispielweise durch den Einsatz eines Balkenmähers o.ä. gesetzt werden. Weiterhin sollte die Mahd abschnittsweise (zeitlich und räumlich alternierend) durchgeführt werden, um der Fauna durchgängig Rückzugsorte zu ermöglichen. Das Mahdgut muss anschließend angefahren werden (kein Mulchen), der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist untersagt. Zudem ist eine völlige Bewirtschaftungsruhe bis mind. zum 15. Juni des Jahres einzuhalten.

Das Entwicklungsziel „artenreichen Extensivgrünland bzw. Magerwiese (G214)“ entspricht einer Wertigkeit von 12 Wertpunkten, so dass eine Aufwertung um 9 WP-Stufen erfolgt. Um den notwendigen Ausgleich von 18.906 Wertpunkten zu erzielen, muss damit eine Fläche von ca. 2.101 qm extensiviert werden.

Die Ausgleichsfläche ist in der nachstehenden Skizze rot gekennzeichnet:



Die grün gekennzeichnete Fläche soll ebenfalls extensiviert und in das gemeindliche Ökokonto gebucht werden.

#### **IV5. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden nicht untersucht. Aus städtebaulicher und infrastruktureller Sicht kommt nach Ansicht der Gemeinde Kinsau nur die Angliederung an das bestehende Gewerbegebiet in Betracht. Zusätzlich befinden sich im Umfeld keine emissionsrechtlichen Konfliktpotenziale (Gewerbegebiet im Norden, östlich und südlich landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Osten ein kleiner Wald)

#### **IV6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet.

Für die Bearbeitung wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle dienten Feststellungen vor Ort.

#### **IV7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Während des Bauleitplanverfahrens werden die Belange der beteiligten Behörden einzustellen sein. Nach Vorliegen von Baurecht überwacht das Landratsamt Landsberg -Unter Bauaufsichtsbehörde- die Umsetzung der genehmigungspflichtigen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen. Die Belange des Landschaftsschutzes werden von der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Landsberg am Lech wahrgenommen. Die Belange der Wasserwirtschaft, werden vom Wasserwirtschaftsamt Weilheim vertreten.

## IV8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für die Gewerbegebietserweiterung, die den Bedarf der einheimischen Betriebe decken soll, wurde ein Bereich am Ortsrand gewählt. Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen.

Die Umsetzung wird keine erheblichen Veränderungen des Umweltzustands mit sich bringen, die über die ortsübliche und fachlich sachgerechte Verwirklichung eines ländlichen Gewerbegebiets hinausgehen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittel
Wasser	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	Gering
Klima/Luft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	Gering
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	Gering
Landschaft	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittel
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

## V. Hinweise und Festsetzungen zu sonstigen Belangen

### V1. Bodendenkmalpflege

Im Plangebiet als auch in der näheren Umgebung befinden sich keine Einzel- oder Bodendenkmäler, sowie keine Sichtbeziehungen zu historischen Bauten oder Ensembles.

Im Textteil wurde jedoch unter den Hinweisen vorsorglich auf die Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG und auf den Art. 8 DSchG hingewiesen.

### V2. Vorbeugender Brandschutz

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden durch eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung und Zugänglichkeit der Grundstücke gewährleistet.

Kenntnisse über brandschutztechnische Risiken im Planbereich (z.B. Mineralöl- oder Gasfernleitungen) sind nicht bekannt.

### V3. Ingenieurgeologisches Gutachten

Das Büro „bodengrundwasser-Allgäu GmbH“ hat im Planungsgebiet eine Schadstoffuntersuchung des Bodens durchgeführt. Das Gutachten ergab kei-

ne Auffälligkeiten. Der Bodenaushub wird als „Z 0-Material“ gem. Verfüllleitfa-  
den eingestuft.

Aufgrund der Erfahrungen im angrenzenden Gewerbegebiet wird auch für das  
vorliegende Plangebiet (das ja im Bereich ein Lechschotterebene liegt) mit si-  
ckerfähigem Boden gerechnet.

#### **V4. Boden / Wasser / Altlasten**

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen  
im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 31.  
März 2004, aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bo-  
denveränderungen besteht. Auch seitens der Planungsträgerin sind keine An-  
haltspunkte über schädliche Bodenveränderungen bekannt.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens  
festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast  
hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungs-  
pflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern  
mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbre-  
chen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

#### **V5. Wasserwirtschaftliche Belange und Niederschlagswasserbeseiti- gung**

##### **Grundwasser**

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauher-  
ren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang-  
schichtenwasser sichern muss. Es ist von der Gemeinde bzw. von den einzel-  
nen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen  
Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anste-  
hendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller  
grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungslei-  
tungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine  
Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Landsberg  
am Lech eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70  
(Erlaubnis mit Zulassungs-fiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8  
WHG einzuholen.

Das Einbringen von Stoffen in ein Gewässer, hier das Grundwasser, - z. B.  
Kellergeschoss im Grundwasser - ist nach § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9  
Abs. 1 Satz 4 WHG erlaubnispflichtig, sofern die Bedingungen des § 49 Abs. 1  
Satz 2 WHG nicht eingehalten werden.

##### **Häusliches Schmutzwasser**

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an den öffentlichen Schmutzwasser-  
kanal anzuschließen.

##### **Niederschlagswasserbeseitigung**

Aufgrund der Bodenbeschaffenheit ist eine Versickerung des Oberflächen-  
wassers möglich.

Gemäß § 9 des Textteils ist das Oberflächenwasser über belebte Boden-  
schichten zu entwässern.

Zu den Bauanträgen ist der Gemeinde ein Entwässerungsplan vorzulegen.

Es wird von den Bodenverhältnissen des nördlichen Gewerbegebiets ausgegangen (Versickerung möglich).

Kinsau, den \_\_\_\_\_

Marco Dollinger,  
Erster Bürgermeister