Gemeinde Kinsau
Bebauungsplan
3. Änderung „Gewerbegebiet An der B17“

unter Berücksichtigung der 4. Änderung vom 01.09.2016
unter Berücksichtigung der 5. Änderung vom 15.04.2026

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. Der Bebauungsplan Gewerbegebiet An der B17 wird geändert (3. Änderung) und erhält nachstehende Fassung:

A. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Das Gebiet im o. g. Bebauungsplan wird als Gewerbegebiet (GE) 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 bedurften.

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 im GE* 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. Im GE* können Branchentypische zentrenrelevante Nebensortimente im Sinne der Festsetzung 1.3.4 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 wird gemessen von OK Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut.

2.3. Bei Hallen 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 behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

4. Immissionsschutz

4.1. Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO und dergleichen sind so auszuführen, dass bei von außen einfallendem Schall innen ein Mitteilungspegel von 35/30 dB(A) tags/nachts, sowie mittlerer Maximalpegel von 45/40 dB(A) tags/nachts nicht überschritten wird.

4.2. Büro- und Sozialräume und dergleichen sind so auszuführen, dass durch den von außen einfallenden Schall innen ein Mitteilungspegel von 40 dB(A) nicht überschritten wird. (VDI-2719)

4.3. Für Verwaltungsgebäude und zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal an der Bundesstraße B17 im Baugenehmigungsverfahren ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Außenwände, Fenster und Dachhaut) nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Ausgabe November 1989 erforderlich.

4.4. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgenden Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691: 2006-12 weder tags (06:00 h – 22:00 h) noch nachts (22:00 h – 06:00 h) überschreiten.
Emmissionskontingent tags: 60 dB(A)/m²
Emmissionskontingent nachts: 45 dB(A)/m²
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

4.5. Die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente an den relevanten Immissionsorten außerhalb des Gewerbegebietes sowie die Einhaltung der nach TA Lärm für Gewerbegebiete maßgeblichen Immissionsrichtwerte an den nachbarschaftlichen Immissionsorten innerhalb des Gewerbegebietes ist im Rahmen des Bauvollzuges über ein Schallschutzgutachten nachzuweisen, das zum jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung vorzulegen ist.
Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall mit Zustimmung der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt möglich (z. B. bei lärmarmen Nutzungen).

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 OK Bodenplatte 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 OK Bodenplatte liege.

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. Werbeanlagen dürfen nicht frei stehen, sondern sind den Gebäuden bzw. Eingangsbereichen zuzuordnen.

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 Notwenigste 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
6.1. 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
7.1. 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 (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) oder in durchlässigem Verbundpflaster auszuführen.
8.3. Innerhalb der Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen aller Art oberhalb einer Höhe von 0,80 m über OK Straße unzulässig. Ausnahme bilden hochstämmige Bäume mit Kronenansatz über 3,0 m.
8.4. Bei der Anlage von Parkplätzen sind möglichst schmale Fahrtrassen vorzusehen.
8.5. Offene Stellplätze sind mit Bäumen zu durchgrünen und mit Hecken bestehen aus Sträuchern I. und II. Ordnung dicht einzupflanzen.

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 von Reststoffen 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.

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
Hedera helix, Efeu
Parthenocisuss veitchii, Wilder Wein
Polygonum aubertii, Schling-Knöterich

Bäume I. Ordnung
Acerplantanoides, Spitzahorn
Acerpseudoplantanus, Bergahorn
Fagussylvativa, Rotbuche
Fraxinusexcelisior, Esche
Piceaabies, Rotfichte
Quercusrabur, Stieleiche
Tiliacordala, Winterlinde
Tiliaplantyphyllos, Sommerlinde

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

11.5. Auf den Einzelgrundstücken sind mind. 5 Bäume I. Ordnung pro 2000 m² zu pflanzen. Zur Auswahl stehen Pflanzenarten laut Hinweis Pflanzenauswahl, der Mindeststammumfang beträgt 14/15 cm Stammumfang

B. Siehe gesonderte Planzeichnung

C. 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.

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.

D. Verfahrensvermerke

1. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung am 28.11.2014 gefasst und am 10.12.2014 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 28.11.2014 wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 11.12.2014 bis einschließlich 12.01.2015 öffentlich ausgelegt.

3. Die frühe Behördenbeteiligung (Anhörung der Träger öffentlicher Belange) zur Bebauungsplanaufstellung (Fassung 28.11.2015) hat in der Zeit vom 09.12.2014 für die Dauer eines Monats stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

4. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 16.01.2015 gefasst.

5. Die Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 16.01.2015 erfolgte in der Zeit vom 29.01.2015 für die Dauer eines Monats.

6. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 16.01.2015 hat in der Zeit vom 30.01.2015 bis 02.03.2015 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

7. Der geänderte Entwurf in der Fassung vom 10.03.2015 wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 20.03.2015 gebilligt.

8. Der geänderte Planentwurf (Fassung 10.03.2015) wurde vom 26.03.2015 bis 09.04.2015 öffentlich ausgelegt (§ 4a Abs. 3 Sätze 1 und 3 BauGB). Gleichzeitig wurden die von den Änderungen betroffenen Behörden beteiligt.

9. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 10.03.2015 wurde vom Gemeinderat Kinsau am 10.04.2015 gefasst (§ 10 BauGB).

Kinsau, den 20.04.2015

gez.
Dollinger, Erster Bürgermeister

10. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluss des Verfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 22.04.2015 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 10.03.2015 in Kraft (§ 12 BauGB).

Reichling, den 11.05.2015

gez.
Hentschke, Verwaltungsrat

E. Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet An der B17“

I. Anlass und bisherige Planungssituation

Das Bebauungsplangebiet umfasst den Bereich des bestehenden Bebauungsplans Gewerbegebiet an der B17 sowie einen östlich davon gelegenen Bereich von ca. 10.000 qm (Erweiterungsbereich). Die Neufassung des bisherigen Planbereichs dient lediglich der Normenklarheit. Wesentliche Änderungen der bisherigen zulässigen Nutzung sind hiermit nicht verbunden. Im Erweiterungsbereich soll dem Bedarf der insbesondere der örtlichen Gewerbebetrieben Rechnung getragen werden.
Das Erweiterungsgebiet ist heute dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzurechnen. Im Erweiterungsgebiet sollen Bauflächen für 4-5 Gewerbegebäude geschaffen werden.
Das bestehende Gewerbegebiet „An der B17“ ist vollständig bebaut.
Derzeit liegen Bewerbungen für 2 Bauplätze vor.
Das Planungsgebiet grenzt östlich an das bestehende Gewerbegebiet an.
Die genaue Lage und die Abgrenzung des Gebiets gehen aus den Planunterlagen hervor.

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

II. Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms

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.

III. Vorgaben des Regionalplans

Das Plangebiet liegt am Rande des landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Lechtal von Kinsau bis Landsberg“, nicht jedoch innerhalb des regionalen Grünzugs.
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 von bestehendem Wald eingefasst

wird, so dass die neuen Bauflächen nicht weit in das Landschaftsbild hineinwirken.

IV. Sonstige Fachplanungen/Vorgaben

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

V. Begründung der Festsetzungen

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, der überbaubaren Grundstücksfläche und der Gestaltung bleiben gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan im Wesentlichen unverändert.
Die Festsetzungen zum Immissionsschutz werden an die heutigen Anforderungen angepasst.
Lediglich bei der Festsetzung über die Art der baulichen Nutzung wurde auf Anregung der Handwerkskammer für München und Oberbayern und der höheren Planungsbehörde ein Ausschluss von zentrenrelevanten Einzelhandel für das Erweiterungsgebiet (GE*) vorgenommen. Dabei wurden insbesondere solche Sortimente ausgenommen, die in zentralen Lagen Kinsaus vorhanden sind und deren Situation nicht geschwächt werden soll. Dabei wurde die Einschränkung des Einzelhandels auf das Erweiterungsgebiet (GE*) beschränkt, um in bestehende Rechtspositionen im bisherigen Bebauungsplangebiet nicht einzugreifen.
Aufgrund des angrenzenden Waldes östlich des Plangebiets hat das Amt für Landwirtschaft und Forsten auf die Gefahr durch Windwurf hingewiesen. Entgegen dessen Empfehlung wird das Gebiet nicht gänzlich der Bebauung entzogen. Vielmehr soll die Prüfung ob und wenn ja unter welchen Auflagen die gefährdeten Flächen (im Planentwurf wurden diese gekennzeichnet, wobei der Schutzabstand 25 m vom vorhanden Baumbestand angenommen wurde, so dass dieser ca. 21 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.

VI. Umweltbericht

1. Einleitung

a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Plans

Siehe I.

2. 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 Westen,
- Freizeitgrundstücke und Wald im Osten,
- Grünland im Süden
- Diffuser gewerblicher Bebauung im Norden (Aral-Tankstelle, ehemaliges Bahnhofsgelände

Das Erweiterungsgebiet ist lediglich von Norden her einsehbar, wo aufgrund der bereits dort bestehenden diffusen Gewerbebebauung (Aral-Tankstelle) es zu keiner weiteren gravierenden Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kommt.

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 Gewerbegebiet 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.

Ergebnis: mittlere Erheblichkeit

SCHUTZGUT KULTUR UND SACHGÜTER

Beschreibung: Das Plangebiet ist ohne kulturhistorische Bedeutung. Bodendenkmäler sind nicht verzeichnet. Gebäudedenkmäler 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

3. 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.

4. 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.

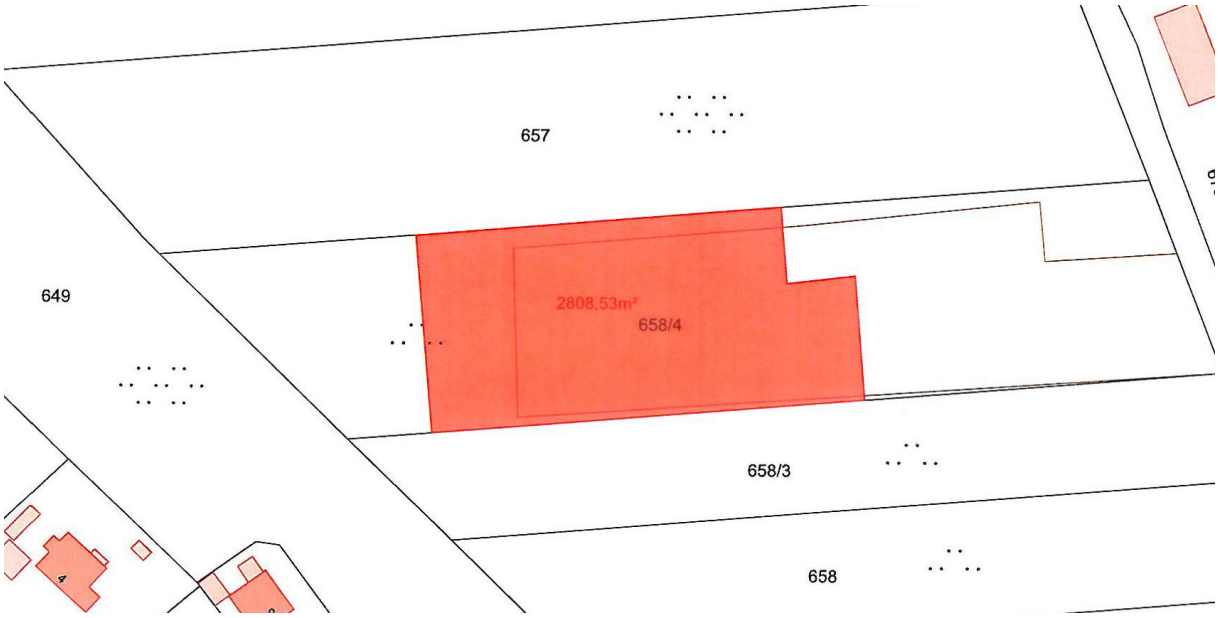
4.2. Ausgleich

Eingriffsschwere: Eingriffsschwere Typ A (rechnerische GRZ größer als 0,35)
Nach Matrix 7 des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ergibt sich angesichts der geringen Bedeutung des Gebiet (Acker) und der Eingriffsschwere ein Kompensationsfaktor von 0,3-0,6 (Feld A I), wobei der Mittelwert 0,45 gewählt wird:

maßgebliche Fläche	X	Kompensationsfaktor	=	notwendiger Ausgleich
ca. 9.800 qm	X	0,45	=	4.410 qm

Der Ausgleich wird auf folgenden Teilflächen durchgeführt: Die Ausgleichsflächen sind in der folgenden Darstellung gekennzeichnet:

a) FlNr. 658/4 Gemarkung Kinsau



Die Fläche von ca. 2808 qm steht im Eigentum der Gemeinde Kinsau. Die Ausgleichsfläche, die bisher als landwirtschaftliche Grünfläche genutzt wird, soll extensiviert werden, indem diese weder mineralisch noch organisch gedüngt wird und lediglich einmal jährlich (nicht vor dem 15.6.) mit Abfuhr des Mähguts gemäht wird.

b) FlNr. 405 Gemarkung Kinsau

Die Fläche steht im Eigentum der Gemeinde Kinsau. Die Ausgleichsfläche, die bisher als landwirtschaftliche Grünfläche genutzt wird, soll extensiviert werden, indem diese weder mineralisch noch organisch gedüngt wird und lediglich einmal jährlich (nicht vor dem 15.6.) mit Abfuhr des Mähguts gemäht wird.

c) Innerhalb des Plangebiets:
Die restlichen Ausgleichsflächen (Ca. 330 qm) werden im nördlichen Bereich des Erweiterungsgebiets ausgewiesen. Der Bereich zwischen dem geplanten neuen Fuß- und Radweg entlang der Staatsstraße und den Bauflächen soll durch die Pflanzung von Gehölzgruppen (Pflanzungen laut Pflanzliste in Festsetzung A. 11.4) aufgewertet werden, soweit umgepflanzte Flächen verbleiben werden diese extensiviert, indem diese weder mineralisch noch organisch gedüngt und lediglich einmal jährlich (nicht vor dem 15.6.) mit Abfuhr des Mahlguts gemäht werden.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Vorfeld der Planung wurden bereits alternative Entwicklungsräume für gewerbliche Nutzung untersucht. Im Hinblick darauf, dass der Standort an ein bestehendes Gewerbegebiet angrenzt und dieses erweitert, wurde der gewählte Standort gewählt.

6. 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.

7. 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.

8. Immissionen, Altlasten

Im Planbereich kommt es zu Immissionen aufgrund der im Planbereich vorhandenen bzw. 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.

9. 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 Erheb-lichkeit	mittlere Erheb-lichkeit	mittlere Erheb-lichkeit	mittel
Wasser	geringe Erheb-lichkeit	geringe Erheb-lichkeit	geringe Erheb-lichkeit	Gering
Klima/Luft	geringe Erheb-lichkeit	geringe Erheb-lichkeit	geringe Erheb-lichkeit	Gering
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit	geringe Erheb-lichkeit	geringe Erheb-lichkeit	Gering
Landschaft	geringe Erheb-lichkeit	mittlere Erheb-lichkeit	geringe Erheb-lichkeit	gering
Mensch	mittlere Erheb-lichkeit	mittlere Erheb-lichkeit	mittlere Erheb-lichkeit	mittel
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

Kinsau, den 20.04.2015

gez.
Marco Dollinger,
Erster Bürgermeister