

FREISTAAT BAYERN, LKR. DONAU-RIES

GEMEINDE



AUHAUSEN

KLOSTERSTRASSE 12, 86736 AUHAUSEN

TEL.: 09832/7654

FAX.: /708664

VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET

"FINKENBACH-SÜD"

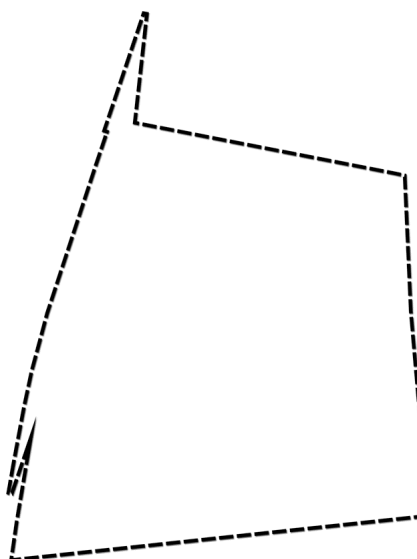
MIT AUSGLEICHS-

BEBAUUNGSPLAN

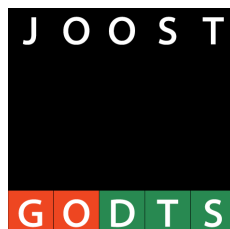
DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE
GRUNDSTÜCKE FL.NR. 526 SOWIE
TEILWEISE FL.NR. 507/1, 523, 525,
781, 1267/2 JEWEILS GEMARKUNG
AUHAUSEN

ENTWURF VOM 19.02.2009

ZULETZT GEÄNDERT AM 10.07.2009



VERFASSER:



KONTAKT

PLANUNGSBÜRO GODTS
Römerstraße 6
73467 Kirchheim am Ries
fon (0 73 62) 92 05 -17
fax (0 73 62) 92 05 -18
gsm (0 1 70) 2 73 53 85
mail info@godts.de
Stadt-, Landschafts- und
Freiraumplanung, CAD/GIS



BILANUM
Am Hasenbichel 30
86650 Wemding
fon (0 90 92) 96 61 -52
fax (0 90 92) 96 61 -53

Fachgutachten und -beratung zu Landschaftsplanung
& Umweltverträglichkeit bei Planungen und Vorhaben

BEARBEITUNG: DIPL.-ING. J. GODTS
UND DIPL.-BIOL. DR. W. SCHMIDT

FREISTAAT BAYERN, LKR. DONAU-RIES

GEMEINDE



AUHAUSEN

KLOSTERSTRASSE 12, 86736 AUHAUSEN

TEL.: 09832/7654

FAX.: /708664

VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET

"FINKENBACH-SÜD"

MIT AUSGLEICHS-

BEBAUUNGSPLAN

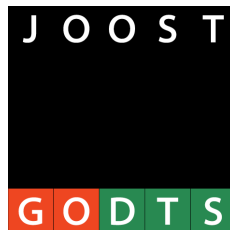
DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE
GRUNDSTÜCKE FL.NR. 526 SOWIE
TEILWEISE FL.NR. 507/1, 523, 525,
781, 1267/2 JEWEILS GEMARKUNG
AUHAUSEN

BEGRÜNDUNG

ENTWURF VOM 19.02.2009

ZULETZT GEÄNDERT AM 10.07.2009

VERFASSER:



KONTAKT

PLANUNGSBÜRO GODTS
Römerstraße 6
73467 Kirchheim am Ries
fon (0 73 62) 92 05 -17
fax (0 73 62) 92 05 -18
gsm (0 1 70) 2 73 53 85
mail info@godts.de
Stadt-, Landschafts- und
Freiraumplanung, CAD/GIS



BILANUM

Am Hasenbichel 30
86650 Wemding
fon (0 90 92) 96 61 -52
fax (0 90 92) 96 61 -53

Fachgutachten und -beratung zu Landschaftsplanung
& Umweltverträglichkeit bei Planungen und Vorhaben

BEARBEITUNG: DIPL.-ING. J. GODTS
UND DIPL.-BIOL. DR. W. SCHMIDT

A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1 Aufstellungsbeschluss

Aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom **22.01.2009** wurde der Entwurfsverfasser mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Finkenbach-Süd“ der Gemeinde Auhausen beauftragt.

2 Erfordernis der Planaufstellung

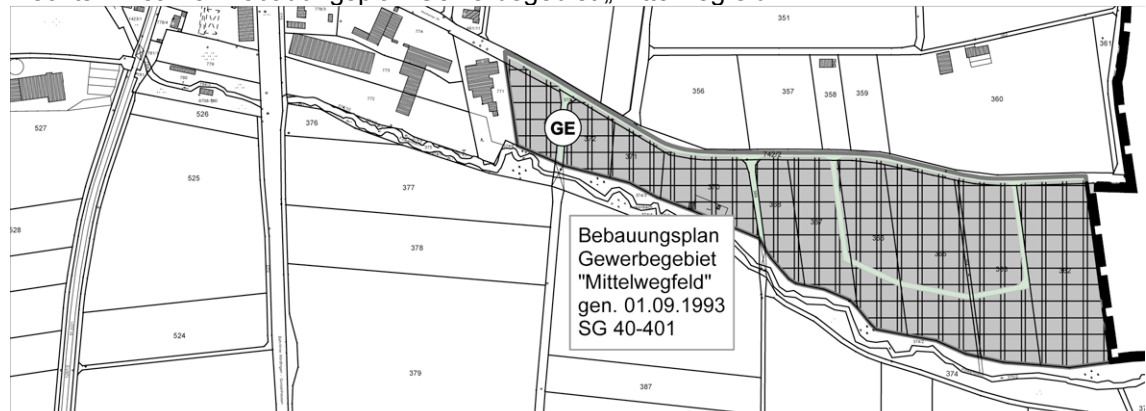
Die Gemeinde Auhausen ist grundsätzlich bestrebt, für ansiedlungsbereite Betriebe ausreichend gewerbliche Bauflächen vorzuhalten.

Die Gemeinde verfügt derzeit über ca. 10,80 ha freie Gewerbeflächen im rechtswirksamen Gewerbegebiet „Mittelwegfeld“ im Osten von der Gemeinde Auhausen. Um dieses Gebiet zu erreichen muss der Transportverkehr über die Westheimer Straße durch eine Unterführung im Bereich der Bahnlinie Nördlingen - Gunzenhausen durchfahren. Diese Unterführung hat eine geringe Durchfahrtsbreite und -höhe welche für die anstehende Nutzung als problematisch erachtet wird.

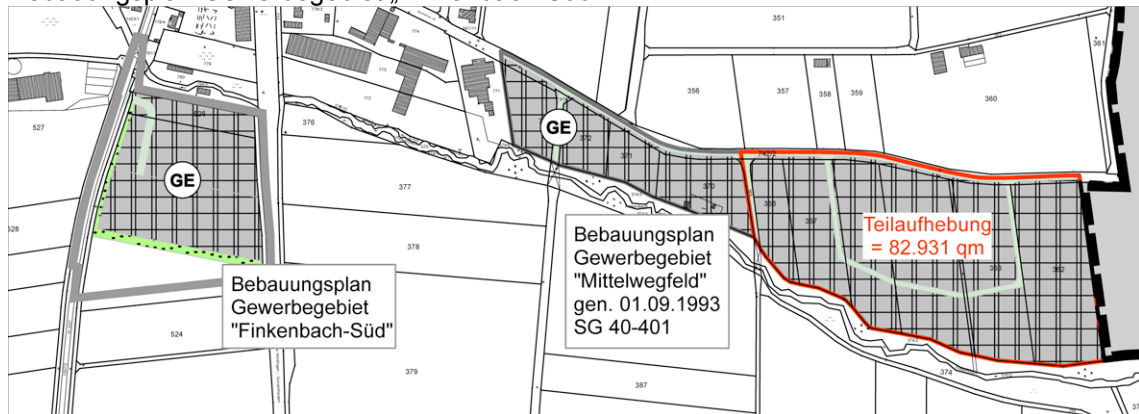


Aufgrund einer aktuellen Anfrage eines örtlichen Betriebes zur Ausweisung eines Gewerbegebietes im Süden der Gemeinde Auhausen wurde beschlossen den rechtswirksamen Bebauungsplan Gewerbegebiet „Mittelfeldweg“ zu 2/3 (in einem gesonderten Verfahren) aufzuheben, zugunsten vom neuen Bebauungsplan Gewerbegebiet „Finkenbach-Süd“. Das Plangebiet im Bebauungsplan Gewerbegebiet „Finkenbach-Süd“ ist durch die direkte Anbindung an die Staatsstraße ST2221 attraktiver. Die städtebauliche Entwicklung vom Ort wird durch die Teil-Aufhebung gefälliger.

Rechtswirksamer Bebauungsplan Gewerbegebiet „Mittelwegfeld“



Teilweise Aufhebung vom Bebauungsplan Gewerbegebiet „Mittelwegfeld“ zugunsten vom Bebauungsplan Gewerbegebiet „Finkenbach-Süd“



3 Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet des Bebauungsplans ist nicht in einem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) dargestellt. Mit den vorgesehenen Festsetzungen im Plangebiet, einem Gewerbegebietes (GE), kann der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen eines wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Es ist vorgesehen diese Flächen im derzeit in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan aufzunehmen. Eine Aufnahme wurde bereits mit dem Landratsamt, fachkundiger Stelle abgestimmt.

Die in den Bebauungsplan einbezogene Fläche grenzt unmittelbar an den südlichen Gemeinderand und ist hierdurch mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

4 Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Grundlagen hierzu sind im Umweltbericht erarbeitet.

B LAGE, GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

1 Lage

Der Bebauungsplan Gewerbegebiet „Finkenbach-Süd“ liegt an dem südlichen Gemeinderand der Gemeinde Auhausen, angrenzend an das bestehende Gewerbe.

Das Bebauungsplangebiet wird im Wesentlichen wie folgt umgrenzt

- **Im Norden:** Fl. Nr.780 (**Kleintierhaltung**).
- **Im Osten:** Fl. Nr. 1082 (**Bahnlinie Nördlingen - Gunzenhausen**).
- **Im Süden:** Teilflächen von Fl. Nr. 525 (**Acker**) und in einen Abstand von ca. 15 m zu Fl. Nr. 524 (**Acker**)
- **Im Westen:** Fl. Nr. 1267/2 (**Staatsstraße ST2221**).

Jeweils Gemarkung Auhausen

2 Größe

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt 45.112 qm.

3 Beschaffenheit, Baugrund

Das Gelände ist eben bzw. fällt leicht von Nord-Ost nach Süd-West mit ca. 0,8 %.

Für gefahrenverdächtige Altablagerungen liegen im Geltungsbereich keine Hinweise vor. Eine Baugrunduntersuchung wurde noch nicht durchgeführt.

Weitere Beschreibungen zur Beschaffenheit des Baugebietes erfolgen im Teil Umweltbericht.

C GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

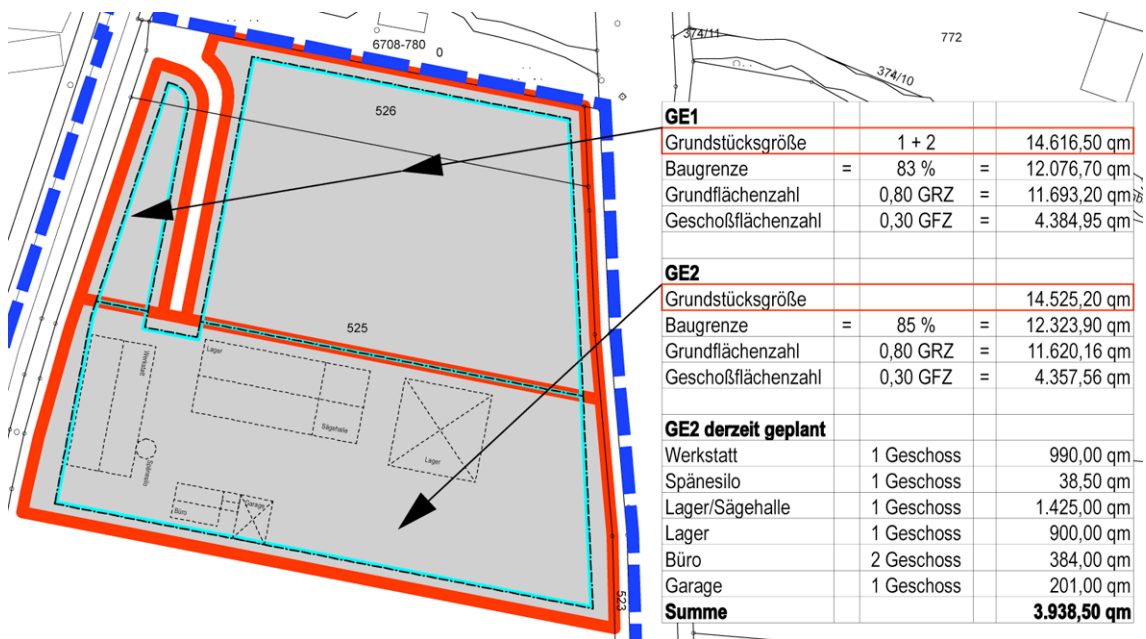
1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen des Geltungsbereiches werden entsprechend der gewünschten und möglichen Nutzung als „Gewerbegebiet“ ausgewiesen. Eine Einschränkung der zulässigen Nutzung erfolgt durch die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln (Siehe hierzu Satzung Punkt Immissionsschutz).

2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,8 und Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,3 festgelegt. Dies entspricht den tatsächlichen Bedarf und soll eine allzu dichte Bebauung verhindern, die den dörflichen Gesamtcharakter von Auhausen stören würde.

Berechnung von Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl:



Die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe von 7,5 m ermöglicht einen noch guten Übergang zur freien Landschaft und zum bestehenden Gewerbegebiet.
Die Festsetzung von Dachaufbauten soll die Einzellängen von z.B. Lüftungsanlagen regeln.

3 Planstatistik

Nettobauland + Verkehrsflächen 34.450 qm 76%

Gewerbegebiet	29.142 qm	85%
Öffentliche Verkehrsfläche	1.953 qm	6%
Feldweg	3.286 qm	10%
Ver- und Entsorgung "Elektrizität"	69 qm	0%
total	34.450 qm	100%

Grünflächen 10.662 qm 24%

Verkehrsrün	845 qm	8%
öffentliche Grünfläche "Eingrünung"	2.970 qm	28%
öffentliche Grünfläche "Ausgleich"	6.847 qm	64%
total	10.662 qm	100%

Gesamtfläche Geltungsbereich 45.112 qm 100%

D IMMISSIONSSCHUTZ

- 1) Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung der Firma Andreas Kottermair – Beratender Ingenieur vom 17.02.2009 angefertigt, um für die Gewerbegebietsflächen GE 1 und GE 2 die zulässigen Lärmimmissionen an der umliegenden, schützenswerten Wohnnachbarschaft quantifizieren zu können.
- 2) Hierzu wurden unter Berücksichtigung der vorhandenen gewerblichen Vorbelastungen den Gewerbeflächen Emissionskontingente L_{EK} und teilweise Zusatzkontingente $L_{EK, zus}$ jeweils in dB(A) pro Quadratmeter Grundstücksfläche zugewiesen.
Sie dienen als Hilfsgröße für das zulässige Emissionsverhalten eines Gewerbebetriebes. Aus ihnen errechnen sich unter Anwendung der DIN 45691:2006-12, d.h. lediglich unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes, an den maßgeblichen Immissionsorten Immissionskontingente L_{IK} , die durch die Betriebsgeräusche unter Anwendung der TA Lärm einzuhalten sind.
- 3) Bei Bauvorhaben sollen generell bereits im Planungsstadium schallschutztechnische Belange berücksichtigt werden. Die relevanten Immissionsorte IO 1 bis IO 6 sind dem Lageplan in der Anlage 1.1 der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Andreas Kottermair vom 17.02.2009 zu entnehmen.
- 4) Die Festsetzungen in der Bebauungsplansatzung kommen nur zur Anwendung, wenn das in einem Bebauungsplan festgesetzte „Reine Wohngebiet“ im Bereich Kellerbergstraße/ Siedlung (300 Meter nördlich vom Plangebiet) aufgehoben bzw. in ein „Allgemeines Wohngebiet“ abgeändert wird. Die sonst anzuwendenden Werte sind der schalltechnischen Untersuchung der Firma Andreas Kottermair – Beratender Ingenieur vom 17.02.2009 zu entnehmen.

E UMWELTBERICHT

1 Vorgaben, Aufgabenstellung

Mit dem Bebauungsplan Gewerbegebiet „Finkenbach-Süd“ wird Planungsrecht zur Realisierung eines Gewerbegebietes geschaffen. Gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V. mit dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Umweltbelange zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht dient der Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange und ist eigenständiger Bestandteil der Begründung. Gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB muss der Umweltbericht folgende Angaben enthalten:

1. Einleitung mit
 - a) Kurzdarstellung über Standort, Art und Umfang der Planung und
 - b) Darstellung der umweltrelevanten Ziele.
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen mit Angabe der
 - a) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands,
 - b) Prognose der Entwicklung des Umweltzustands,
 - c) geplanten Maßnahmen zu Vermeidung, Verminderung und Ausgleich und
 - d) alternativen Planungsmöglichkeiten.
3. Zusätzliche Angaben:
 - a) Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten,
 - b) Maßnahmen zur Überwachung (Monitoringkonzept) und
 - c) Allgemein verständliche Zusammenfassung.

2 Untersuchungsraum

2.1 Lage und Abgrenzung

Das Planungsgebiet des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Finkenbach-Süd“ liegt südlich der Gemeinde Auhausen zwischen der Staatsstraße St 2221 im Westen und der Bahnlinie Nördlingen – Gunzenhausen im Osten und umfasst eine Größe von insgesamt rd. 4,5 ha (45.112 qm, vgl. Kap. B 2).

Der Untersuchungsraum der umweltbezogenen Untersuchungen wurde entsprechend der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens abgegrenzt und umfasst das Planungsgebiet sowie die umliegenden Flächen.

2.2 Schutzgebiete und -ausweisungen

Es sind keine Schutzgebiete gemäß BayNatSchG, Flächen gemäß DSchG oder Wasserschutzgebiete innerhalb des Untersuchungsraumes vorhanden.

2.3 Übergeordnete Planungen

2.3.1 Regionalplan

Das Planungsgebiet des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Finkenbach-Süd“ grenzt an ein bestehendes Gewerbegebiet an.

Damit entspricht die Planung den Zielen des Regionalplanes „neue Baugebiete sollten unter Berücksichtigung der vorhandenen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen vorrangig am Hauptort vorgesehen werden; dies gilt insbesondere auch für die gewerbliche Siedlungstätigkeit“ und „die Siedlungstätigkeit in allen Gemeinden im Rahmen einer organischen Entwicklung“ zu vollziehen.

2.3.2 Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP Lkr. Donau-Ries)

Das Planungsgebiet des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Finkenbach-Süd“ liegt in keinem Schwerpunktgebiet gemäß ABSP Lkr. Donau-Ries.

Für den nördlich des Planungsraumes verlaufenden Finkenbach (im Gewässerentwicklungsplan der VG Oettingen i. Bay. als „Bruckbach“ bezeichnet) bzw. dessen Bachaue wird als Ziel der Aufbau eines Biotopverbundes angestrebt (ABSP, Plan F).

3 Darstellung des Vorhabens

3.1 Projektbeschreibung

Die Gemeinde Auhausen plant in südlicher Ortsrandlage eine Gewerbegebietsfläche.

3.2 Varianten

Aufgrund der vorgesehenen bzw. planungsrechtlich notwendigen Teil-Aufhebung des Bebauungsplanes zum Gewerbegebiet „Mittelwegfeld“ zugunsten des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Finkenbach-Süd“ stellt diese Planung bereits eine Planungs-Variante dar. Weitere Varianten zum Umgriff des vorliegenden Bebauungsplans sind nicht realistisch.

3.3 Mögliche Projektwirkungen

Zur Bestimmung und Bewertung der Wirkungen des Vorhabens auf die Umwelt bedarf es einer differenzierten Betrachtung seiner Anlagen sowie des Betriebes. Es ist zu unterscheiden zwischen bau-, anlage- und betriebsbedingten Effekten.

- Baubedingte Effekte sind alle jene, die eine Veränderung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes (deren Einzelkomponenten und Wirkungszusammenhänge) während der Bauphase der Anlagen und Gebäude vorübergehend, also zeitlich begrenzt, verursachen. An baubedingten Wirkungen kommen vor allem Immissionen wie Lärm, Abgase und Stäube aus Bautätigkeiten in Betracht.
- Anlagebedingte Effekte sind überwiegend dauerhaft und entstehen durch die technischen Baukörper bzw. Bauwerke selbst, wie z.B. möglicher Flächenverlust (durch Überbauung) oder Beeinträchtigung von Lebensräumen, Geländemodellierungen, Zerschneidung von Funktionszusammenhängen, Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, kultureller Güter sowie Sachgüter und angrenzender Nutzungen mit Bedeutung für die Umwelt.
- Maßgebliche betriebsbedingte Wirkungen sind im Wesentlichen mögliche Emissionen, im vorliegenden Fall v.a. von Geräuschen (Lärm) aus dem Betrieb und aus Zu- und Abfahrten sowie Abgase aus Zu- und Abfahrten.

4 Beschreibung und Bewertung des Bestands, der erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt sowie der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

Im folgenden werden der Ist-Zustand und die zu erwartenden Auswirkungen des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Finkenbach-Süd“ ermittelt und beschrieben sowie die vorgesehenen Maßnahmen, die zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen notwendig sind.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist im Einzelnen in Kap. F der Begründung abgehandelt.

Die folgende Darstellung des Umweltberichtes umfasst und wird gegliedert nach den Schutzgütern der Umwelt

- Menschen, Tiere und Pflanzen,
- Boden, Wasser, Klima und Luft,
- Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter,
- Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

4.1 Schutzgut Menschen

4.1.1 Bestandsanalyse

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Finkenbach-Süd“ liegt südlich der Gemeinde Auhausen und stellt sich als landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Nördlich grenzen in Auhausen Gewerbeflächen an das Plangebiet an. Westlich verläuft die Staatsstraße St 2221, östlich die Bahnlinie Nördlingen – Gunzenhausen. Südlich liegen landwirtschaftliche Nutzflächen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde von der Fa. Andreas Kottermair – Beratender Ingenieur eine schalltechnische Untersuchung angefertigt (KOTTERMAIER 2009), um für die Gewerbegebietsflächen die zulässigen Lärmimmissionen an der umliegenden, schützenswerten Wohnnachbarschaft quantifizieren zu können.

Die Wohnbebauung im Bereich „Kellerbergstraße / Siedlung“ (s. KOTTERMAIER 2009, Immissionsort IO 4) ist gemäß rechtswirksamem Bebauungsplan als Reines Wohngebiet eingestuft, was aus heutiger Sicht der tatsächlich vorhandenen Situation nicht bzw. nicht mehr gerecht wird. Deshalb wurde als Gebietsnutzung zunächst ein Reines und in einem zweiten Untersuchungsfall ein Allgemeines Wohngebiet angenommen.

4.1.2 Konfliktanalyse

Gemäß den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung werden infolge der zugewiesenen Lärmkontingente an der schutzbedürftigen Nachbarschaft zur Tagzeit die für ein Reines Wohngebiet um 10 dB(A) reduzierten Orientierungswerte eingehalten bzw. teilweise deutlich unterschritten.

Bei Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes besteht zusätzlich zu den vergebenen Emissionskontingenten zu den nordöstlich liegenden Wohnnutzungen hin (s. KOTTERMAIER 2009, Immissionsorte IO 3 bis IO 6) ein Spielraum von 2 dB(A), der in Form eines entsprechend hohen Zusatzkontingentes ausgeschöpft werden kann.

Zur Nachtzeit liegen sowohl die LW- Werte als auch die Orientierungswerte (bzw. die reduzierten Orientierungswerte) um jeweils 15 dB(A) niedriger als zur Tagbeurteilungszeit, sodass zur Nachtzeit die Beurteilungspegel die Orientierungswerte (bzw. die reduzierten Orientierungswerte) jeweils um den gleichen Betrag unterschreiten.

4.1.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung von Auswirkungen durch Schallemissionen aus dem geplanten Gewerbegebiet sind gemäß den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung nicht erforderlich.

4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

4.2.1 Bestandsanalyse

Das Planungsgebiet des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Finkenbach-Süd“ umfasst eine Größe von insgesamt rd. 4,5 ha (45.112 qm, vgl. Kap. B 2), liegt südlich der Gemeinde Auhausen und stellt sich als landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Nördlich davon grenzen bestehende Gewerbegebiete an, westlich und östlich begrenzen Verkehrswege den Planungsraum.

Der nördlich, außerhalb des Planungsgebietes verlaufende Finkenbach ist in der amtlichen Biotopkartierung erfasst (Biotop-Nr. 6929-150, vgl. Grünordnungsplan Bestandsaufnahme). Nördlich davon grenzen bestehende Gewerbegebiete an, westlich und östlich begrenzen Verkehrswege den Planungsraum (St 2221, Bahnlinie Nördlingen – Gunzenhausen, vgl. Grünordnungsplan Bestandsaufnahme).

An der St 2221 sind beiderseits der Straße Baumreihen vorhanden.

Innerhalb des Planungsgebietes des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Finkenbach-Süd“ sind keine Schutzgebiete gemäß BayNatSchG, amtlich kartierte Biotope oder relevante Flächen des Arten- und Biotopschutzprogramms vorhanden.

Als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt ist der Planungsraum von untergeordneter Bedeutung, er weist keine naturnahen Bereiche auf und dient allenfalls zeitweise als Nahrungshabitat, v.a. für entsprechend angepasste Arten (insbesondere Vögel).

Verbotstatbestände gem. § 42 BNatSchG sind daher nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten, zumal die ökologische Funktion des vom Vorhaben betroffenen Raumes im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

4.2.2 Konfliktanalyse

Durch das geplante Vorhaben ist eine Fläche von insgesamt 45.112 qm durch Überbauung betroffen. Die Eingriffsfläche beträgt dabei 31.411 qm (vgl. Grünordnungsplan Konflikte), 13.701 qm werden als bestehende Verkehrsflächen oder Grünflächen ohne Versiegelung innerhalb des Plangebietes nicht als Eingriffsfläche bilanziert.

Flächen mit Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz sind im Eingriffsbereich nicht vorhanden. Damit ergeben sich durch die vorgesehene Überbauung des Plangebietes nur geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen und ein Maßnahmenbedarf von insgesamt 15.706 qm (vgl. Kap. F Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung).

Zur Freihaltung von notwendigen Sichtdreiecken im Einfahrtsbereich des geplanten Gewerbegebietes zur Staatsstraße 2221 fordern die zuständigen Behörden (wie Straßenbauamt und Polizei), dass die vorhandenen Bäume zur Verkehrssicherheit entfernt werden.

4.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

Zur Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft werden am Süd- und am Westrand Gehölzpflanzungen (Sträucher und Laubbaum-Hochstämme) vorgesehen (s. Bebauungsplan). Die Zwischenbereiche sind mit geeigneten Gras-/Kräutermischungen zu begrünen.

Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds werden auf 6.847,30 qm durch interne und auf 8.858,70 qm durch externe landschaftspflegerische Maßnahmen ausgeglichen.

- Innerhalb des Planungsgebietes wird am Südrand eine Bepflanzung mit heimischen Obstbäumen (Hochstämme bewährter Sorten) vorgenommen.
- Als externe Ausgleichsmaßnahme wird eine Teilfläche von Fl.-Nr. 374 Gemarkung Auhausen aufgewertet (s. Ausgleichsbebauungsplan). Dazu wird südlich am Finkenbach gelegenes, intensiv genutztes Grünland extensiviert. Es wird eine einschürige Mahd mit Abräumung des Mahdgutes und der sofortige Verzicht auf jegliche Düngung sowie Einsatz von Pflanzenschutzmitteln vorgesehen. Des Weiteren werden zur Entwicklung eines naturnahen Bachabschnittes steile Böschungen am eingetieften Finkenbach abgeflacht, unregelmäßig und naturnah gestaltet. Diese Maßnahmen entsprechen den Zielen des ABSP (s. Kap. E 2.3.2) und stehen im Einklang mit den Vorgaben des Gewässerentwicklungsplanes der VG Oettingen (GEP), in dem für diesen Abschnitt des Finkenbaches (im GEP als „Bruckbach, Abschnitt 12-4“ bezeichnet) die Förderung der Eigendynamik durch naturnahen Ausbau mit Flutmulden und Feuchtflächen und das Zulassen einer Laufverlängerung vorgesehen wird.
- Die 8 an der St 2221 zu entfernenden Bäume werden durch 16 neu im Gemeindegebiet zu pflanzende Laubbaumhochstämme kompensiert (vgl. Kap. F 6).

4.3 Schutzgut Boden

4.3.1 Bestandsanalyse

Das Gemeindegebiet von Auhausen liegt naturräumlich im Vorland der Südlichen Frankenalb. Die Böden werden als Ackerflächen genutzt. Die Bodenprofile sind durch intensive Bearbeitung gestört. Die Lebensraumfunktion der Böden ist daher von untergeordneter Bedeutung, auch die Filter- und Pufferfunktion der vorhandenen Böden ist durch intensive Nutzung beeinträchtigt.

4.3.2 Konfliktanalyse

Durch das Vorhaben werden Böden auf einer Fläche von 31.411 qm dauerhaft durch Überbauung (Versiegelung und Teilversiegelung) und Umlagerung (Abtrag und Überschüttung) in Anspruch genommen.

4.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

Die Neuversiegelung und Überbauung von Flächen ist im Zusammenhang mit der Errichtung der baulichen Anlagen unvermeidlich. Zur Minderung der flächenhaften Versiegelung sollten neben den zur Begrünung vorgesehenen Randbereichen möglichst auch Zwischenbereiche innerhalb des vorgesehenen Gewerbegebietes wasserdurchlässig ausgebildet werden.

Mit der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), § 12, in Verbindung mit der DIN 19 731 bestehen Normen, die den Umgang mit kulturfähigem Boden regeln. Im Zuge der weiteren Planung und Ausführung werden folgende Hinweise zum Schutz des Bodens beachtet:

- Sicherung und Lagerung von Boden: Die Sicherung von Böden erfolgt möglichst nur bei trockenen bis schwach feuchten Bodenverhältnissen. Kulturfähiger Boden wird mittels bodenschonender Verfahren gesichert und in Mieten gelagert.
- Rückbau bauzeitlich beanspruchter Flächen: Von bauzeitlich beanspruchten Flächen werden ortsfremde Materialien entfernt. Verdichtungen des Unterbodens werden gelockert, um die Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes zu gewährleisten. Der Oberboden wird möglichst am gleichen Standort sowie im Regelfall in der ursprünglichen Mächtigkeit wieder aufgetragen.

4.4 Schutzgut Wasser

4.4.1 Bestandsanalyse

Beim Schutzgut Wasser lassen sich generell die drei Funktionsraumtypen

- Grundwasservorkommen,
 - Genutztes Grundwasser und
 - Oberflächengewässer und deren Retentionsräume
- unterscheiden.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Schutzzonen eines Wasserschutzgebietes vorhanden. Zu Grundwasservorkommen bzw. Grundwasserständen liegen keine Angaben vor. Nördlich angrenzend an das Planungsgebiet verläuft der Finkenbach, der bis zu 3 m eingetieft ist und steile Böschungen aufweist. Vermutlich wurde die Sohle eingetieft und / oder bereichsweise das umgebende Gelände künstlich erhöht.

4.4.2 Konfliktanalyse

Aufgrund der Versiegelung und Teilversiegelung von Flächen wird bei Regenereignissen eine kurzzeitig erhöhte Ableitung von Oberflächenwasser auftreten. Daher sind Maßnahmen für das Schutzgut Wasser erforderlich.

4.4.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

Zur Rückhaltung von Oberflächenwasser aus dem Bereich des Planungsgebietes sollte ein entsprechender Retentionsraum vorgesehen werden. Für konkrete Maßnahmen hierzu hat die Gemeinde einen Planungsauftrag erteilt. Nach Abstimmung mit dem WWA Donauwörth und weiteren zuständigen Behörden werden Maßnahmen zur Rückhaltung von Oberflächenwasser aus dem Bereich des Planungsgebietes umgesetzt werden.

Darüber hinaus werden in der externen Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 374 Gemarkung Auhausen östlich der Bahnlinie Nördlingen – Gunzenhausen zur Entwicklung eines naturnahen Bachabschnittes steile Böschungen am eingetieften Finkenbach abgeflacht, unregelmäßig und naturnah gestaltet. Diese Maßnahmen schaffen zusätzlichen Retentionsraum und erhöhen den natürlichen Rückhalt von Oberflächenwasser.

4.5 Schutzgüter Klima und Luft

4.5.1 Bestandsanalyse

Auhausen liegt im Klimaraum Süddeutschland im Klimabezirk „Mittelfranken“.

Kaltluftentstehung findet vor allem auf der offenen Feldflur statt. Hier sind die nächtlichen Strahlungsverluste größer als in Waldflächen. Prinzipiell fungieren landwirtschaftlich genutzte Flächen, v.a. Grünlandflächen, als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete.

Kalt- und Frischluftbahnen mit regionaler oder überregionaler Bedeutung sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Das Planungsgebiet stellt schon auf Grund der Kleinflächigkeit und der geringen Neigung keinen klimatisch bedeutsamen Bereich dar.

4.5.2 Konfliktanalyse

Das Planungsgebiet des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Finkenbach-Süd“ umfasst eine Größe von insgesamt 45.112 qm. Die Eingriffsfläche beträgt dabei 31.411 qm (vgl. Grünordnungsplan Konflikte), 13.701 qm werden als bestehende Verkehrsflächen oder Grünflächen ohne Versiegelung innerhalb des Plangebietes nicht als Eingriffsfläche bilanziert. Es sind aus der Anlage eines Gewerbegebietes keine bedeutsamen Beeinträchtigungen für den Klima- bzw. Lufthaushalt der Gemeinde zu erwarten.

4.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

Dauerhafte Auswirkungen auf das Kleinklima und die Luftqualität werden durch die randliche Anlage von Gehölzen und Sträuchern gemindert.

4.6 Schutzgut Landschaft

4.6.1 Bestandsanalyse

Das Planungsgebiet des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Finkenbach-Süd“ liegt südlich der Gemeinde Auhausen. Nördlich grenzen bestehende Gewerbegebiete an das Plangebiet an.

An der St 2221 am Westrand des Planungsgebietes sind beiderseits der Straße Baumreihen vorhanden. Weitere hinsichtlich des Landschaftsbildes strukturierende Elemente sind nicht vorhanden, das Planungsgebiet stellt sich größtenteils als landwirtschaftliche Nutzfläche dar (Ackernutzung). Das Gelände innerhalb des Planungsgebietes ist nahezu eben bzw. fällt leicht von Nord-Ost nach Süd-West mit ca. 0,8 %.

Schutzgebiete gemäß BayNatSchG und Strukturen oder Einrichtungen zu Erholungsfunktion oder –nutzung sind im Plangebiet nicht vorhanden.

4.6.2 Konfliktanalyse

Der Planungsraum umfasst eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche von 45.112 qm (vgl. Grünordnungsplan Bestandsaufnahme). Die Eingriffsfläche beträgt 31.411 qm (vgl. Grünordnungsplan Konflikte).

Durch die Lage des Plangebiets und die Überbauung von landwirtschaftlichen Nutzflächen wird der Blick von Süden durch das geplante Gewerbegebiet verändert.

Zur Freihaltung von notwendigen Sichtdreiecken im Einfahrtsbereich des geplanten Gewerbegebietes zur Staatsstraße 2221 fordern Straßenbauamt und Polizei, dass die vorhandenen Bäume entfernt werden.

Das Schutzgut Landschaft bzw. das Ortsbild erfährt damit durch das Vorhaben eine gewisse Veränderung oder Beeinträchtigung.

4.6.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

Ein Erhalt oder die Wiederherstellung der überbauten Fläche selbst ist nicht möglich. Zur Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft sowie als Ausgleich für einen Verlust von Straßenbäumen an der St 2221 werden am Süd- und am Westrand Gehölzpflanzungen (Sträucher und Laubbaum-Hochstämme) vorgesehen (s. Bebauungsplan). Die Zwischenbereiche sind mit geeigneten Gras-/Kräutermischungen zu begrünen.

Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds werden sowohl durch interne als auch durch externe landschaftspflegerische Maßnahmen ausgeglichen.

- Innerhalb des Planungsgebietes wird am Südrand eine Bepflanzung mit heimischen Obstbäumen (Hochstämme bewährter Sorten) auf einer Fläche von 6.847,30 qm vorgenommen (s. Bebauungsplan).
- Als externe Ausgleichsmaßnahme wird eine Teilfläche von 8.858,70 qm der Fl.-Nr. 374 Gemarkung Auhausen aufgewertet (s. Ausgleichsbebauungsplan). Dazu wird südlich am Finkenbach gelegenes, intensiv genutztes Grünland extensiviert. Des weiteren werden zur Entwicklung eines naturnahen Bachabschnittes steile Böschungen am eingetieften Finkenbach abgeflacht, unregelmäßig und naturnah gestaltet. Diese Maßnahmen führen durch Schaffung eines naturnahen Bachabschnittes auch zu einer Aufwertung des Landschaftsbildes.
- Die 8 an der St 2221 zu entfernenden Bäume besitzen eine gliedernde Funktion für das Landschaftsbild und werden daher durch 16 neu im Gemeindegebiet zu pflanzende Laubbaumhochstämme kompensiert (vgl. Kap. F 6).

4.7 Schutzgut Kulturgüter

4.7.1 Bestandsanalyse

Für die vom Vorhaben betroffenen Grundstücke sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt.

4.7.2 Konfliktanalyse

Das Antreffen kulturhistorisch bedeutsamer Objekte ist während des Baubetriebs nicht auszuschließen. Eine Zerstörung von Bau- und Bodendenkmalen und kulturell oder historisch bedeutsamen Einrichtungen oder Anlagen durch Überbauung würde eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Kulturgüter darstellen.

4.7.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

Werden im Zuge der Baumaßnahmen Objekte gefunden, an deren Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, wird dies gemäß § 20 DSchG unverzüglich den zuständigen Behörden angezeigt. Das weitere Vorgehen wird mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

4.8 Wechselwirkungen

4.8.1 Bestandsanalyse

Wechselwirkungen zwischen und innerhalb der Schutzgüter, die bereits vor der Realisierung des Vorhabens bestehen, prägen neben den vorhandenen Vorbelastungen den Ist-Zustand der Umwelt und sind dementsprechend im Rahmen der schutzgutbezogenen Darstellungen mit erfasst. So beeinflussen sich z.B. Klima und Vegetationsbedeckung gegenseitig, ebenso wie Wasserhaushalt und Vegetation oder Boden und Bewuchs.

4.8.2 Konfliktanalyse

Als wesentliche Wechselwirkung ergibt sich der Eingriff in den Boden durch die Überbauung bzw. die Flächenversiegelung, die sich auch im Schutzgut Wasser durch kurzzeitig erhöhten Oberflächenabfluss auswirken.

4.8.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

Zusammenhänge in Form von Wechselwirkungen können sich auch durch Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ergeben, indem diese sich neben dem beabsichtigten, günstigen Effekt für ein Schutzgut störend oder beeinträchtigend, andererseits aber auch günstig oder fördernd für ein anderes Schutzgut auswirken können.

So kann durch Ableitung unbelasteten Oberflächenwassers über ein Retentionsbecken in einen vorhandenen Vorfluter bei entsprechender Ausgestaltung des Retentionsbeckens und von Pufferstreifen an dem Vorfluter eine Belebung des südlichen Ortsrandbereiches von Auhausen erreicht werden. Dies führt zusammen mit den weiteren vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen neben neuen Strukturen für Tiere und Pflanzen gleichzeitig zu einer Belebung des Landschaftsbilds und dauerhaft günstigen Auswirkungen auf das Kleinklima und die Luftqualität.

4.9 Prognose bei Nicht-Durchführung des Vorhabens

Bei Nicht-Durchführung des Vorhabens wird das Planungsgebiet weiterhin einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen.

4.10 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Für konkrete Maßnahmen zur Rückhaltung von Oberflächenwasser aus dem Bereich des Planungsgebietes hat die Gemeinde einen Planungsauftrag erteilt. Nach Abstimmung mit dem WWA Donauwörth und weiteren zuständigen Behörden werden entsprechende Maßnahmen umgesetzt werden. Hierzu liegen jedoch keine konkreten Pläne und / oder Zeitangaben vor, so dass diese Planung bzw. sich daraus ergebende Auswirkungen oder Folgeplanungen für das vorliegende Plangebiet noch nicht berücksichtigt werden konnten.

5 Aussagen zur Umweltverträglichkeit und zum Monitoring

5.1 Beurteilung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens

Die Umweltverträglichkeit des Vorhabens ist unter Berücksichtigung aller Schutzgüter der Umwelt gegeben. Dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot wird dadurch Rechnung getragen, dass für das Vorhaben Flächen ausgewählt wurden, deren Inanspruchnahme keine bedeutsamen Beeinträchtigungen verursacht.

Nach derzeitigem Kenntnisstand verbleiben nach Realisierung des Vorhabens keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Umwelt.

5.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoringkonzept)

In der Satzung sind die vorgesehenen Maßnahmen zur Überwachung genannt.

F NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

1 Einleitung

Am 15.05.98 ist das Gesetz zur Ausführung des Bau- und Raumordnungsgesetzes (AG-BauROG) in Kraft getreten. Das Gesetz sieht die Miteinbeziehung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 8a Abs. 1 BNatSchG) in die Bauleitplanung vor, wenn aufgrund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Um Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden und Ausgleich für eventuell unvermeidbare Beeinträchtigungen zu schaffen, wurden für den Bebauungsplan nachfolgend aufgeführte Schritte bearbeitet:

- Erfassen und Bewerten des Bestandes ^a.
- Erfassen der Eingriffe ^b.
- Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen ^c.
- Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen ^d.
- Auswahl und Festlegung der Kompensationsmaßnahmen

Die Bearbeitung erfolgt entsprechend dem Leitfaden „Grundsätze für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bayerisches Staatsministerium für Landschaftsentwicklung und Umweltfragen; 2. erweiterte Auflage Januar 2003).

2 Verfahren

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan mit Ausgleichsbauungsplan ist das ‚Regelverfahren: Verdichtetes Bauen mit integrierten Maßnahmen und Ausgleich sowie externen Ausgleich‘ aufgrund des hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrades und der geringen Wertigkeit der betroffenen Biotope anzuwenden.

3 Bestand

Das Plangebiet 45.112 qm wird auf eine intensive landwirtschaftliche Fläche geplant.

Insgesamt weist das Plangebiet nährstoffreiche Standortverhältnisse auf.

Seltene und gefährdete Arten wurden auf der Fläche nicht angetroffen.

Es sind keine kartierten Biotope vorhanden.

Es sind keine Gehölze vorhanden.

Bewertung: Kategorie I = Gebiete geringer Bedeutung

4 Konflikte

Die Eingriffsfläche beträgt 31.411 qm (70 % des Geltungsbereich)
Flächen ohne Eingriff werden nicht bilanziert.

5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich von Eingriffen

Siehe Umweltbericht.

Die Maßnahmen wurden in der Satzung bzw. im Ausgleichsbauungsplan festgelegt.

6 Ableitung der Beeinträchtigungsintensität und Kompensationsfaktor:

im Bereich Gewerbegebiet und öffentliche Verkehrsfläche

Typ A = Gebiete mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad

Kat. I = Gebiete geringer Bedeutung: intensive landwirtschaftliche Nutzung

Faktor = 0,50

Die Eingriffsfläche beträgt = 31.411 qm

x Kompensationsfaktor 0,50 = 15.706 qm Ausgleichsfläche.

Die Ausgleichsflächen betragen insgesamt 15.706 qm.

6.847,30 qm werden durch interne und 8.858,70 qm durch externe Maßnahmen ausgeglichen.

Siehe hierzu Grünordnungspläne im Anhang:

^a Bestandsaufnahme

^b Konflikte

^c Maßnahmen

^d Ausgleichsbauungsplan

Gehölzbilanz

Entlang der Staatsstraße St 2221 stehen 8 Bäume, welche aufgrund der Verkehrssicherheit bzw. freizuhaltender Sichtfelder zu fällen sind. Um diesen Eingriff so verträglich wie möglich zu gestalten, ist durch eine entsprechende Anzahl von Baum-Neupflanzungen ein ökologischer Ausgleich für die gefälltten Gehölze zu schaffen.

Typ B = Gebiete mit niedrigem bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad
Kat. I = Elemente mit hoher strukturierender Bedeutung für das Landschaftsbild.
Faktor = 1 – 3; gewählt wird Faktor 2 aufgrund von einem nicht allzu hohen Alter der Bäume.
Der Eingriff beträgt = 8 Bäume
x Kompensationsfaktor 2 = 16 neu zu pflanzende Laubbaumhochstämme.

7 Umsetzung und dauerhafte Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen

Die **Umsetzung** der Ausgleichsmaßnahmen wurde in der Satzung festgesetzt und in der Begründung mit beiliegendem Ausgleichsbebauungsplan dargestellt. Hiermit soll gewährleistet werden, dass die Maßnahmen zwingend und zeitnah umgesetzt werden.

Die Umsetzung der **internen** Ausgleichsmaßnahmen auf eine Teilfläche von Flurstücksnummer 525 wurde in der Satzung festgesetzt und im Bebauungsplan dargestellt. Die Sicherung der Ausgleichsfläche und Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen gehen zu Lasten der Gemeinde und sind damit nicht dinglich zu sichern.

Die Maßnahmen der **externen** Ausgleichsmaßnahmen auf eine Teilfläche von Flurstücksnummer 374 Gemarkung Auhausen wurde in der Satzung festgesetzt und im Ausgleichsbebauungsplan dargestellt. Hiermit soll gewährleistet werden, dass die Maßnahmen zwingend und zeitnah von der Gemeinde Auhausen umgesetzt werden.

G BODENORDNENDE MAßNAHMEN

Bodenordnende Maßnahmen sind teilweise erforderlich. Der Bebauungsplan bildet die Grundlage hierfür. Die Gemeinde beabsichtigt die noch benötigten Flächen zu erwerben. Verhandlungen werden zurzeit durchgeführt.

H ERSCHLIEßUNG

1 Fließender Verkehr

Das Gewerbegebiet wird über die westlich gelegenen Staatsstraße ST2221 erschlossen.

2 Ruhender Verkehr

Nach der Stellplatzverordnung (gemäß Bek. des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 12. Februar 1978 (MABl. S. 181) sind die Stellplätze in ausreichender Zahl auf den privaten Grundstücken herzustellen.
Stellplätze für Anlieferverkehr (LKW) sind auf den Betriebsgrundstücken zu schaffen.

3 Wasserversorgung, Abwasser, Löschwasser

Die Wasserversorgung ist sicherzustellen.

Die Abwasserbeseitigung ist sicherzustellen.

Aus Gründen des allgemeinen Umweltschutzes (Hochwasserschutz, Grundwasserschutz, Entlastung von Entwässerungskanälen und Kläranlagen, Schutz von Artenvorkommen) ist unbelastetes Niederschlagswasser über ein angrenzenden Gewässer abzuleiten.

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

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

4 Sonstige Versorgungsträger

Die **Stromversorgung** ist durch die EnBW ODR AG, Ellwangen gesichert.

Je nach elektrischem Leistungsbedarf ist eine Umspannstation zu erstellen. Eine gemeinsame Standortbestimmung sollte vor Veräußerung der Grundstücksflächen erfolgen. Ansonsten hat der Vorhabenträger die Standortbestimmung mit der EnBW ODR AG, Ellwangen abzustimmen.

Die Beseitigung der festen Abfallstoffe erfolgt durch die **Müllabfuhr** auf Landkreisebene.

Hinweise:

- Den Versorgungsträgern ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils drei Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Versorgungsleitungen darf nicht beeinträchtigt werden.
- Um das Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen, müssen sämtliche neu hinzukommende Versorgungsleitungen unterirdisch verlegt werden.

I ÜBERSCHLÄGIGE ERMITTELTE KOSTEN

			Einheitspreis	Gesamtpreis
1. Straßenbau				
öffentliche Verkehrsfläche	2.000	qm	70,00 €	140.000,00 €
Feldweg im Süden (Grasweg)	1.200	qm	30,00 €	36.000,00 €
2. Kanalisation				
Schmutzwasserentsorgung	1	Pauschal	80.000,00 €	80.000,00 €
Regenwasserentsorgung	1	Pauschal	80.000,00 €	80.000,00 €
3. Wasserversorgung				
Versorgungsleitungen	250	lfm	80,00 €	20.000,00 €
Oberflurhydrant	1	Stk	1.500,00 €	1.500,00 €
Grundstücksanschlüsse	2	Stk	700,00 €	1.400,00 €
Netto-Summe				358.900,00 €
zzgl. 19 % MwSt.				68.191,00 €
Brutto-Summe				427.091,00 €
Gerundet				430.000,00 €

Nicht berücksichtigt sind u.a. Grunderwerbskosten und private Grünflächen

J BETEILIGTE BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Amt/ Stelle	Name	Straße	Ort
Bayer. Bauernverband	Kreisverband Donau-Ries	Am Stillflecken 30	86609 Donauwörth
Bay. Landesamt für Denkmalpflege	Außenstelle Schwaben	Klosterberg 8	86672 Thierhaupten
Landesamt für Denkmalpflege		Hofgraben 4	80539 München
Kreisheimatpfleger	Herr Herbert Dettweiler	Am Breiten Rain 19	86732 Oettingen i. Bay. ST Lehmingen
Landratsamt Donau-Ries	Unt. Denkmalschutzbehörde	Pflegstr. 2	86607 Donauwörth
Landratsamt Donau-Ries	Bauleitplanung	Pflegstr. 2	86607 Donauwörth
Landratsamt Donau-Ries	Unt. Immissions-schutzbehörde	Pflegstr. 2	86607 Donauwörth
Landratsamt Donau-Ries	Unt. Naturschutz-behörde	Pflegstr. 2	86607 Donauwörth
Amt für Landwirtschaft und Forsten	Nördlingen	Oskar-Mayer-Str. 51	86720 Nördlingen
Amt für ländliche Entwicklung	Schwaben	Dr.-Rothermel-Str. 12	86381 Krumbach/Schwaben
Vermessungsamt	Nördlingen	Berger Vorstadt 16	86609 Donauwörth
Wasserwirtschaftsamt	Donauwörth	Postfach 14 52	86607 Donauwörth
Drainverband Auhausen			86736 Auhausen
Regierung von Schwaben	Höhere Landes-planungsbehörde	Fronhof 10	86152 Augsburg
Staatliches Bauamt Augsburg	Straßenbau	Postfach 10 20 45	86010 Augsburg
IHK für Augsburg und Schwaben	Abt. Bauleitplanung	Stettenstr. 1 - 3	86150 Augsburg
Handwerkskammer	für Schwaben	Siebentischstr. 58	86161 Augsburg
Deutsche Bahn AG	Services Imm. GmbH	Karlstr. 6	60329 Frankfurt am Main
EnBW ODR AG		Postfach 1353	73473 Ellwangen
Bayer. Rieswas-serversorgung		Oskar-Mayer-Str. 55	86720 Nördlingen
Deutsche Telekom AG	Netzproduktion GmbH	Gablinger Str. 2	86368 Gersthofen
Bayernbahn Betriebs-	gesellschaft GmbH	Postfach 1120	86711 Nördlingen

AUFGESTELLT/AUSGEFERTIGT:

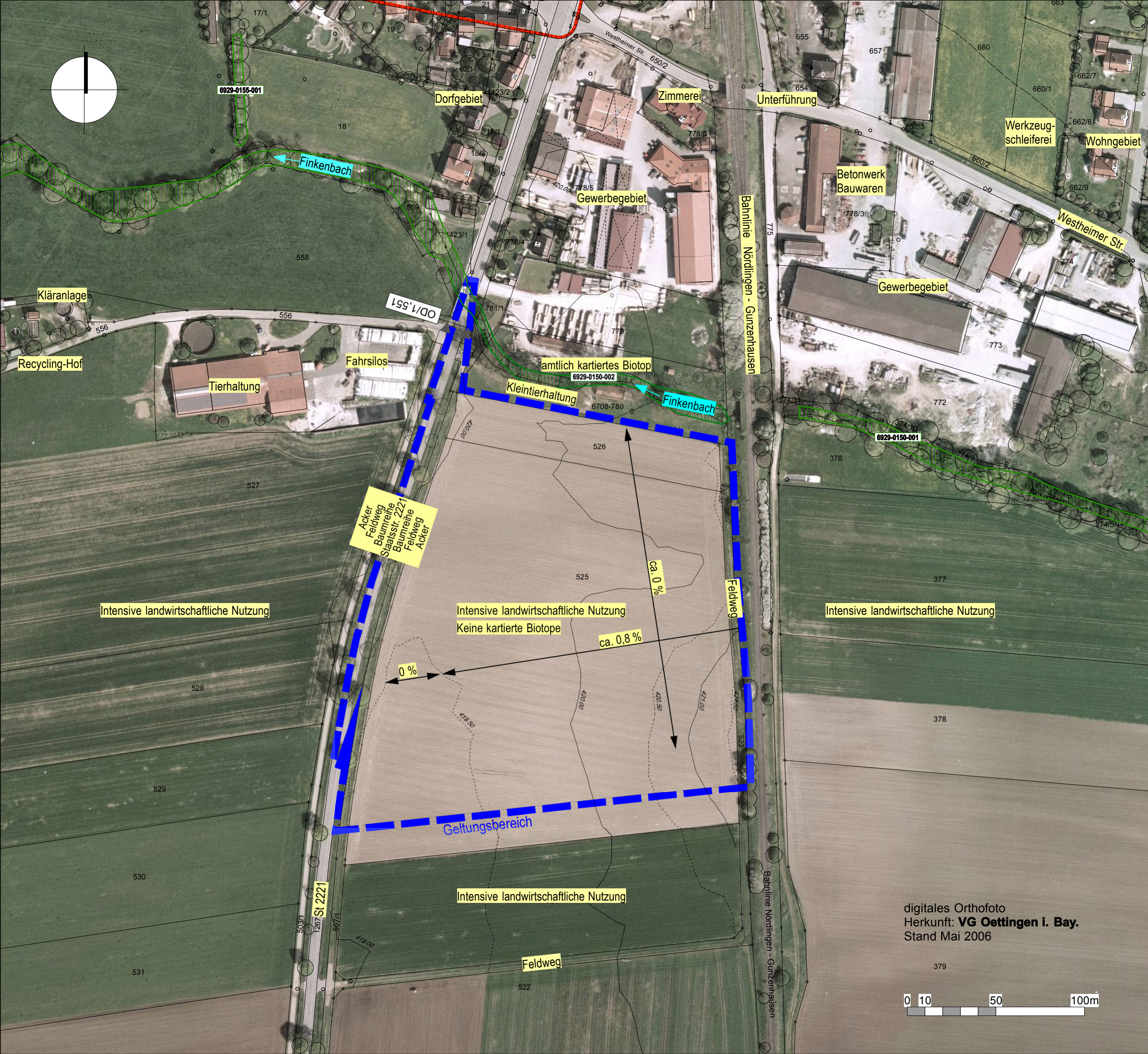
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Begründung mit Umweltbericht mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Gemeinde Auhausen, den

.....

Herr Dorner, 1. Bürgermeister

(Siegel)



VORHABEN:
BEBAUUNGSPLAN
GEWERBEGEBIET
"FINKENBACH-SÜD"
MIT AUSGLEICHS-
BEBAUUNGSPLAN

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE GRUNDSTÜCKE FL.NR. 526 SOWIE TEILWEISE FL.NR. 507/1, 523, 525, 781, 1267/2 JEWEILS GEMARKUNG AUHAUSEN

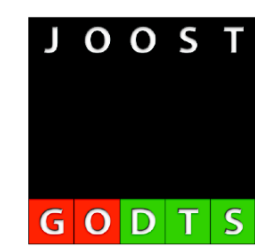
GRÜNORDNUNGSPLAN
BESTANDSAUFNAHME

MAßSTAB 1:2000

Das Plangebiet 45.112 qm wird auf eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche geplant.

Bewertung: Kategorie I = Gebiete geringer Bedeutung

VERFASSER:



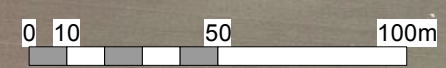
KONTAKT
 PLANUNGSBÜRO GODTS
 Römerstraße 6
 73467 Kirchheim am Ries
 fon (0 73 62) 92 05 -17
 fax (0 73 62) 92 05 -18
 gsm (0 1 70) 2 73 53 85
 mail info@godts.de
 Stadt-, Landschafts- und Freiraumplanung, CAD/GIS



BILANUM
 Am Hasenbichel 30
 86650 Wemding
 fon (0 90 92) 96 61 -52
 fax (0 90 92) 96 61 -53
 Fachgutachten und -beratung zu Landschaftsplanung & Umweltverträglichkeit bei Planungen und Vorhaben

BEARBEITUNG: DIPL.-ING. J. GODTS UND DIPL.-BIOL. DR. W. SCHMIDT

digitales Orthofoto
 Herkunft: **VG Oettingen i. Bay.**
 Stand Mai 2006





**VORHABEN:
BEBAUUNGSPLAN
GEWERBEGEBIET
"FINKENBACH-SÜD"
MIT AUSGLEICHS-
BEBAUUNGSPLAN**

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE
GRUNDSTÜCKE FL.NR. 526 SOWIE
TEILWEISE FL.NR. 507/1, 523, 525,
781, 1267/2 JEWEILS GEMARKUNG
AUHAUSEN


**GRÜNORDNUNGSPLAN
KONFLIKTE**

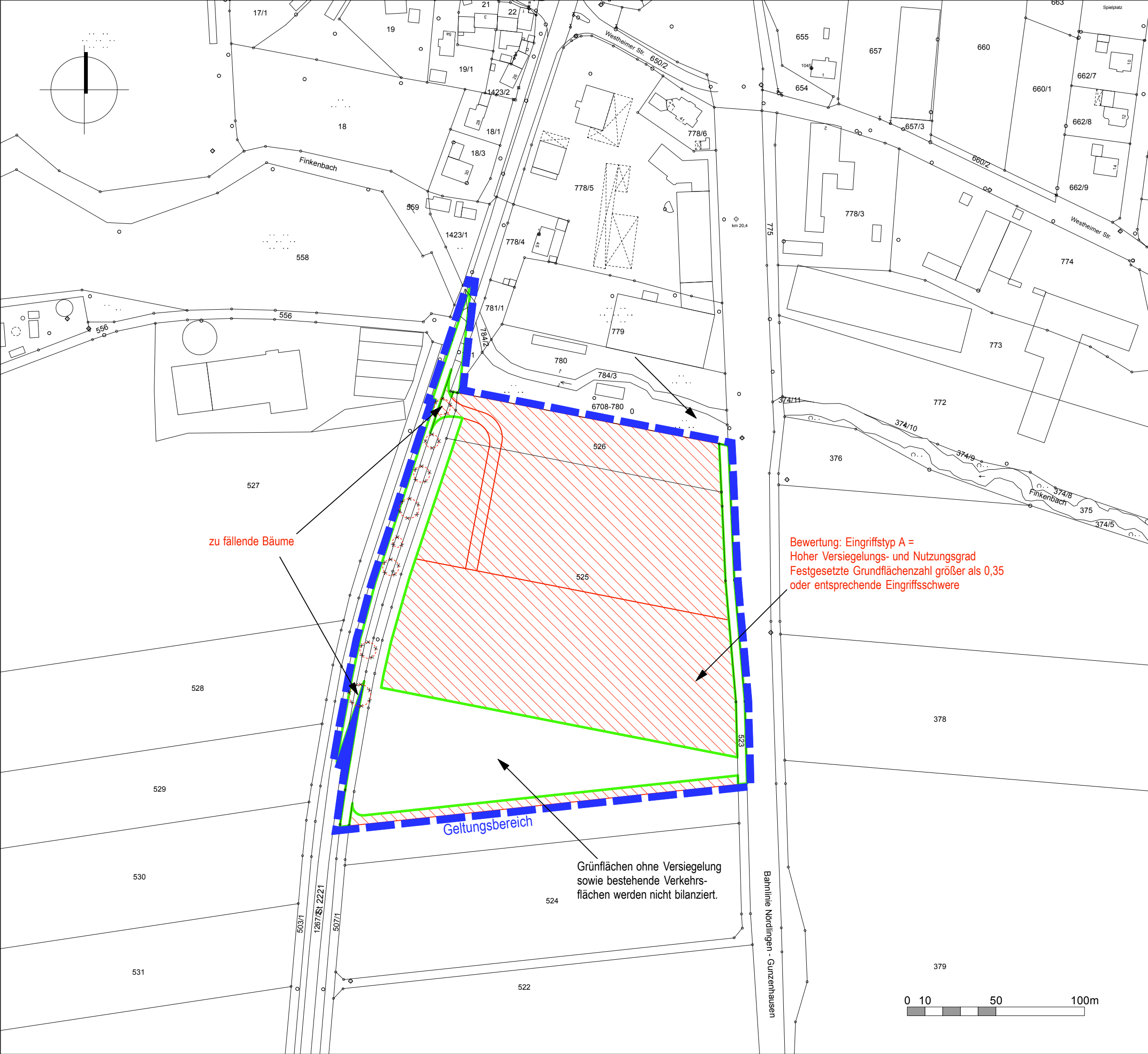
MAßSTAB 1:2000

Die Eingriffsfläche/-schwere beträgt im Bereich:

 Gewerbe- / Verkehrsfläche 31.411 qm
Eingriffstyp A GRZ > 0,35

Eingriff insgesamt
(70 % des Geltungsbereichs)

 Flächen ohne Eingriff 13.701 qm



Bewertung: Eingriffstyp A =
Hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad
Festgesetzte Grundflächenzahl größer als 0,35
oder entsprechende Eingriffsschwere

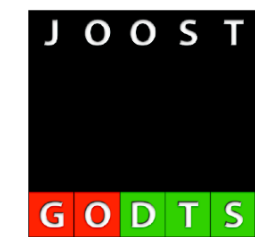
zu fallende Bäume

Geltungsbereich

Grünflächen ohne Versiegelung
sowie bestehende Verkehrs-
flächen werden nicht bilanziert.

Bahnlinie Nördlingen - Gunzenhausen

VERFASSER:



KONTAKT

PLANUNGSBÜRO GODTS
Römerstraße 6
73467 Kirchheim am Ries
fon (0 73 62) 92 05 -17
fax (0 73 62) 92 05 -18
gsm (0 1 70) 2 73 53 85
mail info@godts.de
Stadt-, Landschafts- und
Freiraumplanung, CAD/GIS



BILANUM
Am Hasenbichel 30
86650 Wemding
fon (0 90 92) 96 61 -52
fax (0 90 92) 96 61 -53

Fachgutachten und -beratung zu Landschaftsplanung
& Umweltverträglichkeit bei Planungen und Vorhaben

BEARBEITUNG: DIPL.-ING. J. GODTS
UND DIPL.-BIOL. DR. W. SCHMIDT




VORHABEN:

**BEBAUUNGSPLAN
GEWERBEGEBIET
"FINKENBACH-SÜD"
MIT AUSGLEICHS-
BEBAUUNGSPLAN**

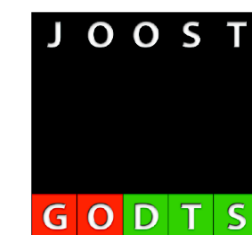
DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE
GRUNDSTÜCKE FL.NR. 526 SOWIE
TEILWEISE FL.NR. 507/1, 523, 525,
781, 1267/2 JEWEILS GEMARKUNG
AUHAUSEN

**AUSGLEICHS-
BEBAUUNGSPLAN**

MAßSTAB 1:2000

 A/E Flächen für das geplante Vorhaben
Eigentümer: Gemeinde Auhausen

VERFASSER:



KONTAKT

PLANUNGSBÜRO GODTS
Römerstraße 6
73467 Kirchheim am Ries
fon (0 73 62) 92 05 -17
fax (0 73 62) 92 05 -18
gsm (0 1 70) 2 73 53 85
mail info@godts.de
Stadt-, Landschafts- und
Freiraumplanung, CAD/GIS



BILANUM
Am Hasenbichel 30
86650 Wemding
fon (0 90 92) 96 61 -52
fax (0 90 92) 96 61 -53
Fachgutachten und -beratung zu Landschaftsplanung
& Umweltverträglichkeit bei Planungen und Vorhaben

BEARBEITUNG: DIPL.-ING. J. GODTS
UND DIPL.-BIOL. DR. W. SCHMIDT

Der Gewässerentwicklungsplan der VG Oettingen i. Bay. enthält nachfolgende Aussagen zu diesem Gewässerabschnitt "12-4" am Finkenbach (im GEP als "Bruckbach" bezeichnet):

Bestand:

- Stark gewundener Verlauf, strukturreich durch Totholz, Wurzeln, starke Uferabbrüche mit Anlandungen.
- Extensiv genutzter Uferstreifen mit nitrophytischer Krautflur

Maßnahmen:

- Eigendynamik fördern durch naturnahen Ausbau mit Flutmulden, Feuchtflächen.
- Laufverlängerung zulassen

Ausgleichs- und Ersatzfläche (A/E)
Die A/E-Fläche (8.859 qm) befindet sich am südlichen Uferbereich vom Finkenbach auf einer Teilfläche von Flurstück 374 (9.260 qm) Gemarkung Auhausen.

Bestand:

Intensiv genutztes Grünland mit ein paar Obstbäumen.

Entwicklungsziel:

Grünland-Extensivierung zur Förderung von lebensraumtypischen Arten (Tieren und Pflanzen).

Entwicklung eines naturnahen Gewässeranschnittes mit extensiver Bachsaumstruktur.

Maßnahmen:

Einjährige Mahd (frühestens Mitte bis Ende Juli).

Die Abräumung des Mähgutes sowie den sofortigen Verzicht auf Pestizideinsatz und jegliche Düngung.

Die Uferandbereiche sind durch unregelmäßiges rau strukturiertes Abflachen der steilen Böschungen naturgerecht zu gestalten. Lage der Maßnahmen siehe Planzeichnung. Glättungsmaßnahmen mit dem Bagger sind nicht erwünscht.

Hinweise:

Das Räumen vom Graben über die bisherige Sohlentiefe ist nicht erwünscht (diese Maßnahme wäre auch genehmigungspflichtig!).

Der Eigentümer dieser Ausgleichsfläche muss darauf achten, dass eventuelle erforderliche Genehmigungen/Erlaubnisse zur Änderung des Grabens eingehalten/eingeholt werden.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen sind in der ersten Vegetationsruhepause, unmittelbar nach Genehmigung des Bauvorhabens zu beginnen.

Nach 5 Jahren ist mit der Unteren Naturschutz-behörde, Landratsamt Donau-Ries zu prüfen ob gegebenenfalls neue Maßnahmen erforderlich sind.

Die dingliche Sicherung der Ausgleichsfläche und Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen gehen zu Lasten von dem Vorhabenträger und erfolgt mittels Grundbucheintrag.

0 10 50 100m

FREISTAAT BAYERN, LKR. DONAU-RIES

GEMEINDE



AUHAUSEN

KLOSTERSTRASSE 12, 86736 AUHAUSEN

TEL.: 09832/7654

FAX.: /708664

VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET

"FINKENBACH-SÜD"

MIT AUSGLEICHS-

BEBAUUNGSPLAN

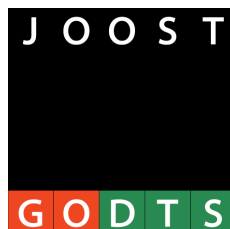
DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE
GRUNDSTÜCKE FL.NR. 526 SOWIE
TEILWEISE FL.NR. 507/1, 523, 525,
781, 1267/2 JEWEILS GEMARKUNG
AUHAUSEN

SATZUNG

ENTWURF VOM 19.02.2009

ZULETZT GEÄNDERT AM 10.07.2009

VERFASSER:



KONTAKT

PLANUNGSBÜRO GODTS
Römerstraße 6
73467 Kirchheim am Ries
fon (0 73 62) 92 05 -17
fax (0 73 62) 92 05 -18
gsm (0 1 70) 2 73 53 85
mail info@godts.de
Stadt-, Landschafts- und
Freiraumplanung, CAD/GIS



BILANUM

Am Hasenbichel 30
86650 Wemding
fon (0 90 92) 96 61 -52
fax (0 90 92) 96 61 -53

Fachgutachten und -beratung zu Landschaftsplanung
& Umweltverträglichkeit bei Planungen und Vorhaben

BEARBEITUNG: DIPL.-ING. J. GODTS
UND DIPL.-BIOL. DR. W. SCHMIDT

A PRÄAMBEL

Die Gemeinde Auhausen erlässt aufgrund §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Bebauungsplan Gewerbegebiet „Finkenbach-Süd“ als Satzung. Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die vom Planungsbüro Godts, Römerstraße 6, 73467 Kirchheim am Ries ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom **19.02.2009**, zuletzt geändert am **10.07.2009** die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften sowie der Begründung mit Umweltbericht den Bebauungsplan bildet.

Rechtsgrundlagen

- a) § 9 Abs. 1 und 7 **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zul. geänd. durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986).
- b) **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- c) **Planzeichenverordnung** (PlanzV90), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- d) **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl.S.588).
- e) **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796ff.), zul. geänd. durch Gesetz vom 20.12.2007 (GVBl. S. 958)

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan mit Ausgleichsbauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 (7) BauGB) und erstreckt sich auf die Flurstücksnummer 526 sowie Teilflächen von den Flurstücksnummern 507/1, 523, 525, 781, 1267/2 jeweils auf der Gemarkung Auhausen.

2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§1 - 11 BauNVO)

2.1 Gewerbegebiet (GE)

(§ 8 BauNVO)

(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

(2) Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

(3) Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, dürfen im Gewerbegebiet in begründeten Ausnahmefällen nur errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass die Schutzwürdigkeit der Wohnungen zu keinen zusätzlichen Einschränkungen der zulässigen Immissionen von benachbarten oder künftig hinzukommenden Gewerbebetrieben führt. Es ist deshalb bei einem Bauantrag mit Wohnung ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, das die Einhaltung der in den einschlägigen Regelwerken zum Lärmschutz (TA Lärm) festgesetzten Immissionsrichtwerte sicherstellt.

Zu beachten sind die Einschränkungen zum Immissionsschutz gemäß Kapitel 10 der Satzung.

Wohnungen dürfen in Betriebsgebäude integriert werden.

3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,3.

3.1 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die maximal zulässige Wandhöhe, gemessen an der traufseitigen Außenkante Außenwand als Abstand zwischen Oberkante natürlichen Gelände und dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachkonstruktion (Dachhaut), darf bergseits höchstens 7,5 m betragen. In begründeten Ausnahmefällen können Ausnahmen zugelassen werden.

Einzelne Dachaufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen- Kaminen oder Antennen sind bis insgesamt 2 Meter zusätzlich zur erlaubten Gebäudehöhe zulässig.

Die maximale Gesamthöhe von Behälter-Silos (z.B. Spänesilo) beträgt 15,0 m gemessen an dem geplanten Gelände talseits.

4 Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
Siehe Eintragungen in der Planzeichnung.

Es gilt die „offene Bauweise“ es sind Gebäudelängen über 50 m zulässig, hier abweichende Bauweise (a) genannt. Bei Gebäudelängen über 50 m sind helles Sichtmauerwerk und Sichtbeton bis zu 1/3 der Fassadenfläche sowie Holzverschalung und Grünstrukturen zur Gliederung des Baukörpers erforderlich.

Die Errichtung von Nebengebäuden, Garagen und Carports ist nur auf den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Bauliche Anlagen sind in den öffentlichen Grünflächen unzulässig.

für Wohngebäude nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO im GE-Gebiet wird festgesetzt:

2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

1 Vollgeschoß bis zur Traufe

1 Vollgeschoß im Dachraum

oder

2 Vollgeschosse bis zur Traufe

kein Vollgeschoß im Dachraum

5 Versorgungsleitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen, die im Gewerbegebiet neu hinzukommen, sind unterirdisch zu verlegen.

6 Anbauverbotszone, Ein- und Ausfahrt

Das Gewerbegebiet wird über die westlich gelegenen Staatsstraße ST2221 erschlossen.

An dieser klassifizierten Staatsstraße muss auf gesetzlicher Grundlage (Art. 23 und 24 BayStrWg – Bayerisches Straßen- und Wegegesetz) außerhalb der Ortsdurchfahrten eine Anbauverbotszone in 20 Meter Abstand von der Straße eingehalten werden.

Der Ausbau von benötigten Ein- und Ausfahrten ist durch geeignete bauliche Maßnahmen zu verbessern. Die Ein- und Ausfahrt ist:

- durch entwässerungstechnische Maßnahmen so zu gestalten, dass kein Oberflächenwasser dem öffentlichen Weg zufließen kann
- auf voller Breite durch Einbau eines Bordsteines vom öffentlichen Weg zu trennen.

7 Sichtfelder mit Maßzahlen.

(§ 9 (1) BauGB)

Innerhalb des Sichtfeldes dürfen keine Zäune und Bauten errichtet werden. Anpflanzungen aller Art und Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände, dürfen nicht angelegt und unterhalten werden, soweit sie sich zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über eine durch die Dreieckspunkte gelegte Ebene erheben würden.

8 Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

8.1 Pflanzgebot für Laubbäume und Gehölze auf der öffentliche Grünfläche „Eingrünung“

Die Bepflanzungen sind entsprechend der Planfeststellung mit Bindungen zum Anpflanzen von einheimischen Laubbäumen 1. Ordnung und Gehölze festgesetzt. Die Bepflanzungen sind mit Pflanzen aus der Artenliste anzulegen.

Artenliste:

Hochstämme, 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von 14-16 cm in 1m Höhe gemessen

Acer campestre	(Feld-Ahorn)
Carpinus betulus	(Gemeine Hainbuche)
Fagus sylvatica	(Gemeine Buche)
Fraxinus excelsior	(Gemeine Esche)
Quercus robur	(Stiel-Eiche)

Sträucher Mindestpflanzqualität: zweimal verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm

Carpinus betulus	(Hainbuche)
Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Corylus avellana	(Haselnuß)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhut)
Ligustrum vulgare	(Liguster)
Lonicera xylosteum	(Rote Heckenkirsche)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Rosa canina, R. rubiginosa, R. multiflora, R. rubrifolia	(Wildrosen)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus	(Schneeball)

8.2 Pflanzgebot für Laubbäume auf der öffentliche Grünfläche „Ausgleich“

Die öffentliche Grünfläche dient als Ausgleichsfläche gemäß Planzeichen Nr. 13.1 der PlanzV90, Fläche für Zwecke des Naturschutzes und der Landespflege.

Die Bepflanzung ist mit heimischen Obstbäumen (bewährte Sorte, Hochstamm, 3 x verpflanzt, mindestens 150/200 cm hoch) durchzuführen.

Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

8.3 Pflanzgebot für Fassadenbegrünung

Geschlossene Fassaden mit einer Länge über 50 m sind entlang der Südseite mit Kletterpflanzen einzugrünen.

Kletterpflanzen	
Aristolochia durior	Pfeifenwinde
Clematis-Arten	Waldrebe
Euonymus-Arten	Kriechspindel
Hedera helix	Gewöhnlicher Efeu
Lonicera-Arten	Geißschlinge
Parthenocissus-Arten	Wilder Wein

8.4 Pflanzgebot zur Gliederung des Gebietes

Zur Gliederung des Gebietes ist pro 500 qm private Grundstücksfläche ein Baum an geeigneter Stelle einzuplanen.

8.5 Zwischenbereiche

Die Zwischenbereiche sind mit geeigneten Gras- Kräutermischungen (autochthones /einheimisch Saatgut mit einem Kräuteranteil von min. 70%) zu begrünen.

8.6 Entfernung von den Leitungen der Versorgungsträger

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass Bäume in mind. 2,5 m Entfernung von den Leitungen der Versorgungsträger gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Leitungen erforderlich.

8.7 Zeitpunkt der Pflanzungen

Pflanz- und Saatarbeiten müssen spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme beendet sein.

8.8 Freiflächengestaltungsplan

Der Vorhabenträger muss der Genehmigungsbehörde beim Einreichen des Genehmigungsantrages einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan vorlegen.

9 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

9.1 für das Gewerbegebiet

Die **Ausgleichsflächen (15.706 qm)** für das Gewerbegebiet werden durch grünordnerische Festsetzungen aufgewertet bzw. ausgeglichen.

Die **externe Ausgleichsfläche (8.858,70 qm)** wird auf einer Teilfläche von Fl.-Nrn. 374 Gemarkung Auhausen durch Ausgleichsmaßnahmen aufgewertet. Derzeitiger Bestand, Entwicklungsziele und Maßnahmen sind im Ausgleichsbebauungsplan dargestellt. Die Gemeinde muss für die Ausführung eine qualifizierte Planung in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt und der Unteren Naturschutzbehörde erstellen.

Die **interne Ausgleichsfläche (6.847,30 qm)** befindet sich auf einer Teilfläche von Fl.-Nr. 525 Gemarkung Auhausen, südlich vom geplanten Vorhaben. Im Bebauungsplan ist die Maßnahmenfläche als Fläche für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege dargestellt und wird durch landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen in der Satzung wie folgt aufgewertet:

Pflanzgebot für Laubbäume auf der öffentliche Grünfläche „Ausgleich“ sowie Festsetzung: Zwischenbereiche.

Umsetzung und dingliche Sicherung

Mit der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen bzw. Ausführungsplanung ist unmittelbar nach Beginn des Bebauungsplan- Verfahrens zu beginnen.

5 Jahre nach Bauende ist eine Erfolgskontrolle der Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Die extensiven Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sowie die Pflanzmaßnahmen sind unter Absprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.

Die Sicherung der Ausgleichsfläche und Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen gehen zu Lasten der Gemeinde und sind damit nicht dinglich zu sichern.

9.2 für die zu fällenden Bäumen

Die **16 neu zu pflanzenden Laubbaumhochstämme** welche als Ausgleich für die 8 zu fällenden Bäumen dienen, sind innerhalb vom Gemeindegebiet in der nächsten Vegetationsperiode nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes zu pflanzen.

Die Gemeinde muss einen Vorschlag für die Ausführung der Pflanzung sowie Arten und Lage der Bäume der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) vorlegen. Der Vorschlag muss eine ausreichend strukturierende Bedeutung für das Landschaftsbild erreichen können. Die Zustimmung von der UNB ist einzuholen.

10 Immissionsschutz

Auf den Gewerbegebietsflächen sind nur solche Betriebe und Aktivitäten zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente (immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel), unterschieden nach dem Tagzeitraum $L_{EK,T}$ (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und dem Nachtzeitraum $L_{EK,N}$ (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr), nicht überschreitet:

Baufeld	Emissionskontingente L_{EK} in dB(A)/m ²	
	Tagzeit ($L_{EK,T}$)	Nachtzeit ($L_{EK,N}$)
GE1	60	45
GE2	62	47

Tabelle: immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel in dB(A) / m²
Die Teilflächen sind in der Planzeichnung eingetragen.

- Bei Genehmigungsanträgen bzw. bei Änderungsgenehmigungsanträgen ist anhand schalltechnischer Gutachten nachzuweisen, dass an allen maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung des Bebauungsplangebietes die Beurteilungspegel L_r der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche unter Anwendung der TA Lärm vom 26.08.1998 („Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“) und unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung die jeweils zutreffenden Immissionsrichtwertanteile einhalten. Die Immissionsrichtwertanteile errechnen sich nach der DIN 45691:2006-12 aus den Emissionskontingenten L_{EK} der jeweiligen Teilflächen ggf. unter Berücksichtigung eines Zusatzkontingentes $L_{EK,zus.}$ (s. Richtungssektor Nordost in der Planzeichnung: Tagzeit: + 2dB(A), Nachtzeit: +2dB(A)).
Die Relevanzgrenze der DIN 45691:2006-12 ist zu beachten.

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber auf den gewerblichen Bauflächen dürfen nur errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag anhand geeigneter schalltechnischer Gutachten für das Vorhaben nachgewiesen wird, dass die Lärmeinwirkungen benachbarter, immissionswirksamer Flächen die Anforderungen der TA Lärm erfüllen. Hierbei ist auf die tatsächlichen und zulässigen Emissionen, mindestens aber auf festgesetzte flächenbezogene Schalleistungspegel abzustellen.

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)

1 Abstandsflächen

Bei der Bemessung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften nach Art. 6 der BayBO

2 Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

2.1 Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung

Zur Bewahrung eines charakteristischen Orts- und Straßenbildes sind bauliche Anlagen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe im Sinne der anerkannten Regeln der Baukunst einwandfrei zu gestalten und mit ihrer Stellung, Proportion und Gestaltung harmonisch in die umgebende städtebauliche und landschaftliche Situation einzufügen.

2.2 Gestaltung der Dächer

Im Gewerbegebiet sind für die Betriebsgebäude Dachneigungen bis maximal 32° und für die betriebsbezogene Wohngebäude Dachneigungen von 32 bis 42° zulässig.
Die Farbe der Dacheindeckungen ist in rötlichen und rotbraunen Tönen herzustellen. Darüber hinaus sind Dachdeckungen in Kupfer, Titanzink in materialbedingtem Farbton zulässig.

2.3 Solaranlagen bzw. Photovoltaik-Anlagen

Es sind nur Solaranlagen bzw. Photovoltaik-Anlagen zugelassen, wenn diese parallel zur Dachfläche angebracht werden (außer bei Flachdächern).

Für Solaranlagen (Photovoltaik- und Thermische-Anlagen) ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis zu beantragen, soweit die Genehmigung nicht bereits im Rahmen eines Bauantrages für das sie tragende Gebäude erfolgt.

2.4 Gestaltung der Gebäude

Baustoffe und Anstriche in grellen Farben sind an Gebäudeflächen unzulässig.

2.5 Gestaltung der unbebauten Flächen

Das natürliche Gelände darf nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung der Gebäude und Lagerflächen unumgänglich ist. Der örtliche Boden-Aushub soll Vorort wieder eingebaut werden.

3 Werbeanlagen und Beleuchtung

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

Werbeanlagen dürfen nicht oberhalb der Traufe angebracht werden und bedürfen der vorherigen Prüfung und Genehmigung durch das Staatliche Bauamt Augsburg.

Unzulässig sind Anlagen mit bewegtem Licht.

Für die Straßen- und Parkplatzbeleuchtung sind energiesparende und gleichzeitig insektenschonende Natrium-Dampflampen zu verwenden.

Außenbeleuchtung ist so anzubringen, dass eine Blendung des Verkehrs auf der Straße ausgeschlossen ist.

4 Stellplatzrichtzahlen

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

Die nach der Stellplatzverordnung (gemäß Bek. des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 12. Februar 1978 (MABl. S. 181) erforderlichen Stellplätze sind im Zuge der einzelnen Bauvorhaben nachzuweisen.

5 Einfriedungen

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Einfriedungen zu Nachbargrundstücken und zu öffentlichen Flächen sind in Form von Maschendraht - oder Stahlgitterzäunen bis max. 1,8 m Höhe ohne Sockel zulässig.

Des Weiteren sind als Grundstückseinfriedung Hecken sowie Holzzäune mit senkrechter Lattung mit einer Gesamthöhe bis 1,20 m und ohne Sockel zulässig.

Innerhalb der Grünflächen, welche zur freien Landschaft zugewandt sind (West und Süden), sind keine Zäune zulässig.

D HINWEISE

1 Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Altlasten angetroffen, so sind diese bei den zuständigen Behörden unverzüglich anzuzeigen.

2 Denkmalschutz

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer des Grundstücks sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen: Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abt. Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0, Telefax 08271/8157-50, mitgeteilt werden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG)

- 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, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG)

- 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.

3 Grundwasser

Bei den Parzellen kann anstehendes Grundwasser nicht ausgeschlossen werden je nach Höhenlage der künftigen Baukörper, so dass gegebenenfalls im Kellerbereich entsprechend bauliche Vorkehrungen zu treffen sind (z.B. wasserdichte Wanne, etc).

4 Wasserwirtschaftliche Belange

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswassers vorliegt, wird die Anwendung des ATV Merkblattes M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ empfohlen. Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableitung in den Abwasserkanalisation zu beseitigen.

Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus folgenden Flächen zu:

- Bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstigen gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.
- Bei Dachflächen mit stärkerer Verschmutzung.

Im Falle einer Beeinträchtigung z. B. durch Wurzeln von Gehölzpflanzungen bzw. Beseitigung von Sammler und Drainagen ist eine ordnungsgemäße Ableitung sicherzustellen.

5 Immissionen

Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft von gewerblich genutzten Flächen sowie der Staatsstraße ST2221, sind Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) zu dulden.

In der räumlichen Nähe des Geltungsbereichs liegen landwirtschaftliche Nutzflächen, die bewirtschaftet werden. Ebenso befindet sich u.a. ein landwirtschaftlicher Betrieb in der unmittelbaren Umgebung. Durch die notwendige und ordnungsgemäße Bewirtschaftung kann es zu Lärm-, Staub- und geruchswirkungen kommen. Diese Emissionen und Immissionen sind im Gewerbegebiet „Finkenbach-Süd“ von den Eigentümmern, Besitzern und Beschäftigten der Gewerbegebiete hinzunehmen. Gleiches gilt für die Bewohner der Wohnungen, soweit Wohnungen im Gewerbegebiet ausnahmsweise zugelassen wurden.

AUFGESTELLT/AUSGEFERTIGT:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Stadtrats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Gemeinde Auhausen, den

.....

Herr Dorner, 1. Bürgermeister

(Siegel)

E VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Auhausen hat gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauBG) in der öffentlichen Sitzung vom **22.01.2009** die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Ausgleichsbebauungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **29.01.2009** ortsüblich bekannt gemacht.

2 Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Gemeinde Auhausen hat die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom **19.02.2009** gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom **02.03.2009** bis einschließlich **03.04.2009** Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
Ort und Zeit der Auslegung wurde am **27.02.2009** ortsüblich bekannt gemacht.

3 Vorgezogene Behördenbeteiligung

Die Gemeinde Auhausen hat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom **02.03.2009** bis einschließlich **03.04.2009** durchgeführt.

4 Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeinde Auhausen hat am **23.04.2009** den Vorentwurf sowie die Begründung mit Umweltbericht dieses Bebauungsplanes mit Ausgleichsbebauungsplan in der Fassung vom **23.04.2009** gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

5 Auslegung (Offenlegung)

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Ausgleichsbebauungsplan in der Fassung vom **19.02.2009** zuletzt geändert am **23.04.2009** wurde mit Satzung und Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **11.05.2009** bis einschließlich **12.06.2009** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Ort und Zeit der Auslegung wurden am **28.04.2009** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die zum Auslegungszeitpunkt vorliegenden umweltbezogene Informationen wurden mit ausgelegt.

6 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan mit Ausgleichsbebauungsplan in der Fassung vom **19.02.2009** zuletzt geändert am **10.07.2009** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **10.07.2009** als Satzung gem. § 10, Abs.1 BauGB beschlossen. Die Begründung wurde übernommen.

Gemeinde Auhausen, den 14.07.2009

.....

Herr Dorner, 1. Bürgermeister

(Siegel)

7 Genehmigung

Das Landratsamt Donau-Ries hat den Bebauungsplan mit Ausgleichsbebauungsplan mit Bescheid Nr. **FB 40-1057**, vom **12.08.2009** gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt

Donauwörth, den **12.08.2009**

.....

Rößle, Landrat

(Siegel)

8 In-Kraft-Treten

Die Genehmigung wurde am **02.09.2009** ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan mit Ausgleichsbebauungsplan mit Satzung und Begründung sowie zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Oettingen i. Bay. Zimmer Nr. 007, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Gemeinde Auhausen, den **02.09.2009**

.....

Herr Dorner, 1. Bürgermeister

(Siegel)

9 Redaktionelle Ergänzung

Geändert gemäß Bescheid des Landratsamtes Donau-Ries vom **12.08.2009**, Nr. **FB 40-1056**

Gemeinde Auhausen, den **01.09.2009**

.....

Herr Dorner, 1. Bürgermeister

(Siegel)

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB + § 16-21 BauNVO)

0,3 Geschoßflächenzahl (als Höchstmaß) WH Wandhöhe
 0,8 Grundflächenzahl

BAUWEISE, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB, + §§ 22-23 BauNVO)

a Abweichende Bauweise
 Baugrenze überbaubare Grundstücksfläche
 nicht überbaubare Grundstücksfläche
 Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Nutzung.

VERKEHRSFLÄCHEN

öffentliche Verkehrsfläche
 öffentliche Verkehrsfläche "Feldweg"
 Verkehrsgrün als Bestandteil von Verkehrsanlagen
 Straßenbegrenzungslinie
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 Einfahrt / Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN

Fläche für Versorgungsanlagen "Elektrizität"

GRÜNFLÄCHEN

öffentliche Grünfläche "Eingrünung" (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 öffentliche Grünfläche "Ausgleich" (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 Pflanzgebiet für Laubbaumhochstämme (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 Pflanzgebiet für Strauchgruppen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
 Laubbaumhochstämme innerhalb der Sichtfläche werden entfernt.
 Vermaßungslinie in Meter
 Sichtfläche Anfahrsicht (AS) = 10 m und Schenkellängen Sichtfeld (L) = 70 bzw. 210 m
 Richtungssektor Nordost
 Für die Bebauungspläne erhöhen sich die Emissionskontingente (L_{EX}) für den in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektor Nordost um folgendes Zusatzkontingent (L_{EX, ZUS}) in dB (A): Tagzeit (L_{EX, ZUS, T}) + 2 dB(A) sowie Nachtzeit (L_{EX, ZUS, N}) + 2 dB(A)

Nutzungsschablone:

GE1 60/45 dB (A)/m ² 0,8 0,3 WH siehe Satzung a Betriebsgeb. ≤ 32° Wohngeb. 32 - 42°	GE2 62/47 dB (A)/m ² 0,8 0,3 WH siehe Satzung a Betriebsgeb. ≤ 32° Wohngeb. 32 - 42°	Art der baulichen Nutzung Emissionskontingent mit Angabe tagsüber/nachts Grundflächenzahl Geschoßflächenzahl maximale Wandhöhe Bauweise Dachneigung bei: Betriebsgebäude maximal 32° betriebsbezogene Wohngebäude 32 - 42°
--	--	--

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bestehende Flurstücke mit Nummer
 Bestehende Haupt- und Nebengebäude
 Vorschlag Gebäude und Anlagen (unverbindlich)
 Angabe der Höhe in Meter über NN
 20m anbaufreie Zone (Staatsstraße)
 Ortsdurchfahrt

Hinweis: Der Satzungstext enthält weitere Festsetzungen



IN-KRAFT-TRETEN

Die Genehmigung wurde am **02.09.2009** ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan mit Satzung und Begründung sowie wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Oettingen i. Bay. Zimmer Nr. 007, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Auhausen, den **02.09.2009**

Dorner, 1. Bürgermeister (Siegel)

REDAKTIONELLE ERGÄNZUNG

Geändert gemäß Bescheid des Landratsamtes Donau-Ries vom **12.08.2009, Nr. FB 40-1056**

Auhausen, den **01.09.2009**

Dorner, 1. Bürgermeister (Siegel)

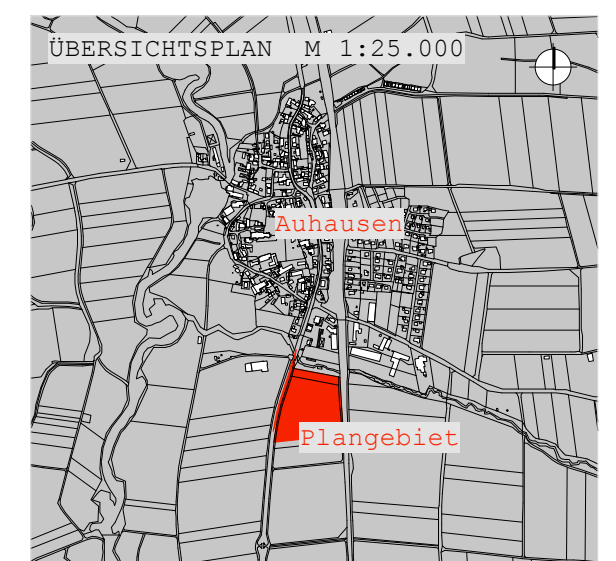
HERKUNFT DER GRUNDLAGEN

Ämtliche digitale Flurkarte **VG Oettingen i. Bay.**
 Bereitstellung Februar 2008

PREISTAAT BAYERN, LKR. DONAU-RIES
GEMEINDE AUHAUSEN
 KLOSTERSTRASSE 12, 86736 AUHAUSEN
 TEL.: 09832/7654 FAX.: /708664

VORHABEN: BEBAUUNGSPLAN GEWERBEBEZIEH "FINKENBACH-SÜD" MIT AUSGLEICHS-BEBAUUNGSPLAN
 DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE GRUNDSTÜCKE FL.NR. 526 SOWIE TEILWEISE FL.NR. 507/1, 523, 525, 781, 1267/2 JEWELNS GEMARKUNG AUHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN
 MAßSTAB: 1:1000
 ENTWURF VOM 19.02.2009
 ZULETZT GEÄNDERT AM 10.07.2009



VERFASSER:
JOOST
 PLANUNGSBÜRO GODTS
 Römerstraße 6
 73467 Kirchheim am Ries
 fon (0 73 62) 92 05-17
 fax (0 73 62) 92 05-18
 gsm (0 1 70) 2 73 53 85
 mail info@godts.de
 Stadt-, Landschafts- und Freiraumplanung, CAD/GIS

BILANUM
 Am Hasenbichel 30
 86650 Wemding
 fon (0 90 92) 96 61-52
 fax (0 90 92) 96 61-53
 Fachgutachten und -beratung zu Landschaftsplanung & Umweltverträglichkeit bei Planungen und Vorhaben
BEARBEITUNG: DIPL.-ING. J. GODTS
 UND DIPL.-BIOL. DR. W. SCHMIDT