

Gemeinde Gessertshausen



BEBAUUNGSPLAN NR. 51 „SONDERGEBIET TIERKLINIK“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

FASSUNG MIT STAND VOM 29.07.2024

Bestandteile des Bebauungsplanes:

Planzeichnung mit I. Festsetzung und II. Hinweisen durch Planzeichen (M 1:1000) und mit Präambel und Verfahrensvermerken

Textteil mit III. Festsetzungen und IV. Hinweise durch Text

V. Begründung

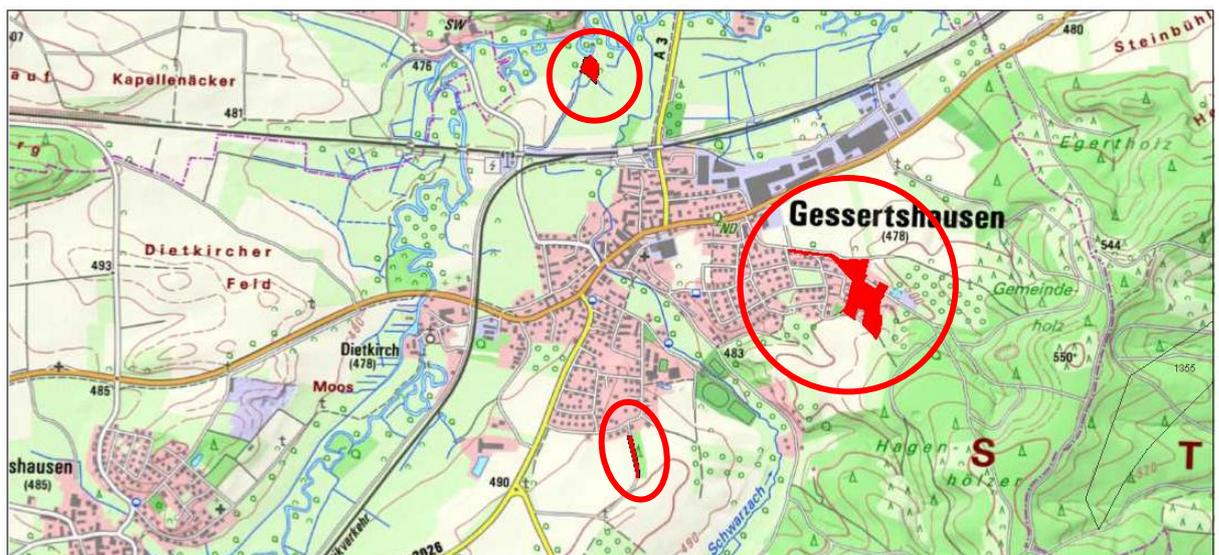


Abb. 1 Übersichtslageplan, ohne Maßstab © Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

III. Begründung

Inhalt

1.	Anlass und Planungsziel.....	4
2.	Lage und Größe des Planungsgebietes	5
2.1	Lage des Planungsgebietes.....	5
2.2	Größe des Planungsgebietes.....	5
3.	Planungsrechtliche Situation	5
3.1	Beschlussituation	5
3.2	Berücksichtigung von raumordnerischen Zielen und Grundsätzen in der Planung.....	6
3.2.1	Landesplanung / LEP 2023	6
3.2.2	Regionalplanung.....	7
3.3	21. Änderung des Flächennutzungsplans.....	8
3.3.1	Prüfung von Standortalternativen	8
4.	Bestandssituation / Realnutzung und Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter.....	9
4.1	Realnutzung / vorhandene Strukturen	9
4.1.1	Erhalt von und Eingriff in Gehölzbestände.....	10
4.2	Bestandssituation von Natur und Umwelt	11
4.2.1	Naturräumliche Einordnung	11
4.2.2	Baugrund / Beschaffenheit des Bodens, Grundwasserverhältnisse und Oberflächengewässer	12
4.2.3	Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte	14
4.2.4	Schutzgebiete / Arten- und Biotopschutz.....	14
4.2.5	Artenschutzfachliche Bewertung:	15
4.2.6	Denkmalschutz	15
5.	Planungskonzeption und Flächenbilanz	15
5.1	Eckpunkte der Städtebaulichen Konzeption	15
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	16
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	17
5.1.3	Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise.....	18
5.1.4	Garagen, Stellplätze sowie Nebenanlagen und -gebäude.....	19
5.1.5	Gestaltung baulicher Anlagen	19
5.2	Prüfung alternativer Planungskonzeptionen / -Varianten	20
5.3	Flächenbilanz.....	21
6.	Grünordnerische Festsetzungen / Konzeption.....	21
6.1	Allgemeine Hinweise zur Grünordnung.....	23
6.2	Grünplanerische Gesamt-Maßnahmenkonzeption – gebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen.....	23
7.	Eingriffs-/Ausgleichsermittlung.....	23
7.1	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	23
7.1.1	Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung.....	24
7.1.2	Flächenbilanz zur Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächenbedarfs	24
7.2	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	27
7.2.1	Entwicklungsziel Fläche A1	28
7.2.2	Entwicklungsziel Fläche A2	28
7.2.3	Entwicklungsziel Fläche A3	29
7.2.4	Entwicklungsziel Fläche A4	30
7.3	Dingliche Sicherung der Ausgleichsflächen	31
8.	Immissionsschutz	32
8.1	Verkehrsinfrastruktur / -lärm.....	32
8.2	Anlagenlärm.....	32
8.3	Lufthygienische Situation	34

8.4	Ausschluss der Errichtung von Mobilfunkanlagen.....	36
8.5	Landwirtschaft.....	37
9.	Erschließung und Infrastruktur.....	37
9.1	Verkehrliche Erschließung.....	37
9.1.1	Öffentliche Verkehrsflächen.....	37
9.1.2	Verkehrsgutachten.....	39
9.1.3	Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung.....	39
9.1.4	Stellplätze / Park- und Stellplatzkonzeption sowie festgelegter „Stellplatzschlüssel“.....	40
9.2	Ver- und Entsorgung.....	41
9.2.1	Wasserversorgung / Abwasserentsorgung.....	41
9.2.2	Löschwasserversorgung / Brandschutz.....	41
9.2.3	Niederschlagswasserbehandlung.....	42
9.2.4	Stromversorgung / Kommunikation.....	43
9.2.5	Abfallentsorgung / Wertstoffkreislauf.....	43
	Quellenverzeichnis.....	44

Anlagen:

- I. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit Stand vom 28.04.2020, fortgeschrieben am 28.06.2021 und 01.08.2022 und 29.07.2024 (durch Terrabiota)
- II. „Bebauungsplan Nr. 51 „Sondergebiet Tierklinik“ - Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Bericht Nr. M144422/11“ der Fa. Müller-BBM Industry Solutions GmbH, 82152 Planegg mit Stand vom 10.06.2024
- II.A Ergänzendes Schreiben: „Bebauungsplan Nr. 51 „Sondergebiet Tierklinik“, Gessertshausen; Stellungnahme zum Verkehrsgutachten, Fa. Sweco - Schreiben Nr. M144422/07“, der Fa. Müller-BBM GmbH, 82152 Planegg bei München; Version 1, mit Stand vom 07.03.2022
- III. „Bebauungsplan Nr. 51 „Sondergebiet Tierklinik“ - Immissionsprognose für Gerüche, Bericht Nr. M144422/12, Version 2“ der Fa. Müller-BBM Industry Solutions GmbH, 82152 Planegg; mit Stand vom 11.06.2024
- IV. „Verkehrsgutachten zum Erweiterungsvorhaben einer Tierärztlichen Klinik - Verkehrsplanerische Leistungen in Gessertshausen“, erstellt im Auftrag der Gemeinde Gessertshausen, der Fa. Sweco GmbH, 80687 München, mit Stand vom März 20 21
- V. Höhenplan (Übersichtslageplan zur bestehenden Höhensituation) vom 28.06.2021 / 01.08.2022
- VI.A Untersuchungsbericht zur Sickerfähigkeit der anstehenden Böden Flächen E1, E2 und E3 (Projekt Erweiterung der Tierklinik, Geotechnik Augsburg Ingenieurgesellschaft GmbH (GTA), 86165 Augsburg vom 22.12.2021
- VI.B Lageplan Schmutz- und Regenwasserkanalisation zur Erweiterung Tierklinik, Wolfgang Hartmann, 86356 Neusäß vom 29.03.2022
- VI.C Schreiben „450 H 19, Erweiterung tierärztliche Klinik / Pferdeklinik Gessertshausen, Fachplanung/Beratung H-L-S-EnEV: Entwässerung Gesamtanlage TK, Wolfgang Hartmann, 86356 Neusäß vom 19.07.2022

1. Anlass und Planungsziel

Die überregional agierende und mit einem sehr guten Renommee ausgestattete Tierärztliche Klinik am östlichen Ortsrand von Gessertshausen besteht seit rund 30 Jahren. Aufgrund der Branchensituation sowie der andauernden, sehr hohen Auslastung der Klinik werden eine gesamtbetriebliche Fortentwicklung des Betriebsgeländes und eine Optimierung der Betriebsstrukturen / -abläufe i. V. m. einer baulichen sowie medizinischen Ausweitung des Klinikangebotes angestrebt. Diese sind auch aus betriebsorganisatorischer Sicht für eine nachhaltige Sicherung des Standortes zwingend erforderlich.

Damit verbunden sind zum einen die teilweise Neuorganisation und bauliche Fortentwicklung der Bebauung / Anlagenteile des Bestands-Betriebsgeländes auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 231, 301, 302 und 303/3 selbst sowie zum anderen die Umsetzung / Neuschaffung dringend benötigter baulicher Erweiterungen auf den eigenen Grundstücken Fl.-Nrn. 303/5, Teilfläche (TF) 903/4 und 903/5 (TF), jeweils Gmkg. Gessertshausen. Durch das Planvorhaben soll die weitere Umsetzung insbesondere von Untersuchungsräumen, Operations-Sälen für Klein- und Großtierbehandlungen, Tieraufenthaltsräumen / Stallungen und Tierfreiflächen (Bewegungsplatz, Weide), einer Pferdeführanlage und eines Reitplatzes, von ausreichenden (für einen dauerhaft reibungslosen Betriebsablauf benötigten) Lagerflächen, Seminarräumen und Unterkünften von Seminarteilnehmern und Schichtpersonal, sowie einer Betriebsleiterwohnung ermöglicht werden.

Stellplätze für Personal und Besucher werden vollständig auf dem Gelände der Tierklinik, darunter schwerpunktmäßig auch nördlich des Graswegs auf nur Stellplätzen vorbehaltenen Grundstücken, vorgeesehen. Zudem werden die erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen für den zu erwartenden Anliegerverkehr auf Grundlage einer fach- bzw. verkehrsplanerischen Untersuchung festgelegt. Dabei liegt das Augenmerk auch auf der Ausbildung einer straßenräumlichen Situation, welche den Fußgängerverkehr berücksichtigt.

Hierzu wurde ein Verkehrsgutachten erstellt und die Erschließungs- / Verkehrssituation insbesondere im Hinblick auf die Anlieger sowie den nicht motorisierten Verkehr überprüft. Zwischenzeitlich wurde durch die Gemeinde eine leistungsfähige verkehrliche Erschließung für das künftige Gesamt-Betriebsgelände im Bereich der Eichenstraße und des „Grasweges“ hergestellt. Zusätzlich werden grünordnerische Maßnahmen für eine Baugebietsdurchgrünung sowie eine Eingrünung an den Randbereichen des Plangebietes getroffen.

Das Planvorhaben ist als bedarfsgerechte sowie mit der Charakteristik der Bestandssituation weitreichend verträgliche Maßnahme anzusprechen, durch welche insbesondere auch die örtlich vorhandenen Flächen- und Erschließungs-Potentiale konsequent genutzt werden. Das Planvorhaben dient damit vorrangig der (weiteren) Sicherung und Entwicklung bzw. der Stärkung der gewerblichen Funktionsfähigkeit der Gemeinde und trägt grundsätzlich zur Optimierung sowie zum Erhalt der allgemeinen Infrastruktur der Gesamt-Gemeinde bei.

Naturschutzfachlich relevante Eingriffe, die durch die Planung ermöglicht werden, werden entsprechend den Vorgaben des § 1 a BauGB durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Diese liegen teils am Rand des Klinikgeländes, teils auf Flächen in ca. 1 km Entfernung, die ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplans sind.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Gessertshausen wurde mit der rechtswirksamen 21. Änderung dahingehend entwickelt, dass die Bebauungsplanung sich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der in der Fassung vom 01.08.2022 vorliegende Bebauungsplan wird unter den vorgenannten Rahmenbedingungen mit dieser Fassung ergänzt. Dabei werden die Planzeichnung an örtliche Gegebenheiten

und Planungen angepasst, einzelne Festsetzungen gestrafft und insbesondere Festsetzungen zum Immissionsschutz ergänzt.

2. Lage und Größe des Planungsgebietes

2.1 Lage des Planungsgebietes

Das durch die Eichenstraße und den Grasweg erschlossene Plangebiet (PG) liegt am östlichen Randbereich der Ortslage von Gessertshausen und reicht bis ca. 50 m westlich der Umgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Augsburg Westliche Wälder“. Mit Blick auf die topographischen Verhältnisse befindet sich das PG sowohl im Bereich des Talgrundes als auch der Hangleiten eines schmalen, nach Richtung (Nord)Westen zum Talraum der Schmutter hin gerichteten bzw. entwässernden Taleinschnitts. Die nördlich / nordwestlich gelegene Bundesstraße B 300 weist einen Mindestabstand von mind. 350 m zu den überbaubaren Grundstücksflächen des Vorhabenbereiches auf, die in selber Richtung gelegene Bahnstrecke Augsburg – Ulm ca. 580 m.

Im Westen grenzt die wohngenutzte Bebauung der Baugebiete „Am Mitterfeld“ (Bebauungsplan Nr. 30 aus dem Jahr 1996) sowie „Südlich der Bundesstraße 300 – Am alten Sportplatz“ (Bebauungsplan Nr. 9 aus dem Jahr 1968) an. In nördlicher, östlicher und südlicher Richtung sind mit Ausnahme von drei am Grasweg gelegenen Wohngebäuden im Außenbereich intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen und nach ca. 50 m in Richtung Südosten Wald gegeben. Darüber hinaus grenzt im Süden mit dem Anwesen Grasweg 2a (Fl.Nr. 302/1) ein weiteres Wohngebäude an, das bereits im Bestand durch die Nutzungen der Tierklinik auf drei Seiten umgrenzt wird. Dieses war ursprünglich als Betriebsleiter-Wohngebäude der Tierärztlichen Klinik errichtet worden.

Insgesamt ist der räumliche Umgriff des Planungsgebiets durch die Nutzungen der Tierklinik mit vor ca. 5 Jahren genehmigten Stall-Neubauten geprägt.

2.2 Größe des Planungsgebietes

Die ca. 2,7 ha umfassende Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes beinhaltet die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 220/1, 221/2 (TF = Teilfläche), 221/3, 221/4, 221/5, 221/6, 221/7, 231, 232/11, 233/3 (TF), 233/6, 233/8, 233/9, 233/10, 257 (TF), 257/7 (TF), 257/39 (TF), 257/40 (TF), 293 (TF), 293/2 (TF), 293/3 (TF), 296/5 (TF), 301, 302, 303/3, 303/5, 304 (TF), 903/5, 903/6, 903/8, 903/9, 903/10, 903/17, 903/18, 903/19, 903/20, 903/21, 903/22, 903/23 und 903/24 jeweils Gemarkung Gessertshausen. Auf der Planzeichnung ist die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs mit einer unterbrochenen schwarzen Balkenlinie gekennzeichnet.

Darüber hinaus stellen die Flächenumgriffe der Ausgleichsflächen in ca. 900 m südwestlicher bzw. 1.100 m nordwestlicher Richtung einen Bestandteil des Bebauungsplans dar.

Der entsprechend gebietsextern zu erbringende naturschutzrechtliche Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 4.760 m² ist festgesetzt auf

- dem Grundstück mit der Fl.Nr. 415 der Gemarkung Gessertshausen (1.744 m²) sowie
- einer Teilfläche des Grundstückes mit der Fl.Nr. 844 der Gemarkung Gessertshausen 4.524 m² (= 3.016 m² x 1,5; naturschutzfachlicher Aufwertungsfaktor von 2/3)); vgl. Kap. 7.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Beschlussituation

Der Gemeinderat Gessertshausen hat mit Sitzung vom 18.06.2024 dieses ergänzende Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 51 "Sondergebiet Tierklinik" beschlossen. Die geringfügig angepasste Umgrenzung

des räumlichen Geltungsbereiches kann der Planzeichnung entnommen werden. Der gemäß § 2a BauGB im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanverfahrens erstellte Umweltbericht wird durch dieses ergänzende Verfahren in seinen Grundzügen nicht geändert.

3.2 Berücksichtigung von raumordnerischen Zielen und Grundsätzen in der Planung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung (Landes- und Regionalplanung) anzupassen.

3.2.1 Landesplanung / LEP 2023

Die Gemeinde Gessertshausen zählt gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (Landesentwicklungsprogramm mit Stand vom 01.06.2023) zum **Allgemeinen Ländlichen Raum**. Zudem ist das Gemeindegebiet als **Einzelgemeinde mit besonderem Handlungsbedarf** festgelegt.

Die Marktgemeinden Dinkelscherben und Zusmarshausen als gemeinsames **Mittelzentrum** befinden sich in einer Entfernung von ca. 10 bzw. 12 km nordwestlich der Ortschaft, die Stadt Augsburg als **Oberzentrum** liegt lediglich ca. 13 km ostnordöstlich entfernt.

Zur **Entwicklung und Ordnung des Ländlichen Raums** ist bezogen auf das plangegegenständliche Vorhaben v.a. auch folgender wichtiger **Grundsatz** formuliert (LEP 2.2.5(G)):

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

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

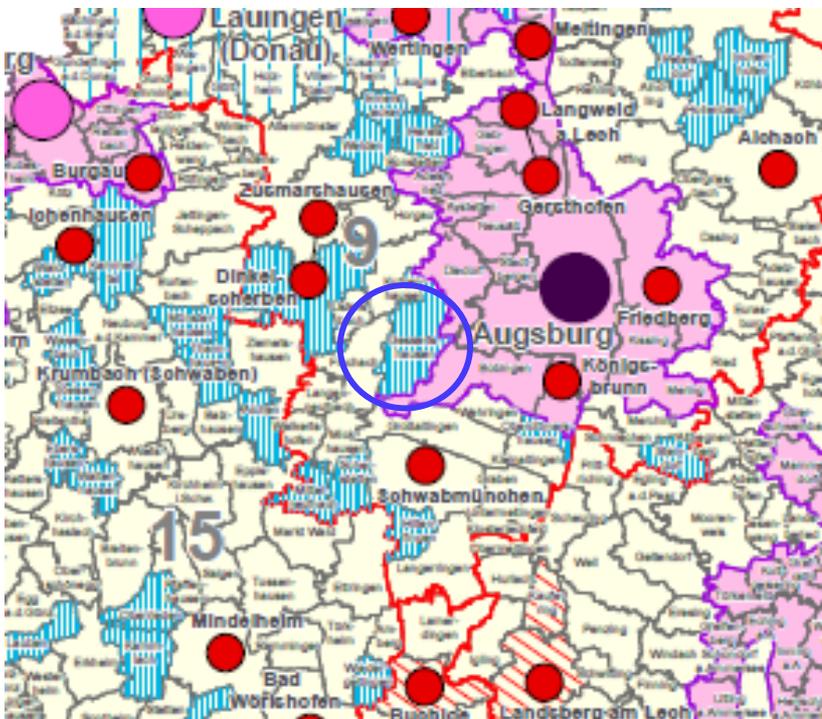


Abb. 3: Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP, Stand 14.05.2020; ohne Maßstab

Zu den **Teilräumen mit besonderem Handlungsbedarf** sind zusammengefasst folgende **Inhalte und Ziele** formuliert:

Das Leitziel gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen ist aus dem verfassungsrechtlich verankerten Sozialstaatsprinzip abgeleitet und unterstreicht die Verantwortung des Freistaats Bayern für die räumliche Entwicklung, Ordnung und Sicherung des ganzen Landes, im Besonderen der „Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf“.

Diese Teilräume sind v.a. durch den Rückgang von Bevölkerung und Erwerbspersonen, von der Abwanderung junger Menschen, der Alterung und einer wirtschaftlich schwierigen Situation gekennzeichnet (durch den demographischen Wandel besonders betroffene Gebiete).

Im Ziel 2.2.3 des LEP werden „Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf“ (RmbH) festgelegt, welche gemäß Ziel 2.2.4 des LEP vorrangig zu entwickeln sind. Dies gilt u.a. bei Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge.

LEP 2.2.3 (Z) Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf

„Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt. (...)“

LEP 2.2.4 (Z) Vorrangprinzip

„Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei

- Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und
- der Verteilung der Finanzmittel, soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind.“

Des Weiteren werden in Verbindung mit der gegenständlichen Planung u.a. folgende Ziele und Grundsätze zur nachhaltigen Entwicklung der raumbedeutsamen Fachbereiche aufgeführt:

- LEP 1.1.3 (G) Verminderung des Ressourcenverbrauchs in allen Landesteilen; unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
- LEP 3.1.1 (G) Ausrichtung der Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen.
- LEP 3.1.1 (G) Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten.
- LEP 3.3 (Z) Ausweisung neuer Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten.
- LEP 5.1 (G) Erhalt und Verbesserung der Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe.

3.2.2 Regionalplanung

Die Gemeinde Gessertshausen gehört dem Regionalen Planungsverband Augsburg an und wird in diesem Bereich als Kleinzentrum im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg ausgewiesen.

Wesentliche allgemeine Ziele des Regionalplans Augsburg (Stand vom 25.09.2007 und Teilfortschreibungen 2018 sowie 2020) bezogen auf das gegenständliche Planvorhaben (Auszug) sind:

- „Im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg sollen in verstärktem Maße die Infrastruktur und die Struktur der gewerblichen Wirtschaft unter Beachtung der ökologischen Ausgleichsfunktionen ausgebaut werden.“ (RP, A II 1.2 (Z)).
- „In den Kleinzentren (...) Gessertshausen (...) sollen die Grundversorgungseinrichtungen ergänzt werden.“ (RP, A IV 2.12 (Z))

3.3 21. Änderung des Flächennutzungsplans

Mit der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden die bislang als „Flächen für die Landwirtschaft“ sowie abschnittsweise „Örtliche Verkehrsflächen“ und „Anlagen- / Ortsrandeingrünung“ dargestellten Flächen folgendermaßen angepasst:

1. Sonderbauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO mit Zweckbestimmung „Tierklinik“
2. Grünflächen zur Baugebietsdurchgrünung sowie zur Anlagen- / Ortsrandeingrünung
3. Einzelgehölze und Gehölzgruppen zur Baugebietsdurchgrünung sowie Anlagen- / Ortsrandeingrünung, und
4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

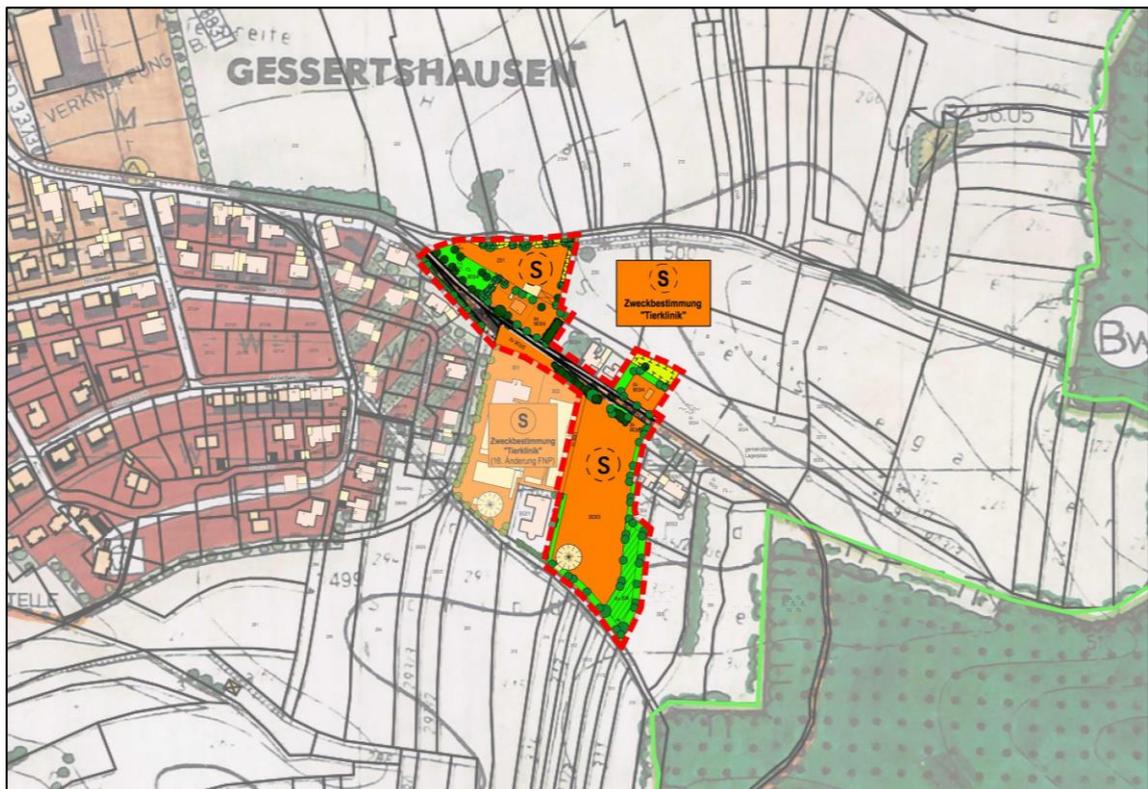


Abb. 2 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1992 inklusive Eintragung der 16. Änderung in der Fassung vom 15.02.2016, mit Überlagerung der rot gestrichelt umrandeten 21. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 30.05.2022 (ohne Maßstab)

Damit entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan und dessen 21. Änderung.

3.3.1 Prüfung von Standortalternativen

Die Tierklinik besteht an ihrem jetzigen Standort bereits seit rund 30 Jahren und hat sich zu einer gut funktionierenden Gesamtanlage am vorhandenen Standort entwickelt.

Eine Erweiterung bzw. Verlagerung der Anlage oder von Anlagenteilen an einen anderen Standort im Gemeindegebiet von Gessertshausen ist nach derzeitigem Sachstand nicht möglich, zumal hierfür weder geeignete Flächen zur Verfügung stehen noch bei einer Aufteilung auf mehrere Standorte sinnvolle betriebliche Abläufe möglich wären. Hierfür wurden die Unterlagen des gemeindlichen „Modellprojekts: Innenentwicklung und Flächenmanagement (...)“ aus dem Jahr 2013, unter aktualisierten Gesichtspunkten / Erhebungsdaten, berücksichtigt.

Fazit: Der Bebauungsplan Nr. 51 „Sondergebiet Tierklinik“ entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Das Planvorhaben ist als bedarfsgerechte sowie mit der Charakteristik der Bestandssituation verträgliche Maßnahme anzusprechen, durch welche insbesondere auch die örtlich vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale konsequent genutzt werden.

4. Bestandssituation / Realnutzung und Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter

4.1 Realnutzung / vorhandene Strukturen

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Augsburg wird der Bestand aus den Jahren 2016 / 2017 aus naturschutzfachlicher Sicht als Ausgangszustand berücksichtigt. Dies ergibt folgende Bestands- / Realnutzungssituation:

Betriebshauptgelände und Flächen im Umgriff des bestandskräftigen Bebauungsplans Nr. 46:

Der im Rahmen des bestandskräftigen Bebauungsplans Nr. 46 als Sondergebiet mit Zweckbestimmung Tierklinik festgesetzte Flächenbereich im Westen / Südwesten des Gesamt-Plangebietes umfasst die Grundstücke des vorhandenen Betriebshauptgeländes der Tierärztlichen Klinik auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 301, 302 und ehemals 303/1, die mit 302 verschmolzen wurde. Die Flächen sind nahezu vollständig überbaut und insbesondere geprägt durch Betriebsgebäude, private Verkehrsanlagen, Hof- und Rangierbereiche, nicht überdachte Stellplätze, sonstige Lager- und Abstellplätze und deren Zufahrten sowie sonst. zugehörige Frei- / Außenflächen. In den Rand- / Übergangsbereichen der Betriebsflächen befinden sich v.a. nach Richtung Westen gegenüber dem Baugebiet im Bereich des Akazienwegs bereits gut ausgeprägte Eingrünungsstrukturen.

Erweiterungsflächen Richtung Osten:

Der neu als Sondergebiet festgesetzte Bereich im östlichen Anschluss an das vorhandene Betriebsgelände der Tierärztlichen Klinik umfasst vorrangig eine bis 2017 intensiv landwirtschaftlich als Sonderkultur (Beerenobst) genutzte Fläche (Fl.Nr. 303/3 und 303/5) sowie im nördlichen Randbereich abschnittsweise lineare Gehölzstrukturen jüngeren bis mittleren Alters entlang des Graswegs. Dabei wird die einreihige Ortsrandeingrünung aus Sträuchern jüngeren Alters, östlich entlang Fl.Nr. 302 mit überplant.

Des Weiteren weisen die Flächen am südöstlichen Randbereich des PG eine vergleichsweise intensive Grünland-Nutzung auf (TF Fl.Nr. 304; teils auch mit Weidenutzung). Der unmittelbar östlich angrenzende und über den Grasweg erschlossene Gebäudebestand Anwesen Hausnr. 4 weist seit rund 2 Jahrzehnten keine Wohnnutzung auf; auch ist darin auf absehbare Zeit wohl keine Wohnnutzung vorgesehen. Der daran anschließende, rund 20 m östlich gelegene Gebäudebestand Anwesen Hausnr. 6 auf Fl.Nr. 305/3 weist derzeit eine dauerhafte Wohnnutzung auf. Lediglich südwestlich des Erweiterungsbereichs befindet sich, außerhalb des Planungsgebiets, die ehemalige Villa der Klinik mit Wohnnutzung (Grasweg 2a, Fl.Nr. 302/1)

Nördlicher Teil des Plangebietes nördlich des Graswegs:

Am Nordostrand des PG (Fl.Nr. 903/17) bestand eine kleingärtnerisch genutzte Fläche mit Gartenhaus und einer vergleichsweise intensiven Grünlandnutzung. Wertgebende, insbesondere auch in den Randbereichen auftretende Vegetationsstrukturen konnten nicht festgestellt werden. Auf diesen Flächen wurden ebenfalls bereits Stellplätze hergestellt (Teilbereich H).

Im Talgrund verläuft ein temporär wasserführender Graben (Grundstücks Fl.Nr. 903/18), der im Bereich des Graswegs 5 und 7 sowie auch teilweise auf dem neuen Stellplatz-Grundstück Fl.Nr. 304/20 verrohrt ist. Der Graben verbindet bei entsprechenden Wetterereignissen das östlich an das PG angrenzende Re-

tentionsbecken mit den beiden innerhalb des Plangebietes gelegenen Retentionsräumen im Westen der Fl.Nr. 903/21.

Der nördliche Teil der als Sondergebiet festgesetzten Plangebietsflächen wird im Bereich der Fl.Nr. 231 bereits als Lager- und Stellplatzfläche genutzt (Baugebietsteiffläche Teilbereich G). Auf dem Grundstück befinden sich neben asphaltierten, gepflasterten und anderweitig befestigten Bereichen u.a. eine Scheune mit Lagerflächen und Pferdeboxen sowie ein zusätzlicher Geräte-Schuppen, ein Lagerzelt und weitere Lagereinrichtungen.

Im Bereich der als PKW-Stellplätze überplanten Flächen unmittelbar nördlich entlang des Graswegs (Fl.Nr. 903/20) befand sich ein zwischenzeitlich abgerissenes Gebäude (Grasweg 1). Dort wurden bereits Stellplatzflächen angelegt. Die Planung sieht hier eine Offenhaltung bzw. weitere Öffnung des teilweise verrohrten Grabens in einem Teilabschnitt im Osten vor, zusätzlich darf jedoch eine 6 m breite Überfahrt zwischen den Grundstücken Fl.Nrn. 903/20 und 231 hergestellt werden. Neben der Umsetzung von zur Durchgrünung dienenden Flächen und Ausgleichsflächen ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 231 zusätzlich den weiteren Ausbau des bereits bestehenden Lager- bzw. Wirtschaftshofes der Tierklinik vor (Teilbereich G). Als wertgebende Gehölze sind am westlichen Retentionsbecken zwei Silber-Weiden zu nennen. Entlang der Ostgrenze dieser (westlichen, auf Teilbereich G gelegenen) Stellplatzflächen besteht eine Gehölzgruppe aus 6 Linden jüngeren bis mittleren Alters, die als Gehölzfläche erhalten und weiter entwickelt werden soll. Dabei sind vorhandene Ablagerungen zu entfernen.

Die nördlich des Graswegs gelegenen Anwesen Hausnr. 5 bzw. 7 (Fl.Nr. 903/4) sind dauerhaft bzw. lediglich temporär bewohnt. Sie befinden sich ebenso wie die Anwesen Grasweg 4 und 6 außerhalb des PGs im planungsrechtlichen Außenbereich.

Nordwestlicher Teil des Plangebietes Westteil des Graswegs sowie entlang der Eichenstraße:

Die Flächen am westlichen Randbereich des Plangebietes beidseits entlang der festgesetzten Verkehrsflächen des Graswegs und der Eichenstraße sind durch die nördlich benachbarte intensive landwirtschaftliche Nutzung (Ackerbauflächen) sowie auch die südlich angrenzende Wohnbebauung umgeben. Im unmittelbaren Anschluss an die Plangebietsflächen ist ein Eichen- und Eschen-Altgehölzbestand mit einem Stammdurchmesser von jeweils > ca. 0,50 / 0,60 m bis teils > 1,20 m vorrangig im Böschungsbereich südlich entlang der Eichenstraße (Fl.Nr. 233/3) bzw. im Straßenabschnitt zwischen den Anwesen Hausnrn. 15 und 17 vorhanden.

Die nördlich entlang der Verkehrsflächen bestehende, ebenfalls durchgehende Gehölzstruktur, setzt sich demgegenüber überwiegend aus Ahorn-Gehölzen jungen bis mittleren Alters sowie einem Unterwuchs vorrangig aus Haselsträuchern zusammen. Hier ist zudem eine 2-stämmige Eiche mit einem Stammdurchmesser von jeweils > ca. 0,80 m vorhanden. Diese Gehölze wurden im Zuge des Straßenausbaus erhalten.

Eine Aufstellung, welche Gehölze erhalten bleiben können

4.1.1 Erhalt von und Eingriff in Gehölzbestände

Erhalt von Gehölzen bzw. Gehölzstandorten im PG:

- 2-stämmige Eiche nördlich der „Eichenstraße“ gegenüber dem Einmündungsbereich der Erlenstraße
- Eichen- und Eschen-Gehölz mit einem Stammdurchmesser von jeweils > ca. 0,50 / 0,60 m bis teils > 1,20 m im Böschungsbereich südlich der Eichenstraße im Abschnitt zwischen den Haus-Nrn. 15 und 17,
- überwiegender Erhalt der Gehölzstruktur nördlich der Eichenstraße,
- Einzelgehölze im Umgriff der beiden Retentionsräume im Westen des Grundstücks Fl.Nr. 903/21.

- ein Ahorn mittleren Alters (sowie Strauchgehölze entlang der Ostgrenze des Grundstückes Fl.Nr. 231,
- Linden (Fl.Nr.903/20, Ostgrenze),
- Strauchgehölzstruktur innerhalb der Ausgleichsfläche (A2 am Nordostrand des PGs),
- Erhalt und Sicherung der Gehölze im Böschungsbereich südlich des Graswegs,
- Erhalt und Ergänzung der Randeingrünung am Westrand entlang des Grundstückes Fl.Nr. 301

Verlust / nicht durch Festsetzung gesicherte bzw. sicherbare Gehölze im PG:

- Der Bergahorn südöstlich der Stallung auf Fl.Nr. 231 im Bereich des temporär wasserführenden Grabens ist am Absterben, so dass hier ein Erhalt nicht sinnvoll ist.

Bereits gefällt wurden:

- Baumreihen aus 7 sowie ca. 8-10 Fichten entlang Nordwest- und Westgrenze des Hausgartens zu Anwesen Grasweg 1 auf Fl.Nr. 903/20,
- 3-stämmiger Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) am auf Höhe des vormaligen Anwesens Hausnr. 1.
- zwei südöstlich des Anwesens Grasweg 1 stockende Birken,
- 10 junge und 15 mittelalte Ahorne im Bereich Fl.Nr. 903/20
- zwei Nadelbäume mittleren Alters östlich Grasweg 7
- Strauchgehölze, zweistämmige Fichte sowie weitere sieben Fichten, eine Eberesche, ein zweistämmigen Ahorn und eine Eiche im Böschungsbereich südlich des Graswegs
- 3 m breite, nahezu durchgehende Anlageneingrünung gebildet aus einer 1-reihigen Strauchpflanzung (durchschnittliche Höhe derzeit ca. 3 bis 4 m) entlang der Ostgrenze Grundstück Fl.Nr. 302 sowie
- Einzelgehölze südlich des Grundstückes Fl.Nr. 301

4.2 Bestandssituation von Natur und Umwelt

Detaillierte Aussagen zur Bestandssituation und zur Bewertung der einzelnen Umweltschutzgüter des Vorhabenbereichs und darunter insbesondere zu den überplanten Bereichen, finden sich im anhängigen Umweltbericht. Dieser ist Bestandteil der Begründung.

Nachfolgend werden deshalb lediglich die wichtigsten Punkte zur Bestandssituation innerhalb des Planungsgebiets und dessen näheren räumlich-funktionalen Umgriff dargestellt und kurz beschrieben.

4.2.1 Naturräumliche Einordnung

Die Gemeinde Gessertshausen liegt in der naturräumlichen Untereinheit „Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten“ der „Donau-Iller-Lech-Platten“. Das Planungsgebiet (PG) liegt am östlichen Ortsrand von Gessertshausen und befindet sich wie auch der gesamte großräumliche Umgriff im Naturpark Augsburg – Westliche Wälder. Ferner befindet sich das PG im Bereich des Talgrunds als auch in den Hangbereichen eines schmalen, nach Richtung (Nord)Westen zur Schmutter entwässernden Taleinschnitts.

4.2.2 Baugrund / Beschaffenheit des Bodens, Grundwasserverhältnisse und Oberflächengewässer

- Boden: Bei den Böden handelt es sich im Teilbereich südlich des Graswegs sowie im nordöstlichen Teil des Grundstücks Fl.Nr. 231 um die Bodenart 8c, fast ausschließlich Braunerden aus kiesführendem Lehm (Deckenschotter, Molasse, Lößlehm). Im Talbereich nördlich des Graswegs findet sich die Bodenart fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): Übersichtsbodenkarte 1:25.000).

Der geologische Untergrund, auf dem sich diese Böden gebildet haben, besteht im größten Teil des Planungsgebietes aus Löss, Lößlehm oder Decklehm, z.T. auch Fließerde, die vorwiegend aus Schluff bzw. Lehm besteht. Im südöstlichen Teil des PG besteht der geologische Untergrund aus ungegliedertem Material der Oberen Süßwassermolasse (LfU, Geologische Karte M 1:500.000). Die im PG vorkommenden Böden sind in der Umgebung weit verbreitet.

Gemäß dem für das Grundstück Fl.Nr. 303/5 (vormals 303/3) vorliegenden geotechnischen Berichts (Fa. GTA Geotechnik Augsburg vom 22.12.2016) besteht das bis in eine Tiefe von rund 10 m aufgeschlossene Untergrundprofil vereinfacht aus folgenden Schichten: auf die 0,5 m bis 1,4 m mächtige Deckschicht (Schluffe mit schwach feinsandigen bis feinsandigen sowie lokal schwach tonigen Nebenbestandteilen), folgen entweder teils von Schichten bis in eine Tiefe von ca. 5 m aus tertiären Schluffen und Tonen (überwiegend mit schwach feinsandig bis feinsandig sowie lokal schwach tonige Nebenbestandteile) oder teils von Schichten aus tertiären Sanden und Kiesen, die bereichsweise bis zu den aufgeschlossenen Endtiefen von 10 m reichen (Fein- bis Mittelsande mit schwach schluffigen bis stark schluffigen und lokal schwach kiesigen Nebenbestandteilen sowie um Kiese mit sandigen bis stark sandigen und schwach schluffigen bis schluffigen Nebenbestandteilen).

- Topographie: Das Gelände der bestehenden Gebäude der Tierklinik (Fl.Nrn. 301, 302 steigt von ca. 494 m ü. NN an der Einfahrt von Nordwesten her bis auf ca. 500 m ü. NN im Süden des westlichen Rundstalls (Teilbereich C) Das Gelände im östlichen Erweiterungsbereich bzw. innerhalb der als Sondergebiet (SO) festgesetzten Flächen der Fl.Nr. 303/3 steigt von ca. 496,5 m ü. NN im Nordwesten auf bis zu 505,5 m ü. NN im südöstlichen Randbereich an. Entlang der Verkehrsflächen von der westlich gelegenen Eichenstraße bis zur Ostgrenze des Plangebiets am Grasweg steigt das Höhengniveau dem Talraum folgend von ca. 487 m ü. NN auf ca. 496,5 m ü. NN an. Der nördlich daran anschließende Talgrundbereich im Umgriff des Grabens befindet sich in einer Höhenlage von ca. 489,5 bis 491 m ü. NN. Die Flächen des wiederum nördlich anschließenden Teilbereichs G auf Fl.Nr. 231 steigen schließlich von Südwesten nach Nordosten von ca. 489,5 bis auf ca. 495 m ü. NN an.

Zur Verdeutlichung der topographischen Gegebenheiten ist der Begründung in Anlage V ein Höhenplan beigelegt.

- Grundwasser. Konkrete Angaben zur Grundwassersituation liegen derzeit nicht vor. Grundwassermessstellen, auch in vergleichbarer räumlicher Lage bzw. mit Übertragbarkeit der Daten sind nicht vorhanden. Gemäß den Ergebnissen des für das Grundstück Fl.Nr. 303/5 (vormals 303/3) vorliegenden geotechnischen Berichts (Fa. GTA Geotechnik Augsburg vom 22.12.2016) ist für diese Flächen mit einem durchgehenden Grundwasserhorizont (mittlerer Grundwasserstand) unterhalb 480 m ü. NN, entsprechend > 15 m unter GOK (Geländeoberkante) zu rechnen. Aufgrund dessen kann für das gesamte Planungsgebiet davon ausgegangen werden, dass mit keinen oberflächennahen Grundwasserständen zu rechnen ist.

Weiterhin wird in dem vorliegenden geotechnischen Bericht darauf hingewiesen, dass im PG infolge der Hanglage sowie der Wechsellage von sehr gering durchlässigen Böden und besser durchlässigen Böden mit Schichtwasser innerhalb der besser durchlässigen Böden zu rechnen ist.

Generell wird im Rahmen der Bauvorbereitungen dem / den Bauherrn empfohlen, eigene Untersuchungen bezüglich des Untergrundes, des Grundwassers, der Niederschlagswasserbeseitigung auch eines evtl. Auftretens von Hangschichtwasser durchführen zu lassen. Die Sicherung gegen evtl. auftretendes Oberflächen-, Schichten- oder Grundwasser sowie auch die Durchführung ggf. entsprechend erforderlichen Schutzmaßnahmen obliegt grundsätzlich dem Bauherrn.

Ferner ist in Verbindung mit dem Erfordernis einer Bauwasserhaltung eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde am Landratsamt Augsburg einzuholen.

- **Oberflächengewässer:** Im PG sind keine dauerhaften Oberflächengewässer gegeben. Dort existieren lediglich ein temporär bei Starkniederschlägen wasserführender Graben mit zwei Retentionsbecken. Der Bereich nördlich des Graswegs ist als wassersensibler Bereich (LfU, Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern IÜG, Stand April 2020) dargestellt. Das PG befindet sich jedoch nicht innerhalb eines festgesetzten oder vorläufig gesicherten HQ100-Überschwemmungsgebiets (amtliches Bemessungshochwasser).

Der schmale Taleinschnitt nördlich des Graswegs wird durch den temporär wasserführenden Graben (Breite an der GOK ca. 1,0 m (-1,20 m) sowie ca. 0,30 m an der Sohle; Tiefe ca. 0,30 bis 0,40 m (0,50 m) entwässert.

Der temporär wasserführende Graben ist auf Fl.Nr. 903/20 (Teilbereich G) auf einer Länge von ca. 30 m verrohrt. Die Verrohrung ist im Osten grundsätzlich zurückzubauen, auf dem Grundstück Fl.Nr. 903/20 ist eine zusätzliche Verrohrung auf max. 6 m Länge ohne wasserrechtliches Verfahren als Überfahrt zulässig. Für weitere Verrohrungen wäre eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen. Der Graben entwässert das östlich des PG liegende Retentionsbecken gedrosselt in die beiden Retentionsräume im Westen (Fl.Nr. 903/21). Der Verlauf des Grabens mit Darstellung der zulässigen Verrohrung ist in der Planzeichnung als Hinweis dargestellt.

Aktuell liegen keine Daten zu Ausuferungen des Grabens bei starken Niederschlägen vor. Dies wurde Seitens des Wasserwirtschaftsamtes mit Schreiben vom 19.08.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Aufstellungsverfahren des nicht weiterverfolgten „Vorgänger“-Bebauungsplans Nr. 49 „Tierklinik Gessertshausen II“ bestätigt.

Allerdings wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei starken Niederschlägen Überflutungen von Teilbereichen des Plangebietes (insbesondere der Grundstücke Fl.-Nrn. 231, sowie 903/17, /18, /20 und /21) durch den Graben nicht ausgeschlossen werden können.

- **Hinweise zu Oberflächenwasser und auf evtl. wild abfließendes Wasser:** Infolge der vorhandenen Geländeneigung bzw. der topographischen Bestandssituation des PG kann bei Starkniederschlägen nicht ausgeschlossen werden, dass es durch wild abfließendes Wasser evtl. zu bereichsweisen Beeinträchtigungen kommt. Die Entwässerungseinrichtungen sollten deshalb so ausgelegt werden, dass wild abfließendes Wasser schadlos abfließen kann. Ggf. sind auch entsprechende Rückhaltmaßnahmen vorzusehen, um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern.

Zum Schutz der Gebäude vor wild abfließendem Wasser wird empfohlen, ggf. bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern.

Ggf. betroffene Bauteile, wie Bodenplatte oder Lichtschächte wären z. B. über die Geländeoberkante hinaus zu erstellen. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer gelegenen Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Die Ableitung von Wasser auf Fremdgrundstücke ist nicht zulässig. Ausgenommen hiervon ist die gedrosselte Ableitung in den temporär wasserführenden Graben oder die Retentionsbecken auf Fl.Nr. 903/21.

Laut Schreiben des Wasserwirtschaftsamt Donauwörth (09.11.2021) sind das Merkblatt DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge – Analyse von Überflutungsgefährdungen und Schadenspotenzialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken“ sowie das DWA- Themenheft T1/2013 "Starkregen und urbane Sturzfluten – Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge" zu beachten. Ergänzend wird in diesem Zusammenhang auch auf das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ hingewiesen.

4.2.3 Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte, schädliche Bodenveränderungen etc. sind innerhalb des Plangebietes nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Augsburg, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass insbesondere aufgrund der topographischen Situation bereichsweise auch Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten vorliegen. Aufgrund dessen wird auf das Erfordernis zur Durchführung von entsprechenden Bodenuntersuchungen, möglichst vor Beginn der Baumaßnahmen bzw. spätestens vor Abfuhr zur Verwertung / Entsorgung von Bodenmaterial hingewiesen. Dies gilt insbesondere für die Böden im Talgrundbereich des temporär wasserführenden Grabens. Das Landratsamt Augsburg ist von ggf. festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

4.2.4 Schutzgebiete / Arten- und Biotopschutz

Bezüglich der Bestandsituation wird auf das Kapitel 4.1 „Realnutzung / vorhandene Strukturen“ verwiesen. Gemäß der ursprünglichen Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird als Ausgangszustand die Bestands- / Realnutzungssituation zum Zeitpunkt des Planaufstellungsverfahrens für den nicht weiterverfolgten „Vorgänger-Bebauungsplan“ Nr. 49 „Tierklinik Gessertshausen II“ aus den Jahren 2016 / 2017 herangezogen.

- Im Plangebiet und dessen räumlich-funktionalen Umgriff sind weder Schutzgebiete, Schutzobjekte nach §§ 23 bis 26 sowie 28 bis 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG, amtlich kartierte Biotope, FFH/SPA-Gebiete oder Vogelschutzgebiete und Fundflächen/-punkte der ASK noch besonders oder streng geschützte Arten bzw. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie vorhanden.

Allerdings liegen die Plangebietsflächen, ebenso wie die gesamten Flächen des restlichen Gemeindegebietes, innerhalb des Naturparks NP-00006 (BAY-09) „Augsburg – westliche Wälder“ (Verordnung in Kraft seit 01.10.1988 & 01.10.2007) im Naturraum der Iller-Lech-Schotterplatten (mit Schutzstatus gem. § 27 BNatSchG; Art. 15 BayNatSchG). Etwa 100 m östlich des PG verläuft die Grenze zu einem Teilgebiet des Landschaftsschutzgebiets LSG-00417.01 (SWA-12) „Augsburg – Westliche Wälder“ (Verordnung in Kraft seit 14.05.1988 & 01.05.2013).

- Der durch das Plangebiet verlaufende, temporär wasserführende Graben ist nicht als „naturnahes (...) Binnengewässer“ inkl. der zugehörigen Uferbereiche gem. § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG einzustufen. Auch die Böschungsbereiche dieses Grabens sind naturschutzfachlich von geringerer Wertigkeit.
- Als besonders wertgebende, allerdings nicht als amtlich kartierte Gehölzbestände sind die Eichen- und Eschen-Altgehölzbestände beiderseits der Eichenstraße“ (Fl.Nr. 233/3 und 232 Südteil) zu nennen.

Insgesamt ist festzuhalten, dass die wertgebenden Gehölzstrukturen im PG weitestmöglich in ihrem Bestand geschützt und zur Erhaltung festgesetzt werden.

4.2.5 Artenschutzfachliche Bewertung:

Das derzeitige Lebensraumpotential der Plangebietsflächen ist aufgrund des vorhandenen, Bestands sowie auch der bestehenden Vegetationsausstattung für geschützte und aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutsame Tierarten von nur untergeordneter Bedeutung zu bewerten.

Aufgrund der Gehölzausstattung kann auch eine Beeinträchtigung von evtl. Fledermausvorkommen bzw. ein Verlust von entsprechenden Quartieren ausgeschlossen werden. Das PG dürfte dagegen eine gewisse Bedeutung als potenzieller Lebensraum, vorrangig für die gegenüber Beunruhigungen vergleichsweise toleranten Vogelarten aus der ökologischen Gilde der Gebüsch- und Gehölzbrüter aufweisen.

Allerdings ist gegenständlich auch bezüglich der potentiell in den bestehenden Gehölzbeständen im Plangebietsumfang vorkommenden Vogelarten von keiner nennenswert nachhaltigen Beeinträchtigung auszugehen. Insbesondere finden diese bei einem evtl. (temporären) Verlust i ausreichende sowie mindestens gleichwertige Ausweich- bzw. Ersatzlebensräume in den vorhandenen Gehölzstrukturen im umliegenden Nahbereich vor.

In der Planung werden eine ökologische Aufwertung und Standortoptimierung bzw. Lebensraumanreicherung vorgesehen. Im Zuge der Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen wird v.a. der Verlust an Gehölzen / Gehölzstrukturen grundsätzlich ausgeglichen. In Ergänzung hierzu werden im Talgrund bzw. nördlich angrenzend insgesamt 756 m² umfassenden Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebiets (aufgeteilt auf 2 Einzelflächen mit den Bezeichnungen „A1“ und „A2“).

Zusammenfassend ist davon auszugehen, dass mit der Realisierung des Bauvorhabens auf Grundlage des Bebauungsplans keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG entstehen. Auch ist nicht davon auszugehen, dass nach nationalem Recht „besonders“ geschützte Arten, wie Arten der Roten Liste, beeinträchtigt werden. Eine Erfordernis für die Erstellung von gesonderten artenschutzfachlichen Gutachten und Unterlagen für die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist i deshalb nicht gegeben.

Abschließend wird im Hinblick auf ggf. durchzuführende Fällungen sowie künftige Pflegemaßnahmen von Gehölzen darauf hingewiesen, dass Rodungsmaßnahmen, Baumfällungen, etc. generell ausschließlich im Winterhalbjahr bzw. im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.(29.)02. zulässig sind. Ausnahmen (aus wichtigem Grund, z. B. Verkehrssicherungspflicht) sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchführbar, sofern keine unmittelbare Gefahr im Verzug ist.

4.2.6 Denkmalschutz

Bau- und Bodendenkmäler sind gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege im Plangebiet nicht vorhanden.

5. Planungskonzeption und Flächenbilanz

5.1 Eckpunkte der Städtebaulichen Konzeption

Übergeordnete städtebauliche Zielsetzung der Gesamtplanungskonzeption stellt aufgrund von Planungsanlass und -zielsetzung (vgl. Kapitel 1) die planungsrechtliche Schaffung einer möglichst hohen Flexibilität und Intensität der baulichen Nutzung innerhalb der Bauflächen des Plangebietes (PG) dar. Dabei wird ein möglichst großes Maß an Gestaltungsfreiheit hinsichtlich der Umsetzung einer zeitgemäßen, zweckmäßig nutzbaren und v.a. auch zukunftssträchtigen Bebauung zugelassen. Zusätzlich werden angesichts der topographischen Situation und der Lage am Ortsrand Grünstrukturen erhalten und gestärkt sowie teilweise auch neu entwickelt.

Damit wird Planungssicherheit für eine nachhaltige Standortsicherung ermöglicht.

Neben der nachhaltigen Standortsicherung der Tierärztlichen Klinik werden andererseits die nachbarlichen Interessen / Belange bestmöglich und weitreichend berücksichtigt und gewahrt.

Deshalb werden in der vorliegenden Planung rahmenbildende, planungsrechtliche Eckpunkte festgelegt. Hierzu wurde eine sinnvolle gesamtbetriebliche Nutzungskonzeption entwickelt. Unabhängig von der konkreten oder auch modifizierten Planung und Umsetzung der Nutzung werden im Hinblick auf den Immissionsschutz Vorgaben zum Nachbarschutz getroffen, die teilweise eine aufschiebende Bedingung gem. § 9 Abs. 2 N. 2 BauGB nach sich ziehen (diesbezüglich wird weiterführend auf die Inhalte des Geruchsgutachtens der Fa. MBBM, Bericht Nr. M144422/12, Version 2 vom 11.06.2024 verwiesen).

Zur Erreichung der ortsplanerisch-städtebaulichen Zielsetzungen werden folgende Eckpunkte im Rahmen der Planungskonzeption festgesetzt:

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

- Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird als Art der baulichen Nutzung gem. § 11 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Tierklinik“ festgesetzt.

Entsprechend der gesamtkonzeptionellen Zielsetzungen sowie in Berücksichtigung der Nachbarschaftssituation sowie der teilweisen Ortsrandlage wird das festgesetzte Sondergebiet in 8 Baugebietsteilflächen mit den Bezeichnungen Teilbereich A bis Teilbereich H unterteilt, um den jeweiligen Erfordernissen entsprechend gesonderte, bedarfsgerechte städtebauliche Regelungen auf die Teilbereiche bezogen treffen zu können.

Mit diesen Baugebiets-Teilbereichsflächen wird ein unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung (v.a. Staffelung der Höhenentwicklung) ermöglicht, das zusammen mit grünordnerischen Maßnahmen (s. nachfolgendes Kapitel 6) die Verträglichkeit des Baugebietes insbesondere gegenüber der benachbarten Wohnnutzung sowie auch zur nördlich, südlich und südöstlich angrenzenden freien Landschaft weitreichend sichergestellt.

- Als Zulässigkeitsrahmen wird entsprechend der Sicherung und betrieblichen Fortentwicklung der Tierärztlichen Klinik festgelegt, dass alle Einrichtungen / bauliche Anlagen, Maßnahmen und Nutzungen zulässig sind, die für die Errichtung sowie den Betrieb und Unterhalt der Tierärztlichen Klinik benötigt werden. Darunter sind im Wesentlichen alle Nutzungen zu verstehen, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes unmittelbar dienen und ausschließlich in Zusammenhang mit dem Betrieb bzw. der betrieblichen Sicherung der Tierklinik stehen.

Zu nennen sind insbesondere folgende Bauliche Anlagen / Nutzungspunkte:

Kleintierklinik, Pferde- und Pferdezahlklinik, Rinderklinik, CT-Gebäude für Klein- und Großtiere, Wartebereiche / -räume, Untersuchungsräume, Pflegeräume, Operationsräume, Reha-Räume, Räumlichkeiten für Apotheke, Aufenthaltsbereiche und Sozialräume für Mitarbeiter, Schulungsräume, Reithalle, Führanlage für Pferde, Stallungen, Quarantänestall, Maschinenhallen, Lagerflächen v.a. für Material und betriebliche Fahrzeuge / Müllmanagement und Stellflächen / Parkplatzflächen für Mitarbeiter und Kunden.

- Für eine Wohnnutzung wird festgelegt, dass diese nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber zulässig ist. Dabei muss sie der Hauptnutzung zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Dies berücksichtigt die bestehende wie auch künftig vorgesehene betriebliche Situation, die Betriebswohnungen für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter bzw. für Aufsichtspersonal auch für Bereitschaftspersonal und Praktikanten erfordert.

Nach derzeitigem Sachstand wird hierfür insbesondere eine Lage innerhalb des Teilbereichs E am Südostrand der Fl.Nr. 303/3 als besonders geeignet angesehen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

- Das Maß der baulichen Nutzung wird sowohl durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 als auch durch die höchstzulässigen Wandhöhen (WH) sowie Firsthöhen (FH) jeweils durch die unteren und oberen Bezugspunkte bestimmt.
Grundsätzlich wird eine Konzeption mit einer möglichst intensiven Flächennutzung / zulässigen baulichen Dichte angestrebt, die eingebettet wird in eine möglichst gute Randeingrünung. Diese trägt auch dem Ausgangszustand im Bereich des bestandskräftigen Bebauungsplans Nr. 46 „Tierklinik Gessertshausen“ (in der Fassung vom 15.02.2016) mit den bestehenden Gebäuden auf den Fl.-Nrn. 301 und 302 sowie den genehmigten Ställen im Süden (Teilbereiche C und F) Rechnung. Die Nutzung der Flächenpotentiale auf Grundlage von Anlass und Zielsetzung der Planung (s. Kapitel 1) sowie ein verantwortungsvoller Umgang mit Grund und Boden werden weitreichend berücksichtigt. Dabei erfolgt durch die Umsetzung der Planung eine Sicherung und sinnvolle Weiterentwicklung des Betriebsstandorts.
- Die GRZ ist mit einem Wert von 0,8 an der Obergrenze gem. § 17 BauNVO festgesetzt. Damit wird angesichts der sehr eingeschränkt vorhandenen weiteren Flächenpotentiale sowie die gesamtbetrieblichen Erfordernisse eine hohe Intensität und Flexibilität in Bezug auf die Überbauung der Grundstücke ermöglicht.
- Darüber hinaus wurde die Festsetzung getroffen, dass die zulässige Grundflächenzahl abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO durch private Verkehrsanlagen, Hof- und Rangierbereiche, nicht überdachte Stellplätze und sonstige Lager- und Abstellplätze und deren Zufahrten bis zu einer GRZ von maximal 0,85 überschritten werden darf. Nach § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO kann im Bebauungsplan von der sog. Kappungsgrenze gem. § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen Abweichendes bestimmt werden. Die Gemeinde macht hiervon Gebrauch und erhöht die gesetzliche Kappungsgrenze geringfügig um 0,05 auf 0,85. Diese Überschreitung ist sowohl der Topographie des Tierkliniksgeländes als auch dem Betrieb der Tierklinik geschuldet. Die Topografie erfordert Geländestufungen, die mehr innere Verkehrsfläche nach sich ziehen. Der Klinikbetrieb begründet ein hohes Personal- und Kundenfahrzeugaufkommen, so dass dementsprechend flächenmäßig große Stellplatzflächen erforderlich sind. Der Klinikbetrieb bedingt auch, dass an einen Großteil der Gebäude herangefahren werden können muss, so dass dementsprechend umfangreich Zufahrten auf den Grundstücken vorhanden sein müssen. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass nach Ziff. III.5.5.1 und 5.5.2 Stellplätze und Lagerflächen versickerungsfähig auszugestalten sind. Im Übrigen sei auf § 17 BauNVO verwiesen, der für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung Orientierungswerte für die Obergrenzen festsetzt. Diese liegen bei Sondergebieten bezüglich der GRZ bei 0,8. Der Gesetzgeber räumt mit der Festsetzung von „Orientierungswerten“ den Gemeinden gerade die Möglichkeit ein, auch regelhaft höhere Werte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung festzulegen. Auch aus diesem Grund sieht die Gemeinde ihre Festsetzung als städtebaulich begründet und gerechtfertigt an.
- Die Festlegung der Höhenentwicklung der Bebauung in den acht Teilbereichen mit Baurecht für Gebäude (Teilbereiche A bis H) erfolgt v.a. aufgrund der topographischen Verhältnisse und in Berücksichtigung der aus betriebsorganisatorischer Sicht für die Umsetzung einer zielführenden Nutzungskonzeption vorgesehenen bzw. benötigten Gelände-Profilierung jeweils als Meterangabe über Normalnull (m ü. NN). Innerhalb der einzelnen Teilbereiche wurden deshalb jeweils der Bezugs- sowie der obere, höchste Punkt für die Wand- und Firsthöhe (WH bzw. FH) jeweils in m ü. NN (Metern über Normalnull) festgesetzt und entsprechend den bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten definiert. Die „Geländeoberkante“ stellt dabei das Bestandsgelände und / oder das hergestellte bzw. herzustellende Gelände dar.

Gerade im Hinblick auf die Hanglage der Bauflächen werden somit auch maximale Abgrabungsmöglichkeiten definiert. Es wird darauf hingewiesen, dass den Bauantragsunterlagen und den ggf. im Genehmigungsverfahren vorzulegenden Unterlagen Geländeschnitte mit Angabe der Höhen in m ü. NN beizufügen sind; dabei sind insbesondere das bestehende Gelände und ggf. ursprünglich vorhandene Gebäudekörper sowie die geplante Geländeprofilierung und die Lage des Gebäudes / der Gebäude darzustellen.

- Durch die zulässige Höhenentwicklung der Baukörper in den 8 überbaubaren Teilbereichen wird eine bedarfsgerechte und schlüssige Planungskonzeption in einem nachbarverträglichen Umfang sichergestellt.

Die Eckpunkte der bereits vorliegenden, orientierenden Planungsvariante für die Umsetzung einer möglichen Gesamt-Betriebsanlage der Tierärztlichen Klinik werden dabei berücksichtigt.

Ergänzend hierzu erfolgt im Hinblick auf eine abschließende planungsrechtliche Bestimmtheit der Höhen von Gebäuden mit Flachdach- sowie Pultdachformen die Festsetzung, dass die max. zulässige Höhe für bauliche Anlagen mit Flachdach- und Pultdachformen durch die Bezugspunkte für die Wandhöhe definiert wird. Entsprechend stellt bei Gebäuden mit Pultdachformen der jeweilige untere und obere Bezugspunkt für die max. zulässige Wandhöhe (WH) auch die höchstzulässige Höhenentwicklung für die höhere Gebäudeseite dar.

Durch die über Bezugspunkte festgelegten maximalen Wand- und Firsthöhen wird sichergestellt, dass sich die zusätzliche Bebauung ortsbildverträglich in die Umgebung einfügt, ohne dass exakte Vorgaben zur Geschossigkeit erforderlich werden.

5.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen / Baugrenzen werden nicht gesondert untergliedert bzw. räumlich differenziert festgesetzt. Die GRZ und die Berücksichtigung der Abstandsflächen gem. Bayerischer Bauordnung sind die einzigen getroffenen Einschränkungen. Einzige Ausnahme stellt das im Teilbereich G am Nordwestrand des Plangebiets dar (Fl.Nr. 231; betriebliche Bezeichnung als „Wirtschaftshof“). Dessen Dimensionierung und räumliche Situierung wurden hinsichtlich der Ausbildung eines möglichst verträglichen Übergangsbereichs zur freien Landschaft an den Ost- / Südostrandbereich der Baugebietsfläche orientiert. Dies berücksichtigt das Richtung Nordosten ansteigende Gelände.

Im Ergebnis wird die Tierklinik gegenüber der Bebauung am Akazien- und Erlenweg einen Mindestabstand von mehr als 21 m bzw. einen Abstand von ca. 8 bis 11 m zur westlichen Grundstücksgrenze des gemeindlichen Wirtschaftswegs mit östlicher Gehölzfläche (Fl.Nr. 296/5) einhalten. Auch zum Grasweg wird ein Mindestabstand von mind. 8,5 m, in der Regel mehr als ca. 10 m erhalten. Zu den dort ausgewiesenen, straßenraumbegleitenden zu begrünenden Flächen im Böschungsbereich zum Grasweg werden 5 m Abstand eingehalten.

Die Baugrenzen berücksichtigen im Bereich des an 3 Seiten nahezu vollständig umschlossenen, unmittelbar angrenzenden wohngenutzten Gebäudebestands auf Grundstück Fl.Nr. 302/1 (Grasweg 2a) in einen Abstand von mind. 6 m bzw. im Südosten zum bestehenden Rundstall 5,4 m.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des Bestands und auch für eine zukunftssträchtige Betriebsentwicklung wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es wird festgelegt, dass Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig sind. Zwischen Gebäuden innerhalb des Planungsgebiets selbst wird die Tiefe der Abstandsflächen einheitlich auf einen Wert von 0,2 H, jedoch mit einer Mindesttiefe von 3 m festgelegt. Dies entspricht der Abstandsflächenregelung für Gewerbegebiete nach Art 6 Abs. 5 BayBO, welche angesichts der Nutzung als sachgerecht angesehen wird.

5.1.4 Garagen, Stellplätze sowie Nebenanlagen und -gebäude

Garagen sowie Nebengebäude dürfen zur Wahrung des Ortsbilds nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden: Stellplätze sowie Nebenanlagen wie z.B. Container-Stellflächen dürfen auch innerhalb der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen situiert werden. Stellplätze sind dabei grundsätzlich offen herzustellen, wobei eine Überdachung für PV-Anlagen und deren erforderlichen Zusatzeinrichtungen wie Wechselrichter, Trafo-Station und Ladesäulen zulässig ist. Allerdings müssen auch die durch PV-Anlagen überdeckten Stellplätze versickerungsoffen hergestellt werden, da das Wasser von den PV-Flächen abtropft und auch dann so weit als möglich versickern soll.

Hierdurch werden entlang der Verkehrs-Räume und gerade auch im „Ankunftsbereich“ der Betriebs-hauptflächen auf der Nordseite der Teilbereiche A und B die Flächen für die Möglichkeit zur Ausbildung eines qualitätsvollen, räumlich-wirksamen Übergangsbereiches zwischen den Baugrundstücksflächen und den öffentlichen Räumen planungsrechtlich sichergestellt.

Der temporär wasserführende Graben im Teilbereich G darf dabei über die bestehende Verrohrung hinaus im Übergang zum Nordteil des Teilbereichs G auf eine Länge von max. 6 m zusätzlich verrohrt werden. Dies berücksichtigt das Fehlen der ökologischen Bedeutung im Bestand sowie auch der fehlenden Entwicklungsmöglichkeiten in der Zukunft. Im Gegenzug muss für die zusätzliche Versiegelungsmöglichkeit ein erweiterter Ausgleich zur Verfügung gestellt werden.

Zudem wird auf die Optimierung der Gesamt-Situation im Rahmen der Festsetzung der gebietsinternen Ausgleichsflächen „A2“ (s. nachfolgende Ziffer 8.) hingewiesen.

Aufgrund des nur gedrosselten Ablaufs aus dem oberen, östlich gelegenen Rückhaltebecken ist eine Verlängerung der bestehenden Verrohrung bei gleicher Dimensionierung hydraulischen unproblematisch. Für die Regelung des Stellplatzbedarfs wurde auf Grundlage der jeweiligen Nutzungen / Nutzungsstruktur im Plangebiet ein gesonderter Stellplatzschlüssel ermittelt und entsprechend festgesetzt. Bezüglich des Stellplatzschlüssels wird auf Kap. 10.4 „Stellplätze / Park- und Stellplatzkonzeption“ der Begründung verwiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Stellplatzbedarf auf Grundlage der jeweils zur Genehmigung beantragten baulichen Anlagen auf Grundlage des festgesetzten Stellplatzschlüssels entsprechend nachzuweisen ist.

5.1.5 Gestaltung baulicher Anlagen

Im Rahmen der Festsetzungen der Baugestaltung erfolgen keine Regelungen zu Gauben, Widerkehren oder Quergiebeln, da diese bereits mit der Ortsgestaltungssatzung, auf die hingewiesen wird, geregelt sind. Zu sonstigen Dachaufbauten für PV-Anlagen sowie zu Dachformen und auch zu Werbeanlagen werden gestalterische Festsetzungen getroffen. Diese dienen zur Erhaltung eines ansprechenden Ortsbilds bzw. sind erforderlich, da gemäß Ortsgestaltungssatzung im Bereich der Tierklinik keine Werbeanlagen zulässig wären.

Im Bebauungsplan werden dabei neben Satteldächern auch Flachdächer, Pult und Zeltdächer mit entsprechenden Dachneigungen zugelassen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Flach- und Pultdächern die Firsthöhe mit der Wandhöhe gemäß den jeweiligen unteren und oberen Bezugspunkten gleichzusetzen ist und bei Flachdächern mit Attika die Firsthöhe der Höhe der Oberkante Attika entspricht. Bezüglich der Zeltdachformen werden geringere Dachneigungen (0 bis 25°) festgelegt, um allzu hoch aufragende, „Spitzdach“-artige Dachkonstruktionen zu vermeiden. Insgesamt wird mit den getroffenen Regelungen zu den Dachformen und -neigungen eine modernere Formensprache der Baukörper ermöglicht.

Anbauten, Garagen und Nebenanlagen / -gebäude sollten in ihrer Gesamtgestaltung grundsätzlich mit dem Hauptgebäude abgestimmt werden, möglichst auch in Bezug auf die Dacheindeckung

und -neigung.

Anlagen zur solarenergetischen Nutzung bzw. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind zur Wahrung der Belange des Orts- und Landschaftsbildes bei geneigten Dächern nur in paralleler und bündiger Anordnung zur Dachhaut zulässig. Die Anbringung muss für den Erhalt einer weitreichend „ruhigen“ Dachlandschaft in einer möglichst zusammenhängenden, harmonisch wirkenden Fläche erfolgen.

Aufgrund der topographischen Verhältnisse ist zur Sicherung gegen Oberflächenwasser ein Zaunsockel von max. 0,10 m, gemessen zwischen OK Sockel und OK Gelände, zulässig. Die Pflanzung von Nadelgehölzen als Einfriedung werden im Hinblick auf die Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes als unverträglich angesehen und sind deshalb unzulässig.

Die Einfriedungen dürfen dabei v.a. aus Gründen des Landschaftsbildes nur an den zu den Bauräumen bzw. den weißen Flächen des Baulands hin orientierten Innenrändern der einzugründenden Flächen gem. I.5.3 und 5.4 bzw. dort wiederum mit 1 m Versatz in die einzugrünenden Flächen errichtet werden. Mit dieser Festsetzung wird die Eingrünungsfläche optisch dem öffentlichen Straßenraum zugeordnet, gleichzeitig können mit dem Rückversatz von den Baugebietsflächen um einen Meter Rangiermanöver mit „Überhang“ in diese Flächen ausgeführt werden, ohne einen Zaun zu beschädigen. Mit der Rückversatz werden die zu begrünenden Flächen auch vom Klinikgelände aus gesehen optisch wirksam, der Zaun verschwindet quasi in der begrünenden Fläche.

Abschließend werden Festsetzungen zu freistehenden Werbeanlagen sowie Werbeanlagen an Gebäuden getroffen. Bewegliche Lichtwerbung, laufende Schriften, sich bewegende Anlagen etc. sind dabei jedoch unzulässig.

Nachweislich erforderliche Maßnahmen zur Orientierungshilfe von Kunden sowie zur Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs (wie z.B. Beschilderungen / Hinweistafeln, etc.) sind von den entsprechenden textlichen Festsetzungen gem. Ziffer III.6.2.1 ausgenommen.

5.2 Prüfung alternativer Planungskonzeptionen / -Varianten

Im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens wurden alternative Planungsmöglichkeiten / -varianten geprüft.

Dabei ist festzuhalten, dass bereits in den Jahren 2015 / 2016 mit dem Aufstellungsverfahren des schließlich durch den hier vorliegenden Bebauungsplan Nr. 51 ersetzten „Vorgänger“-Bebauungsplans Nr. 49 „Tierklinik Gessertshausen II“ begonnen wurde (für diesen erfolgte auch eine frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB).

In diesem Zusammenhang wurden Planungsalternativen / -varianten der städtebaulichen Konzeption zur baulichen Umsetzung erarbeitet. Im Ergebnis ist festzustellen, dass keine anderen, zielführenden Varianten erkennbar sind. Dabei ist die fortwährende Abstimmung der Planungsbeteiligten zu nennen und die Weiterentwicklung des zugrundeliegenden Konzeptentwurfs berücksichtigt. Die vorliegende Planung erzielt einerseits eine bedarfsgerechte Standortoptimierung und -sicherung der Tierärztlichen Klinik und wird andererseits den angrenzenden Wohn-Nutzungen und Landwirtschaft gerecht.

Das Planvorhaben ist damit als bedarfsgerechte sowie mit der Charakteristik der Bestandssituation weitreichend verträgliche Maßnahme anzusprechen, durch welche insbesondere auch die örtlich vorhandenen Flächen- und Erschließungs-Potentiale konsequent genutzt werden. Die Prüfung von Planungsalternativen ist aufgrund der zahlreichen Konzept-Varianten hinreichend ausführlich erfolgt. Insgesamt liegt mit der Planung eine konsequente Nutzung der vorhandenen Erschließungs- und Flächenpotentiale für Bauflächen in einem städtebaulich gesamtgebietsverträglichen Kontext vor.

5.3 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 27.075 m² und unterteilt sich wie folgt:

Art der Fläche / Flächenaufschlüsselung	Flächengröße	%
Planungsgebiet gesamt	ca. 27.075 m ²	100 %
Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Tierklinik“ / Bauland, davon	ca. 19.327m ²	ca. 71,4%
- bereits bestandskräftig ausgewiesenes Bauland (im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 46)	(ca. 7.738 m ²)	(ca. 40,0 %)
- Neuausweisung Bauland / Baugebiets-Erweiterung	(ca. 9.870 m ²)	(ca. 51,1 %)
- zu begrünende Flächen gem. I.5.3 und I.5.4 im SO	(1.682 m ²)	(ca. 8,7 %)
Öffentliche Grünflächen gem. I.5.1	ca. 923 m ²	ca. 3,4 %
Private Grünflächen „Grünland – Wiese / Weide“ gem. I.5.2	ca. 870 m ²	ca. 3,2 %
Zu begrünende Fläche außerhalb SO (auf TF Fl.Nr. 304)	ca. 707 m ²	2,6 %
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft,	ca. 755 m ²	ca. 2,8 %
- Ausgleichsfläche A1	ca. 412 m ²	(ca. 54,6 %)
- Ausgleichsfläche A2	ca. 343 m ²	(ca. 45,4 %)
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 4.087 m ²	ca. 15,1 %
Öffentliche Verkehrsflächen, mit besonderer Zweckbestimmung „Flur- / Wirtschaftsweg sowie verkehrstechnische Erschließung Fl.Nr. 302/1“	ca. 406 m ²	ca. 1,5 %

6. Grünordnerische Festsetzungen / Konzeption

Ziel der grünordnerischen Maßnahmenkonzeption ist es, Eingriffe in den Naturhaushalt sowie das Landschaftsbild möglichst gering zu halten.

Um das zu erreichen, werden im Wesentlichen folgende grünordnerische Maßnahmenkonzeption bzw. Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen ergriffen und in der Planung festgesetzt:

- 1) Für eine möglichst weitreichende Aufrechterhaltung der flächenhaften Niederschlagswasserversickerung bzw. Vermeidung von Flächenversiegelungen wird festgelegt, dass Stellplätze nur mit sickerfähigen Belägen (Abflussbeiwert $\leq 0,4$) auszuführen sind.
- 2) Ebenfalls dürfen Lager- und Erschließungsflächen, sofern dies aus betriebsorganisatorischen oder technischen Gründen nachweislich nicht in anderer Weise erforderlich ist, nur mit einem Abflussbeiwert $\leq 0,75$ ausgebildet werden.
- 3) Soweit als möglich Erhalt der Geländeoberfläche sowie des (natürlichen) Geländeverlaufs; bei Abgrabungen in Gebäudenähe sind daher nur bis max. 0,2 m unter das Niveau des unteren Bezugspunkts zulässig. Zur Verdeutlichung der bisherigen topographischen Gegebenheiten im Planungsgebiet ist in Anlage V ein Höhenplan beigelegt.
- 4) Baugebietsdurchgrünung sowie Anlagen- und Ortsrandeingrünung:

Die zu begrünenden Flächen mit Pflanzmaßnahmen stärken die Baugebietsdurchgrünung entlang der Eichenstraße und des Graswegs und dem angrenzenden Talgrundbereich sowie entlang des Wirtschaftswegs auf Fl.Nr. 296/5 zwischen Tierärztlicher Klinik und dem westlich angrenzenden Wohngebiet. Zusätzlich erfolgt auch ein Erhalt der westlich des Grundstücks Fl.Nr. 302/1 gelegenen Eingrünung (auf Teilbereich B im Südosten und C) sowie eine Ergänzung östlich dieses Grundstücks (Teilbereiche D und F). Zudem soll die Schaffung einer Ortsrandeingrünung zur freien Landschaft erfolgen.

Wesentliche Zielsetzung stellt damit die Umsetzung einer guten Eingrünung inkl. Festsetzung der zur Verwendung zulässigen Pflanzenarten und deren Mindestanforderungen dar. Die zu erhaltenden Ge-

hölzbestände sind bereits in Kap. 4.1.1 erläutert. Dagegen dürfen innerhalb der Teilbereiche des Baugebiets Pflanzungen / Pflanzmaßnahmen frei ausgewählt und durchgeführt werden.

Zur Sicherung der Eingrünung im Südosten des Planungsgebiets besteht das Erfordernis der dinglichen Sicherung der Maßnahmen auf den betroffenen Teilflächen des Grundstücks Fl.Nr. 304: Sofern das Grundstück in Privateigentum des (Fremd)Eigentümers verbleiben, sind diese gesondert per Grundbucheintrag dinglich zu sichern (zugunsten des Betreibers der Tierärztlichen Klinik sowie ggf. zusätzlich mittels einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern und der Gemeinde Gessertshausen).

- 5) Zur Sicherung der zu begrünenden Flächen erfolgt die Festsetzung, dass die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO auf diesen Flächen unzulässig ist. Dies gilt auch für Zäune.

Davon abweichend werden Stützmauern, Aufschüttungen sowie im Südosten auch ein fußläufiger Verbindungsweg in die Landschaft zulässig. Diese nicht störenden, untergeordneten Anlagen sind der Bestandssituation sowie der topographischen Gegebenheiten geschuldet.

- 6) Für alle festgesetzten Pflanzungen wird ausschließlich die Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial von Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften festgelegt (siehe IV.5.1 Vorschlagsliste für Gehölze). Dies ist der Ortsrandlage im Übergang zur freien Landschaft geschuldet. Für die zur Pflanzung festgesetzten Arten sind dabei nur Laubgehölze zulässig, um den Charakter des Ortsbilds zu erhalten.

Im Bereich des Gewässers (auf Fl.Nr. 903/18) müssen dabei dem Standort entsprechend Arten der Weichholzaue verwendet werden.

- 7) Aufgrund der gesetzlichen Vorgaben (Regelung gem. § 9 Abs. 1 BauGB) können keine Zeitpunkte zur Pflanzung festgesetzt werden. Hier wird empfohlen, dass die Baugenehmigungsbehörde im Zuge von Auflagen zur Baugenehmigung entsprechende Festlegungen trifft. Die Pflanzung auf dem an die Teilbereiche D und E angrenzenden Flächen auf Fl.Nr. 304 wurde bereits überwiegend durchgeführt.

- 8) Für den Erhalt der Gehölzpflanzungen wird festgesetzt, dass diese fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sind. Entsprechend müssen ausgefallene Gehölze in der auf den Ausfall folgenden Pflanzzeit in derselben Wuchsordnung nachgepflanzt werden.

- 9) Aus Gründen der Lebensraumvernetzung und des Landschafts- und Ortsbilds dürfen Zäune nur am inneren, zum Bauland weisenden Rand der zu begrünenden Flächen bzw. in max. 1 m Entfernung zum in der zu begrünenden Fläche Bauland gesetzt werden. Dabei ist ein Zaunsockel von max. 0,10 m, gemessen zwischen der Oberkante (OK) des Sockels und der OK des Geländes zulässig, um nötigenfalls Schutz vor wild abfließendem Wasser zu ermöglichen. Zwischen Zaun und Sockel oder, bei sockellosen Zäunen zum Gelände, ist ein Abstand von mind. 10 cm einzuhalten, um die Durchwanderbarkeit für Igel etc. zu gewährleisten. In Zaun-Abschnitten, bei denen dies nicht sinnvoll erscheint (z. B. oberhalb von Stützmauern), können alternativ hierzu in geeigneten Abständen ausreichend dimensionierte Durchschlupfmöglichkeiten vorgesehen werden, die jedoch außerhalb der Absturzbereiche zu liegen kommen sollten.

- 10) Zur Sicherung vorhandener Gehölzstrukturen entlang der Eichenstraße werden diese zur Erhaltung festgesetzt. Nachdem der Straßenausbau bereits abgeschlossen ist, sind für diese Bereiche keine weitergehenden Festsetzungen mehr erforderlich. Die vorhandenen Gehölze sind naturschutzrechtlich als Biotop eingestuft und werden daher ohnehin erhalten.

6.1 Allgemeine Hinweise zur Grünordnung

- An dieser Stelle wird auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) hingewiesen. Diese belaufen sich auf 0,5 m zu bebauten Grundstücken für Gehölze < 2 m sowie mind. 2 m für Gehölze > 2 m Höhe. Zu den nördlich und östlich liegenden, landwirtschaftlich genutzten Grundstücken, muss zur Vermeidung einer ertragsmindernden Beschattung ein Abstand von 2 m für Sträucher < 2 m sowie von 4 m für Gehölze > 2 m Höhe eingehalten werden.
- Arten- und Naturschutz: Es wird generell darauf hingewiesen, dass Pflege- und Rückschnitt- bzw. Rodungsarbeiten an Gehölzen ausschließlich bzw. zwingend in den Wintermonaten, d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zu erfolgen haben. Ausnahmen hiervon sind bei Gefahr im Verzug unmittelbar oder aus sonstigen, wichtigen Gründen nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts Augsburg zulässig. Ferner ist bei älteren Laubgehölzbeständen ab einem Stammdurchmesser von 0,30 m im Vorfeld eine Fachperson im Hinblick auf die Überprüfung / Feststellung von evtl. Fledermausvorkommen bzw. -quartieren und ggf. bezüglich der Festlegung entsprechender Schutz-Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen hinzuzuziehen.
Dasselbe gilt bei Gebäude-Abbruch. Hier können sich auch in kleinen Spalten oder Verschalungen streng geschützte Fledermäuse befinden die ggf. überwintern. Sollte ein Vorkommen festgestellt werden, kann die Fachperson erforderliche Schutz-Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen treffen.
- Beeinträchtigung durch Lichtemissionen: Zum Schutz von Insekten und auch Fledermaus-Jagdhabitaten werden einschlägige Festsetzungen zur Außenbeleuchtung getroffen. Unter Beachtung der festgesetzten Beleuchtungskörper ist eine wesentliche Beeinträchtigung weitgehend unterbunden.

6.2 Grünplanerische Gesamt-Maßnahmenkonzeption – gebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen

Zusätzlich zu den Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung werden zwei gebietsinterne Ausgleichsflächen mit der Bezeichnung „A1“ und „A2“ sowie zwei weitere, etwas entfernter liegende Flächen „A3“ und „A4“ bestimmt. Diese Ausgleichsflächen dienen dazu, die durch die Bebauungsplanung ermöglichten Eingriffe naturschutzrechtlich auszugleichen. Je nach Lage und Größe der Flächen werden unterschiedliche Maßnahmen zur naturschutzfachlichen Entwicklung und Aufwertung getroffen (vgl. III.9.2 der Festsetzungen sowie Kap. 7.2. dieser Begründung)

7. Eingriffs-/Ausgleichsermittlung

Gemäß § 2a BauGB ist zu jedem Bauleitplan eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen v.a. im Hinblick auf die Neuinanspruchnahme von Flächen oder die Änderung von Planungskonzeptionen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden. Der anhängige Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung.

7.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß §§ 13 bis 15 BNatSchG i. V. m. Art. 8 BayNatSchG ist die Durchführung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vorzusehen, wenn infolge der Realisierung einer Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Darüber hinaus ist nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung, Verminderung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Folgenden werden die Eingriffe und der entsprechende Ausgleichsbedarf ermittelt. Dabei wird der Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesent-

wicklung und Umweltfragen „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung– Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2., ergänzte Fassung 2003) zugrunde gelegt, da die bisherige Planung auf der entsprechenden Grundlage erstellt wurde.

7.1.1 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Gemäß der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durch Herrn Eger wurde der Bestand vor Beginn der Veränderungen ab 2017 aus naturschutzfachlicher Sicht als Ausgangszustand berücksichtigt. Wesentliche Grundlagen hierfür stellten neben Aufzeichnungen und Daten-Recherchen durch das Büro Eger das Aufmaß der Fa. SWECO vom November 2016 zum Bestandsgelände sowie den vorhandenen Strukturen inkl. der Lage und räumlichen Ausdehnung von Bestandsgehölzen des Planungsgebiets (PGs) dar.

Neben der „Inanspruchnahme“ (Ausweisung als Bauland) damals unbebauter, teils bewachsener Flächen wird die Überplanung bzw. der zu erwartende Verlust der Bestandsgehölze / -gehölzstrukturen im Rahmen der Eingriffsermittlung berücksichtigt. Ebenfalls wird der bereits erfolgte Ausbau der Erschließungsstraßen Eichenstraße und Grasweg berücksichtigt.

7.1.2 Flächenbilanz zur Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächenbedarfs

Art der Fläche / Flächenaufschlüsselung mit Nr. gemäß Übersichtsplänen Abb. 4 und 5 <i>Mit Angabe der Einstufung gem. Leitfaden</i>	Flächengröße ca. [m ²]	Kompensationsfaktor	Ausgleichsbedarf [m ²]
Planungsgebiet gesamt	ca. 27.015		
1. Plangebietsflächen mit Ausgleichrelevanz:			
1.1 Überbauung Ausbau Eichenstraße <i>Kategorie III - Typ A (unterer Wertebereich)</i>	50	1,3	65
1.2 Überbauung / Überbauung intensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen durch Verkehrsflächen / Bankette, etc.; <i>Kategorie I - Typ A (trotz oberen Wertebereichs Faktor im mittleren bis unteren Wertebereich wg. Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen)</i>	130	0,4	52
1.3 Überbauung temporär wasserführender Gräben (Fl.Nr. 903/20) <i>Kategorie II - Typ A (oberer Wertebereich)</i>	130	1,0	130
1.4 Überbauung kleingärtnerisch genutzter Flächen durch Parkplatz (Fl.Nr. 903/20) <i>Kategorie I - Typ A (trotz oberen Wertebereichs Faktor im mittleren bis unteren Wertebereich wg. Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen)</i>	290	0,5	145
1.5 Planungsrechtliche Nachführung für Eingriffe im Ostteil Fl.Nr. 903/20 <i>Kategorie I - Typ A (trotz oberen Wertebereichs Faktor im mittleren bis unteren Wertebereich wg. Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen)</i>	365	0,5	183
1.6 Überbauung Gehölzstrukturen südl. Grasweg (Fl.Nrn. 903/6, /8, /9 und /10) <i>Kategorie II - Typ A (trotz oberen Wertebereichs Faktor im mittleren bis unteren Wertebereich wg. Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen)</i>	270	0,8	216
1.7 Überbauung Kleingartenanlage durch Parkplatz (Fl.Nr. 903/17)	640	0,6	384

Art der Fläche / Flächenaufschlüsselung mit Nr. gemäß Übersichtsplänen Abb. 4 und 5 Mit Angabe der Einstufung gem. Leitfaden	Flächengröße ca. [m ²]	Kompensationsfaktor	Ausgleichsbedarf [m ²]
<i>Kategorie I - Typ A (oberer Wertebereich)</i>			
1.8 Überplanung von Gehölzstrukturen durch Zufahrten/ Zuordnung zu Bauland (Fl.Nr. 903/10 und /11 südl. Flächen 1.6); <i>Kategorie II - Typ A (oberer Wertebereich):</i>	140	1,0	140
1.9 Überplanung Anlageneingrünung/ Zuordnung zu Bauland (Fl.Nr. 302, Ostseite) <i>Kategorie II - Typ A (oberer Wertebereich):</i>	222	1,0	222
1.10 Überplanung landwirtschaftlich genutzter (z.T. Sonderkultur-) Flächen / Zuordnung zu Bauland (Fl.Nrn. 303/3 und /5) <i>Kategorie I - Typ A (trotz oberen Wertebereichs Faktor im mittleren bis unteren Wertebereich wg. Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen)</i>	5.865	0,5	2.843
1.11 planungsrechtliche Sicherung / Neuausweisung Fläche „Wirtschaftshof“ (Fl.Nr. 231; in Abstimmung mit UNB Gesamt-Fläche, bis ca. 2005/2008 mutmaßlich Pferdekoppel) <i>Kategorie I - Typ A (oberer Wertebereich):</i>	1.968	0,6	1.181
Rückbau der Zufahrt im NO Fl.Nr. 903/20 und Schaffung Gehölzeingrünung	- 45	1,0	- 45
Summe (Eingriffsfläche und Ausgleichsbedarf)	10.040		5.516

Im Zuge des Planergänzungsverfahrens entfallen die bisher geplante Ausgleichsfläche A2 am Westrand des Grundstücks Fl.Nr. 903/20 sowie die Randeingrünung im Südwesten (Fl.Nr. 301). Des Weiteren werden auf Fl.Nrn. 903/17 und /20 die Parkplatzflächen dem hergestellten Bestand entsprechend angepasst. Hierdurch erhöht sich der ursprüngliche **naturschutzrechtliche Ausgleichsflächenbedarf** von 5.225 m² um ca. 300 m² **auf 5.516 m²**.

In der Flächenbilanz sind folgende Flächen ohne Ausgleichsrelevanz berücksichtigt:

- Flächen mit bestandskräftigem Baurecht im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 46,
- Flächenumgriffe mit Bestandsbebauung, intensive Flächennutzungen im Bereich von bestehenden baulichen Anlagen (darunter auch Gebäude und unmittelbar umgebende, sehr intensiv genutzte Grundstücks-Teilflächen des abgebrochenen Gebäudes Grasweg 1 (ca. 295 m²),
- vorhandene Verkehrs- und Wegeflächen / Straßenräume,
- unverändert fortbestehende, begrünte Flächen / Gehölzstrukturen,
- geplante / neu festgesetzte zu begrünende Flächen
- gebietsinterne Ausgleichsflächen.

In den Abb. 4 und 5 sind die eingriffsrelevanten (Teil-) Flächen sowie auch die Flächenumgriffe i.V.m. der Reduzierung / Verringerung des Ausgleichsflächenbedarfs gekennzeichnet sowie mit der entsprechenden Nummer der Flächenaufschlüsselung aus der vorstehenden Tabelle, nochmals lagemäßig wiedergegeben bzw. eingetragen.

Dabei sind die Flächen mit festgesetzten Kompensationsfaktoren von 1,0 und 1,3 in einem dunklen roten Farbton, mit Kompensationsfaktoren von 0,8 in einem „normalen“ roten Farbton sowie mit Kompensationsfaktoren von 0,4 bis 0,6 in einem hellen roten Farbton dargestellt. Demgegenüber sind die Flächen mit Reduzierung / Rücknahme des Ausgleichsflächenbedarfs (Fläche 2.1) sowie die festgesetzten Ausgleichs-

flächen A1 und A2 in grünen Farbtönen gekennzeichnet:

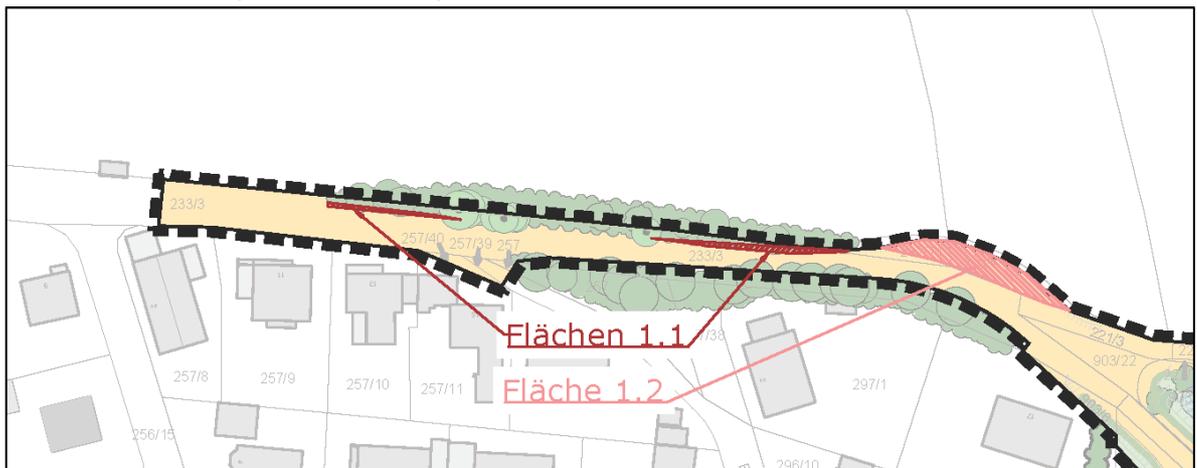


Abb. 4: Darstellung ausgleichsrelevante Flächen; Teilbereich 1 - Zufahrt: (ohne Maßstab, hier: bereits erfolgter Straßenausbau)

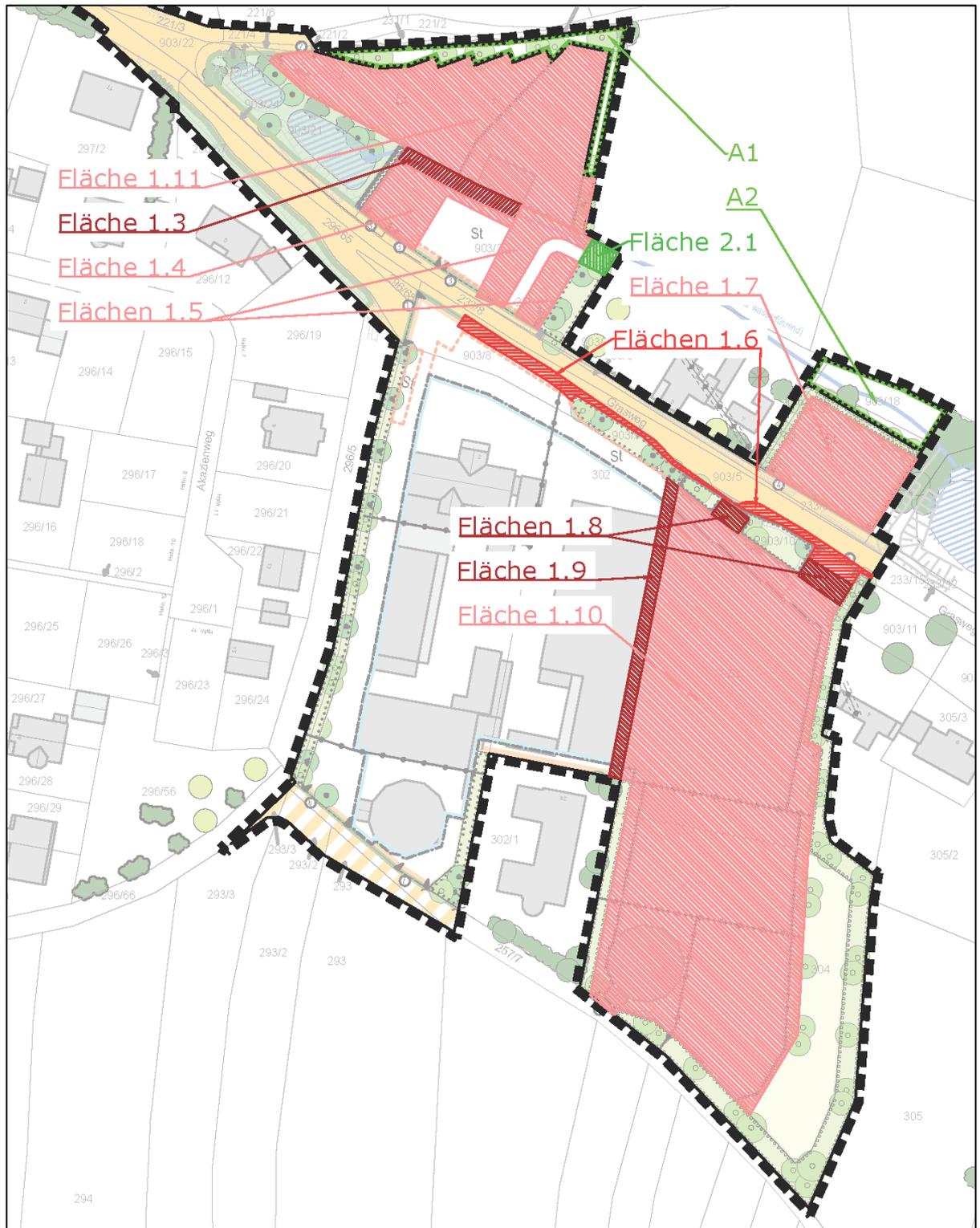


Abb. 5: Darstellung ausgleichsrelevante Flächen, Teilbereich 2 - Klinikgelände, (ohne Maßstab)

7.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans zum einen die beiden Flächen A1 und A2 im nördlichen Bereich des Baulands mit zusammen 756 m² festgesetzt sowie zum anderen die beiden Flächen A3 und A4 in ca. 950 m südwestlicher bzw. 1.100 m nordwestlicher Richtung. Auch diese beiden Flächen sind Bestandteil des Bebauungsplans. Insgesamt wird der Ausgleichsbedarf in Höhe von 5.516 m² mit den Flä-

chen nachgewiesen, so dass mit diesen der Eingriff naturschutzfachlich und -rechtlich ausgeglichen wird und kein Eingriff verbleibt. Die Lagen und Flächengrößen der Ausgleichsflächen ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Der Aufwertungsfaktor bei Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen beläuft sich bei den Flächen A1 bis A3 auf 1,0. Bei der Fläche A4 wird aufgrund des bereits höherwertigen Ausgangszustands in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Augsburg ein Faktor von 2/3 herangezogen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Ausführungs- / Detailplanung der Ausgleichsflächen A1, A2 und A4 eng mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Augsburg abzustimmen ist. Die Maßnahmen A2 und A4 sind spätestens ab der auf den Satzungsbeschluss folgenden Vegetationsperiode umzusetzen, die Maßnahme A1 unmittelbar nach Herstellung der baulichen Anlagen auf dem südwestlich liegenden Grundstück Fl.Nr. 231. Auf der Fläche A3 wurden die erstinstandsetzungsmaßnahmen bereits umgesetzt.

Nach einem Zeitraum von ca. 5 Jahren nach Herstellung der Ausgleichsflächen sollte ein Monitoring im Hinblick auf die festgelegten arten- und naturschutzfachlichen Zielsetzungen durch einen Sachverständigen in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt werden.

Bei erheblich zielabweichenden bzw. von aus naturschutzfachlicher Sicht nicht zielführenden Entwicklungen sind Änderungen bzw. Nachbesserungen oder fachlich zielführende Ergänzungen der Maßnahmenkonzeption mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und umzusetzen.

7.2.1 Entwicklungsziel Fläche A1

Als naturschutzfachliche Zielsetzung für die Ausgleichsfläche A1 mit 413 m² Fläche wird die Anlage eines abwechslungs- bzw. artenreichen, lückenlosen Gehölzes angestrebt und festgesetzt (artenreiche Strauchhecke mit einzelnen Bäumen 1. oder 2. Wuchsordnung). Als wesentliche Pflegemaßnahme für die Strauchgehölz-Hecken ist im Hinblick auf den Schutz vor Überalterung ein Rückschnitt der Sträucher jeweils nach einem Zeitraum von 15 bis 20 Jahren vorgesehen. Dabei darf bei einem Pflegegang bzw. pro fünf Jahren nicht mehr als 1/3 der Strukturen zurückgeschnitten werden. Hier sollte möglichst nicht ein Bereich der insgesamt 100 m langen Hecke vollständig zurückgenommen werden, sondern möglichst in drei bis vier Abschnitte zu je max. 10 m.

Die Bäume sind ungeschnitten zu belassen. Hierdurch wird neben der Ausgleichsfunktion auch eine Ortsrandeingrünung und Abgrenzung der baulichen Anlagen bewirkt.

7.2.2 Entwicklungsziel Fläche A2

Als naturschutzfachliche Zielsetzung für die Ausgleichsfläche A2 mit 343 m² wird die Entwicklung einer Aue angestrebt und festgesetzt. Am Nordrand wird zum Schutz vor Nährstoffeintrag von den nördlich angrenzenden, höherliegenden und intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen ein Hochstaudensaum vorgesehen. Entlang des temporär wasserführenden Grabens soll ein artenreicher Hochstaudensaum entwickelt werden. Hierzu wird, wie auch für die Saumstruktur am Nordrand und die Wiesenflächen, ein spezielles Mahdregime festgesetzt, das die Entwicklung in Richtung Zielzustand steuert und ermöglicht. Eine zusätzliche Artenanreicherung durch Aussaat ist dabei zunächst nicht vorgesehen. Nur im Falle, dass sich keine Artenanreicherung einstellt oder bestimmte, typische Arten wie z.B. Mädesüß nicht ansiedeln, kann dies über ein Aufreißen einzelner Flächenteile und gezielte Nachsaat autochthonen Saatguts erfolgen. Hierzu sollte eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erfolgen, um ggf. eine Mahdgutübertragung von geeigneten Spenderflächen erfolgen.

Vorhandene Gehölze bleiben erhalten, diese Flächen können ggf. durch Sukzession auch etwas vergrößert werden. Sollten sich in dieser Ausgleichsfläche invasive Neophyten einfinden, wären diese durch geeignete Maßnahmen zurückzudrängen. Hierzu wäre eine häufigere oder angepasste Mahd vorzusehen. Hier sind folgende Arten besonders zu beachten: Beifußblättriges Traubenkraut (*Ambrosia artemisiifolia*),

Riesen-Bärenklau (*Heracleum giganteum*) und Drüsiges Springkraut (*Impatiens glandulifera*). Sollten diese oder andere invasive Neophyten auftreten, wären die entsprechenden Maßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

7.2.3 Entwicklungsziel Fläche A3

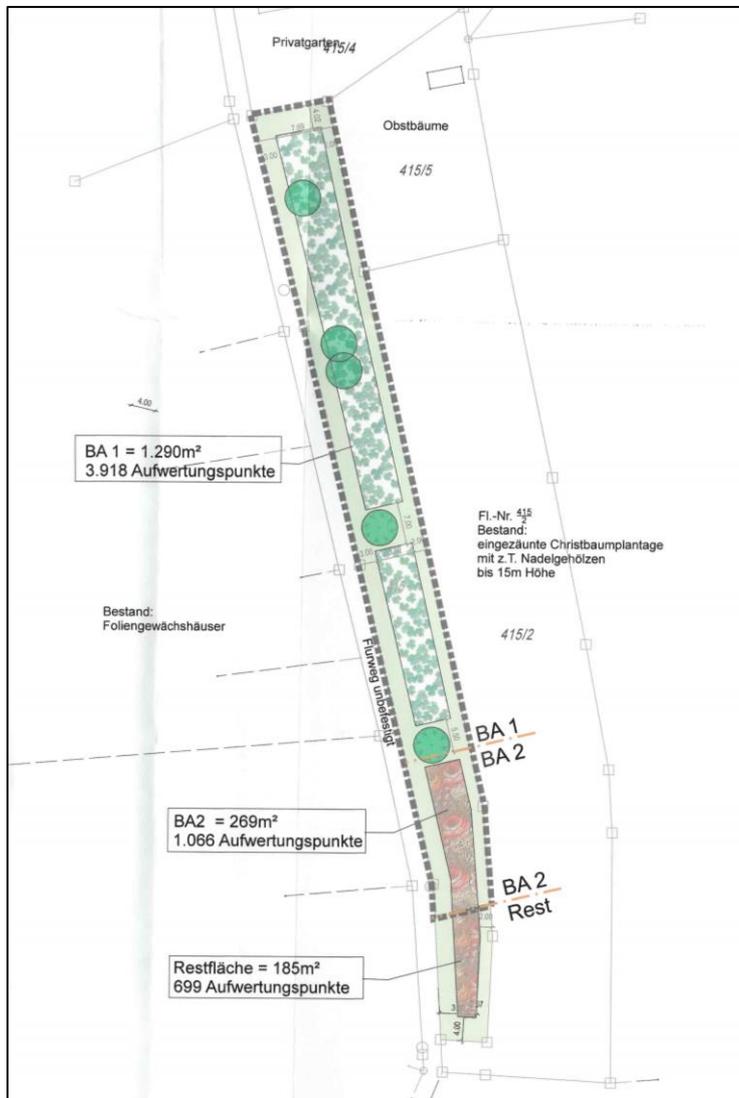


Abb. 6: Plan Nr. 447_G_4.1 „Ausgleichsfläche-Maßnahmen auf Flur-Nr. 415“ aus dem LBP (ohne Maßstab)

Die Ausgleichsfläche A3 auf dem Grundstück Fl.Nr. 415, Gmkg. Gessertshausen liegt ca. 900 m südwestlich des PGs in Ortsrandlage, rund 50 m südlich der Schulstraße. Im Norden dieser Ausgleichsfläche grenzt Wohnbebauung mit einem Hausgarten an, im Osten ist eine ca. 15-20 m breite Nadelbaum-Plantage mit Gehölzen unterschiedlichen Altersstufen vorhanden. Südlich benachbart befinden sich intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Westen schließt, getrennt durch einen Flur- / Wirtschaftsweg, eine Folientunnel-Anlage für Sonderkulturen an. Das Grundstück hat im Norden eine Breite von ca. 12,8 m und verschmälert sich auf ca. 7,7 m im Süden

Als naturschutzfachliche Zielsetzung für diese Fläche mit 1.744 m² ist ein Gehölz- und Wiesensaum zwischen dem östlich angrenzenden Gehölz und dem Flurweg im Westen zu nennen. Die Erstinsandsetzung erfolgte bereits mit der Genehmigung für die Errichtung des Pferdestalls / Rundstalls, einer Longier- und Führhalle sowie einer Futterlagerhalle auf Teilflä-

chen der Grundstücke Fl.-Nrn. 303/3.

Folgende Maßnahmen wurden damals ordnungsgemäß durchgeführt:

- Ansaat Landschaftsrasen, autochthon,
- Im nördlichen und mittleren Bereich Anlage einer ca. 5 bis 8 m breiten Hecke (stickstoffreich; *Carpinus betulus*, *Corylus avellana*, *Cornus mas*, *Cornus sanguinea*, *Euonymus europaeus*, *Ligustrum vulgare*, *Prunus avium*, *Sambucus nigra*, *Sorbus aucuparia*),
- Im südlichen Bereich ca. 3 bis 5 m breites mesophiles Gebüsch (*Crataegus monogyna*, *Prunus spinosa* und *Rosa canina*),
- In etwa entlang der Mittelachse des Gesamtgrundstückes Anpflanzung von insgesamt 5 Bäumen 1. und 2. Wuchsordnung (*Carpinus betulus*, *Quercus robur* und *Tilia cordata*).

In diesem Zusammenhang wird auf den landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) zum Bauantrag (für die damaligen Grundstücke Fl.Nrn. 303 und 303/3) des Büros Stadt Land Fritz, Landschaftsarchitekten & Stadtplaner, 86316 Friedberg, mit Stand vom 20.03.2018 verwiesen (vgl. Abb. 6).

Im Jahr 2018 wurde im Hinblick auf die bereits angedachte, hier vorliegende Bebauungsplanung, lediglich der Rundstall am Südwestrand der Fl.Nr. 303/3 auf Grundlage der Baugenehmigung errichtet. Daher wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde vereinbart, dass der bereits errichtete Rundstall im Bebauungsplan Nr. 51 als Eingriff mitbilanziert wird, und in der Folge dann auch die gesamte Ausgleichsfläche der Fl.Nr. 415 (1.744 m²) in den Bebauungsplan eingebracht werden kann (Schreiben der UNB vom 05.08.2019).

7.2.4 Entwicklungsziel Fläche A4

Die Ausgleichsfläche liegt rund 1.100 m nordwestlich des Planungsgebiets und ca. 300 m südwestlich von Deubach und ca. 60 m südlich der Schmutter. Sie besteht aus einer großen Teilfläche westlich sowie einer kleinen östlich eines von Süden zur Schmutter führenden Entwässerungsgrabens. Die Fläche grenzt mit ihrer Nordseite unmittelbar an einen Altarm der Schmutter an. Die Fläche liegt im FFH-Gebiet 7630-371.03 Schmuttertäl und im ABSP Schwerpunktgebiet Objekt-ID 772K.2 Schmutterau zwischen Fischbach und Westheim sowie im Bereich der ABSP-Fläche Nr. C4 / ID 77201783 (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – Online Viewer (FIN-Web), Stand April 2020). Die Ausgleichsfläche liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ100 der Schmutter. Entsprechend ist bei der Planung der Ausgleichsmaßnahmen den Belangen des Überschwemmungsgebietes Rechnung zu tragen bzw. sind die Schutzvorschriften der §§ 78 und 78a WHG zu beachten.

Auf der Fläche sind zwei als Biotop amtlich kartierte Teilbereiche vorhanden. Der Biotop Nr. 7630-1059-001 "Auengebüsch südlich Deubach" befindet sich im südwestlichen Bereich innerhalb der als Ausgleichsfläche festgesetzten Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 844 (s. Planzeichnung Bebauungsplan). Dieser weist allerdings neben einigen Ablagerungen / Einträgen von Fremdmaterial einen Optimierungsbedarf hinsichtlich der Durchführung von bestandsentwickelnden Pflegemaßnahmen auf. Der Biotop Nr. 7630-1058-003 "Magere Flachlandmähwiesen südlich Deubach" befindet sich im Süden des Grundstücks, er kann mangels Aufwertungsmöglichkeiten nicht als Ausgleich herangezogen werden.

Die Ausgleichsfläche selbst ist, mit Ausnahme der vorbeschriebenen biotopkartierten Gehölzbestände im südwestlichen Bereich, durch eine bislang vergleichsweise intensive landwirtschaftliche Grünland-Nutzung geprägt. Zudem verlaufen einige Gräben durch die Fläche und im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze ist eine größere Fläche mit Aufwuchs des invasiven Neophyten *Fallopia japonica* – Staudenknöterich vorhanden.

Des Weiteren grenzen unmittelbar nördlich an das Grundstück der Biotop Nr. 7630-1057-003 ("Schmutteraltwasser zwischen Brunnenmühle und Deubach") an. Östlich / nordöstlich benachbart befindet sich zudem der Biotop Nr. 7630-1057-002 "Schmutteraltwasser zwischen Brunnenmühle und Deubach".

Die Nutzung der angrenzenden Flächen ist im nördlichen und westlichen Anschluss im Wesentlichen durch (teils biotopkartierte) Auengehölze geprägt. Im Osten und Süden befinden sich vorrangig intensiv genutzte landwirtschaftliche Grünland-Flächen, die durch Entwässerungsgräben drainiert werden.

Mit den Flächen A1 bis A3 ² großen Teilfläche werden 2.500 m² Ausgleich nachgewiesen, so dass mit der Fläche A4 noch 3.016 m² Fläche mit dem Aufwertungsfaktor 1 nachzuweisen sind. Der mit der Unteren Naturschutzbehörde vorabgestimmte Aufwertungsfaktor beträgt aufgrund des naturschutzfachlich guten Ausgangszustands lediglich einen Wert von 2/3. Das heißt, dass für 3.016 m² Flächenäquivalent auf dieser Fläche 4.524 m² (Faktor 1,5) bereitzustellen sind.

Mit dem gesamten Grundstück Fl.Nr. 844 abzüglich der nicht aufwertbaren Biotopfläche liegt eine Fläche von 4.936 m² vor, so dass ein „Überschuss“ von 412 m² Fläche bzw. ca. 275 m² Ausgleichsäquivalent (Faktor 1,0) verbleibt, der nicht im Zuge dieses Bebauungsplans festgesetzt wird (vgl. Planzeichnung unten links, Ausgleichfläche A4). Diese kann im Zuge von künftigen Vorhaben mit Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild entsprechend zugeordnet werden.

Es soll eine extensiv genutzte, magere Grünland-Vegetation entwickelt werden. Dabei ist als „Zielart“ im Rahmen der naturschutzfachlichen Entwicklung der Flächen insbesondere der Mädesüß-Perlmutterfalter (*Brenthis ino*) zu nennen.

Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:

- Entfernung von vorhandenen Ablagerungen / Fremdmaterial auf der gesamten Fläche,
- Rückführung / Aufgabe der Nutzung des durch die Fläche verlaufenden, ca. 3 m breiten Grasweges (diesbezüglich hat allerdings noch eine Klärung der im Bestand vorhandenen bzw. ggf. benötigten Wegenutzungen / -beziehung zu erfolgen),
- Bereiche mit Brennessel- bzw. Stauden-Knöterich-Dominanzbeständen sind in den ersten drei bzw. fünf Jahren 3 bis 4 x jährlich bzw. 10 x jährlich zur Aushagerung bzw. Zurückdrängung des Staudenknöterichs zu mähen. Ggf. sind auch andere Neophyten zurückzudrängen, Abstimmung mit der UNB Augsburg, ob ggf. weitere Maßnahmen sinnvoll sind,
- 2-schürige Mahd der Wiesenfläche, ggf. mit Durchführung einer Mähgutübertragung zur Artenanreicherung der Flächen (streifenweise auf ¼ der Fläche quer zur Mahdrichtung),
- Pflege der Gehölzbestände sowie Zulassung der Sukzession durch gelenkte Eigenentwicklung,
- In den Übergangsbereichen der Gehölzbestände zu den Offenlandflächen: Aufbau von (> 3 m) Hochstaudenfluren, ggf. mit Durchführung einer Artenanreicherung durch geeignetes, autochthones Saatgut. Als Pflegemaßnahme ist eine jährliche oder 2-jährliche Rotationsmahd von 50 % der Flächen durchzuführen,
- Entlang der Gräben ist ein Aufbau von mind. 3 m breiten Saumstrukturen / Hochstaudensäumen durch Sukzession / gelenkte Eigenentwicklung, ggf. mit einer Artenanreicherung durch geeignetes Saatgut anzustreben. Als Pflegemaßnahme ist eine 4-jährliche Rotationsmahd in geeigneten zeitlichen Abständen vorzusehen (jährlich 25 % der Fläche) durchzuführen,
- Für eine räumlich-funktionale Sicherung der Ausgleichsfläche sind an den Grenzverläufen Orientierungspunkten durch Ablagerungen von Totholz (Wurzelstöcken, stärkere Hölzer, etc.; keine Verwendung von kleinem Gehölz bzw. Geäst!) zu schaffen. Hieraus dürfen sich Gehölze entwickeln, die dann die Grenzen markieren. Der Umfang der Strukturen sowie deren Anzahl ist im Rahmen der weiterführenden Planungen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde noch festzulegen;
- Auf der gesamten Fläche muss nach Mäharbeiten und max. 1 Woche Trocknung das Schnittgutsaufgenommen und von der Fläche entfernt werden. Zudem ist auf der gesamten Ausgleichsfläche die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln generell zu verzichten.

7.3 Dingliche Sicherung der Ausgleichsflächen

Sofern die Grundstücke bzw. deren Teile, die als Ausgleichsflächen festgesetzt sind, in Privateigentum verbleiben (Fl.-Nrn. 415, 844 und 903/18 sowie Teilfläche Fl.Nr. 231, Gmkg. Gessertshausen) sind diese jeweils gesondert per Grundbucheintrag dinglich zu sichern (mittels einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Augsburg und der Gemeinde Gessertshausen).

8. Immissionsschutz

8.1 Verkehrsinfrastruktur / -lärm

Bundesstraße 300: Immissionen von der nördlich / nordwestlich gelegenen B 300 auf das Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen. Die Bundesstraße befindet sich in einem Mindestabstand von rund 350 m zu den überbaubaren Grundstücksflächen des Plangebietes (PG) entfernt.

Das Landratsamt Augsburg, Fachbereich 55 -Immissionsschutz, hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung darauf hingewiesen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 im Plangebiet eingehalten werden können. Auf die von der B 300 ausgehenden Emissionen wird jedoch hingewiesen. Dabei werden evtl. doch erforderliche Lärmschutzmaßnahmen nicht vom Baulastträger der Bundesstraße übernommen.

Bahnlinie Augsburg-Ulm: Das Landratsamt Augsburg, Fachbereich 55, Immissionsschutz, hat in der Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung darauf hingewiesen, dass auf Grundlage der Auszüge aus der Umgebungslärmkartierung an Schienenwegen von Eisenbahnen des Bundes Runde 3 (30.06.2017) zur Tagzeit Beurteilungspegel von bis zu 60 dB(A) und zur Nachtzeit Beurteilungspegel von bis zu 55 dB(A) im Bereich des Grasweges vorliegen.

Folglich sind am Grasweg die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 überschritten und es wird empfohlen, eine Wohnnutzung bzw. die Errichtung schutzbedürftiger Räume im Südostteil des Planungsgebiets mit Orientierung schutzbedürftiger Räume nach Süden oder Osten hin orientiert zu planen.

Erschließungssituation des Plangebietes – Grasweg / Eichenstraße: Ferner ist gem. der Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung (Bericht Nr. M144422/11, Müller-BBM Industry Solutions GmbH, 82152 Planegg vom 10.06.2024) keine immissionsschutzfachliche Relevanz in Bezug auf die Nutzungssituation der Grundstücke entlang des Graswegs bzw. der Eichenstraße zu erwarten. Die Untersuchung kommt bzgl. der zu erwartenden Lärmimmissionen hinsichtlich des künftigen Anlagenverkehr der Tierklinik zu folgenden Ergebnissen:

„Das der Tierklinik zuzurechnende Verkehrsaufkommen bei dem vorgesehenen zukünftigen Nutzungskonzept wird maßgeblich in der Tagzeit abgewickelt. Nach einer überschlägigen Abschätzung nach den Angaben in Kapitel 5.2 (des Gutachtens) sind tagsüber ca. 1.300 Pkw-Bewegungen und ca. sechs Lkw-Bewegungen sowie nachts ca. 50 Pkw-Bewegungen auf dem Grasweg westlich des Tierklinikgeländes zu erwarten. Bei einer zulässigen Fahrgeschwindigkeit von 30 km/h ergeben sich nach den RLS-90 Schallemissionspegel von ca. 48/37 dB(A) tags/nachts.

Auch ohne detaillierte Untersuchungen ist davon auszugehen, dass die durch die Verkehrsgeräusche auf dem Grasweg an dem maßgeblich betroffenen Wohnhaus am Grasweg (Akazienweg 5, IO 1a) hervorgerufenen Beurteilungspegel nicht dazu geeignet sind, die in Kapitel 7.4 der TA Lärm genannten Kriterien zu übertreffen. Insbesondere stellen sich bei den angenommenen Kfz-Bewegungen keine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 /49 dB(A) am Immissionsort IO 1a ein.“

Das schalltechnische Gutachten ist den Bebauungsplanunterlagen als Anlage II beigefügt. Die fachplanerische Untersuchung / Bewertung der Fa. Müller-BBM GmbH kommt des Weiteren zu dem Ergebnis, dass „durch die aktuellen Erkenntnisse aus der Verkehrsuntersuchung (Fa. Sweco GmbH, 80687 München, mit Stand vom März 2021) auch keine Maßnahmen organisatorischer Art im Hinblick auf die planinduzierten Verkehre erforderlich“ sind.

8.2 Anlagenlärm

Um die Auswirkungen gegenüber den benachbarten Wohngebäuden zu überprüfen, wurde jeweils eine gesonderte immissionsschutzfachliche Untersuchung zum Anlagenlärm sowie auch zur lufthygienischen Situation erstellt. Grundlage hierfür stellen die zu erwartenden Auswirkungen der jeweils zulässigen Nut-

zungen dar. Hier werden in den Gutachten (Schall und Lufthygiene) räumliche und organisatorische Maßnahmen benannt, um die Verträglichkeit sicherzustellen (vgl. Kapitel 4. und 5. des schalltechnischen Gutachtens).

Auf die „Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung“ (Bericht Nr. M144422/11, Müller-BBM Industry Solutions GmbH, 82152 Planegg vom 10.06.2024) wird entsprechend verwiesen (vgl. Anlage).

Die Untersuchung zum Anlagenlärm kommt bzgl. der zu erwartenden künftigen Lärmimmissionen zu folgenden Ergebnissen (siehe Gutachten Kapitel 7. „Beurteilung“, Unterkapitel 7.1 „Beurteilungspegel“ sowie Kapitel 8. „Schallschutzmaßnahmen“):

Gutachten Kapitel 7., Unterkapitel 7.1 „Beurteilungspegel“:

„Den Berechnungsergebnissen in Kapitel 6.2 (des Gutachtens) kann entnommen werden, dass sich für den Betrieb der ausgebauten Tierklinik unter Berücksichtigung der Planung und des zugrunde gelegten Betriebskonzepts Beurteilungspegel in der Nachbarschaft errechnen, die an allen Immissionsorten die herangezogenen Immissionsrichtwerte der TA Lärm unterschreiten.“

Bzgl. der Beurteilungspegel ist außerdem darauf hinzuweisen, dass deren Prognose eine sehr hohe Gleichzeitigkeit schalltechnisch relevanter Einzelereignisse sowie eine sehr intensive Auslastung der mutmaßlichen Hauptlärmquellen zugrunde liegt, wie sie nach dem Ausbau nur an wenigen Tagen eines Jahres vorzufinden sein wird.

Die berechneten Beurteilungspegel basieren auf den in Kapitel 5 (des Gutachtens) beschriebenen Ansätzen. Abweichungen in der Praxis nach Inbetriebnahme der ausgebauten Tierklinik können nicht ausgeschlossen werden. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird der derzeitige Planungsstand im Hinblick auf eine schalltechnische Verträglichkeit überprüft. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist ggf. eine detailliertere Betrachtung erforderlich.“

Gutachten Kapitel 8. „Schallschutzmaßnahmen“:

„Bei dem vorgelegten Nutzungs-, Betriebs- und Planungskonzept ist es u. E. nicht erforderlich, besondere Schallschutzmaßnahmen einzufordern, um die Einhaltung der Beurteilungskriterien der TA Lärm in der Nachbarschaft sicherzustellen.“

Allerdings enthält die vorliegende Untersuchung Annahmen zu künftigen Betriebsabläufen, die schalltechnische Relevanz besitzen. Zur Einhaltung der o. g. Anforderungen sind (im Zuge der Baugenehmigung und des Betriebs) insbesondere folgende Maßnahmen organisatorischer Natur zu beachten, die mit einer vertraglichen Vereinbarung zwischen Gemeinde und Planungsbegünstigtem bereits am 16.7.2024 vorab fixiert wurden:

- Der Lieferverkehr zur Tierklinik erfolgt ausschließlich innerhalb der Tagzeit (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr).
- Der Betrieb des Traktors/Gabelstaplers auf dem Betriebsgelände findet tagsüber außerhalb der Ruhezeiten der TA Lärm statt.
- Der Austausch der Container der Mistlege sowie der Abtransport der toten Tiere erfolgt tagsüber außerhalb der Ruhezeiten der TA Lärm.
- Die Parkflächen P1 bis P6 und P11 werden ausschließlich von Mitarbeitern der Klinik, die Parkflächen P7 bis P10 durch Kunden genutzt. Dies ist durch eine entsprechende Beschilderung zu gewährleisten.
- Die am Hauptgebäude westlich gelegenen Stellplätze Nr. 1, 2, 16 bis 18 auf der Parkfläche P7 dürfen nachts nicht genutzt werden. Die Parkfläche P9 sowie die Parkflächen P3 bis P6 und P11 werden nachts nicht befahren. Dies ist durch eine entsprechende Beschilderung zu gewährleisten.

- Die Fenster der Klinikgebäude auf Fl.-Nr. 301 sollten an der zur Wohnbebauung ausgerichteten Westseite während der Nachtzeit geschlossen bzw. maximal in Kippstellung gehalten werden.
- Die Fenster der geplanten Pferdeklarinik auf Fl.-Nr. 303/5 sollten an der zur Wohnbebauung Graspweg 4 und 6 (IO 3 und IO 4) ausgerichteten Ostfassade und Nordfassade während der Nachtzeit geschlossen gehalten werden.

8.3 Lufthygienische Situation

Die Untersuchung zur lufthygienischen Situation kommt bzgl. der zu erwartenden Geruchsimmissionen zu folgenden Ergebnissen (siehe Gutachten Müller-BBM Industry Solutions GmbH, Bericht Nr. M144422/12, Version 2 vom 11.6.2024, Kapitel 9. „Darstellung der Ergebnisse“, Unterkapitel 9.2.2 „Zusammenfassende Beurteilung der Immissions-Gesamtzusatzbelastung“, auf Seiten 55 f.):

In der Beurteilung „war zu prüfen, ob durch die bauliche Erweiterung der Tierärztlichen Klinik die Schutzansprüche des an das „Sondergebiet Tierklinik“ im Westen angrenzenden Allgemeinen Wohngebiets und der weiteren, in unbeplanten Bereichen benachbarten Wohnnutzungen (Fl.-Nr. 302/1, Fl.-Nr. 304, Fl.-Nr. 305/3, Fl.-Nr. 903/4, Fl.-Nr. 903/5) verletzt werden können.

Dazu wurde (...) eine Geruchsimmissionsprognose nach den Anforderungen des Anhangs 7 der TA Luft 2021 für die Tierärztliche Klinik Gessertshausen im Planfall erstellt und um eine Betrachtung des genehmigten Bestands ergänzt. (...)

Seit der bisherigen Betrachtung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die bislang berücksichtigten Emissions- und Immissionsminderungsmaßnahmen konkretisiert. Ziel war es dabei u. a. Maßnahmen zu ermitteln, die einen möglichst geringen behördlichen Überwachungsaufwand des laufenden Betriebes nach sich ziehen.

Für den Planfall wurden folgende Maßnahmen gem. Planzeichen II.15. und Festsetzung III.11. berücksichtigt, die mit einer vertraglichen Vereinbarung zwischen Gemeinde und Planungsbegünstigtem bereits am 16.7.2024 vorab fixiert wurden:

- Die bestehenden Kamine des Stalls an der Reithalle sind um 2 m erhöht.
- Der Rundstall 1 ist mit einem Kamin ausgestattet, der den First um 1 m überragt.
- Die Paddocks der Rundställe 1-3 sind nur von 8 Uhr bis 18 Uhr belegt.

Nach mündlicher Mitteilung durch das Bayerische Landesamt für Umwelt [28] und dem Bayrischen Arbeitskreis „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ [29] sind in Bayern Pferde und auch alle Rinderarten, außer Mastkälber, abweichend von den Vorgaben der TA Luft 2021, mit dem Gewichtungsfaktor 0,4 zu beurteilen.

Die Ergebnisse der Geruchsimmissionsprognosen sind wie folgt zusammenzufassen:

- Im genehmigten Bestand ergibt sich eine Immissions-Jahres-Gesamtzusatzbelastung von bis zu 0,17 bzw. 17 % im Bereich des Wohngebietes „Am Mitterfeld“.
- Im Bereich des ehemaligen Betriebsleiterwohnhauses auf Flurnummer 302/1 treten im genehmigten Bestand Geruchsbelastungen bis zu 0,29 bzw. 29 % der Jahresstunden auf.
- Im genehmigten Bestand ergibt sich eine Immissions-Jahres-Gesamtzusatzbelastung von bis zu 0,11 bzw. 11 % im Bereich der Wohnnutzungen auf Flurnummern 903/4 und 904/5.
- Nach Erweiterung der Tierklinik ergibt sich eine Immissions-Jahres-Gesamtzusatzbelastung von bis zu 0,06 bzw. 6 % im Bereich des Wohngebietes „Am Mitterfeld“.
- Nach Erweiterung der Tierklinik werden im Bereich des ehemaligen Betriebsleiterwohnhauses auf Flurnummer 302/1 eine Immissions-Jahres-Gesamtzusatzbelastung von bis zu 0,18 bzw. 18 % der Jahresstunden prognostiziert.

- Nach Erweiterung der Tierklinik wird im Bereich der Wohnnutzungen auf Flurnummern 903/4 und 904/5 eine Immissions-Jahres-Gesamtzusatzbelastung von bis zu 0,05 bzw. 5 % der Jahresstunden prognostiziert.
- Die Immissions-Jahres-Zusatzbelastung, die ohne Berücksichtigung der tierartspezifischen Geruchsgewichtungsfaktoren auszuweisen ist, ist mit bis zu -0,10 bzw. -10 % im Bereich des Wohngebietes „Am Mitterfeld“, mit bis zu -0,44 bzw. -33 % am ehemaligen Betriebsleiterwohnhaus auf Flurnummer 302/1 und mit bis zu -0,08 bzw. -8 % im Bereich der Wohnnutzungen auf Flurnummern 903/4 und 904/5 deutlich negativ. Durch das Vorhaben wird also die Geruchsbelastung deutlich verringert. Dies ist dadurch bedingt, dass Maßnahmen zur Verminderung der Geruchsimmissionen umgesetzt werden.
- An der Wohnnutzung im Außenbereich östlich der Tierklinik liegt die Gesamtzusatzbelastung bei bis zu 0,03 bzw. 3 % im genehmigten Bestand und bei bis zu 0,10 bzw. 10 % im Planfall.

Dabei wird der Immissionswert in Bezug auf das Wohnen im Außenbereich maximal bis zur Hälfte ausgeschöpft.

Aus immissionsfachlicher Sicht ist durch das geplante Vorhaben (Erstellung des Bebauungsplans Nr. 51 „Sondergebiet Tierklinik“ für den Bestand und die Erweiterung der Tierklinik) nicht mit erheblichen Belästigungen durch Gerüche zu rechnen.“

Fazit:

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass aus immissionsfachlicher Sicht durch die mit dem Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben und Nutzungen weder mit erheblichen Belästigungen durch Gerüche in der Nachbarschaft zu rechnen ist noch davon auszugehen ist, dass eine schalltechnische Verträglichkeit an der an das „Sondergebiet Tierklinik“ angrenzenden schutzbedürftigen Wohnbebauung nicht gewährleistet werden kann.

So ist es auf Grundlage des vorgelegten Nutzungs-, Betriebs- und Planungskonzeptes gem. den Ergebnissen der Gutachten nicht erforderlich, auf Ebene des Bebauungsplanes besondere Maßnahmen aus fachgutachterlicher Sicht einzufordern, um die Einhaltung der Beurteilungskriterien in der Nachbarschaft sicherzustellen.

Die entsprechenden immissionsschutzfachlichen / -rechtlichen Belange können bzw. müssen im Rahmen der Einzelgenehmigung des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens durch entsprechende organisatorische Maßnahmen über die Festlegung von Nebenbestimmungen abschließend sichergestellt werden.

Hinweis für die Baugenehmigungs- / Einzelgenehmigungsverfahren

Entsprechend sind die im Zusammenhang mit künftigen Bauvorhaben stehenden immissionsschutzfachlichen Fragestellungen bzw. immissionsschutzrechtlichen Belange im Rahmen des jeweiligen Einzelgenehmigungsverfahrens gesondert zu behandeln bzw. nachweislich durch einschlägige Fachgutachter zu überprüfen.

Dabei sind insbesondere deren lärmseitige sowie lufthygienische Auswirkungen in den relevanten Nachbarschaftsbereichen (insbesondere im Hinblick auf die Wohnbebauung am Akazienweg sowie Grasweg 2a, Fl.Nr. 302/1 sowie auch auf unterschiedliche Nutzungen innerhalb der Plangebiets selbst) eingehend zu betrachten und zu bewerten.

DIN-Vorschriften / Normblätter

Es wird darauf hingewiesen, dass die bzgl. Immissionsschutz relevanten DIN-Vorschriften DIN 18005 2023-07, Schallschutz im Städtebau, sowie die DIN ISO 9613-2:2024-01, Akustik – Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien – Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren, bei der Gemeinde Gessertshausen eingesehen werden können.

8.4 Ausschluss der Errichtung von Mobilfunkanlagen

Im Hinblick auf den vorsorgenden Immissionsschutz und der Minimierung der Strahlenbelastung wird mit dem Bebauungsplan die Errichtung von Mobilfunkanlagen ausgeschlossen. Entsprechend ist im gesamten Plangebiet die nach § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO ausnahmsweise Zulässigkeit von Mobilfunkanlagen als fermeldetechnische Nebenanlagen ausgeschlossen (§§ 1 Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO).

Die Planung stellt damit auch die konsequente Fortsetzung bzw. einen weiteren wichtigen Beitrag zur Erreichung der gemeindlichen Zielsetzung dar, die Zulässigkeit von Mobilfunkanlagen im Bereich des Gemeindegebietes im Hinblick auf die Schaffung möglichst gesamtverträglicher Verhältnisse, insbesondere bezogen auf die Belange des vorsorgenden Immissionsschutzes und der Sicherstellung einer flächendeckenden Mobilfunkversorgung, planungsrechtlich zu steuern.

Hierfür hat der Gemeinderat bereits mit Sitzung vom 04.08.2011 die Aufstellung eines sachlichen Teilflächennutzungsplanes mit dem Titel „Ausweisung von Konzentrationsflächen für Mobilfunk“ beschlossen, der derzeit aufgrund der Umsetzung und Neuerrichtung der seinerzeit vorgesehenen Mobilfunkmasten ruht.

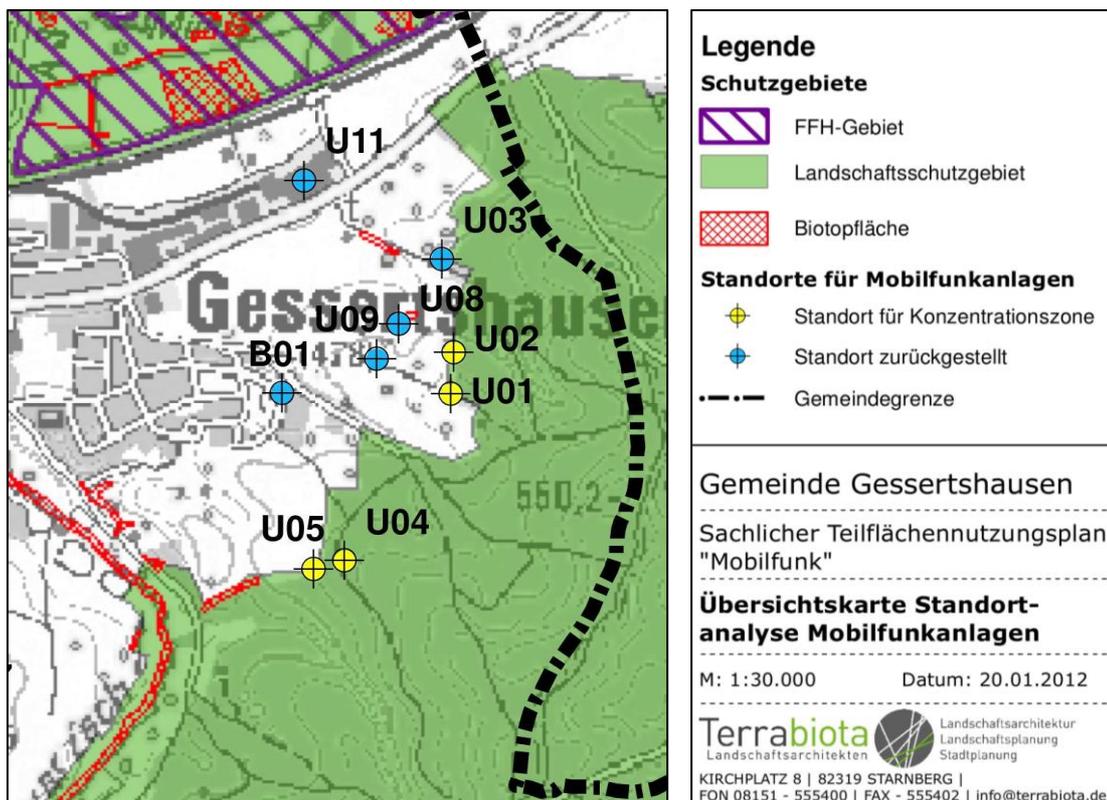


Abb. 7: Ausschnitt aus der „Übersichtskarte Standortanalyse Mobilfunkanlagen“ mit zugehöriger Legende des sachlichen Teilflächennutzungsplanes „Mobilfunk“

Auf dem Dach des Hauptgebäudekörpers der Bestand-Anlage der Tierärztlichen Klinik ist derzeit ein Standort für Mobilfunkanlagen vorhanden. Im Hinblick auf den vorsorgenden Immissionsschutz bzw. im Sinne der Minimierung der Strahlenbelastung i.V.m. der sich im Nahbereich befindenden Wohnbebauung

hat sich die Gemeinde dazu entschlossen im Rahmen der gegenständlichen Planung weiterhin auch die Zulässigkeit für die Errichtung von Mobilfunkanlagen bzw. für eine gegenüber der Bestandssituation geänderte, darüber hinausgehende und ausgeweitete Nutzung der bestehenden Mobilfunkanlagen auszu-schließen.

Die Planung stellt damit einen Beitrag zur Erreichung der gemeindlichen Zielsetzung dar, die Zulässigkeit von Mobilfunkanlagen im Bereich des Gemeindegebiets planungsrechtlich zu steuern. Dabei werden insbesondere die Belange der flächendeckenden Versorgung in ausreichender Qualität, des Landschaftsbilds und des vorsorgenden Immissionsschutzes betrachtet und gegeneinander abgewogen.

Das Ergebnis des ursprünglichen Teilflächennutzungsplans Mobilfunk ist Abb. 7 (Ausschnitt aus der „Übersichtskarte Standortanalyse Mobilfunkanlagen“ mit zugehöriger Legende des sachlichen Teilflächennutzungsplanes „Mobilfunk“ der Fa. Terrabiota, Starnberg, mit Stand vom 20.01.2012) zu entnehmen.

Mit dem Nachweis der Sicherstellung der flächendeckenden Mobilfunkversorgung mittels der gem. Teilflächennutzungsplan im Wesentlichen bereits errichteten Mobilfunkmasten wird die Mobilfunkversorgung im Gemeindegebiet sichergestellt. Eine sog. „Negativplanung“ oder „Verhinderungsplanung“ findet nicht statt. Das bedeutet, dass die Bestands-Anlage mit Umsetzung neuer baulicher Anlagen zurückzubauen ist. Der Planungsbegünstigte ist über diesen Sachverhalt in Kenntnis gesetzt.

8.5 Landwirtschaft

Aufgrund der an das Plangebiet im Norden, Süden und Osten benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen als auch der Flächen im weiteren Umgriff des Plangebietes ist im gesamten Vorhabenbereich mit Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen aus der ordnungsgemäßen Landwirtschaft zu rechnen. Diese können auch zu unüblichen Zeiten, wie beispielsweise früh morgens oder spätabends, auftreten.

Es wird darauf hingewiesen, dass diese Immissionen ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich sind und deshalb nach § 906 BGB generell hingenommen werden müssen.

9. Erschließung und Infrastruktur

9.1 Verkehrliche Erschließung

9.1.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt im Wesentlichen über die Straßen- / Wegeflächen der Eichenstraße und des Graswegs. Diese wurden bereits im vergangenen Jahr entsprechend den gemeindlichen Planungen hergestellt (vgl. Abb. 8 und 9).

Zum Gelände der Tierklinik sind folgende Zufahrten vorgesehen:

Zufahrt 1 zum Wirtschaftshof von Norden (Verlängerung der Eichenstraße zur Fl.Nr. 231)

Zufahrt 2: vom Grasweg zu den Stellplätzen Fl.Nr. 903/20

Zufahrt 3: vom Grasweg zu den Stellplätzen Fl.Nr. 903/17

Zufahrt 4: „Hauptzufahrt“ zum Klinikgelände vom Grasweg nach Südosten

Zufahrt 5: zusätzliche (neue) Zufahrt zum Klinikgelände vom östlichen Grasweg nach Süden

Des Weiteren werden die folgenden drei zusätzlichen Zufahrten ausschließlich für die interne Nutzung durch das Klinikpersonal bzw. für spezielle Anlieferungen vorgesehen:

Zufahrt 6: im Südosten des Plangebiets zur internen Bewirtschaftung

Zufahrt 7: im Südosten östlich des Bauraums ausschließlich zur Anlieferung von Hackschnitzeln und auch nur, solange der Hackschnitzelbunker eine Anlieferung von Südosten her erfordert

Zufahrt 8: zum Bauraum auf Fl.Nr. 303/3 ausschließlich für Anlieferungen zum Rundstall im Süden des Bauraums (Teilbereich F)

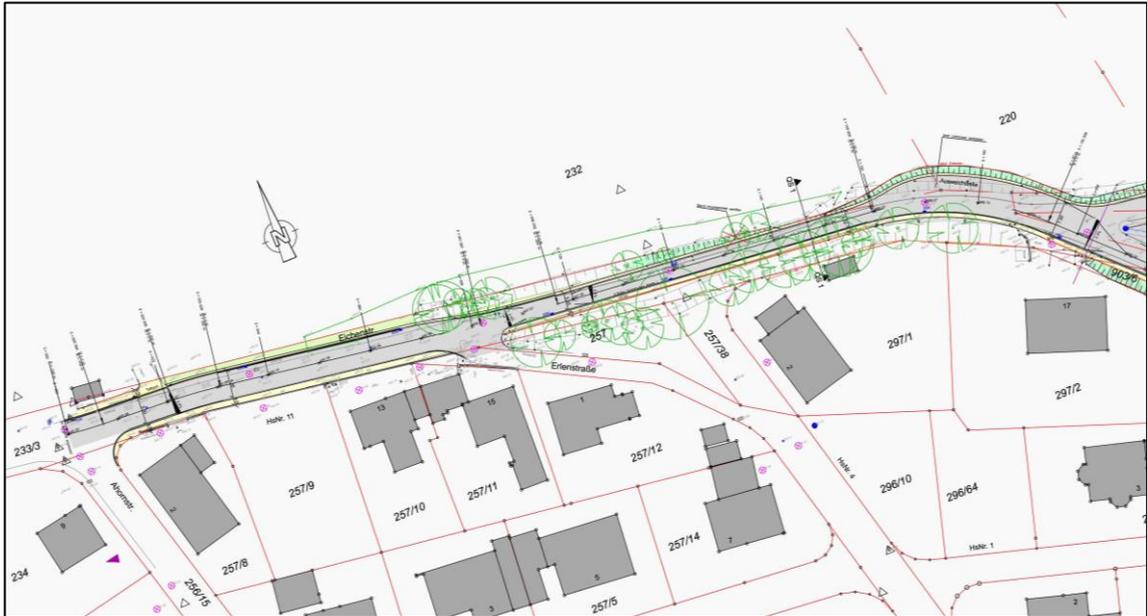


Abb. 8: verkehrstechnisches Planungskonzept Ausschnitt Teil 1 bzw. West, Entwurfsplanung Fa. SWECO, 86167 Augsburg, bereits umgesetzt (ohne Maßstab)



Abb. 9: Ausschnitt Teil 2 bzw. Ost, Entwurfsplanung Fa. SWECO, 86167 Augsburg, bereits umgesetzt (ohne Maßstab)

Dieser bereits erfolgte Ausbau wurde im Bebauungsplan, hier auch in der Eingriffsermittlung, entsprechend berücksichtigt. Dabei wurden ausreichende Erschließungsbreiten und ein sparsamer Flächenverbrauch gegeneinander abgewogen. Aufgrund der beengten räumliche Situation zwischen wertgebenden, zu erhaltenden Gehölzen, erfolgt der Ausbau teilweise einspurig mit entsprechenden Ausweichbuchten für den Begegnungsfall.

In der Planzeichnung werden keine Sichtdreiecke mehr dargestellt, weil diese ausschließlich innerhalb der als Verkehrsfläche festgesetzten, un bepflanzten Bereiche zu liegen kommen, die ohnehin freie Sicht ge-

währen. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass ausreichende Sichtverhältnisse an den Grundstückszufahrten zu den Erschließungsstraßen / Öffentlichen Verkehrsflächen fortwährend zu gewährleisten sind.

9.1.2 Verkehrsgutachten

In Bezug auf Eignung und Leistungsfähigkeit der Erschließungsstraßen wurde ein „Verkehrsgutachten zum Erweiterungsvorhaben einer Tierärztlichen Klinik - Verkehrsplanerische Leistungen in Gessertshausen“ (Fa. Sweco GmbH, 80687 München, März 2021) erstellt.

Die Untersuchung (Kap. 5 des Gutachtens) kommt zu folgenden Ergebnissen:

„Das Verkehrsgutachten hat die Abwicklung der künftigen Verkehre im Rahmen der Erweiterung der Tierärztlichen Klinik Gessertshausen Altano GmbH in Gessertshausen untersucht. (...).

Die Beurteilung der Verkehrsabwicklung je Verkehrsteilnehmer wurde auf Grundlage des vorliegenden Bebauungsplans vorgenommen. Die Entwurfskapazität für Sammelstraßen nach RASSt werden auch unter Berücksichtigung des Neuverkehrs nur zu 20 % ausgeschöpft, allerdings mit einer spürbaren Erhöhung der Verkehrsbelastung für die Anwohner zu rechnen (mit einer Steigerung um etwas mehr als die Hälfte des aktuellen Verkehrsaufkommens).

Eine weitere Zufahrtsstraße (zum Beispiel ein direkter Anschluss an das höherrangige Netz, hier an die B300) zusätzlich zur Eichenstraße könnte die Eichenstraße merklich entlasten. Voraussetzung hierfür ist vor allem die Grundstücksverfügbarkeit. Gutachterlich wird der Gemeinde empfohlen, eine derartige Erschließungsoptimierung perspektivisch vorzubereiten und in der Zukunft - im Bedarfsfall entsprechender Verkehrsmengenzunahmen - umzusetzen.

(...). In der aktuellen Planung ist in der Eichenstraße ein Mehrzweckstreifen für den Fuß- und Radverkehr vorgesehen. Westlich der Erlenstraße ist ein Gehwegabschnitt am südlichen Fahrbahnrand für eine sichere und geschützte Fußwegeverbindung vorzusehen. Des Weiteren werden geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen als wichtiges Element für eine verträgliche und sichere Abwicklung der Verkehre im Untersuchungsgebiet angesehen. Maßnahmen wie alternierende Fahrbahnverengungen werden für die Eichenstraße empfohlen, um eine durchgehende und ausreichende Geschwindigkeitsreduzierung zu erreichen. Mit Maßnahmen für eine wirksame Geschwindigkeitsdämpfung kann eine erhöhte Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer, gerade auch für Radfahrer und Fußgänger, herbeiführt werden.

Die Erschließung der erweiterten Tierklinik ist nach Anpassung der Verkehrsanlage (Ausbau Fußwegeverbindung und Schaffung der Haltebuchten) über die Eichenstraße möglich. Die gewerbliche Nutzung der Erschließungsstraße Eichenstraße verursacht für die schützenswerten Wohnbereiche allerdings spürbare Beeinträchtigungen aufgrund des relativ ausgeprägten, klinikbasierten Verkehrsaufkommens. Eine verträgliche Abwicklung sehen wir dann, wenn für den Fußverkehr schützende und für die gesamte Eichenstraße geschwindigkeitsreduzierenden Maßnahmen umgesetzt werden.“

Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass der bereits erfolgte Ausbau auch bzgl. einer störungsfreien Zufahrt für Rettungs-, Einsatz- und Feuerwehrfahrzeuge im Rahmen des Verkehrsgutachtens überprüft und für ausreichend erachtet wurde.

9.1.3 Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Die im Bebauungsplan Nr. 46 „Tierklinik Gessertshausen“ in der Fassung vom 15.02.2016 am südwestlichen Randbereich bestandskräftig ausgewiesene, bis zu 6,5 m breite „Wirtschaftswegefäche“ (auf Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 257/7, 293, 293/2 und 293/3) wird in die vorliegende Planung übernommen. Dabei berücksichtigt die Planung die Einbeziehung der gewidmeten Wegefäche auf Fl.Nr. 257/7, um die Inanspruchnahme privater Grundstücke auf das Minimum zu reduzieren. Auch diese Anpassung wurde bereits umgesetzt. Diese klinikintern bereits bestehende und weiterhin erforderliche Erschließung wird

als „öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Flur- / Wirtschaftsweg sowie verkehrstechnische Erschließung Grundstück Fl.Nr. 302/1“ festgesetzt. Im Norden werden die Grundstücke Fl.Nr. 221/5 (TF) und 231 /1 aus dem Bebauungsplan heraus genommen. Diese dienen künftig als Fortsetzung des vorhandenen Wirtschaftswegs Fl.Nr. 221/2, da das Grundstück selbst sehr verwinkelt verläuft und teils auch zu schmal ist. Diese Flächen werden aufgrund der Lage außerhalb auch nicht als Weg festgesetzt. Lediglich die verbreiterte Zufahrt zum Teilbereich G wird als öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplanumgriff festgesetzt.

9.1.4 Stellplätze / Park- und Stellplatzkonzeption sowie festgelegter „Stellplatzschlüssel“

Für die Nutzungen im Plangebiet werden jeweils nachzuweisende Stellplätze in Anlehnung an die Richtzahlen der Bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung (BayGaStV) festgesetzt. Die festgesetzten Stellplätze sind mit der Stellplatz-Bedarfsermittlung bzw. vorgesehenen Parkplatz-Konzeption gem. Kapitel 5.2 schalltechnischen Gutachtens der Fa. Müller-BBM abgestimmt.

Die konkret erforderliche Anzahl von Stellplätzen ist jeweils mit dem Genehmigungsantrag nachzuweisen. Gemäß Verkehrsgutachten (Sweco GmbH, S. 26) wird der Entwurf des Stellplatznachweises als „plausibel hergeleitet“ beurteilt.

Berücksichtigt bzw. erfasst werden alle baulichen Anlagen, die nach ihrer Nutzung Ziel oder Ausgangspunkt für Kraftfahrzeuge (Personen- oder Lastfahrzeuge) sein können. Abgestellt wurde dabei auf den zu erwartenden Bedarf, der von der jeweiligen baulichen Anlage objektiv ausgeht. Maßgeblich ist dabei, ob ein Bedürfnis nach Unterbringung von Fahrzeugen entstehen kann. Bauliche Anlagen, die keine Verkehrsanziehung ausüben, sind demnach auch nicht stellplatzpflichtig.

Bei auch in Gewerbegebieten üblichen Nutzungen erfolgt eine Übernahme der Empfehlungen der BayGaStV. Hierzu gehören beispielsweise Verwaltungsbereiche, stärker frequentierte Praxisräume oder Wohn-Unterkunftsbereiche.

Zum anderen wurde berücksichtigt, dass eine Tierklinik teilweise auch „atypische“, durch die BayGaStV nicht abgebildete Nutzungssituation und -aspekte aufweist:

- Bei der Tierklinik erfolgt nur eine „Anlieferung“, gelegentlicher Besuch und Abholung durch Patienten und, anders als in der Humanmedizin, kein dauerhafter Stellplatzbedarf.
- Die „großen Patienten“ der schwerpunktmäßig auf Pferde ausgerichteten Tierklinik benötigen mehr Platz, ohne dass hiermit zugleich ein erhöhter Aufwand an medizinischem Personal oder Begleitung verbunden wäre. Dem steht auch nicht etwa ein erhöhter Personal-/Besucheraufwand bei den „Kleintierpatienten“ gegenüber, da auch bei Kleintieren in der Regel nur ein Arzt oder Pfleger und / oder Besitzer je Raum anwesend sind.
- Auf dem Gelände sind und werden reine Intrastruktur- oder „atypische“ Behandlungsbereiche etabliert, bis hin zum Reitplatz, die keinen zusätzlichen Stellplatzaufwand auslösen. Denn das Personal, das die Patienten dort füttert, einstellt, bewegt, röntgt oder anderweitig befördert, wird bereits durch den angesetzten, hohen Stellplatzschlüssel der eigentlichen Behandlungsbereiche berücksichtigt. Im Stellplatzschlüssel sind z. B. aber auch reine Lagerflächen in Gebäuden mit berücksichtigt, da diese mittelbar zusätzliches Personal erfordern.

Keinen Stellplatzbedarf lösen aus:

- Flächen für Patientenaufenthalt sowie Therapie- und Bewegungsflächen im Freien (z.B. Koppeln, Paddocks, Reitplatz),
- Außenlagerflächen wie z. B. Mistlager,
- technische Infrastruktur (z.B. Heizungsräume, Serverräume, Schaltkästen, Trafos, usw.),
- Verkehrsflächen in Gebäuden (insbesondere Flure).

Die festgesetzten Stellplatzflächen sind ausreichend dimensioniert, um den überschlägig ermittelten Stellplatzbedarf aufzunehmen. Somit ist eine vollständige Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Baugrundstücken des Sondergebiets gewährleistet und die öffentlichen Verkehrsflächen werden vor Park- und Parksuchverkehr bewahrt. Dabei sind die beiden Teilbereiche G und H so groß, dass auch bei einer Ausnutzung des Baurechts genügend Stellplätze errichtet werden können.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurden durch das Architektur- und Ingenieurbüro Santiago & Voit, Augsburg Alternativen für die Stellplatz-Unterbringung untersucht. Hier wurde ein Parkdeck mit 2 Park-Ebenen auf der Fl.Nr. 903/20 sowie auch eine Tiefgarage im nordwestlichen Teil auf Fl.Nr. 303/5 geprüft.

Trotz des größeren Flächenverbrauchs wurden die offenen Stellplätze aus landschafts- und ortsplanerischer sowie ökonomischer Sicht bevorzugt. Gerade im östlichen Erweiterungsbereich (Fl.Nr. 303/5) können damit auch einzelne Stellplätze ohne große Bauwerke den Funktionsbereichen direkt zugeordnet werden. Dabei bleibt die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes erhalten. Allerdings wird aus energetischen Gründen eine „Überdachung“ der Stellplatzflächen mit Photovoltaik-Modulen zugelassen.

9.2 Ver- und Entsorgung

9.2.1 Wasserversorgung / Abwasserentsorgung

Das Plangebiet ist bzw. wird an die Trinkwasserversorgung von Gessertshausen angeschlossen.

Die Dimensionierung des Leitungsnetzes hat den jeweiligen versorgungstechnischen Erfordernissen der Bauvorhaben zu entsprechen.

Die Schmutz- bzw. Abwasserentsorgung erfolgt über die Kläranlage des Abwasserzweckverbands Schmuttertäl.

In Bezug auf belastete Abwässer wird im Allgemeinen darauf hingewiesen, dass die Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzung erfolgen dürfen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht. Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, die entsprechenden DIN zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten sind.

9.2.2 Löschwasserversorgung / Brandschutz

Auf die Einhaltung der Brandschutzvorkehrungen der Art. 5, 12 sowie 24 bis 30 BayBO wird hingewiesen. Die Vorkehrungen des Brandschutzes sind übergeordnet und zwingend zu beachten.

Bevor ggf. Löschwasserhydranten – empfohlen werden Überflurhydranten nach DIN 3222 – aufgestellt werden und deren Standorte festgelegt werden, ist dies mit dem Kommandanten der Freiwilligen Feuerwehr Gessertshausen sowie dem Kreisbrandrat bzw. dem Kreisbrandinspektor abzustimmen. Der daraus resultierende Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat bzw. dem Kreisbrandinspektor gegenzeichnen zu lassen. Die Einhaltung der DIN 14090, Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken, ist zu beachten.

Hinweise zum Brandschutz

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1-12 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft, bzw.

nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW), Arbeitsblatt W 405 sowie nach der „Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus der Sicht der Feuerwehr“ des LFV Bayern auszubauen.

Bei Baueingabeplänen ist mindestens die Einhaltung nachfolgender Bestimmungen und Vorschriften zu berücksichtigen:

- Löschwasser-Bereitstellung nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405.
- Einhaltung des Hydrantenabstandes nach „Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus der Sicht der Feuerwehr“ des LFV Bayern. Der Abstand zwischen Gebäudeeingang und Hydrant sollte zwischen 80 m und max. 120 m liegen.
- Empfehlung zur Installation von Überflurhydranten nach DIN 3222.
- Berücksichtigung entsprechend erforderlicher Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge (DIN 14090); Flächen für die Feuerwehr sind nach Art. 5 BayBO einzuplanen, nach den Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr“ auszuführen und entsprechend zu kennzeichnen.
- Sicherstellung einer Bereitstellung von Löschwasser durch andere Maßnahmen (wenn durch einzelne Nutzungseinheiten die allgemein errechnete, bereit gestellte Löschwassermenge überschritten wird).

9.2.3 Niederschlagswasserbehandlung

Das gesamte, innerhalb der Baugebiete anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, vor Ort auf den Grundstücken über geeignete Sickeranlagen zu versickern (möglichst dezentral und flächenhaft über die belebte Bodenzone). Es wird darauf hingewiesen, dass eine punktuelle Versickerung in Versickerungsschächten oder die Einleitung in einen Vorfluter seitens der zuständigen Genehmigungsbehörde grundsätzlich nur noch in begründeten Ausnahmefällen (z. B. Nachweis durch Baugrundgutachten, etc.) genehmigt werden.

Für den Fall, dass eine Niederschlagswasserversickerung bzw. die Beseitigung des von versiegelten oder überdachten Grundflächen anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers in der vorbeschriebenen Art und Weise aufgrund der Untergrundsituation auf den Plangebietsflächen nicht möglich ist, ist alternativ hierzu das unverschmutzte Niederschlagswasser / Oberflächenwasser zurückzuhalten und gedrosselt abzuleiten. Dabei darf es ohne deren Zustimmung nicht auf Grundstücke Dritter abgeleitet werden.

Für das Grundstück Fl.Nr. 303/5 (vormals 303/3) liegt ein geotechnischer Bericht vor. (Fa. GTA Geotechnik Augsburg, 22.12.2016). Tertiäre Kiese als sickerfähige Böden wurden erst unterhalb ca. 9 m unter GOK angetroffen. Darüber wurden Wechsellagen von geringer bis besser durchlässigen Böden festgestellt. Daher wird dort vermutlich eine Ableitung des unverschmutzten Niederschlagswassers erforderlich. Die entsprechenden Ermittlungen für die Niederschlagswasserbehandlung erfolgten durch das Ingenieurbüro W. Hartmann, 86356 Neusäß (Unterlagenstand: Juni 2021). Gemäß den ermittelten Ergebnissen ist bezogen auf einen Bemessungsregen $Q_{r5,2} = 227,5 \text{ l/(s ha)}$ eine teilweise Versickerung und teilweise Einleitung in den gemeindlichen Mischwasser-Kanal denkbar. Die bereits vorliegende Planung sieht bei einer Ableitung eine Drosselung auf $1 \text{ l/s je } 500 \text{ m}^2 \text{ Bauland}$, somit bei $1,93 \text{ ha Bauland max. } 38,66 \text{ l/s}$ vor.

Gemäß den Mitteilungen des Ingenieur-Büro W. Hartmann, 86356 Neusäß (Juli 2022), wurde dieses Entwässerungskonzept mit dem Landratsamt und dem WWA Donauwörth abgestimmt. Im Ergebnis konnte der Nachweis geführt werden, dass das Plangebiet hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung als gesichert erschlossen angesehen werden kann.

Es wird darauf hingewiesen, dass die entsprechenden Nachweise zur Versickerungsfähigkeit, Erfordernis / Umfang des benötigten Rückhaltevolumens sowie zur Ablaufleistung / zum Drosselabfluss im Einzelgenehmigungsverfahren erbracht werden müssen.

Dabei ist eine Kombination von Rückhaltevolumen und Regenwassernutzung generell statthaft. Allerdings ist grundsätzlich zu beachten, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Niederschlagswasser (wie z.B. für die Gartenbewässerung, Toilettenspülung und Waschmaschine) dem Landratsamt Augsburg

und dem Wasserversorger zu melden sind (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV).

Ferner wird darauf hingewiesen, dass die Entwässerung von Privatgrundstücken in öffentliche Flächen (Straßen- und Straßenebenenflächen, etc.) unzulässig ist. In Zufahrtsbereichen entlang der Grundstücksgrenze ist eine Rinne als Wasserführung mit Anschluss an eine Sickeranlage vorzusehen, um Abfluss auf Fremdgrundstücke zu unterbinden.

9.2.4 Stromversorgung / Kommunikation

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Netz der Lech-Elektrizitätswerke (LEW) bzw. der LEW Verteilnetz GmbH und ist nach entsprechender Erweiterung des Versorgungsnetzes als gesichert zu bewerten. Dabei ist der erforderliche Neubau einer Trafostation auf dem Grundstück Fl.Nr. 903/10 berücksichtigt. Außerhalb des Plangebiets befindet sich im Bereich der wohngenutzten Anwesen entlang des Graswegs eine 1-kV-Freileitung. Innerhalb des Plangebiets wurde diese Leitung bereits unterirdisch verlegt.

Die Versorgung mit Telekommunikation ist durch die jeweiligen Versorgungsträger als gesichert anzusehen. Im Hinblick auf die Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes sollen sämtliche Versorgungsleitungen (Strom, Fernmeldetechnik, etc.), sofern nicht aus technischen Gründen nachweislich anderweitig erforderlich, auf öffentlichen sowie auch auf privaten Grundstückflächen unterirdisch verlegt werden.

9.2.5 Abfallentsorgung / Wertstoffkreislauf

Die Abfallbeseitigung ist als sichergestellt zu bewerten. Diese liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Augsburg. Wertstoffe sind getrennt von nicht verwertbaren Abfallfraktionen zu sammeln und einer geeigneten Verwertung zuzuführen. Auf die Bereitstellung von ausreichendem Raum an geeigneten Standorten auf den Grundstücken / dem Betriebsgelände für die Unterbringung von getrennten Müllsammelbehältern entsprechend der Entsorgungskonzeption der Abfallwirtschaft wird hingewiesen.

Außerdem sollten auf den Grundstücken für organische Abfälle möglichst Kompostierungsmöglichkeiten vorgesehen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass der Anschluss- und Überlassungszwang auch für Bioabfälle gilt und daher je anschlusspflichtigem Grundstück trotzdem grundsätzlich ein Biomüllbehältnis vorzuhalten ist. Eine Befreiung kann nur auf schriftlichen Antrag erfolgen, wenn gleichzeitig der Nachweis erbracht wird, dass der gesamte auf dem Grundstück anfallende Biomüll vollständig selbst verwertet wird.

Die Müllsammelbehälter sind zu den entsprechenden Leerungszeiten in für den Leerungsvorgang geeigneter Weise bereitzustellen. Wertstoffe sind einem Wertstoffhof zuzuführen. Soweit Abfälle auf den anschlusspflichtigen Grundstücken anfallen, die von der Entsorgungspflicht durch den Landkreis nicht ausgeschlossen sind oder bzgl. deren Umfang die Entsorgungspflicht nicht eingeschränkt ist, sind diese in zugelassener Form der öffentlichen Abfallentsorgung des Landkreises Augsburg zu überlassen.

Die Bereitstellung von Müllbehältnissen, Grüngut und Sperrmüll hat in Abstimmung mit den entsprechend erforderlichen Stellen bzw. dem Landratsamt Augsburg Sachgebiet Abfallwirtschaft und mit dem von diesem beauftragten Entsorgungsdienstleister an hierfür geeigneten Standorten zu erfolgen. Es wird darauf hingewiesen, dass die vorgehaltenen Behälter für Rest- und Biomüll sowie für Altpapier grundsätzlich entlang der vom Sammelfahrzeug passierbaren Erschließungsstraße zur Leerung bereitzustellen sind.

Quellenverzeichnis

Der Planung liegen insbesondere nachfolgende fachliche Grundlagen / Daten, Unterlagen etc. zu Grunde:

- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP), Landkreis Augsburg
- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG), in der Fassung vom 25.06.1973, zuletzt geändert durch § 1 Abs. 255 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98)
- Bayerische Garagen- und Stellplatzverordnung (BayGaStellV), vom 30. November 1993, zuletzt geändert durch § 3 der Verordnung vom 7. August 2018 (GVBl. S. 694)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der Fassung vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, „Bayerischer Denkmal-Atlas“
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, „BayernAtlas“
- Bayerisches Geologisches Landesamt, Bayerisches Landesamt für Umweltschutz: Das Schutzgut Boden in der Planung – Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren, München, Augsburg, 2003
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Bodenkarte M 1:200.000, Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 Geologische Karte M 1:500.000
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – Online Viewer (FIN-Web)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Artenschutzkartierung (ASK), Biotopkartierung und Ökoflächenkataster (digitale Fassung)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, „Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete“ (IÜG), (digitale Fassung)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Faltblatt/Flyer „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – für eine ruhige Nachbarschaft“, Stand: September 2018, 2. Gestalterisch veränderte Auflage
- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, digitales Orthophoto
- Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm (LEP), LEP 2013, geändert am 01. März 2018
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen BStLU: Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, 2. Auflage, München, 2003
- Bundes-Immissionsschutzgesetz – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- Deutscher Wetterdienst: langjährige Mittelwerte der Temperatur- und Niederschlagswerte 1961 bis 1990 der Wetterstationen Gessertshausen–Wollishausen und der Wetterwarte Augsburg–Mühlhausen
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Gessertshausen aus dem Jahr 1992 inkl. der 16. Änderung aus dem Jahr 2016
- Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) – Arbeitsgruppe Straßenentwurf, 50999 Köln, „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, RASt 06“, Ausgabe 2006, korrigierte Nachdruck Mai 2012
- Gemeinde Gessertshausen, Stellplatz- und Garagensatzung in der Fassung vom 18.10.2019, in Kraft getreten am 01.11.2019
- Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) - Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen, Schriftenreihe des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) in der Fassung vom 29. Februar 2008 und einer Ergänzung vom 10. September 2008 (zweite ergänzte und aktualisierte Fassung)
- GTA Geotechnik, 86165 Augsburg: Geotechnischen Bericht, Projekt-Nr.: 0502.16 zu „Erweiterung Tierklinik Gessertshausen, Grasweg“, mit Stand vom 22.12.2016
- Hartmann W., Ing.-Büro für Versorgungstechnik, 86356 Neusäß: Berechnungen / Ermittlungen zur Behandlung (Versickerung/Ableitung) des unverschmutzten Niederschlagswassers im Plangebiet, Stand Juni 2021
- Hartmann W., Ing.-Büro für Versorgungstechnik, 86356 Neusäß: „Erweiterung tierärztliche Klinik / Pferdeklinik Gessertshausen, Fachplanung/Beratung H-L-S-EnEV: Entwässerung Gesamtanlage TK“, Stand Juli 2022

- Landratsamt Augsburg: Baugenehmigung, Bescheid vom 18.04.2018, Az.: 1-3113-2017-BA zum Vorhaben „Neubau Pferdestall, Longier- und Führhalle sowie Futterlagerhalle“ auf Fl.Nr. 303 & 303/3 Gmkg. Gessertshausen
- Landratsamt Augsburg: E-Mail / Schreiben Fachbereich 50 / Bauleitplanung, Bauordnung; „Betreff: 1-3113-2017-BA 2 a Gessertshausen“ vom 23.03.2021
- Landratsamt Augsburg: Stellungnahme Fachbereich 54 / Untere Naturschutzbehörde Az.: 54.23-1734/06-4(15642) im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB; Schreiben vom 30.07.2020
- Landratsamt Augsburg: Stellungnahme Fachbereich 55 / Immissionsschutz Az.: 55.9-I-047-20 im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB; Schreiben vom 10.08.2020
- Landratsamt Augsburg: Stellungnahme Fachbereich Wasserrecht, Anhang zur Stellungnahme des Fachbereichs Bauleitplanung / Bauordnung Az.: 501-610-18 im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB; Schreiben vom 28.07.2020
- Müller-BBM Industry Solutions GmbH, 82152 Planegg: Schalltechnisches Gutachten, „Bebauungsplan Nr. 51 „Sondergebiet Tierklinik“ - Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Bericht Nr. M144422/11“, mit Stand vom 10.06.2024
- Müller-BBM Industry Solutions GmbH, 82152 Planegg bei München: lufthygienisches Gutachten, „Bebauungsplan Nr. 51 „Sondergebiet Tierklinik“ - Immissionsprognose für Gerüche, Bericht Nr. M144422/12, Version 2“, mit Stand vom 11.06.2024
- Oberste Baubehörde OB im Bayerisches Staatsministerium des Innern BStI, Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz BStUGV: Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung, München, 2006
- Regionalplan der Region Augsburg, Stand vom 25.09.2007 und Teilfortschreibungen 2018 sowie 2020
- Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – RLS-90: Ausgabe 1990. Bundesminister für Verkehr; Bonn, den 22. Mai 1990; Berichtigter Nachdruck, Stand Februar 1992
- Santiago & Voit, Architektur- und Ingenieurbüro, 86199 Augsburg: Alternativenprüfung – Stellplatz / -Parkplatzsituation, Stand Januar 2019
- Santiago & Voit, Architektur- und Ingenieurbüro, 86199 Augsburg: Bestandsaufmaß inkl. Lage von Gehölzen innerhalb der Grundstücke der Tierärztlichen Klinik sowie entlang der angrenzenden Bereich des „Grasweges“, Stand Februar 2019
- Stadt Land Fritz, Landschaftsarchitekten & Stadtplaner, 86316 Friedberg: Landschaftspflegerischer Begleitplan zum „Neubau eines Pferdestalls, Longier- und Führhalle sowie Futterlagerhalle – Flur-Nr. 303, 303/3, Gemarkung Gessertshausen“; Planunterlage Nr. 447_G_4.1 „Ausgleichsfläche-Massnahmen auf Flur-Nr. 415“, mit Stand vom 20.03.2018
- Sweco GmbH, Ingenieurbüro, 86167 Augsburg: Aufmaß zum Bestandsgelände sowie den vorhandenen Strukturen inkl. der Lage von Bestandsgehölzen des PG; Stand November 2016
- Sweco GmbH, Ingenieurbüro, 86167 Augsburg: Variante / Umsetzungsmöglichkeit verkehrstechnisches Planungskonzept mit abschließender Überprüfung und fachlicher Sicherstellung der Leistungsfähigkeit der verkehrstechnischen Erschließungssituation, Stand Juli 2019, fortgeschrieben im Mai 2020
- Sweco GmbH, Ingenieurbüro, 80687 München: Verkehrsgutachten zum Erweiterungsvorhaben einer Tierärztlichen Klinik - Verkehrsplanerische Leistungen in Gessertshausen, erstellt im Auftrag der Gemeinde Gessertshausen, Stand vom März 2021
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm, Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)
- Terrabiota Landschaftsarchitekten, 82319 Starnberg: Sachlicher Teilflächennutzungsplan mit dem Titel „Ausweisung von Konzentrationsflächen für Mobilfunk“; aktueller Stand: Vorentwurfssfassung mit Stand vom 12.03.2012
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG), in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)
- Wasserwirtschaftsamt Donauwörth: Stellungnahme Az.: 3-4622-A-20928/2020 im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB; Schreiben vom 16.07.2020
- Wasserwirtschaftsamt Donauwörth: Stellungnahme Az.: 3-4622-A-31715/2021 im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB; Schreiben vom 09.11.2021

Arbeits- / Planungsgrundlagen und Grundlageninformationen:

- *Zugänglichkeit der DIN-Normen / Normblätter:* Die DIN-Normen, auf welche in diesem Bebauungsplan verwiesen wird, können im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens bei der Gemeinde Gessertshausen eingesehen werden. Zudem sind diese beim Beuth Verlag, Berlin, zu beziehen und beim Deutschen Patent- und Markenamt in München (Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München) archivmäßig gesichert niedergelegt. Weiterhin besteht eine kostenfreie Recherchemöglichkeit, in der Regel in elektronischer Form, sowohl an der Hochschule München (Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße, 80335 München) als auch an der Technischen Universität München (Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Arcisstraße 21, 80333 München).
- Die der Planung zugrunde liegende *digitale Flurkarte (DFK)* wurde von der Gemeinde Gessertshausen zur Verfügung gestellt. Kartengrundlage: Geodatenbasis © Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung.

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans Nr. 51 „Sondergebiet Tierklinik“ und dessen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Text und Schrift mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeinde Gessertshausen übereinstimmen.

GEMEINDE GESSERTSHAUSEN

Gessertshausen, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister



PLANVERFASSER DER FASSUNG VOM 29.07.2024:

Gefertigt im Auftrag der
Gemeinde Gessertshausen

Sarnberg, den 29.07.2024

.....
Christian Ufer, Landschaftsarchitekt und
Stadtplaner

Terrabiota Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH
82319 Sarnberg
fon 08151 - 97999-30
fax 08151 – 97999-49
info@terrabiota.de