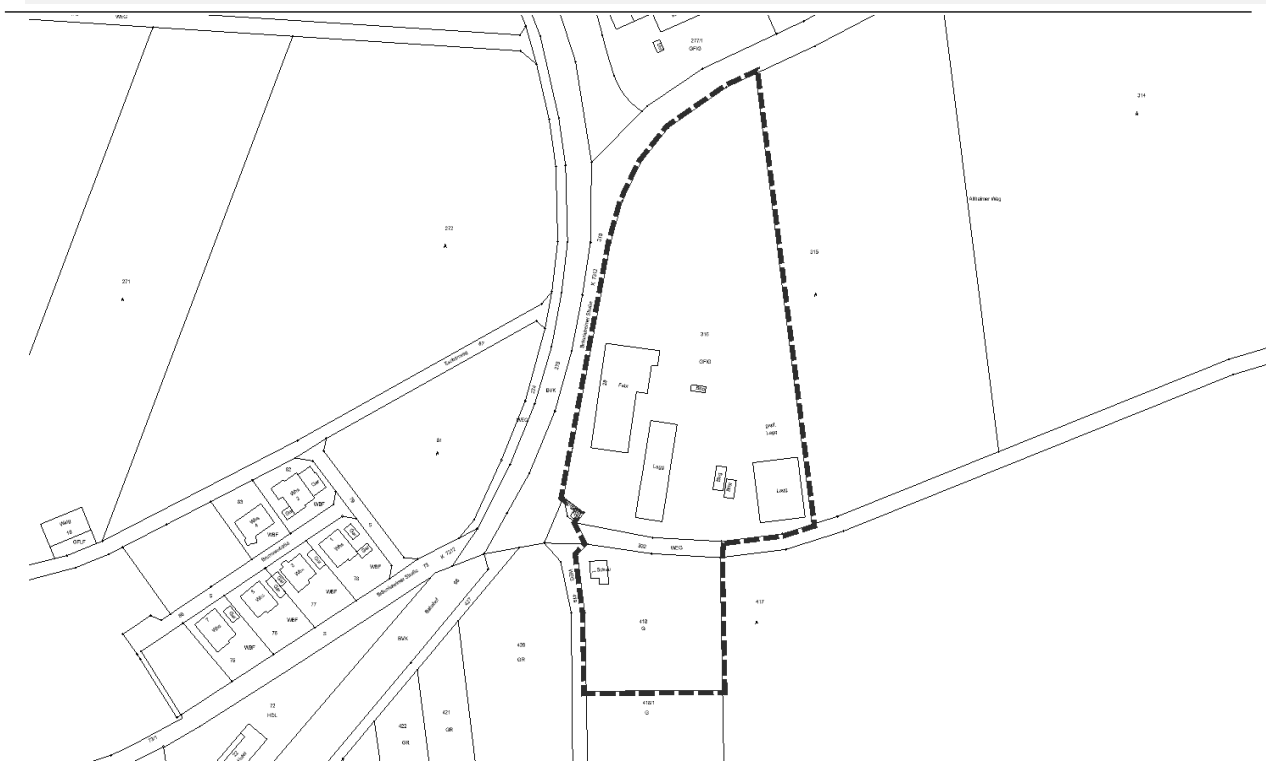


Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Sägewerk Ziegler“

Im Regelverfahren

Teil II - Textteil
Teil III - Begründung



Gefertigt von:

VTG STRAUB
VERMESSUNG | TIEFBAU | GEOLOGIE
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

VTG Straub Ingenieurgesellschaft mbH
Hermann-Schwarz-Straße 8
73072 Donzdorf
info@vtg-straub.de
Projekt-Nummer 23-0330

Gefertigt am:

04.11.2024 / 23.06.2025 / 10.09.2025

Bürgermeisteramt Amstetten
Lonetalstraße 19
73340 Amstetten
info@amstetten.de

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 Abs. 1 BauGB	27.01.2025
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB	06.02.2025
Feststellungsbeschluss für den Vorentwurf und frühzeitiger	
Auslegungs-/Beteiligungsbeschluss	27.01.2025
Öffentliche Bekanntmachung des Vorentwurfs und Auslegungsbeschlusses	06.02.2025
Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden	
und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	vom 13.02.2025 bis 20.03.2025
Feststellungsbeschluss für den Entwurf und	
förmlicher Auslegungs-/Beteiligungsbeschluss	28.07.2025
Öffentliche Bekanntmachung des Entwurfs und Auslegungsbeschluss	31.07.2025
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden	
und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vom 04.08.2025 bis 09.09.2025
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB durch den Gemeinderat am	____.____.____

Ausgefertigt Amstetten, den _____.____.____

Johannes Raab, Bürgermeister

In Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung am

____.____.____

HINWEIS

Der Bebauungsplan „Sägewerk Ziegler“ wird im Regelverfahren gemäß § 10 BauGB aufgestellt. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,68 ha. Die geplante Nutzung ist „Gewerbegebiet“ und es handelt sich um einen bereits bebauten Außenbereich. Es wird auf den zugehörigen Umweltbericht „Sägewerk Ziegler“ vom 21.10.2024 / 18.06.2025 vom Büro „outdoor art“, Dipl.-Ing. Annette Titze, verwiesen. Im Regelverfahren besteht ein Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan. Dieser wird im Parallelverfahren geändert.

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zugehörigen zeichnerischen Teil, Lageplan im Maßstab 1:500, vom 04.11.2024 / 23.06.2025 des Bebauungsplans „Sägewerk Ziegler“ der Gemeinde Amstetten. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet und befindet sich innerhalb der Gemarkung Stubersheim. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich die Flurstücke Nr. 316 und 418. Das Flurstück Nr. 332 befindet sich teilweise innerhalb teilweise außerhalb des Geltungsbereichs.

RECHTSGRUNDLAGEN

- | | |
|-------------------------------------|---|
| 1. Baugesetzbuch (BauGB) | i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) |
| 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) | i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.176) |
| 3. Planzeichenverordnung (PlanV 90) | vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) |
| 4. Landesbauordnung Ba-Wü (LBO) | i.d.F. der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S.416), zuletzt geändert am 28.06.2025 |

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO 2017

1.1 Bauliche Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB

1.1.1 Art der baulichen Nutzung §§ 1-15 BauNVO

Gewerbegebiet - GE § 8 BauNVO

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung §§ 16-21a BauNVO

Entsprechend § 16 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO wird als Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen festgelegt.

Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO) entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 BauNVO / § 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhe baulicher Anlagen wird in Abhängigkeit der Höhenlage des Urgeländes mit einem unteren Bezugspunkt sowie der Festlegung der maximalen Gebäudehöhe als oberer Bezugspunkt begrenzt.

Definition der Bezugspunkte: Als unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der maximal zulässigen Gebäudehöhe wird eine sog. Bezugshöhe (BZH über NN) festgesetzt. Die Bezugshöhen sind dem Einschrieb im zeichnerischen Teil zu entnehmen. Liegt ein Gebäude im Bereich von mehreren Bezugshöhen, gilt diejenige BZH, in deren Geltungsbereich die überwiegende Bruttogrundfläche der baulichen Anlage liegt. Bei Flächengleichheit ist das arithmetische Mittel der BZHs heranzuziehen.

Oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlage ist die maximal zulässige Gebäudehöhe (**GH_{max}**).

- die maximal zulässige Gebäudehöhe (**GHmax**) wird zwischen der Bezugshöhe (**BZH**) und dem höchsten Punkt des Firstes gemessen. Bei Flachdächern ist der höchste Punkt des Gebäudes als Gebäudehöhe heranzuziehen.

Höhenfestsetzungen:

Die Höhe der Gebäude darf untenstehende Werte nicht überschreiten.

Zulässig sind:	Satteldach, Pultdach und Flachdach
	GH
Gewerbegebiet	12,00 m

Hinweis: Die BZH stellt lediglich eine Empfehlung für die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) dar. Es ist auf eine ausreichende Entwässerung mit Anschluss des Untergeschosses an den öffentlichen Kanal zu achten. Abweichungen der EFH von der BZH haben keinen Einfluss auf die über der BZH festgesetzten maximalen Gebäudehöhen.

1.2 Bauweise § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO

Es wird die abweichende Bauweise (a) gem. § 22 Abs.4 BauNVO im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung, festgesetzt.

1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO



Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach § 23 Abs.3 BauNVO festgesetzt.

1.4 Garagen und Stellplätze § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 BauNVO

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.



Offene Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den dafür festgesetzten Bereichen zulässig.

1.5 Nebenanlagen § 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

1.6 Sichtfelder § 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB



Die im Lageplan ausgewiesenen Sichtflächen im Bereich der Straßeneinmündung in die Bräunisher Straße (K7312) sind von Sichthindernissen aller Art, die gemessen von Fahrbahnoberkante höher als 0,80 m sind, auf Dauer freizuhalten. Dies gilt auch für eventuell vorgesehene Einfriedungen.

1.7 Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB



„Öffentlicher Weg“ gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil.

1.8 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs.1 Nr.10 BauGB



Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen sind, aufgrund festgelegter Abstände zur Kreisstraße (Bräunisheimer Straße) von 15,00 m, von jeglicher Bebauung freizuhalten.

1.9 Grünflächen § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

Siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil.



Es wird eine Private Grünfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt (vgl. CEF-Maßnahme 1).



Es wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ festgesetzt. Bauliche Anlagen sowie Garagen, Stellplätze und Werbeanlagen, die von der Straße aus sichtbar sind, sind in diesem Bereich nicht zulässig (§ 22 Abs 5 StrG).



Es wird eine private Grünfläche für die Lagerung des Holzbestandes festgesetzt. Die Zweckbestimmung dieser Grünfläche ist „Offene Holzlagerfläche“. Bauliche Anlagen in Form von Gebäuden widersprechen dem Nutzungszweck.

1.10 Maßnahmen der Grünordnung § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

1.10.1 Pflanzbindung für Einzelbäume § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB



Bestehende Einzelbäume mit Pflanzbindung gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Bei den Pflanzungen ist die nachfolgende Pflanzliste unter Ziffer 1.15.1 zu beachten.

Zur Absicherung eines dauerhaften Erhalts sind vor Beginn der Bauphase geeignete Sicherungsmaßnahmen auszuführen (bspw. Abgrenzung mittels Bauzaun, kein Befahren mit schwerem Gerät, keine Ablagerungen etc.).

1.10.2 Flächenhaftes Pflanzgebot für die Entwicklung von extensiv genutztem Grünland (PFG 1) § 9 Abs. 1 Nr. 20 a BauGB



In Flächen mit flächenhaftem Pflanzgebot 1 gemäß zeichnerischem Teil sind die bestehenden Wiesenflächen zu extensivem Grünland zu entwickeln, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Maßnahme entspricht der Ausgleichsmaßnahme A1 (vgl. 1.13.1 des Textteils).

1.10.3 Flächenhaftes Pflanzgebot für die Entwicklung von Wiesenflächen (PFG 2) § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB



In Flächen mit flächenhaftem Pflanzgebot 2 gemäß zeichnerischem Teil ist eine artenreiche Wiesenmischung einzusäen. Die Maßnahme entspricht der Ausgleichsmaßnahme A2 (vgl. 1.13.2 des Textteils).

1.10.4 Pflanzgebot (PFG 3) für sonstige Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB



Die festgesetzten Einzelbäume sind zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die im zeichnerischen Teil als Pflanzgebot festgesetzten Einzelbäume können bis zu 5,00 m von den festgelegten Standorten abweichen.

Bei den Pflanzungen ist die nachfolgende Pflanzliste 1 unter Ziffer 1.15.1 zu beachten. Die Maßnahme entspricht der Ausgleichsmaßnahme A3 (vgl. 1.13.3 des Textteils).

1.10.3 Flächenhaftes Pflanzgebot für Feldgehölze (PFG 4) § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB



In Flächen mit flächenhaftem Pflanzgebot 4 gemäß zeichnerischem Teil sind freiwachsende Hecken/Sträucher zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Bei den Pflanzungen ist die nachfolgende Pflanzliste 2 unter Ziffer 1.15.2 zu beachten. Die Maßnahme entspricht der Ausgleichsmaßnahme A4 (vgl. 1.13.4 des Textteils).

1.11 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung § 9 Abs.1a BauGB

1.11.1. Maßnahmen zum Schutz des Bodens während der Bauphase

V1

Die befestigten Flächen müssen auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt werden. Grundsätzlich ist Mutterboden, der beim Bau anfällt, gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB). Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen gewährleisten (z.B. Schütthöhe Boden mit Pflanzenresten maximal 1,5 m, Schutz vor Vernässung, Staunässe, Zwischenbegrünung etc.)

Zum Schutz des Bodens ist das Merkblatt „Bodenauffüllungen“ der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg zu beachten.

1.11.2 Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen während der Bauphase

V2

Verunreinigungen des Grundwassers während der Bauphase sind durch sachgerechten Umgang mit Gefahrstoffen (Treib- und Schmiermittel) und durch den Einsatz geeigneter Reinigungsverfahren zu minimieren.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Vermischungen mit Bodenmaterial oder Stoffeinträge ausgeschlossen sind.

1.11.3. Maßnahmen zum Schutz von Arten und Biotopen

V3

Flächen und Biotopstrukturen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans dürfen durch Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden und sind entsprechend zu schützen. Flächen für Baustelleneinrichtungen sind nur innerhalb des Bebauungsplangebiets zulässig.

V4

Vorhandene, von den Baumaßnahmen nicht beeinträchtigte Bäume bzw. Gehölzbestände und ihre Wurzelbereiche sind während der Bauphase mit einem Bauzaun unter Beachtung der DIN 18920 „Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ zu sichern.

- V5** Um Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG hinsichtlich der Gruppe der Vögel und Fledermäuse zu vermeiden, sind die zur Baufeldfreimachung notwendigen Gehölzfällungen im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar umzusetzen.
- V6** Für Außenbeleuchtungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtungseinrichtungen zu installieren. (ohne erheizbare Außenverkleidung, unter Berücksichtigung von Lichtspektrum, Abstrahlwinkel und Blendwirkung) (genauere Erläuterungen siehe Hinweis 3.10).
- V7** Liegen Bauflächen in der Vegetationsperiode (März bis September) über mehrere Wochen brach, so sind sie vom Anfang der Vegetationsperiode an bis zum der Bauarbeiten mindestens alle zwei Wochen zu mähen oder zu mulchen, um zu verhindern, dass Bodenbrüter Nester anlegen.
- V8** Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen neu zu errichtender Gebäude gestalterische Festsetzungen zu treffen. Hinweise und weitere Informationen finden sich u.a. in Rössler, M., W. Doppler, R. Furrer, H. Haupt, H. Schmid, A. Schneider, K. Steiof & C. Wegworth (2022): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach.
- V9** Ökologische Baubegleitung: Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist vor Baubeginn eine Kontrolle auf potenzielle Reproduktionshabitate und Winterquartiere von artenschutzrechtlich relevanten Arten im Plangebiet durchzuführen. Sollten im Baubereich genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrelevanter Arten nachgewiesen werden, ist in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde über weitere Maßnahmen zu entscheiden. Neben zusätzlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ist ggf. auch die Schaffung von geeigneten Ersatzhabitaten notwendig.

1.13 Ausgleichsmaßnahmen § 9 Abs.1a BauGB

1.13.1 Maßnahme A1: Entwicklung von extensiv genutztem Grünland (vgl. PFG 1)

Die Wiesenflächen des Plangebiets sind zu extensivem Grünland zu entwickeln, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Zur Pflege sind die extensiv genutzten Wiesenflächen 2-mal jährlich zu mähen. Die 1. Mahd sollte nicht vor Mitte Juni, die 2. Mahd nicht vor Ende August stattfinden. Das Mähgut ist abzutragen. Sobald der Zustand einer artenreichen Mähwiese erreicht ist (Flächenkontrolle nach 3-4 Jahren), kann eine einmalige Grunddüngung / Erhaltungsdüngung pro Jahr (z. B. Festmist) zugelassen werden.

1.13.2 Maßnahme A2: Entwicklung von Wiesenflächen (vgl. PFG 2)

Einsaat einer artenreichen Wiesenmischung.

Im Bereich zwischen Gewerbeflächen und Bräunisheimer Straße wird nach Entsiegelung und Oberbodenauftrag eine Ansaat aus regionaltypischem Saatgut aufgebracht. Saatgutmischung Region 13, Schwäbische Alb.

Pflege: Anfangspflege durch Schröpschnitt(e). In der Regel jährlich 1-2 Schnitte frühestens zur Blüte der bestandsbildenden Gräser im Juni. Das Mähgut ist abzuräumen.

1.13.3 Maßnahme A3: Baumpflanzungen aus heimischen Laubbäumen (vgl. PFG 3)

Entsprechend den Eintragungen im Maßnahmenplan des Umweltberichts und im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind entlang der Bräunisheimer Straße in den festgesetzten Bereichen einheimische Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten. Bei Verlust sind die Bäume möglichst artgleich zu ersetzen. Der Standort ist disponibel.

Bei den Pflanzungen ist die nachfolgende Pflanzliste 1 unter Ziffer 1.15.1 zu beachten. Mindestpflanzgröße StU 16-18 cm.

1.13.4 Maßnahme A4: Pflanzung von Feldgehölzen (vgl. PFG 4)

Anlage von flächenhaften Feldgehölzen mit dem Entwicklungsziel „Verbesserung der Strukturvielfalt“.

Pflanzung von Strauchgehölzen als mehrreihige Feldhecke (Pflanzraster 1.5 x 1.5 m) aus gebietsheimischen Gehölzen (Vorkommensgebiet 5.2, Schwäbische und Fränkische Alb). Bei den Pflanzungen ist die nachfolgende Pflanzliste 3 unter Ziffer 1.15.3 zu beachten.

Nach einer 3-jährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind die Gehölze alle 5-10 Jahre außerhalb der Brutzeit (01.10 – 28.02.) sukzessive auf Stock zu setzen.

1.13.5 Maßnahme A5: Anbringung von Nisthilfen

Eine regelmäßige Nutzung der wenigen Höhlenstrukturen bzw. der Feldscheune durch Fledermäuse wurde nicht nachgewiesen. Zur Verbesserung der Habitatstruktur werden 3 Fledermauskästen innerhalb des Plangebiets aufgehängt.

1.14 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen)**CEF-Maßnahme 1: Zauneidechse**

- Aufwertung des bestehenden und bleibenden Zauneidechsenhabitats mit ca. drei Sandlinsen, ca. sechs Wurzelstock-Sandhufen und ca. fünf Totholzhaufen. Das Material wird im Winterhalbjahr lose aufgebracht, ohne die Überwinterungsplätze zu beschädigen.
- Entfernung der Arbeitsgeräte und -materialien welche auf der Vergrämuungsfläche gelagert werden, während der Aktivitätszeit aber vor der Eiablage der Zauneidechse.
- Mahd der Vergrämuungsfläche zur Unterstützung der Abwanderung.
- Nach erfolgreicher Abwanderung, Aufstellen eines Reptilienschutzzauns um eine Rückwanderung zu verhindern.

1.15 Pflanzlisten

1.15.1 Pflanzliste 1: Sonstige Grünflächen

Bäume Mindestpflanzgröße Hochstamm 3 x v. StU 16-18

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus-Arten	Weißdorn-Arten
Malus-Arten	Zierapfel-Arten
Pyrus communis	Kulturbirne in Sorten
Sorbus aria	Mehlbeere in Sorten
oder Obstgehölze	

1.15.2 Pflanzliste 2: Strauchgehölze

Strauchgehölze Mindestpflanzgröße Str. 2 x v. Höhe 60-100

Cornus sanguinea	roter Hartriegel
Corylus avellana	gewöhnliche Hasel
Crataegus laevigata	zweigrieffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	eingrieffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	gewöhnlicher Liguster
Rosa canina	echte Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	wolliger Schneeball

1.15.3 Pflanzliste 3: Streuobstwiese (nachrichtlich für evtl. Abgang)

Bäume Stammhöhe mind. 160 cm

Mindestpflanzgröße 3 x v. StU 12-14

Obstgehölze:

Äpfel und Birnen regionaltypischer Sorten.

2. Örtliche Bauvorschriften

§ 74 LBO

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 LBO

2.1.1 Dachform und Dachneigung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil. Es sind die Dachformen SD (Satteldach), PD (Pulldach) und FD (Flachdach) für Hauptgebäude zulässig.

Die zulässige Dachneigung beträgt:

- für Satteldächer: 20° - 45°
- für Pulldächer: 5- 40°
- für Flachdächer: 0° - 5°

2.1.2 Dachdeckung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Glänzende oder reflektierende Oberflächen sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind verglaste Flächen, Flächen mit Dachbegrünung und Flächen zur Gewinnung von Solarenergie. Für Dacheindeckungen sind naturrote bis rostbraune, sowie graue bis schwarze Materialien zu verwenden.

Dachbegrünungen:

Flachdächer auf Gebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen sind dauerhaft zu begrünen. Die notwendige Substratschicht ist mit einer Minstdicke von 10cm auszuführen. Sonstige Flachdächer (bspw. Überdachungen von Terrassen, überdachte Fahrradstellplätze etc.) und Dachflächen die als Terrassen genutzt werden sind von der Begrünungspflicht ausgenommen.

Solarenergieanlagen:

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie (Solaranlagen) sind in der gleichen Neigung auf Dächern liegend zulässig. Ein seitliches Übertagen der Dachflächen durch Solarenergiegewinnungsanlagen ist unzulässig. Die Höhe der Solarenergiegewinnungsanlagen wird nicht auf die Gebäudehöhe angerechnet.

Ausnahme:

Solarenergiegewinnungsanlagen auf Flachdächern dürfen auch aufgeständert errichtet werden.

2.1.3 Außenwandflächen, Fassadengestaltung §74 Abs.1 Nr. 1 LBO

Bei der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sind reflektierende, schwarze und grellfarbige Materialien unzulässig. Fassadenbegrünungen sind zulässig. Aneinander grenzende Gebäude bzw. Gebäudeteile sind im selben Material und Farbton auszuführen, ausgenommen Garagen, Carports, Nebenanlagen und Dachaufbauten.

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO i.V. mit § 9 Abs. 1 LBO

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind grüngärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten, soweit sie nicht zur Anlage von Stellplätzen, Zufahrten oder Wegen herangezogen werden.

2.3 Stellplätze, Zufahrten und private Erschließungswege § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Flächen für Stellplätze, Zufahrten, private Erschließungswege sind, soweit nicht durch gesetzliche Vorschriften anderweitig geregelt, mit wasserdurchlässigen Belagsarten herzustellen (z. B. Rasenfugensteinen, Sickerpflaster etc.).

2.4 Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen dürfen nur am Ort der Leistung, an der Straße zugewandten Fassaden angebracht oder erstellt werden. Sie dürfen die Fläche von insgesamt 6 qm nicht überschreiten. Selbstleuchtende Werbeanlagen und solche mit wechselnd bewegtem Licht sind unzulässig. Schriftzüge gelten insgesamt als Werbeanlage.

Werbeanlagen sind innerhalb der Umgrenzung, die von der Bebauung freizuhalten ist, (Anbauverbot K7312) nicht zulässig.

2.5 Aufschüttungen / Abgrabungen / Stützmauern § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Eigenständige Aufschüttungen und Abgrabungen sowie selbständige Stützmauern sind nur bis zu einer max. Höhe von 1,00 m, gemessen von der bestehenden Geländeoberfläche, zulässig. Sämtliche Geländeänderungen sind im Bauantrag in den Gebäudeansichten und im Schnitt darzustellen.

Selbstständige Stützmauern sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m über bestehendem Gelände zulässig. Stützmauern sind im Anbauverbotsstreifen (K3712) nicht zulässig und müssen zu sämtlichen Wegen und landwirtschaftlichen Flächen einen Abstand von mindestens 50 cm einhalten. Stützmauern sind ebenfalls in den Bauantragsunterlagen darzustellen (z.B. Lageplan).

2.6 Einfriedungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Einfriedungen sind mit folgenden Einschränkungen zulässig:

1. Zu den öffentlichen Flächen sind Einfriedungen als Holz-, Maschendraht-, Knüpfdraht- und Stabgitterzäune sowie Gabionen und Einfriedungen in Form von Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig und müssen einen Abstand von 50 cm zu diesen einhalten.
2. Eine tiergruppenschädliche Anordnung der Einfriedungen ist unzulässig. Hierzu zählen z.B. Sockelmauern bei Zäunen oder engmaschige Drahtzäune.

Die Auswahl der Pflanzen für lebende Einfriedungen (Hecken) hat unter Berücksichtigung der Pflanzliste 3 der planungsrechtlichen Festsetzungen zu erfolgen.

Einfriedungen dürfen die Verkehrssicherheit, beispielsweise durch Hineinragen in den öffentlichen Verkehrsraum oder Behinderung der Sicht, nicht beeinträchtigen.

2.7 Löschwasserversorgung § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Auf dem Grundstück ist ein Behältnis (z.B. Zisterne) mit Sauganschluss für Löschwasser vorzusehen, welches lt. DVGW-Arbeitsblatt W 405 ausreichend zu bemessen ist.

3. Hinweise

3.1 Geotechnik

Das Untersuchungsgebiet liegt auf der Albhochfläche im Bereich der geologischen Schichten der 'Oberen Massenkalk', joMKo. Diese werden von meist ungeschichteten, hellgrauen Kalksteinen gebildet. Diese können Verkarstungserscheinungen aufweisen (z.B. Dolinen, Karstschlotten).

Überdeckt werden die Kalksteine von unterschiedlich mächtigen Verwitterungslehmen. Diese stark tonigen Schluffe sind von gelbbrauner bis rostbrauner Färbung und meist ca. 1 - 2 m mächtig. Vereinzelt können in Talsenken teils humose Abschwemmmassen auftreten.

In der Umgebung sind bereichsweise geringmächtige Jura-Nagelfluh-Ablagerungen aus Konglomeraten verzeichnet.

Im Untersuchungsgebiet finden sich die Bodenarten 'Terra fusca' und 'Braunerden-Terra fusca' aus Rückständen der Karbonatverwitterung.

Die Bodenfunktionen haben als Standort für naturnahe Vegetation keine hohe Bewertung und eine mittlere Bodenfruchtbarkeit. Die Bewertung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf ist mittel, die Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe ist hoch bis sehr hoch.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.2 Wasserschutzgebiet

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Wasserschutzzone III und IIIA für die Grundwasserfassungen des WSG 1 Zweckverband Landeswasserversorgung Stuttgart (WSG Nr. 425-001). Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Tübingen zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Grundwasserfassungen des Zweckverbands Landeswasserversorgung im Donauried und im Hürbetal (Wasserschutzgebiet Donauried-Hürbe) vom 16.04.2015 (GBI S. 290) ist zu beachten.

Innerhalb dieses Gebietes sind Grundwasserentnahmen zur Wärmenutzung sowie die Errichtung von Erdwärmesonden nicht zulässig.

Erdwärmekollektoren ohne Kontakt zum Grundwasser und innerhalb eines Wasserschutzgebietes sind anzeigepflichtig. Auskünfte erteilt das Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

Für sämtliche Anlagen, Anlagenteile und Rohrleitungen, die wassergefährdende Stoffe enthalten, sind Auffangvorrichtungen zu schaffen. Da sich das Sägewerk im Wasserschutzgebiet befindet ist das Volumen der Auffangeinrichtungen so zu bemessen, dass 100% des Gesamtvolumens aufgenommen werden kann. Die Auffangvorrichtungen sind dicht und gegen die darin gelagerten Medien beständig auszubilden.

Bei dem hier genutzten Grundwasserleiter handelt es sich um einen Karst-/Kluftgrundwasserleiter. Bei der Abwesenheit von Deckschichten kann infiltrierendes Wasser in kurzer Zeit die ungesättigte Zone zum Grundwasser passieren. In Abhängigkeit von der Klüftung und der Verkarstung des Gesteins können hohe Grundwasserfließgeschwindigkeiten auftreten. Für solche Grundwasserleiter werden/wurden für die Abgrenzung von Wasserschutzgebieten bzw. der jeweiligen Wasserschutzgebietszonen Ersatzkriterien definiert, die zu einer praktikablen Dimensionierung, aber auch zu einem verminderten Schutz des genutzten Grundwassers führen. Daraus folgt, dass bei Wasserschutzgebieten für Karst- und Kluftgrundwasserleiter auch in Bereichen der Schutzzone III die Fließzeit des Grundwassers deutlich weniger als 50 Tage zu den Fassungen betragen kann.

3.3 Grundstücksentwässerung

Die Rückstauenebene der öffentlichen Kanäle liegt gemäß DIN 1986 auf Oberkante Straßenniveau. Die Grundstückseigentümer sind für den Schutz ihrer Gebäude vor Rückstau verantwortlich. Ein Anspruch auf Entwässerung der Untergeschosse im Freispiegel besteht nicht.

3.4 Regenwassernutzung, Regenwasserversickerung

Die anfallenden Dachwässer können unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen und Normen (DIN 1986, DIN 1988, DIN 1989) als Brauchwasser genutzt werden. Daneben sollte unverschmutztes Niederschlagswasser (z.B. der Dachflächen) dem Wasserkreislauf möglichst durch Versickerung wieder zugeführt werden.

Speziell im vorliegenden Geltungsbereich soll das anfallende Oberflächen- und Dachwasser über den Altheimer Weg in einem Rohr bis zum offenen Graben abgeleitet werden.

Eventuell vorgesehene Versickerungen sind breitflächig über die belebte Bodenschicht der Geländeoberfläche (z.B. Rasenmulden) herzustellen. Beim Bau von Versickerungsanlagen sind die technischen Vorgaben der DWA-A 138-1 einzuhalten (Arbeitsblatt „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ (10/2024)).

3.5 Grundwasserschutz

Bei Baumaßnahmen, die tiefer reichen als die bisherigen Gründungen, ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen. Grundwasser darf nicht über Drainagen in die Kanalisation eingeleitet werden.

Sofern von neuen Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist zusätzlich zum Genehmigungsverfahren ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

3.6 Regelungen zum Schutz des Bodens

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist ganz besonders auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Das im Zuge des Erdaushubs anfallende unbelastete Bodenmaterial ist soweit möglich einer Wiederverwendung zuzuführen. Eine Entsorgung und Deponierung ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschieben. Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten. Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt Alb-Donau-Kreis zu benachrichtigen.

Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreWiG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.

3.7 Einsatz erneuerbarer Energien

Es wird auf die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dächern hingewiesen. Rechtgrundlage bildet das KSG BW vom 23. Juli 2013, das gemäß § 8a die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen in Abs. 1 Nr. 2 bei Neubau von Wohngebäuden ab 1. Mai 2022 vorschreibt.

Die Pflicht greift auch bei grundlegendender Dachsanierung eines Gebäudes, wenn mit den Bauarbeiten ab dem 1. Januar 2023 begonnen wird.

3.8 Schutzmaßnahmen während der Bauphase

Schutzgüter Boden und Wasser:

Die Vermeidung von Schadstoffeinträgen sowie von Auswaschung und Versickerung von Schadstoffen während der Bauphase ist zu gewährleisten.

Schutzgüter Klima, Flora und Fauna, Mensch:

Lärm- und Staubemissionen sind durch Optimierung des Bauablaufs auf ein Minimum zu reduzieren.

3.9 Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer

Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3.10 Insektenverträgliche Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sollen ausschließlich Leuchtmittel mit streulichtarmer, insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum eingesetzt werden. Zur Verhinderung einer Gefährdung und Schädigung nachtaktiver Fluginsekten durch künstliche Lichtquellen gelten folgende Anforderungen:

- Vermeidung heller, weitreichender künstlicher Lichtquellen
- Verwendung von geschlossenen Lampenkörpern, um eindringende Insekten abzuhalten
- Anbringung von Lampen in geringer Höhe
- Lichtlenkung und Abschirmung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen (Lichtbündelung zum Boden hin)
- Vermeidung horizontaler Abstrahlungen
- Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirksamem Spektrum. Verwendung vorzugsweise von warmweißen LED-Lampen mit einer Lichtleistung von nicht über 3.000 Kelvin oder von Lampen mit einem geringen und engen Spektralbereich (570 - 630nm). Keine Verwendung von Quecksilberdampf-Hochdrucklampen und von mit Halogen oder Edelgas gefüllten Lampen.
- Einsatz von Leuchten mit zeit- oder sensorengesteuerten Abschaltvorrichtungen oder Dimmfunktion.
- Die Verwendung von UV-Strahlung und IR-Strahlung emittierender Beleuchtung ist unzulässig.
- Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses max. 40°C, um einen Hitzetod anfliegender Insekten zu vermeiden (sofern leuchtenbedingte Erhitzung stattfindet).
- Eine Außenbeleuchtung der Gebäude ist so vorzunehmen, dass sich keine störenden optischen Wirkungen auf die Umgebung (nachbarliche Belange) entfalten.

3.11 Starkregen und Hochwasser

In Anbetracht der großen Hochwasserschäden in den vergangenen Jahren und angesichts des durch den Klimawandel größer werdenden Hochwasserrisikos steigt die Bedeutung eines verbesserten Hochwasserschutzes in Deutschland. Dies gilt sowohl im bereits bebauten Raum als auch bei Neuplanungen. Es wird auf den seit Ende 2021 gültigen Raumordnungsplan Hochwasser mit entsprechenden Zielen und Grundsätzen verwiesen. Dieser ist auf der Homepage des Bundesministeriums des Innern und für

Heimat sowie auf der Homepage des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung abrufbar.

Es wird daher dringend empfohlen die Gebäude vor Hochwasser und ebenso auch vor Starkregenereignissen zu schützen.

3.12 Telekom

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen gewährleistet bleiben.

Sollten Änderungen am Bestandsnetz notwendig werden, muss eine schnellstmögliche, schriftliche Kontaktaufnahme, mindestens jedoch drei Monate vor Baubeginn, erfolgen. Umverlegungen am Bestandsnetz dürfen nicht ohne schriftliche Genehmigungen erfolgen.

Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen anzufordern. Kostenlose Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: <https://trassenauskunftkabel.telekom.de>.

3.13 Brandschutz

- Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Menge von 92 m³ pro Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden vorzusehen.
- Die Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen.
- Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 Metern Lauflinie bis zum Zugang des Grundstückes von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.
- Entnahmestellen mit verminderter Leistung sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius) von 300 Metern aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt ist.
- Diese Regel gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie langgestreckte Gebäudekomplexe die die tatsächliche Laufstrecke zu den Wasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.
- Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen welche auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 Meter nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch geeignete Löschwasserentnahmestellen.
- Bei der oben genannten Löschwasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 bar nicht unterschreiten.
- Der Punkt 3.7 aus der VwV Feuerwehrflächen ist zu beachten.

3.14 Trink- und Betriebswasser

Die Versorgung des vorgesehenen Gebietes mit Trink- oder Betriebswasser ist gemäß der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVB WasserV) vom 20. Juni 1980 zu gewährleisten. Bei der Dimensionierung der Versorgungsleitungen ist zu berücksichtigen, dass Wasser unter dem Druck zu liefern ist, der für eine einwandfreie Deckung des üblichen Bedarfs in dem betreffenden Versorgungsgebiet erforderlich ist.

3.15 Aufzuhebende Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen bauordnungs- und planungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft.

III: Begründung

1. Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Landesbauordnung (LBO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der jeweils gültigen Fassung aufgestellt.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Amstetten beabsichtigt, im Ortsteil Stubersheim durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Sägewerk Ziegler" die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuordnung und Erweiterung des bestehenden Sägewerks Ziegler entlang der Bräunisheimer Straße zu schaffen. Ziel dieser Maßnahme ist es, den Betrieb zukunftssicher zu gestalten und sowohl den aktuellen als auch den zukünftigen Anforderungen gerecht zu werden.

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,68 Hektar. Auf dem nördlichen Flurstück Nr. 316 ist die Errichtung einer neuen Lagerhalle vorgesehen, um die Betriebskapazitäten zu erweitern und eine effizientere Lagerung zu ermöglichen.

Darüber hinaus ist im Hinblick auf den Brandschutz in Zukunft eventuell die Installation eines Löschwasserbehälters erforderlich. Da die nördliche Fläche für diesen Zweck nicht ausreichend ist, wird die im Süden gelegene Fläche des Flurstücks 418, die bisher landwirtschaftlich genutzt wurde, in die Planung einbezogen. Diese Fläche, die etwa 0,32 Hektar umfasst, wird im Bebauungsplan als Gewerbefläche ausgewiesen, um Erweiterungsflächen für den Betrieb und den Bau eines eventuell erforderlichen Löschwasserbehälters zu ermöglichen.

Durch diese gezielte Umnutzung wird sichergestellt, dass sowohl die betrieblichen Anforderungen als auch die brandschutztechnischen Vorgaben erfüllt werden. Gleichzeitig wird eine ganzheitliche und nachhaltige Planung gewährleistet, die den langfristigen Betrieb des Sägewerks unterstützt.

3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

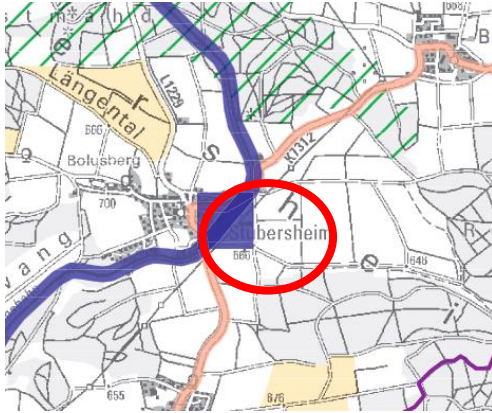
Der Geltungsbereich befindet sich östlich des Ortskerns von Stubersheim und umfasst eine Fläche von rund 16.819m². Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB setzt der Bebauungsplan die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches (Planungsgebiet) fest. Das Plangebiet wird begrenzt:

- Im Norden von der Bräunisheimer Straße und dem angrenzenden Metallverarbeitungsunternehmen Georg Mack GmbH & Co. KG,
- Im Osten und Süden von landwirtschaftlich geprägter Fläche,
- Im Westen von der Bräunisheimer Straße sowie einer angrenzenden landwirtschaftlich geprägten Fläche.

Die genaue Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich die Flurstücke Nr. 316 und 418. Das Flurstück Nr. 332 (Weg) befindet sich teilweise innerhalb teilweise außerhalb des Geltungsbereichs.

3. Rechtliche Grundlagen

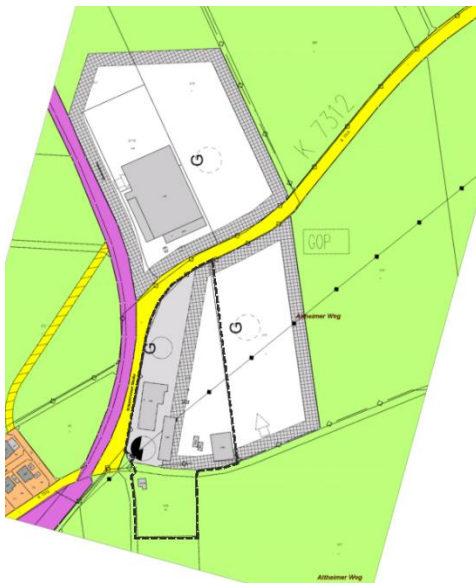
4.1 Regionalplan



Gemäß dem Regionalplan Donau-Iller vom 05.12.2023 sind für den Ortsteil Stübersheim keine spezifischen Flächen festgelegt. Der Plan weist jedoch auf die Lage an einer regionalen Verkehrsstraße sowie auf die Anbindung an Haupt- und Nebenbahn mit aktivem Haltepunkt hin.

Abbildung 1 Auszug Regionalplan Donau- Iller

4.2 Flächennutzungsplan



Die Entscheidung über die künftige Flächeninanspruchnahme fällt in der Regel bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans, der die beabsichtigte Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet darstellt. Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Amstetten weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbliche Bauflächen“ und „geplante gewerbliche Bauflächen“, sowie Grünflächen aus. Im Rahmen des Bebauungsplans „Sägewerk Ziegler“ ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, um die als Grünfläche ausgewiesene Fläche im südlichen Teil des Plangebiets als „gewerbliche Baufläche“ darzustellen. Die Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.

Abbildung 2 Auszug Flächennutzungsplan Amstetten

4.3 Bestehende Rechtsverhältnisse im Plangebiet

Im aktuellen Geltungsbereich sind derzeit keine bauplanungsrechtlichen Festsetzungen vorhanden.

5. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist die Erforderlichkeit bzw. die Notwendigkeit einer Bebauungsplanaufstellung darzulegen. Die Überplanung der Fläche des aktuellen Geltungsbereichs begründet sich aus dem aktuellen Bedarf an gewerblichen Bauflächen.

Grundsätzlich kommt Stubersheim mit der Aufstellung des Bebauungsplans der planungsrechtlichen Verpflichtung des § 1 Abs. 5 BauGB nach, wonach die Bauleitpläne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen haben, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Der Bebauungsplan enthält gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung.

Maßgebliches Ziel ist die Schaffung planungsrechtlicher Grundlagen für die Neuordnung und Erweiterung des bestehenden Sägewerks Ziegler entlang der Bräunisheimer Straße zu schaffen. Entsprechend der in § 1 Abs. 5 und 6 BauGB verankerten Grundsätze wird für das Plangebiet angestrebt:

- Die Unterstützung der Belange der mittelständischen Wirtschaft unter Berücksichtigung der Schaffung neuer Arbeitsplätze,
- Die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung des Standorts und der zu prognostizierenden Auswirkungen auf die Umwelt,
- Die Sicherung der Anforderungen der im Umfeld ansässigen Wohnbevölkerung an gesunde Wohnverhältnisse im Einklang mit der gewerblichen Nutzung,
- Die allgemeine Einbindung in das Stadt- und Landschaftsbild.

6. Planinhalt und Festsetzungen

6.1 Bebauung – Planungsrechtliche Festsetzungen

Um eine gewerbliche Nutzung im Plangebiet zu gewährleisten, wird ein „Gewerbegebiet“ festgesetzt. Dabei liegt der Schwerpunkt auf Gebäuden und Einrichtungen, die gewerblichen Zwecken dienen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die GRZ von 0,8 wurde gewählt, um die städtebaulich gewünschte Dichte in diesem Bereich zu gewährleisten und eine angemessene Ausnutzung des Grundstücks sicherzustellen.

Die maximale Gebäudehöhe ist auf 12,00 Meter festgelegt. Diese Vorgabe orientiert sich an der bestehenden Bebauung im Norden des Gebiets und sorgt dafür, dass sich die neuen Gebäude harmonisch in die bestehende Umgebung einfügen. Dies trägt zur Wahrung des Maßstabes und zur ästhetischen Integration der Bauprojekte bei. Die Bezugsebene für die Höhenfestsetzung in Form einer Bezugshöhe wird an das bestehende Gelände angepasst. Hauptziel bei der Festlegung der Bezugshöhen war die Berücksichtigung der vorhandenen Topografie und darüber hinaus die Einräumung von Spielraum zur Gestaltung der einzelnen Gebäude.

Die Entscheidung zur Wahl der abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wurde bewusst getroffen, um die städtebauliche Situation bestmöglich zu realisieren. Diese Bauweise ermöglicht eine flexible Anpassung an die spezifischen Anforderungen und trägt zur Verwirklichung der gewünschten städtebaulichen Qualität bei.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgelegt. Diese berücksichtigen den sorgfältigen Umgang mit Grund und Boden und sind auf die geplante zukünftige Bebauung abgestimmt.

Garagen, Nebenanlagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Offene Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den dafür markierten Bereichen zulässig.

Im Lageplan sind Sichtflächen im Bereich der Straßeneinmündung zur Bräunisheimer Straße (K7312) ausgewiesen. Diese Sichtflächen müssen dauerhaft von Sichthindernissen freigehalten werden. Diese Maßnahme dient der Gewährleistung einer ungehinderten Sichtverbindung und dient der Verkehrssicherheit.

Zur Sicherstellung der verkehrlichen Erschließung des Gebiets wird ein öffentlicher Weg ausgewiesen, der bereits Teil einer bestehenden Erschließungsanlage ist und an die Bräunisheimer Straße anschließt. Darüber hinaus wird durch die Festsetzung als öffentlicher Weg auch die Radwegestrecke (Landkreistour 2) weiterhin sichergestellt.

Weiterhin werden im Bebauungsplan verschiedene Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen festgesetzt. Um dem Natur- und Artenschutz Rechnung zu tragen werden auf diesen Grünflächen entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Die Festsetzung zur Pflanzung von Einzelbäumen dient der Durchgrünung des Gebietes. Ergänzend werden für den Planbereich auch zahlreiche Pflanzbindungen festgesetzt, um den Erhalt der wertvollen Baumstruktur im Gebiet langfristig zu sichern.

6.2 Gestalterische Festsetzungen – Örtliche Bauvorschriften

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften werden spezifische Festlegungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen getroffen. Es werden verschiedene Dachformen zugelassen, darunter Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer.

Zusätzlich werden Vorgaben zur Dachdeckung definiert, um den ökologischen Anforderungen gerecht zu werden. Dies umfasst Regelungen für Dachbegrünungen sowie die Installation von Solarenergieanlagen. Diese Festsetzungen zielen darauf ab, umweltfreundliche Baupraktiken zu fördern und die energetische Effizienz der Gebäude zu verbessern.

Mit weiteren gestalterischen Vorgaben für die Materialwahl und farbliche Gestaltung der von außen sichtbaren Elemente werden die örtlichen Bauvorschriften abgerundet. Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind grüngärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht zur Anlage von Stellplätzen, Zufahrten oder Wegen herangezogen werden. Die Vorschrift soll einer zu hohen Versiegelung der Grundstücke entgegenstehen. Auch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Gestaltung der Stellplätze, Zufahrten und privaten Erschließungswege sowie die Vorschrift über die Regenwasserrückhaltung bzw. die Sammlung von Niederschlagswasser sollen einen positiven Beitrag zur Versiegelung bzw. zum Wasserhaushalt leisten.

Regelungen zu Werbeanlagen sollen insbesondere einer Beeinträchtigung von Verkehrsteilnehmern entgegenwirken.

Die Vorschriften zur Höhe und den Materialien von Einfriedungen und Stützmauern erlauben den zukünftigen Betrieben erforderliche Abgrenzungen und Sicherheit sowie ein gewisses Maß an Privatsphäre und Sichtschutz, verhindern jedoch aus städtebaulicher Sicht gleichzeitig die Abschottung und Trennwirkung.

6.3 Umwelt und Artenschutz

Es wird auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan vom Büro „outdoor art“ vom 21.10.2024 / 18.06.2025 sowie auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom Oktober 2024 / Juni 2025 verwiesen.

Die Bewertung der Planung auf mögliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und auf das Landschaftsbild wird im Umweltbericht dokumentiert. Eingriffe sind insbesondere für das Schutzgut ‚Boden‘ durch die projektierte nutzungsbedingte Überbauung und Versiegelung zu erwarten.

Den Eingriffen in das Schutzgut ‚Arten + Biotope‘ (Verlust an Wiesenflächen und an Gehölzstrukturen) stehen Neupflanzungen für Bäume, sowie Ausweisungen von Schutzflächen gegenüber.

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes verursacht Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt und Landschaftsbild und damit einen Kompensationsbedarf, der nach § 1 a BauGB i. V. m. § 15 BNatSchG durch den Eingriffsverursacher auszugleichen ist.

Eingriffe in das Schutzgut Boden sind durch die Umsetzung schutzgutbezogener Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensierbar.

Der Eingriff in das Schutzgut ‚Arten + Biotope‘ werden durch die Anlage neuer Biotopstrukturen und Extensivierungsmaßnahmen ausgeglichen. Die bestehende Obstwiese wird nicht in Anspruch genommen.

Es werden Maßnahmen zur Minimierung und zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft als planungsrechtliche Festsetzungen festgehalten.

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplans verbundenen unvermeidbaren Eingriffe werden als ausgleichbar beurteilt. Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich hat für alle untersuchten Schutzgüter ergeben, dass durch die vorgeschlagenen Maßnahmenkomplexe und unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbleiben.

6.4 Lärmschutz

Es wird auf das schalltechnische Gutachten vom Büro Gerlinger und Merkle vom 30.09.2024 verwiesen.

Das Gutachten beurteilt die Geräuschemissionen des gesamten Betriebs, inklusive der Erweiterung, gemäß den aktuell gültigen Normen und Richtlinien.

In der Nachbarschaft befinden sich schutzbedürftige Aufenthaltsräume im allgemeinen Wohngebiet sowie eine Büronutzung im Gewerbegebiet. In dem Gutachten werden die zu erwartenden Geräuschemissionen prognostiziert und anhand der Immissionsrichtwerte der TA Lärm beurteilt.

Auf Basis dieser Untersuchungen wird prognostiziert, dass die Gesamtbelastung werktags die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm einhält. Es findet kein Nachtbetrieb statt.

Die Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Spitzenpegel gemäß TA Lärm werden an den maßgeblichen Immissionspunkten ebenfalls eingehalten.

7. Plandurchführung und -umsetzung

7.1 Erschließung

Die Verkehrsanbindung (äußere Verkehrserschließung) des Gebietes erfolgt über die vorhandene Bestandsstraße Bräunisheimer Straße.

7.2 Technische Infrastruktur – Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser und auch mit Wasser für Feuerlöschzwecke ist gesichert.

Die Elektroversorgung ist gesichert.

Die Gasversorgung ist gesichert.

Die Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung ist gesichert.

Die Abfallentsorgung erfolgt grundstückbezogen.

7.3 Schutzgebiete

Wasserschutzgebiet

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Wasserschutzzone III und IIIA für die Grundwasserfassungen des WSG 1 Zweckverband Landeswasserversorgung Stuttgart (WSG Nr. 425-001). Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Tübingen zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Grundwasserfassungen des Zweckverbands Landeswasserversorgung im Donauried und im Hürbetal (Wasserschutzgebiet Donauried-Hürbe) vom 16.04.2015 (GBI S. 290) ist zu beachten.

7.4 Biotope

Im Plangebiet sind keine Biotope vorhanden.

7.5 Altlasten

Es sind keine Altlasten bekannt.

11. Flächen

Gewerbegebiet	11.640 m ²	69,21 %
Grünflächen	4.786 m ²	28,46 %
Öffentlicher Weg	393 m ²	2,33 %
Gesamt	16.819 m ²	100 %