

GEMEINDE LANGENALTHEIM




BEBAUUNGSPLAN

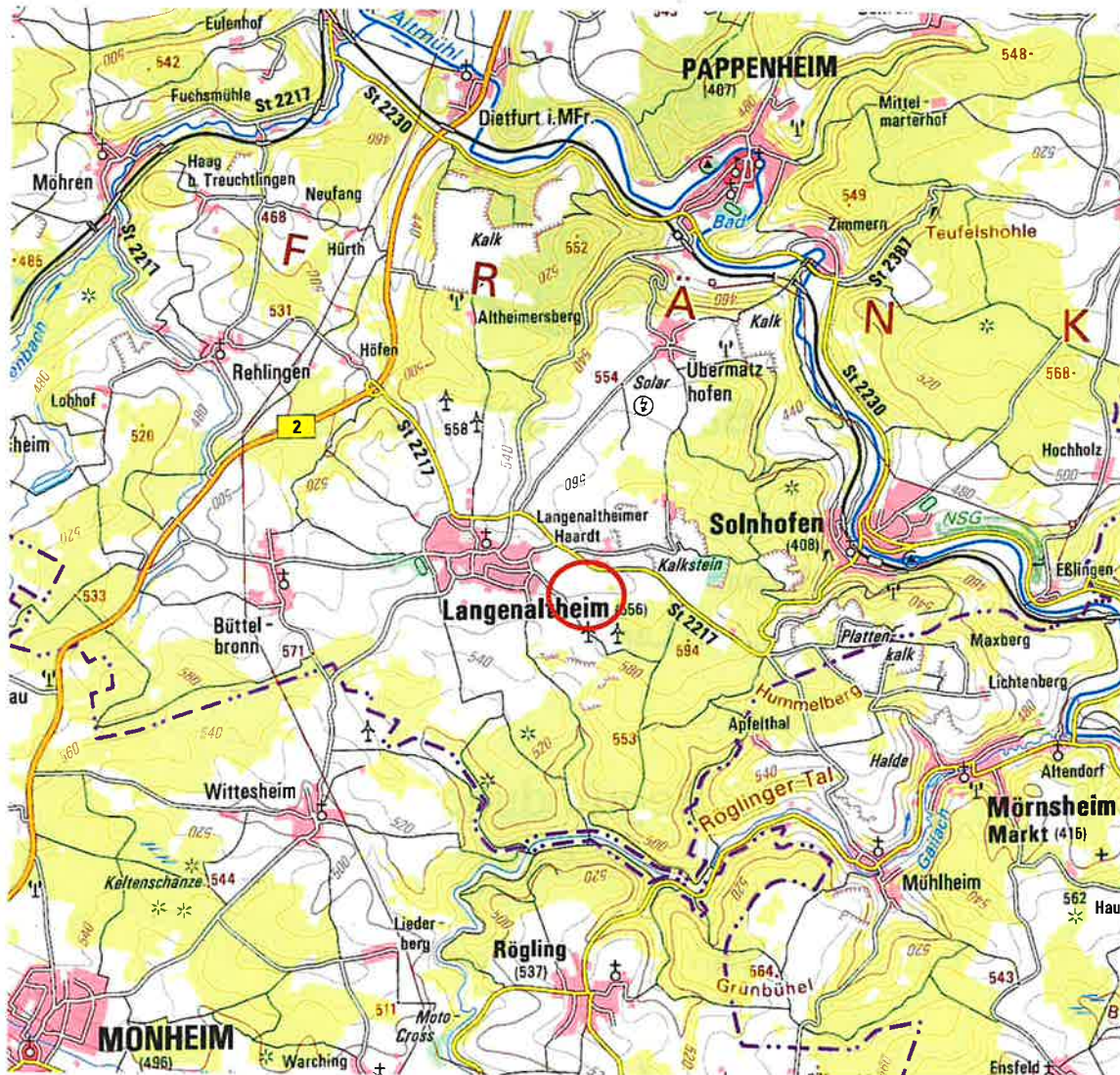
**Gewerbegebiet "Brand Teil II"
in Langenaltheim**

Begründung

Ausfertigung i. d. F. vom 13.05.2025 / 02.07.2025

 **VÖLKER**
Ingenieurbüro Völker GmbH & Co. KG
An der Gebhalde 17 Tel: +49 (9141) 87 47 29 - 0
91781 Weißenburg i. Bay. www.voelker-partner.de

Bebauungsplan der Gemeinde Langenaltheim Gewerbegebiet "Brand Teil II" in Langenaltheim



Übersichtslageplan (ohne Maßstab), © Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Inhalt:

1.	Einleitung.....	4
1.1	Anlass und Erfordernis der Planung	4
1.2	Allgemeine Beschreibung des Planungsgebiets.....	4
2.	Rahmenbedingungen und übergeordnete Planungen	6
2.1	Flächennutzungsplan	6
2.2	Landes- und Regionalplanung	7
2.3	Bedarfsermittlung	12
2.3.1	Statistische Grundlagen	12
2.3.2	Baulandbedarf	12
2.4	Betrachtung der Schutzgüter	13
2.4.1	Schutzgebiete	13
2.4.2	Bodenschutz	14
2.4.3	Grundwasserschutz	15
2.4.4	Denkmalschutz.....	15
2.4.5	Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt	15
2.4.6	Landschaftsbild	16
3.	Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht.....	16
3.1	Städtebauliche Konzeption	16
3.2	Verkehrsrechtliche Erschließung	16
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	16
3.4	Grünordnung und Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft	17
3.5	Flächennutzung.....	19
4.	Ver- und Entsorgung	19
4.1	Schmutzwasserbeseitigung	19
4.2	Niederschlagswasserableitung	19
4.3	Wasserversorgung	20
4.4	Stromversorgung.....	20
4.5	Beleuchtung	20
4.6	Telekommunikation	20
4.7	Nutzung erneuerbarer Energien	21
4.8	Abfallentsorgung	21
4.9	Brandschutz	21

4.10	Emissionen.....	21
5.	Immissionen	22
5.1	Immissionen durch benachbarte Windenergieanlagen.....	22
5.2	Immissionen aus Bewirtschaftung benachbarter landwirtschaftlicher Flächen	23
6.	Hinweis	23
7.	Aufstellungsvermerk	24

1. Einleitung

1.1 Anlass und Erfordernis der Planung

Aufgrund mehrerer Anfragen nach gewerblichen Baugrundstücken und der bestehenden Knappheit von Gewerbeflächen, plant die Gemeinde Langenaltheim das östlich vom Hauptort Langenaltheim liegende Gewerbegebiet "Brand" nach Osten zu vergrößern. Derzeit liegen Anfragen von insgesamt drei bauwilligen Gewerbetreibenden vor (Stand: 13.05.2025).

1.2 Allgemeine Beschreibung des Planungsgebiets

Das geplante Vorhaben Gewerbegebiet "Brand Teil II" mit einer Größe von $A = 3,13$ ha umfasst vollumfänglich die Grundstücke mit den Flur-Nrn.: 2165, 2165/2, 2165/3, 2167 und 2168. Das Areal wird derzeit teilweise noch als Wiesenflächen landwirtschaftlich genutzt. Die Entfernung zur bestehenden Wohnbebauung beträgt mindestens 520 Meter und darf als ausreichend in Bezug auf Emissionen und Immissionen erachtet werden. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet „Brand“ an, das im Jahr 2005 erschlossen wurde. Entlang der nördlich, östlich und südlichen Grenze des Geltungsbereiches erstrecken sich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen.



Abbildung 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebietes (ohne Maßstab),
Bildquelle: Gemeinde Langenaltheim

Das geplante Gewerbegebiet befindet sich in einem leichten Nordhang mit einer mittleren Neigung von ca. 6 % (Höhe : Länge = 1 : 17). Im Zentrum des zu erschließenden Gebietes befindet sich ein Bodendenkmal, das vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege als „obertägig erhaltener Grabhügel“ deklariert wird. Im Umfeld des Bodendenkmals muss mit sogenannten Flachgräbern gerechnet werden.



Abbildung 2: Bild von der südöstlichen Ecke mit Blick Richtung West / Nordwest
Bildquelle: Ingenieurbüro Völker GmbH & Co. KG



Abbildung 3: Bild vom Ende der Gewerbegebietstraße mit Blick Richtung Nordost
Bildquelle: Ingenieurbüro Völker GmbH & Co. KG

Anbindungsmöglichkeiten an übergeordnete Verkehrswege, hier an die Bundesstraße B 2 Augsburg – Treuchtlingen, deren Anschlusspunkt in ca. 5 km Entfernung liegt, sind mit der am nördlichen Ortsrand von Langenaltheim vorbeiführenden Staatsstraße St 2217 gegeben. Wie beim bereits bestehenden Gewerbegebiet „Brand“ ist die weitere Zuwegung von und zum geplanten Gewerbegebiet über die Untere Hauptstraße, der Solastraße und den Dachsleitheweg vorgesehen.

2. Rahmenbedingungen und übergeordnete Planungen

2.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Langenaltheim vom 15.07.1987 wurde das Plangebiet mit ca. 8 ha mit baulicher Nutzung der Fläche als Gewerbegebiet ausgewiesen. Mit Rechtskraft vom 01.09.2000 verkleinerte sich das Gewerbegebiet um 3,1 ha auf nun ca. 4,9 ha.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Das hier geplante Gewerbegebiet „Brand Teil II“ entspricht den rechtskräftigen Vorgaben des Flächennutzungsplanes.

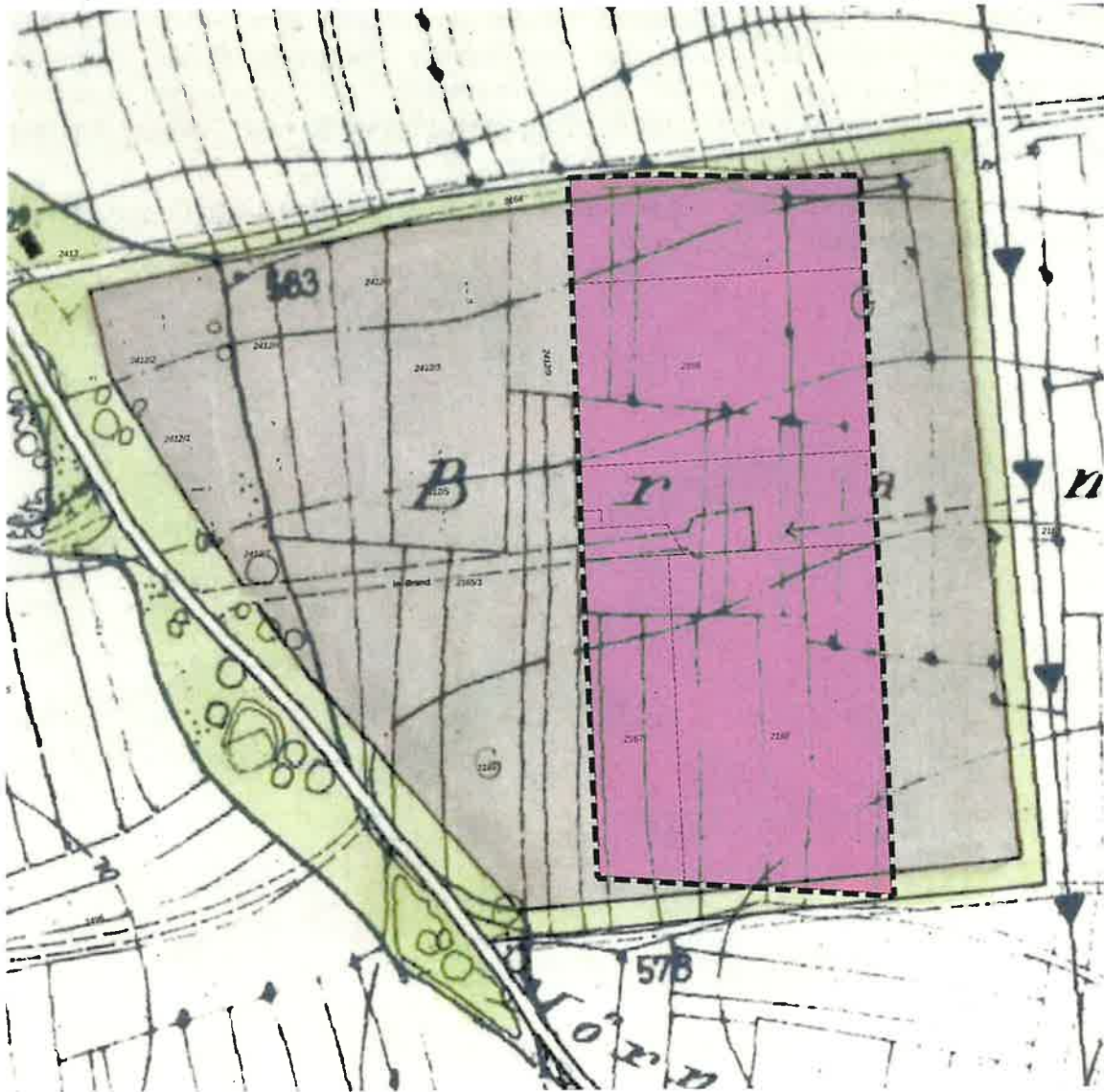


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Langenaltheim mit Kennzeichnung des Plangebietes (ohne Maßstab)

2.2 Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielsetzungen der Raumordnung anzupassen. Maßgebend hierfür ist das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und der Regionale Planungsverband Westmittelfranken (RPV 8).

Die Gemeinde Langenaltheim ist das südlichste Gebiet im Bereich der Raumstrukturkarte Region Westmittelfranken und ist mit der Gebietskategorie „Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll“ angegeben. In unmittelbarer Nachbarschaft grenzen die Regionalen Planungsverbände Augsburg (RVP 9) und Ingolstadt (RPV 10) an.

Am westlichen Rand des Gemeindegebietes verläuft eine Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung, die das mögliche Mittelzentrum Treuchtlingen mit dem Mittelzentrum Donauwörth verbindet. Eine weitere Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung verläuft durch die Nachbargemeinde Solnhofen und stellt eine Verbindung mit dem vorgenannten möglichen Mittelzentrum Treuchtlingen über die beiden Kleinzentren Pappenheim und Dollnstein mit dem Mittelzentrum Eichstätt her.

Neben den zuvor genannten Klein- und Mittelzentren befindet sich in der näheren Umgebung noch das Unterzentrum Monheim.

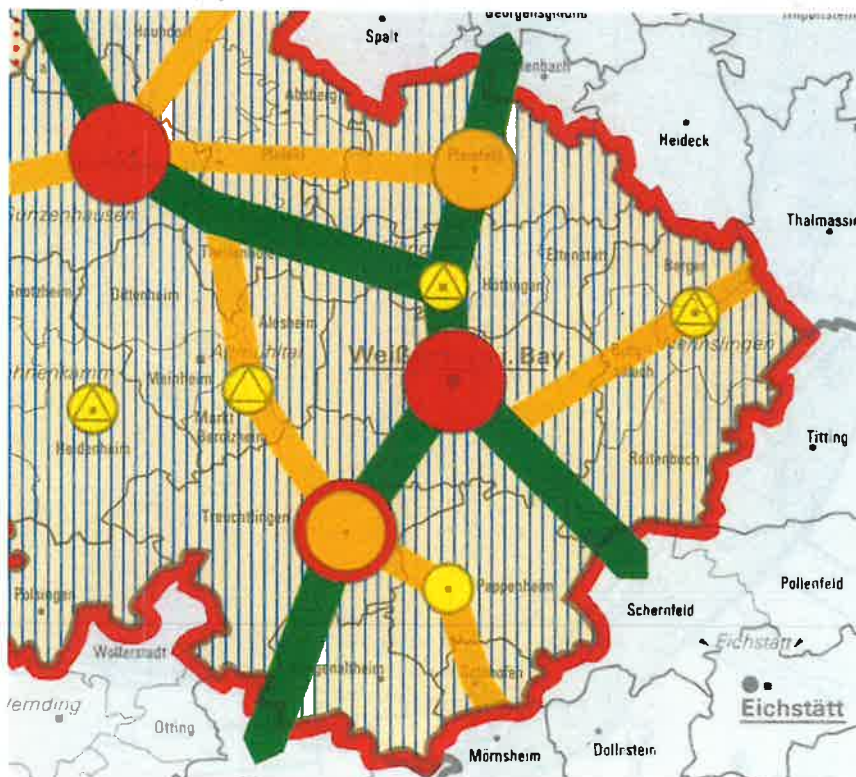


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan Region Westmittelfranken (RPV 8) Raumstruktur Karte 1 vom 07.06.2000 (ohne Maßstab)

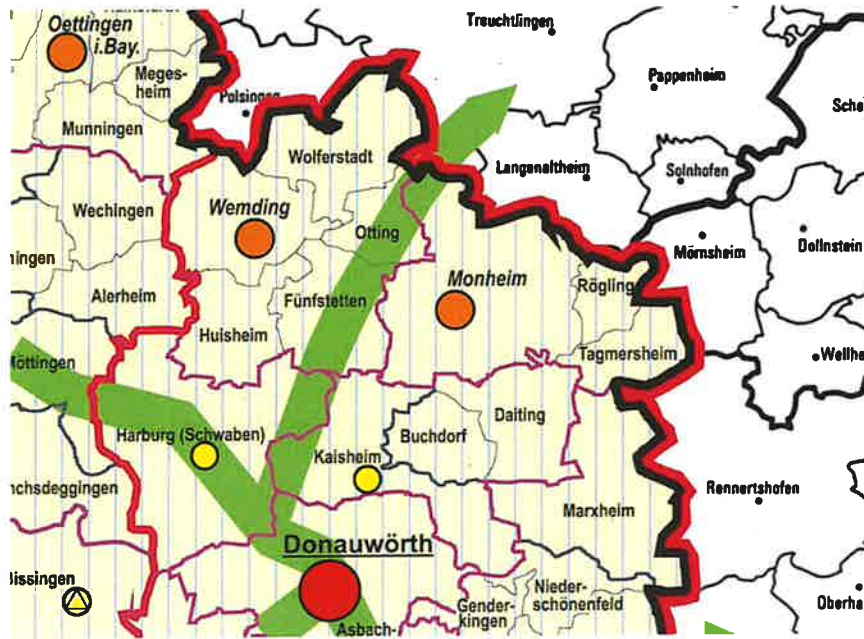


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan Region Augsburg (RPV 9) Raumstruktur Karte 1 vom 25.09.2007 (ohne Maßstab)



Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan Region Ingolstadt (RPV 10) Raumstruktur Karte 1 vom 19.12.2022 (ohne Maßstab)

Folgende Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) und des Regionalplanes der Region Westmittelfranken (RPV 8) sind für die vorliegende Planung relevant:

LEP 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.

LEP 1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

(Z) Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

LEP 1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.

LEP 1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

(G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

LEP 1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden

(G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen

genutzt werden.

LEP 1.4.1 Hohe Standortqualität

(G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

LEP 2.2.2 Gegenseitige Ergänzung der Teilräume

(G) Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.

LEP 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(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.

LEP 3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

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

LEP 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

LEP 5.1 Wirtschaftsstruktur

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

RPV8 1 Ziele und Grundsätze

RPV8 1.1 Die Struktur der Region soll in ihrer Leistungsfähigkeit gegenüber den anderen Landesteilen, insbesondere den Regionen mit Verdichtungsräumen, unter Berücksichtigung der

natürlichen Gegebenheiten sowie der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Erfordernisse ihrer unterschiedlichen Teilräume gestärkt werden.

Dabei sollen die in und zwischen den Teilräumen bestehenden Unterschiede im Hinblick auf die Schaffung möglichst gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen abgebaut werden.

RPV8 1.4 Die Beschäftigungsmöglichkeiten und Einkommensverhältnisse sollen in der Region dauerhaft verbessert werden.

Dabei soll zur Verbesserung der Wirtschaftsstruktur auf die Schaffung von mehr wohnortnahen, zukunftssträchtigen, qualifizierten und sicheren Arbeitsplätzen im sekundären und tertiären Sektor hingewirkt werden.

RPV8 2.2.2.3 Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll

Die Mittelbereiche (...) und Weißenburg i. Bay. sollen in ihrer Struktur zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig gestärkt werden. Ihnen soll bei Planungen und Maßnahmen zur Stärkung des ländlichen Raumes der Vorrang eingeräumt werden.

Zur Auflockerung der zum Teil einseitigen Wirtschaftsstruktur soll durch die Neuansiedlung entsprechender Unternehmen auf die Erweiterung des in diesem Teilraum noch unzureichenden Angebots an insbesondere qualifizierten Arbeitsplätzen hingewirkt werden.

RPV8 3.3 Gewerbliches Siedlungswesen

Die für die wirtschaftliche Weiterentwicklung der Region benötigten gewerblichen Siedlungsflächen sollen bevorzugt in den zentralen Orten sowie in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen und in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der gewerblichen Wirtschaft bereitgestellt werden. Dabei soll insbesondere auf eine ausreichende und günstige infrastrukturelle Erschließung und auf eine möglichst rationelle Nutzung der gewerblichen Siedlungsflächen hingewirkt werden.

RPV8 5.1.1 Regionale Wirtschaftsstruktur

5.1.1.1 Innerhalb der Region und im Verhältnis zu anderen Regionen sollen möglichst gleichwertige Lebensbedingungen angestrebt werden. Die Erhaltung und Weiterentwicklung eines eigenständigen westmittelfränkischen Wirtschaftsraumes soll gesichert werden.

5.1.1.2 Auf die Bereitstellung gewerblicher Arbeitsplätze soll bevorzugt in den zentralen Orten aller Stufen hingewirkt werden. Sie kann auch in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen und in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der gewerblichen Wirtschaft erfolgen.

5.1.1.3 In den zentralen Orten und Gemeinden mit gewerblicher Funktion sollen für mittelständische Betriebe, auch für erforderliche Verlagerungen, geeignete Flächen ausgewiesen und bei Bedarf erschlossen werden. Dabei soll unter Beachtung der bauleitplanerischen Erfordernisse die ungehinderte gewerbliche Nutzung dieser Flächen angestrebt werden.

RPV8 5.1.2 Sektorale Wirtschaftsstruktur

5.1.2.4 In Gebieten mit überwiegend einseitiger Branchenstruktur, vor allem im südlichen Teil des Landkreises Weißenburg-Gunzenhausen (...), soll durch zusätzliche Ansiedlung anderer Branchen eine Auflockerung angestrebt werden.

RPV8 5.5 Industrie

Im Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen soll eine weitere industrielle Entwicklung vor allem in (...) Treuchtlingen angestrebt werden. Die Ansiedlung von Produktionsbetrieben an geeigneten Standorten soll grundsätzlich mit den Belangen des Erholungsverkehrs in Einklang stehen.

2.3 Bedarfsermittlung

2.3.1 Statistische Grundlagen

Für die Gemeinde Langenaltheim liegen dem Bayerischen Landesamtes für Statistik (LfStat Bayern) Daten zur Bevölkerungsentwicklung vor, diese ist in der „Statistik kommunal 2023“ ausgewiesen.

Gemäß den Angaben der Gemeinde Langenaltheim nahm die Bevölkerung im Zeitraum von 1950 bis 1987 sukzessive ab. In den Folgejahren bis 2011 konnte ein leichter Zuwachs der Bevölkerung registriert werden, der bis 2022 anhielt.

Aktuell leben im Gemeindegebiet 2.297 Personen (Stand: 31.12.2024), ein leichter Rückgang gegenüber den Jahren 2022 und 2023.

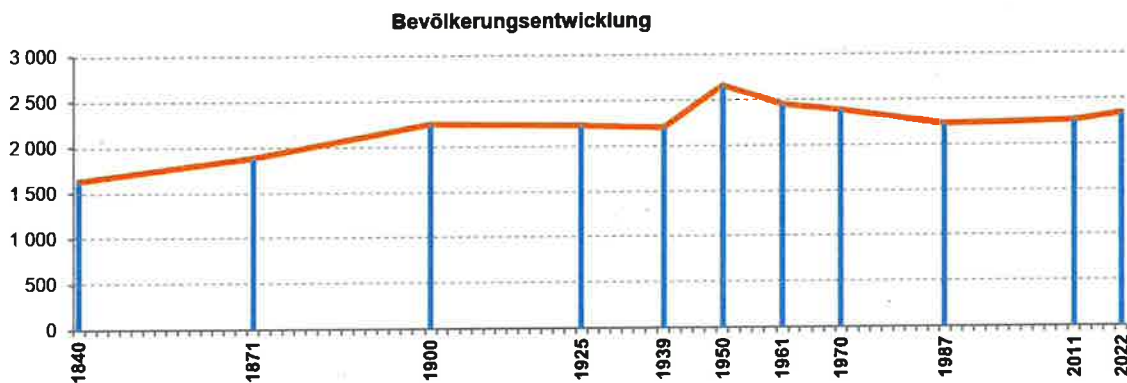


Abbildung 8: Diagramm zur Bevölkerungsentwicklung vom Bayerischen Landesamtes für Statistik (LfStat Bayern) aus der Publikation "Statistik kommunal 2023" für die Gemeinde Langenaltheim

Laut Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) mit Stand: 01.06.2023 wird für die Region Westmittelfranken (8) die Bevölkerungsentwicklung für die kommenden 20 Jahre mit einem Zuwachs von +3,8 % und für den Regierungsbezirk Mittelfranken mit +2,8 % erwartet. Das Durchschnittsalter steigt in diesem Zeitraum ebenfalls von 44,4 auf 46,3 Jahre (Region 8) bzw. 43,9 auf 45,4 Jahre (Regierungsbezirk Mittelfranken).

2.3.2 Baulandbedarf

Die Gemeinde verfügt zurzeit über keine freien Gewerbeflächen. Aufgrund der hohen Nachfrage nach gewerblichem Bauland und fehlenden Gewerbegrundstücken, sieht sich die Gemeinde Langenaltheim in der Pflicht, weitere Gewerbegrundstücken zu schaffen. Baulücken bzw. verbliebene unbebaute Gewerbegrundstücke sind im Gemeindegebiet derzeit nicht vorhanden oder befinden sich im Privatbesitz.

2.4 Betrachtung der Schutzgüter

2.4.1 Schutzgebiete

Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet liegt im „Naturpark Altmühltal“, das Landschaftsschutzgebiet LS-00565.01 grenzt unmittelbar an.

Biotope

Laut Biotopkartierung befinden sich im nahen Umfeld des geplanten Gewerbegebietes mehrere kleinere Biotope. Die einzelnen Teilflächen werden als Feuchtgebüsche, seggen- oder binsenreiche Nasswiesen, Sümpfe, Feldgehölz naturnah und Hecken naturnah geführt. Die Biotope werden durch die Erschließung des Plangebietes nicht beeinträchtigt.

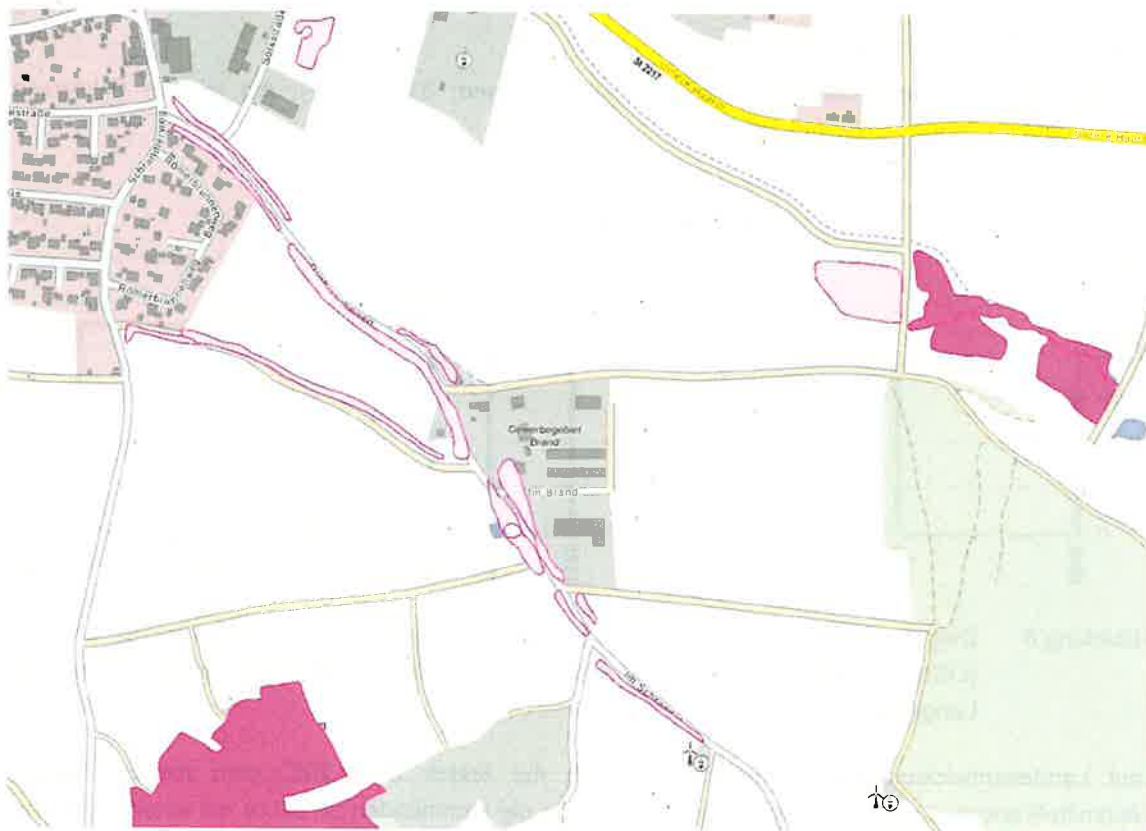


Abbildung 9: Kartenausschnitt mit Kennzeichnung der Biotope (ohne Maßstab)
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, EuroGeographics

Ehemaliger Steinbruch „Schrandelberg“

Der ursprüngliche Steinbruch „Schrandelberg“ liegt ca. 410 m südlich des Plangebietes und ist mehrmals als schutzwürdiges Gebiet ausgewiesen. Neben der Deklaration als Biotop wird das Areal als Vogelschutzgebiet und als Fauna-Flora-Habitat-Gebiet in den Kartierungen gekennzeichnet. Nachteilige Einflüsse für den Steinbruch „Schrandelberg“ sind durch das neue Plangebiet nicht zu erwarten.



Abbildung 10: Kartenausschnitt mit Kennzeichnung des Steinbruchgebiet „Schrandelberg“
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, EuroGeographics

2.4.2 Bodenschutz

Zur Vermeidung und Verringerung der Beeinträchtigungen ist die Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Humus abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen.

Die DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“ ist zu beachten.

Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 der Bundesbodenschutzverordnung ortsnahe auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten. Die Bodenmieten sollten nicht befahren werden und sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 24 Wochen, zum Schutz vor Erosion und um Qualitätsverlusten vorzubeugen, zu begrünen.

2.4.3 Grundwasserschutz

Die nächstliegenden Wasserschutzgebiete befinden sich im Talgrund des Altmühltals nördlich von Solnhofen und westlich von Pappenheim und sind weit außerhalb des Geltungsbereiches.

Mit der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet wird das Risiko des Eintrags von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln in das Grundwasser verringert.

Im Gegenzug stellt die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdeten Stoffen (z.B. im Zusammenhang mit Wärmepumpen, Erdwärmekollektoren o. ä.) eine Gefahr für das Grundwasser dar. Das Errichten und wesentliche Erweitern von Industrie- und Gewerbebetrieben sind zulässig, wenn eine Verunreinigung von Boden, Grundwasser oder anderen Gewässers oder eine sonstige nachteilige Veränderung vermieden wird. Daneben gelten weitere Bestimmungen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Abwasser, Abfall und für bauliche Anlagen insbesondere für den Straßen- und Kanalbau sowie die Lagerung von Gütern, sowie für sonstige Nutzungen. Verwiesen wird hierbei auf das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG) und Bayerisches Wassergesetz (BayWG), hinsichtlich des Umganges mit wassergefährdenden Stoffen ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen (AwSV) zu beachten. Die nach diesen Vorschriften erforderlichen Maßnahmen sind ggf. im Rahmen der Bauanträge detailliert darzustellen.

2.4.4 Denkmalschutz

Im Kern des Plangebietes befindet sich ein Bodendenkmal (vorgeschichtlicher Bestattungsplatz mit Grabhügeln). In Bereichen von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten bzw. den Umständen nach anzunehmen sind, bedürfen gemäß Art. 7 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen sind.

Die Firma ADA Archäologie GmbH wurde diesbezüglich von der Gemeinde beauftragt, einen Nachweis der Bodendenkmalpflege zu erstellen. Entsprechende Untersuchungen wurden im Zeitraum von April bis Juni 2024 für die Flurstücke 2165 und 2187 durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind der Bauleitplanung als Anlage beigefügt. (vgl. Punkt 2.17 der Textlichen Festsetzung)

Aus den Änderungsanzeigen zu den Untersuchungen können im Ergebnis die untersuchten Flächen zur bauseitigen Nutzung freigegeben werden. Eingriffe in weitere Teilflächen bedürfen der Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege.

2.4.5 Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Die artenschutzrechtlichen Auswirkungen sind entsprechend der gesetzlichen Vorgaben zu betrachten. Maßgeblich sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Mit der „Kleinen Novelle“ von 2007 wurde im BNatSchG das Artenschutzrecht neu ausgestaltet und an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Mit dem Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege von 2009 wurden diese Änderungen weitestgehend in der ab März 2010 geltenden Neufassung des BNatSchG übernommen. Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben sind insbesondere die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte und auf national gleichgestellte Arten zu prüfen. Entsprechend wurde die Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachgutachtens (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) veranlasst. Die Ortsüberprüfungen wurden im Frühjahr und Frühsommer 2024 durchgeführt. Hierbei wurden nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde folgende Arten bzw.

Artengruppen untersucht: Rebhuhn, Brutvögel, Reptilien / Zauneidechse. Relevante Beibeobachtungen anderer Artengruppen waren hierbei ebenfalls zu dokumentieren. Gleichzeitig ist eine Strukturkartierung erfolgt. Das Untersuchungsgebiet umfasst hierbei das Planungsgebiet zuzüglich ca. 100 m über den Planungsbereich hinaus.

2.4.6 Landschaftsbild

In Bezug auf das Landschaftsbild befindet sich die Erweiterungsfläche des Gewerbegebiets innerhalb landwirtschaftlich genutzter Flächen. Auch die Erweiterungsfläche selbst wurde bislang landwirtschaftlich genutzt. Westlich des Geltungsbereichs grenzt das vorhandene Gewerbegebiet an, nördlich verlaufen eine freiwachsende Hecke, ein Graben sowie ein Feldweg. Das Planungsgebiet ist zudem von Osten und Süden her aufgrund bestehender Wälder in etwas weiterem Abstand, von außen her relativ wenig wahrnehmbar.

Hinweis:

Eine ausführliche Erläuterung im Hinblick auf die Schutzgüter ist im Umweltbericht dokumentiert.

3. Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

3.1 Städtebauliche Konzeption

Das geplante Gewerbegebiet ist in insgesamt vier Bauparzellen unterteilt. Darüber hinaus sind öffentliche Verkehrsflächen und eine Fläche für eine Trafostation vorgesehen. Ein Pflanzstreifen im Süden, sowie ein Grünstreifen mit parallel verlaufender Mulden- / Grabenanlage eingegrenzt in zwei Erdhügel entlang der östlichen Plangebietsgrenze, trennt das Gewerbegebiet von den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen.

3.2 Verkehrsrechtliche Erschließung

Die Zuwegung zu den einzelnen Bauparzellen erfolgt über die bestehende Erschließungsstraße "Brand". Um eine Einfahrt zu allen Grundstücken zu ermöglichen, ist angedacht, die vorhandene Straße um ca. 36 m in Schotterbauweise zu verlängern. Für die Verlängerung ist das Flurstück 2165/3 vorgesehen. Die beiden nördlichen Gewerbeflächen Flur-Nr. 2165/2 und 2165 sollen über die bestehende Straße "Im Brand" und den vorhandenen Schotterweg mit der Flur-Nr. 2412/9 im Osten des bestehenden Gewerbegebietes angebunden werden, ein Ausbau des Schotterweges ist dabei derzeit nicht vorgesehen und dient bereits im Bestand den beiden Gewerbegrundstücken 2412/6 und 2412/3 als Zuwegung. Eine zweite Anbindung der beiden südlichen Grundstücke mit Nummer 2167 und 2168 soll über den bestehenden geschotterten Feldweg auf Flur-Nr. 2171 erfolgen, der am südlichen Rand entlang des bestehenden Gewerbegebietes verläuft.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet (GE) mit Einschränkung der Art der baulichen Nutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und § 1 Abs. 5 sowie § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Im Plangebiet ist aufgrund von möglichen Gebäudelängen von mehr als 50 m eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugelassen. Es gelten die Regelungen der offenen Bauweise mit

der Abweichung, dass Gebäudelängen > 50 m zulässig sind. Der seitliche Grenzabstand nach Bayerischer Bauordnung (BayBO) ist einzuhalten.

3.4 Grünordnung und Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Grünordnung

Es werden vorwiegend private Grünflächen festgesetzt mit nachfolgend aufgeführten wesentlichen Funktionen.

Der östliche und südliche Ortsrand werden durch 5 m breite Grünstreifen mit freiwachsender Hecke aus Sträuchern und Bäumen sowie Saumflächen grünordnerisch gestaltet. Die Bepflanzung mit Gehölzen dient der Eingrünung des Gewerbegebiets bzw. der Einbindung in die offene Landschaft. Durch die Verwendung standortgerechter Gehölze und artenreicher Saatgutmischungen sowie durch eine extensive Pflege ist zudem eine ökologische Aufwertung gegeben. Die Verwendung gebietsheimischer Pflanzen und Ansaaten berücksichtigen die Lage zur offenen Landschaft hin.

Die naturnah angelegte Entwässerungsmulde bzw. der Entwässerungsgraben am östlichen Ortsrand dient der Niederschlagswasserableitung über den nördlich verlaufenden, vorhandenen Graben, der im weiteren Verlauf in die Rückhaltung Schlangenhölze im Osten von Langenaltheim mündet. Der Graben ist ebenfalls mit artenreichen, gebietsheimischen Saatgut anzusäen und möglichst extensiv zu pflegen, so dass auch hier eine ökologische Aufwertung und eine Berücksichtigung der Nähe zur offenen Landschaft hin gegeben sind.

Entwässerungsmulde / -graben werden mit Querschotten zur Reduzierung der Abflussgeschwindigkeit ausgebildet. Die dadurch erzeugten Staustufen führen in der Grabenmulde bzw. im Graben zu weiterer Retention bei einer entsprechenden Versickerung des Regenwassers.

Die Herstellung, der Unterhalt und die Sicherstellung der hydraulischen Durchgängigkeit für die Entwässerungseinrichtungen obliegt dem jeweiligen Gewerbetreibenden.

Darüber hinaus sind die unbebauten Grundstücksflächen, die nicht für Lager- oder Stellplätze bzw. Fahrlflächen verwendet werden, ebenfalls als Grünflächen zu gestalten.

Generell dienen die Pflanzungen und Ansaaten der Vermeidung negativer Auswirkungen in Bezug auf die Schutzgüter Landschaftsbild sowie Arten / Lebensräume.

Durch die Ausbildung von Stellplätzen in versickerungsfähiger Bauweise kann das Niederschlagswasser direkt vor Ort versickern und wird somit dem örtlichen Wasserkreislauf zugeführt.

Naturschutzrechtliche Maßnahmen

Das Vorhaben ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft nach § 14 (1) BNatSchG verbunden. Das zukünftige Gewerbegebiet wurde bisher als Wiese bewirtschaftet. Eine wesentliche Eingriffswirkung des Vorhabens auf den Naturhaushalt stellt deshalb die anzunehmende Neuversiegelung aufgrund der festgelegten zulässigen Grundflächenzahl dar. Nennenswerte Beeinträchtigungen entstehen für die Schutzgüter Boden und Wasser, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt und das Landschaftsbild (siehe auch spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und Umweltbericht).

Durch die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung einschließlich der vorgesehenen Grünordnungsmaßnahmen können Beeinträchtigungen zum Teil vermieden oder minimiert werden. Gemäß §15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare

Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen), soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Der Umfang des Eingriffs und der nötigen Ausgleichsmaßnahmen wurden gemäß dem Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Stand 12/2021, des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr ermittelt. Die naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs, jedoch im nahen naturräumlichen Umgriff der Eingriffsfläche auf Flur-Nr. 2649, Gemarkung Langenaltheim. Durch eine extensive Pflege des vorhandenen Intensivgrünlands ist die Entwicklung zu artenreichem Extensivgrünland geplant. Die Maßnahme dient gleichzeitig dem Artenschutz (siehe artenschutzrechtliche Maßnahmen).

Hinweis:

Weitere Erläuterungen zu naturschutzrechtliche Maßnahmen, Eingriffs- und Ausgleichsermittlungen und Plandarstellungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Die artenschutzrechtlichen Auswirkungen sind entsprechend der gesetzlichen Vorgaben zu betrachten. Mit der „Kleinen Novelle“ des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) von 2007 wurde das Artenschutzrecht, insbesondere die besonderen artenschutzrechtlichen Vorschriften neu ausgestaltet und an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Mit dem Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege 2009 wurden diese Änderungen weitestgehend in der ab März 2010 geltenden Neufassung des BNatSchG übernommen. Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben sind die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte und auf national gleichgestellte Arten zu prüfen.

Dies ist im vorliegenden Vorhaben im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erfolgt.

Planungsrelevant im Hinblick auf die CEF-Maßnahmen ist, dass im Rahmen der avifaunistischen Bestandserhebungen drei Brutreviere der Feldlerche erfasst wurden. Bei zwei dieser Brutreviere ist zu erwarten, dass sie entweder durch direkte Überbauung bzw. durch die Kulissenwirkung der Gebäude verloren gehen. Für diese zwei betroffenen Brutpaare der Feldlerche werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen auf Flur-Nr. 2649, Gemarkung Langenaltheim vorgesehen. Dies erfolgt in Form einer Extensivierung des vorhandenen Intensivgrünlands bei einer Flächengröße von mindestens 2 ha. Die Maßnahme dient gleichzeitig als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme (siehe oben). Zusätzlich erfolgt eine kurzfristig wirksame Maßnahme in den mittleren Bereichen der Ausgleichsfläche in Form einer Verletzung der Grasnarbe.

Hinweis:

Weitere Erläuterungen zu artenschutzrechtliche Maßnahmen und Plandarstellungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Weiterhin werden im Hinblick auf den Artenschutz Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen festgelegt. Sie betreffen Vorgaben zur Beleuchtung des Vorhabengebiets, durch welche Lockwirkungen auf Insekten vermindert und die Bestrahlung von Fledermaushabitaten vermieden werden sollen. Weiterhin beinhalten sie Vorgaben, die vorwiegend dem Schutz von Brutvögeln dienen. Die Maßnahmen-Nrn. M01 und M02 verpflichten zum Erhalt des v.a. nördlich des Geltungsbereichs verlaufenden Gehölzzuges bzw. in kleinerem Umfang der Gehölze westlich des Geltungsbereichs. Sie geben zudem zulässige Zeiträume für ggf. notwendige Gehölzentfernungen in Bezug auf Vogelbrutzeiten an. Die Maßnahme Nr. M03 stellt eine rechtzeitige Vergrämung von Bodenbrütern vor

Beginn der Bauarbeiten bzw. vor Wiederaufnahme von Bauarbeiten in den Brutzeiten von März bis Juni sicher.

In den Hinweisen ist zudem vermerkt, dass bei Baumaßnahmen der Schutz vor Vogelschlag an Glasscheiben oder Glasfassaden zu berücksichtigen ist. Da alle wildlebenden Vögel in Deutschland mindestens besonders geschützt sind, gilt hier § 44 BNatSchG (Tötungs-/Verletzungsverbot, einschließlich eines „In-Kauf-Nehmens“). Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen hierzu sind projektbezogen im Rahmen folgender Baugenehmigungsverfahren vorzusehen.

3.5 Flächennutzung

Nachfolgende Tabelle zeigt die Flächennutzung innerhalb des geplanten Baugebietes.

Flächennutzung	Flächenanteil	Fläche absolut
Gewerblich nutzbare Flächen	90,0 %	28.197 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	1,3 %	426 m ²
Flächen für Versorgungsanlagen	0,2 %	49 m ²
Private Grünflächen	6,7 %	2.101 m ²
Private Entwässerungsmulden bzw. Gräben	1,8 %	553 m ²
Gesamtfläche Geltungsbereich	100,0 %	31.326 m ²

4. Ver- und Entsorgung

4.1 Schmutzwasserbeseitigung

Die einzelnen Bauparzellen des Plangebiet sind im Trennsystem zu entwässern. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die bestehende kommunale Abwasserkanalisation zum Regenüberlaufbecken Süd in Langenaltheim und wird im weiteren Verlauf schließlich der Kläranlage Treuchtlingen zugeleitet.

Eine bauliche Nachrüstung und Erweiterung des Regenüberlaufbeckens Süd gemäß Vorgaben des gültigen Wasserrechtsbescheid ist aktuell in Planung. Da im geplanten Gewerbegebiet „Brand Teil II“ mit nur sehr geringen Schmutzwasserfrachten zu rechnen ist, kann der hier anfallende Schmutzwasseranteil als vernachlässigbar betrachtet werden.

Drainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden (vgl. Punkt 2.11, 2.11.1 und 2.11.3 der Textlichen Festsetzung).

4.2 Niederschlagswasserableitung

Grundsätzlich soll das Niederschlagswasser auf den einzelnen Gewerbegrundstücken versickern bzw. über eine offene Grabenmulde bzw. -anlage über den bestehenden, langgezogenen Graben der Rückhaltung Schlangenhölze im Osten von Langenaltheim abgeleitet werden. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist im Vorfeld zu prüfen und nachzuweisen. Für die Dimensionierung der Versickerungsanlagen ist der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) zu ermitteln. Für die Bemessung von Versickerungsanlagen ist nach dem DWA-Arbeitsblatt A 138 ein Grundwasserstand von mindestens 1,00 m zwischen der Sohle der Versickerung und dem mittleren höchsten Grundwasserstand notwendig (vgl. Punkt 2.11.2 der Textlichen Festsetzung).

4.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird über das Versorgungsnetz des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Gruppe rechts der Altmühl gewährleistet und erfolgt über die Erweiterung des örtlichen Leitungsnetzes. Nachdem die Wasserversorgung für die im Süden gelegenen Grundstücke derzeit durch den Wasserversorger nicht zugesichert werden kann, kann in Abhängigkeit des Wasserverbrauches der sich ansiedelnden Betriebe eine Druckerhöhungsstation erforderlich werden. Aufgrund der Grundstücksgrößen der Bauparzellen und der jeweiligen Leitungslängen der Hausanschlüsse als Übergabestelle ist ein Wasserzählerschacht an der Grundstücksgrenze auf Kosten der Eigentümer zu errichten. Die Verordnung und weiteren Vorgaben des Zweckverbandes sind zu beachten.

4.4 Stromversorgung

Die elektrische Versorgung des Gebiets erfolgt über die Erweiterung des Leitungsnetzes. Die Stromversorgung erfolgt durch die N-ERGIE Netz GmbH. Die Verteilung innerhalb des Baugebietes ist mittels Erdverkabelung vorgesehen. Flächen für erforderliche Umformerstationen sind im Bebauungsplan aufgenommen. Stromverkabelungen sind in der Straße „Im Brand“ und auf Flur-Nr. 2412/9 vorhanden. Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist nach DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Ein Versorgungstreifen von 1,00 m auf den geplanten öffentlichen Verkehrsflächen ist für die Erdverkabelung vorzuhalten.

4.5 Beleuchtung

Aus Gründen des Umweltschutzes sollten Leuchten mit niedrigem Energieverbrauch verwendet werden (z. B. LED-Leuchten in Abstimmung mit dem Versorgungsträger). Zum Schutz von Fledermäusen und der heimischen Insekten sind darüber hinaus Vorgaben zur Beleuchtungsrichtung und zu den Beleuchtungszeiten zu beachten (vgl. Punkt 2.18 der Textlichen Festsetzung sowie Punkt 3.4 „Artenschutzrechtliche Maßnahmen“ der Begründung).

4.6 Telekommunikation

Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz erfolgt über die Erweiterung des örtlichen Leitungsnetzes. Die Netzbetreiberung wird durch die Deutsche Telekom Technik GmbH sichergestellt. Eine Verteilung innerhalb des Baugebietes ist mittels Erdverkabelung vorgesehen. Für die Unterbringung der Telekommunikationslinien ist eine Leitungszone mit einer Breite von 0,30 m einzuplanen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Des Weiteren ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Im Fall, dass im Baugebiet Verkehrsflächen als nicht öffentliche Verkehrswege gewidmet werden, aber diese Flächen zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen müssen, sind zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung, das jeweilige Grundstück bzw. die jeweilige Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn als zu belastende Fläche festzusetzen. Des Weiteren muss die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch erfolgen.

4.7 Nutzung erneuerbarer Energien

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude zu mindestens 25 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (vgl. Punkt 2.14 der Textlichen Festsetzung).

4.8 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt im gemeindeüblichen Rahmen auf Landkreisebene.

4.9 Brandschutz

Vom zukünftigen Eigentümer der Bauparzelle Nr. 2 werden Löschwasservorlagen mit einem Fassungsvermögen von insgesamt ca. 120 m³ errichtet. Im Brandfall kann aus dem Behälter Löschwasser für alle im Planungsbereich liegenden Anwesen entnommen werden. Die Entnahmemöglichkeit vom öffentlichen Grund aus ist hierbei in westlicher Verlängerung der Löschwasserbehälter sicherzustellen.

Neben der geplanten Löschwasserbevorratung steht die öffentliche Wasserversorgung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Gruppe rechts der Altmühl als Löschwasserentnahmemöglichkeit bei einer Entnahmemenge von 21 m³/h zur Verfügung.

Des Weiteren befindet sich im Nordwesten des Gewerbegebietes "Brand" ein Löschwasserbehälter der Gemeinde Langenaltheim mit einem Nutzvolumen von 58 m³. Bei Inanspruchnahme der insgesamt drei Löschwasserquellen kann die Löschwassermenge von 96 m³ über die Dauer von 2 Stunden sichergestellt werden.

Für die einzelnen Bauvorhaben ist bei einem übersteigenden Bedarf eine Löschwasservorhaltung entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften und den sonstigen gesetzlichen Verpflichtungen auf dem Grundstück und auf Kosten der jeweiligen Eigentümer zu gewährleisten.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist das Bauvorhaben bezüglich des notwendigen Objektschutzes mit den Fachbehörden des Brandschutzes, den Versorgungsunternehmen und der zuständigen Feuerwehr abzustimmen.

Bei Betrieben mit Gefahrgütern oder erhöhten brandschutztechnischen Risiken sind beim Genehmigungsverfahren entsprechende Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers (Löschwasserrückhaltung) nachzuweisen.

Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der gültigen Bayerischen Bauordnung (BayBO) und die Industriebaurichtlinie zu beachten. Alle Feuerwehruzufahrten und Feuerwehrrbeitsflächen müssen der DIN 14090 entsprechen.

Die Ausführung, der Standort und die Zugänglichkeit der Löschwasserentnahme aus dem Löschwasserbehälter auf der Bauparzelle 2 ist mit der zuständigen Brandschutzdienststelle abzustimmen.

4.10 Emissionen

Lärm / Schall

Durch die abgelegene Positionierung des Gewerbegebiets weit außerhalb einer Wohnbebauung, sowie der Strukturierung durch das bestehende Gewerbegebiet und Gehölzgruppen zwischen dem Ort Langenaltheim und dem Plangebiet ist mit keiner Lärmbeeinträchtigungen vom Gewerbegebiet aus zu rechnen. Verkehrsräusche durch eine höhere verkehrstechnische Frequentierung zum und

vom geplanten Gewerbegebiet können auftreten, dürften sich allerdings in einem vertretbaren Maße halten. Betroffen von Verkehrslärm wären hierbei die außenliegenden Anwesen des Römerbrunnenweges.

Geruch

Gleichermaßen wie bei der Lärmbelästigung sind austretende Gerüche vom geplanten Gewerbegebiet auf die Wohnbebauung nicht zu erwarten.

5. Immissionen

5.1 Immissionen durch benachbarte Windenergieanlagen

Im näheren Umfeld des Plangebiets befinden sich zwei Windenergieanlagen, die Schattenwurf und Geräuschkulissen verursachen. Beide Kraftwerke stehen südlich bzw. südöstlich des geplanten Gewerbegebietes.



Abbildung 11: Kartenausschnitt mit Kennzeichnung der Windenergieanlagen (ohne Maßstab)
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2004, ENERGIE-ATLAS Bayern

Die Entfernung zur Anlage „Langenaltheim A“ auf Flur-Nr. 2395 beträgt ca. 213 m. Hierbei handelt es sich um eine Windkraftanlage der Fa. ENERCON GmbH des Typs E-44 mit einer angegebenen Leistung von 1.000 kW. Mit einer Nabenhöhe von 76 m und einem Rotordurchmesser von 44 m erreicht die Windkraftanlage eine Gesamthöhe von 98 m. (Quelle: Energie-Atlas Bayern)

Die Entfernung zur Anlage „Langenaltheim B“ auf Flur-Nr. 2176 beträgt ca. 349 m. Hierbei handelt es sich um eine Windkraftanlage der Fa. ENERCON GmbH des Typs E-58 mit einer angegebenen

Leistung von 1.000 kW. Mit einer Nabenhöhe von 71 m und einem Rotordurchmesser von 58 m erreicht die Windkraftanlage eine Gesamthöhe von 100 m. (Quelle: Energie-Atlas Bayern)

Schattenwurf

Mittels der 3D-Analyse des Energie-Atlas Bayern kann der Schattenwurf der beiden Windenergieanlage simuliert werden. Laut Animation befindet sich das Plangebiet zur Wintersonnenwende für ca. 3 Stunden im Schattenwurf der Windkraftanlagen. Der Zeitraum der Beeinträchtigung ist in den Herbst- und Wintermonaten ab den 26. Oktober und endet am 15. Februar.

Geräuschkulisse

Gemäß TA Lärm ist der Schallimmissionsrichtwert für Gewerbegebiete außerhalb von Gebäuden tagsüber bei 65 dB(A) und zu den Nachtzeiten bei 50 dB(A) festgesetzt.

Aufgrund der Entfernung der beiden Windkraftanlagen von mindestens 210 m zum geplanten Gewerbegebiet und der vorrangig westlichen Windrichtung dürften die von den Anlagen ausgehenden Schallemissionen die vorgenannten Richtwerte für Gewerbegebiete nicht überschreiten.

5.2 Immissionen aus Bewirtschaftung benachbarter landwirtschaftlicher Flächen

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße Bewirtschaftung ihrer Felder zugesichert. Die Zufahrtsmöglichkeit für die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist jederzeit zu gewährleisten. Im Plangebiet ist auch bei ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung mit zeitweiligen Beeinträchtigungen durch Geruchs- Staub- und Lärmimmissionen sowie Erschütterungen zu rechnen. Des Weiteren sind Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen und während der Nachtzeiten zu dulden. (vgl. Punkt 2.12.2 der Textlichen Festsetzung)

6. Hinweis

Mit dem Umweltbericht wird der Verpflichtung gem. § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB Rechnung getragen. Aufgabe ist es, die Auswirkungen der Planung zu bewerten und Hinweise zu Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen zu geben. Ein Umweltbericht zum Bebauungsplan als Teil der Begründung liegt bei.

7. Aufstellungsvermerk

Die Begründung zum Bebauungsplan Gewerbegebiet "Brand Teil II" in Langenaltheim wurde ausgearbeitet vom

Ingenieurbüro Völker GmbH & Co. KG
An der Gebhalde 17
91781 Weißenburg i. Bay.

aufgestellt: 13.05.2025
geändert: 02.07.2025

h. ts

Langenaltheim, den 11.07.2025



Dipl.-Ing. (FH) Eff
[Signature]

Alfred Maderer, 1. Bürgermeister

