

**Planungs- und Ingenieurgesellschaft
für Bauwesen mbH
Baugrundinstitut nach DIN 1054**

**Burgauer Straße 30
86381 Krumbach**

Tel. 08282 994-0

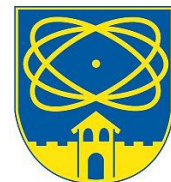
Fax: 08282 994-409

E-Mail: kc@klingconsult.de

Bebauungsplan

**„Gewerbegebiet ehem.
Kläranlage“**

**Gemeinde
Gundremmingen**



B Textteil mit Begründung

Vorentwurf i. d. F. vom 22. Mai 2019

Inhaltsverzeichnis

I	BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES	3
II	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
III	TEXTLICHE NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN	11
IV	BEGRÜNDUNG	14
1	Anlass und Erforderlichkeit des Verfahrens	14
2	Aufstellungsverfahren/parallele Verfahren	14
3	Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	15
4	Planungsrechtliche Ausgangssituation	16
5	Prüfung von alternativen Standorten/Standortbegründung/Planungsalternativen	17
6	Städtebauliche, ortsplanerische und nutzungsorientierte Aspekte	17
7	Art und Maß der baulichen Nutzung/Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen	18
8	Immissionsschutz Gewerbelärm	19
9	Grünordnung/Naturschutz	20
10	Spezieller Artenschutz	27
11	Verkehrsanbindung/Verkehrliche Erschließung	29
12	Wasserversorgung/-entsorgung/Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers	29
13	Altlasten	30
14	Freileitung Stromversorgung	30
15	Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden	30
16	Konzept zum Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel	31
17	Bodendenkmalpflege	31
18	Brandschutz	31
19	Planungs-/Flächenstatistik	31
V	ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG	32
VI	BEHÖRDEN/SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	33
VII	VERFASSER UND PLANAUFGSTELLUNG	34
VIII	NORMEN, RICHTLINIEN UND SONSTIGE NICHT ÖFFENTLICH ZUGÄNGLICHE VORSCHRIFTEN IN BEZUG ZU FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	35

I BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden, von Kling Consult Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH, Krumbach ausgearbeiteten Bestandteilen.

A Zeichnerischer Teil (Planzeichnung) mit

- Rechtsgrundlagen (Teil A I)
- Zeichenerklärung (Teil A II)
- Zeichnerische Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen (Teil A III)
- Verfahrensvermerke (Teil A IV)

B Textteil mit Begründung mit

- Bestandteile des Bebauungsplanes (Teil B I)
- Textliche Festsetzungen (Teil B II)
- Textliche nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen (Teil B III)
- Begründung (Teil B IV)
- Anlagen zur Begründung (Teil B V)
- Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange (Teil B VI)
- Verfasser und Planaufstellung (Teil B VII)
- Normen, Richtlinien und sonstige nicht öffentlich zugängliche Vorschriften in Bezug zu Festsetzungen des Bebauungsplanes (Teil B VIII)

II TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

(1) Der gemäß Planzeichnung als „Gewerbegebiet mit Beschränkung der Lärmemission“ bezeichnete Bereich (GEb) wird gemäß § 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO und § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO festgesetzt.

(2) Im GEb sind zulässig:

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

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten gemäß Anlage 2 zur Begründung des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) vom 01.03.2018, ausgenommen Einzelhandelsbetriebe mit einer max. Verkaufsfläche von 20 m², (z.B. Kiosk, Imbiss)
- Feuerbestattungsanlagen (Krematorien),
- Anlagen für kirchliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe
- Selbstständige Einzelhandelsbetriebe.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

§ 3 Maß der baulichen Nutzung (GRZ), Höhenlage

(1) Für die Berechnung der max. zulässigen Grundfläche gilt die in der Planzeichnung eingetragene max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ).

(2) Für Gebäude oder sonstige baulichen Anlagen gilt die in der Nutzungsschablone der Planzeichnung eingetragene maximale Gebäudehöhe:

Maßgeblich für die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe von baulichen Anlagen ist der höchste Punkt des Daches. Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der max. Gebäudehöhe ist die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens.

Bei Flachdächern ist die Oberkante Attika maßgebend.

Eine Überschreitung durch einzelne untergeordnete technische Anlagenteile (z. B. Kamine, Lüfterrohre, Antennen etc.) ist um bis zu 3 m zulässig.

- (3) Für Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen gilt die in der Nutzungsschablone der Planzeichnung eingetragene maximale Wandhöhe:

Die maximale Wandhöhe wird gemessen an der Gebäudetraufseite Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der maximalen Wandhöhe ist die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens.

- (4) Die max. zulässige Höhe der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) ist absolut in m ü. NN gemäß Planzeichnung festgesetzt.

§ 4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

- (1) Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Bei dieser abweichenden Bauweise gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass einzelne Gebäude mit einer Länge von über 50 m errichtet werden dürfen.
- (2) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
- (3) Unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen in der Planzeichnung gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

§ 5 Grünordnung

- (1) Mindestens 10 % der privaten Grundstücksflächen sind als Grünfläche anzulegen und gärtnerisch zu gestalten.
- (2) Von den als Grünfläche anzulegenden privaten Grundstücksflächen sind 50 % mit Bäumen und Sträuchern gemäß Artenliste "Anpflanzen von standortheimischen, hochstämmigen Laubbäumen" und Artenliste "Anpflanzen von standortheimischen Sträuchern" zu bepflanzen. Je angefangene 50 m² Pflanzfläche ist ein Baum I. Ordnung oder sind zwei Bäume II. Ordnung einzubringen.
- (3) Artenliste "Anpflanzen von standortheimischen, hochstämmigen Laubbäumen"

Bäume 1. Ordnung: Pflanzqualität: Hochstämme, mindestens 3 x verpflanzt, StU 14 – 16 cm	
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Stiel-Eiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Winter-Linde	Tilla cordata
Berg-Ulme	Ulmus glabra
Feld-Ulme	Ulmus minor
Flatter-Ulme	Ulmus laevis
Bäume 2. Ordnung: Heister, mindestens 2 x verpflanzt, 250 – 300 cm	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Holz-Apfel	Malus sylvestris

Wild-, Vogel-Kirsche	Prunus avium
Gemeine Trauben-Kirsche	Prunus padus
Wild-Birne	Pyrus pyrastra
Eberesche	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis

(4) Artenliste "Anpflanzen von standortheimischen Sträuchern"

Pflanzqualität: Sträucher 2 x verpflanzt, Höhe mindestens 60 – 100 cm, 3 Triebe	
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Europäisches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Purgier-Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

- (5) Innerhalb des Schutzstreifens der 110 kV-Freileitung dürfen nur solche Pflanzen angepflanzt werden, die mit ihrer Endwuchshöhe die geltenden maximalen Unterwuchshöhen nicht überschreiten. Bei Überschreiten der maximalen Höhe ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer durchzuführen bzw. zu veranlassen.

<u>Endhöhe bis 3 m:</u>	
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Ohr-Weide
<u>Endhöhe bis 4 m:</u>	
Prunus spinosa	Schlehe
Salix triandra	Mandel-Weide
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
<u>Endhöhe bis 5 m:</u>	
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
<u>Endhöhe bis 6 m:</u>	
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Salix cinerea	Asch-Weide, Grau-Weide

<u>Endhöhe bis 7 m:</u>	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
<u>Endhöhe 8 -10 m:</u>	
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide, Hanf-Weide

- (6) Bei allen Baumpflanzungen ist eine Mindestsubstratüberdeckung von 80 cm erforderlich. Im Stammbereich ist eine offene Pflanzfläche von 9 m² und 7,5 m³ durchwurzelbares Substrat bereitzustellen.
- (7) Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei Ausfällen gilt: ausgefallene Bäume/Sträucher (über 10%) sind innerhalb eines Jahres nach Ausfall zu ersetzen.
- (8) Pkw-Stellplätze, die abseits von Tankstellen errichtet werden, sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrassen, Pflaster mit Rasenfugen, Kiesbelag oder ähnliches) auszuführen. Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden.

§ 6 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Im Geltungsbereich sind folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchzuführen.

- (1) **M 1:** Sparsamer Umgang mit Boden und Fläche durch Wahl eines Standorts mit großteils brachliegender Nutzfläche
- (2) **M 1:** Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung im Sinne der "Lichtleitlinie" der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), 2012 zur Minderung der Einwirkungen von Beleuchtungsanlagen auf Tiere
- (3) **M 2:** Boden- und Grundwasserschutz, wo möglich Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (z.B. außerhalb von Tankstellenbereichen)

§ 7 Spezieller Artenschutz

Es sind Artenschutzmaßnahmen wie folgt und wie in der Planzeichnung festgesetzt durchzuführen:

- (1) **V 1:** Vermeidungsmaßnahme Nr. 2 - Baumfällungen im Winter zum Vogelschutz - gilt flächendeckend für den gesamten Geltungsbereich

Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:

Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von besetzten Nestern, Eiern oder Sommerquartieren durch Baufeldfreimachung von Gehölzen und Abräumen von

Grünland- und Ackerflächen in den Wintermonaten vor Beginn der Brutsaison der Vögel (Anfang Oktober bis Ende Februar)

- (2) **CEF 1:** Vorgezogene funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahme - Entwicklung und Umsetzung eines Lebensraumkonzeptes für Zauneidechsen.

Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:

Entwicklung und Umsetzung eines Lebensraumkonzeptes für Zauneidechsen innerhalb des Plangebietes mit Schutz-/Erhaltungs- und Pflegemaßnahmen (Schaffung und Pflege von optimierten Habitatstrukturen und Lebensbedingungen als strukturreicher Lebensraum)

§ 8 Naturschutzfachlicher Ausgleich

Aufgrund der gemäß den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes zulässig werdenden baulichen Nutzungen sind naturschutzfachliche Ausgleichsflächen erforderlich. Für 9.402 m² neu überbaubarer privater Gewerbeflächen und öffentlicher Verkehrsflächen ergibt sich ein Bedarf an Ausgleichsflächen von 5.353 m².

Zum Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB für Eingriffe der zulässigen Nutzungen und Anlagen in Natur und Landschaft wird Folgendes festgesetzt:

- (1) Innerhalb der gemäß Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind folgende Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen und dauerhaft zu sichern:

Entwicklungsziel:

- Artenreiches extensiv gepflegtes Grünland (Magerwiese)
- Lebensraumstrukturen für Reptilien: Sand-/ Lesesteinhäufen, Totholz

Pflegemaßnahmen:

- Aushagern des Oberbodens und Aufbringen von Magersubstrat
- Ansaat mit artenreicher Wiesenmischung (z.B. Rieger-Hofmann „Mager- und Sandrasen“ oder vergleichbar)
- Im Ansaatjahr gezielter Pflegeschnitt, anschließend 1-2-malige Mahd pro Jahr mit Entfernung des Mahdguts (Juli/ September)
- Verzicht auf Düngemittel und Pestizideinsatz

- (2) *Maßnahmen zum Ausgleich auf externen Flächen werden im weiteren Verfahren festgesetzt.*

§ 9 Immissionsschutz Gewerbelärm

- (1) Im Gewerbegebiet mit Beschränkung der Lärmemissionen (GEb) sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräuschemission die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691: 2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten:

Gebiet	Emissionskontingent L_{EK} [dB]		Bezugsfläche gemäß Plan- zeichnung
	Tagzeit	Nachtzeit	[m ²]
GEb	62	46	8.434 m ²

- (2) Richtungsabhängige Zusatzkontingente werden ggf. im weiteren Verfahren festgesetzt

§ 10 Gestaltung baulicher Anlagen

§ 10.1 Dachform

- (1) Die zulässigen Dachneigungen sind gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone der Planzeichnung festgesetzt.
- (2) Für Dacheindeckungen sind nur Materialien mit gedeckten Farbtönen (z. B. grau, braun, beige, metallfarben) zulässig. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind Dachflächen, soweit diese als Solaranlagen oder Gründächer ausgebildet werden, sowie Dachflächen von Oberlichtern.

§ 10.2 Werbeanlagen

- (1) Innerhalb der gemäß Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (Festsetzung durch Baugrenze) sind Werbeanlagen wie folgt zulässig:
 - Werbeanlagen sind zulässig als unbeleuchtete, beleuchtete oder selbstleuchtende Werbeanlagen. Bewegliche Werbeanlagen und Lichtzeichen, in Form von Lauf-, Blitz- und Wechsellicht, sind unzulässig.
 - An Gebäuden darf die Größe von Werbeanlagen pro Fassadenseite 10 Prozent der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten. Werbeanlagen dürfen nicht über die max. Gebäudehöhe hinausragen und eine Höhe von max. 5 m nicht überschreiten.
 - Eine Abweichung von den Festsetzungen ist ausnahmsweise zulässig, sofern die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) Werbeanlagen eingehalten sind.
 - Fremdwerbeanlagen sind unzulässig.
- (2) Außerhalb der gemäß Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (Festsetzung durch Baugrenze) sind Werbeanlagen mit folgender Ausnahme nicht zulässig:
 - Zulässig ist maximal eine Werbeanlage als freistehender Mast, Werbeturm oder Werbepylon für eine Tankstelle und für innerhalb des Gewerbegebietes ansässige Betriebe auf einer Grundfläche von maximal 36 m². Sie ist als unbeleuchtete, beleuchtete oder selbstleuchtende Werbeanlage zulässig. Sie ist nicht als bewegliche Werbeanlage zulässig und darf keine Lauf-, Blitz- und Wechsellichtanlagen aufweisen.

- Diese Werbeanlage darf eine max. Anlagenhöhe von 15,0 m am höchsten Punkt der Werbeanlage aufweisen, bezogen auf das Höhenniveau der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche.
- Einzelne Seiten-/Kantenlängen der Werbeanlage dürfen eine Breite von 5,0 m nicht überschreiten.
- Fremdwerbeanlagen sind nicht zulässig.

§ 10.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig. Blickdichte Einfriedungen und Sockelmauern sind nicht zulässig. Der Bodenabstand zwischen Zaun und Oberkante (OK) Gelände muss mindestens 10 cm betragen. Einfriedungen haben einen Mindestabstand von 0,6 m zu Straßenbegrenzungslinien einzuhalten. Diese Festsetzung reduziert keine Mindestabstände nach Bayerischem Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) an klassifizierten Straßen bzw. Wegen und Einfriedungen (z. B. Art. 23 BayStrWG).

III TEXTLICHE NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

§ 1 Grünordnung/Naturschutz/Artenschutz/Spezieller Artenschutz/Waldgesetzgebung

- (1) Aus naturschutzfachlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass es gemäß den gesetzlichen Vorgaben wesentliches Ziel sein muss, Eingriffe in Natur und Landschaft, soweit wie möglich, zu vermeiden oder zu minimieren und nicht vermeidbare Eingriffe durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren. Hierzu zählt unter anderem der Erhalt von bestehenden Gehölzbeständen. Sollten Eingriffe nur in Teilabschnitten verwirklicht werden, sind aus naturschutzfachlicher Sicht mögliche naturnahe Bestände so lange als möglich zu erhalten.
- (2) Im Rahmen von Genehmigungsverfahren (Bauantrag, Verfahren nach Bundesimmissionsgesetz) sind in qualifizierten Freiflächengestaltungsplänen die Maßnahmen zur grünordnerischen Gestaltung darzulegen. Darüber hinaus sind im Bebauungsplan nicht abschließend geregelte artenschutzrechtliche Belange in nachfolgenden Genehmigungsverfahren festzulegen.
- (3) Die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen sowie von artenschutzrechtlichen Kompensations- und Vermeidungsmaßnahmen muss durch eine ökologische Baubegleitung gewährleistet und gesichert werden.
- (4) Für die Umsetzung des Bebauungsplanes wird folgendes empfohlen:
 - Aufgrund der exponierten Außenbereichslage dürfen keine Nadel- und Ziergehölzen, insbesondere bunt-, rotlaubige und gelbtriebige Arten gepflanzt werden.
 - Grünflächen innerhalb des Gewerbegebietes sollen mit autochthonen Saatgutmischungen angelegt werden, Pflegehinweise für diese Flächen sind festzusetzen. Dies ist erforderlich, um die Flächen langfristig in ihrer ökologischen Funktion zu erhalten und zu entwickeln.
 - Der Versiegelungsgrad von Flächen soll möglichst gering gehalten werden. Dies trifft insbesondere bei den Parkplätzen zu. Hier sollen nach Möglichkeit wasserdurchlässige Varianten vorgesehen werden. Stellplätze sollen möglichst in einer wasserdurchlässigen Variante ausgestaltet werden.
 - Es soll eine Durchgrünung von Parkplätzen mit standortheimischen, großkronigen Laubbäumen vorgesehen werden.
 - Es wird empfohlen, soweit möglich Fassaden- und Dachbegrünungen vorzunehmen.

§ 2 Versickerung Niederschlagswasser/Grundwasserschutz

Das auf den privaten Grundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist im Regelfall unter Beachtung der einschlägigen Regelwerke zu versickern.

Gemäß den bei der Gemeinde Gundremmingen und dem Vorhabenträger aus früheren Baumaßnahmen vorliegenden Erkenntnissen bzw. eines für die Erschließungsplanung eines unmittelbar angrenzenden Bebauungsplanes angefertigten Baugrundgutachtens „Erschließung Gewerbegebiet Am Auwald“, Gundremmingen von Kling Consult aus dem Jahr 2017 sind die im Geltungsbereich anstehenden Auffüllungen und Deckschichten im Bestand der Regel nicht geeignet für eine Versickerung von Niederschlagswasser. Es ist

jedoch davon auszugehen, dass je nach Art der gewählten Versickerungseinrichtung und deren Lage eine Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswasser realisierbar ist, z. B. nach bodenverbessernden Maßnahmen mit Einbau von sickerfähigem Bodenmaterial, Rückhaltemaßnahmen, Schaffung von Notüberläufen etc. Die Umsetzung der hier empfohlenen Versickerung ist im Rahmen nachfolgender Genehmigungsverfahren mit den zuständigen Fach- und Genehmigungsbehörden abzustimmen.

§ 3 Altlasten

Werden bei Erdbauarbeiten anthropogene Auffüllungen bzw. anthropogen veränderter Boden oder Bodenverunreinigungen angetroffen, sind in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

§ 4 Bodendenkmale

Die gesetzlichen Vorgaben der Denkmalschutzgesetzgebung sind einzuhalten. Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt.

Es wird darauf hingewiesen, dass evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG unterliegen. Besonders wichtig ist, dass dann der Fundplatz unverändert zu belassen ist bis eine Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde stattgefunden hat. Entsprechend wird auf die Belange der Denkmalpflege insbesondere Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG hingewiesen.

§ 5 Freileitungen Elektrizitätsversorgung

Im Plangebiet bestehen Freileitungen einschließlich eines Maststandortes zur Elektrizitätsversorgung der 110 kV-Freileitung Anlage 53001. Die Leitungen kommen aus dem LEW Umspannwerk, welches sich in nordöstlicher Richtung des Plangebietes befindet. Im Bestand ergeben sich Beschränkungen zur Unterbauung der Freileitung, begrenzte Unterpflanzungshöhen, Schutzabstände zu Maststandorten, zu dulddende Auswirkungen bzgl. elektromagnetischer Strahlung sowie weitere bei nachfolgenden Planungen zu berücksichtigende Vorgaben.

Am bestehenden Mast Nr. 200 ist von einer Unterbauhöhe von ca. 13 m auszugehen.

§ 6 Brandschutz

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

§ 7 Schallimmissionsschutz

In Genehmigungsverfahren, z. B. bei Baugenehmigungen, immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen, Genehmigungsfreistellungen bzw. bei Nutzungsänderungen ist von jedem anzusiedelnden Betrieb auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) vom 26.08.1998 nachzuweisen, dass die jeweiligen Immissionskontingente L_{IK} nach DIN 45691:2006-12, die sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten L_{EK} ergeben, an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Als maßgebliche Immissionsorte sind bestehende und planungsrechtlich zulässige schutzbedürftige Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Januar 2018) außerhalb des geplanten Gewerbegebietes zu verstehen. Lage und Höhe ausgewählter Immissionsorte sind der Schalltechnischen Begutachtung Gewerbelärm der Gemeinde Gundremmingen (*Gutachten wird zum Entwurf als Anlage zur Begründung ergänzt*) zu entnehmen.

Alle genannten Normen, Richtlinien und sonstigen Vorschriften können im Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Offingen (Marktstraße 19, 89362 Offingen) während der üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

§ 8 Werbeanlagen

Innerhalb des Geltungsbereiches dürfen keine baulichen Anlagen einschließlich Werbeanlagen errichtet werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Umgebung beeinträchtigen können. Die gilt insbesondere für die Staatsstraße St 2025. Es wird empfohlen, die Errichtung von baulichen Anlagen frühzeitig mit den jeweiligen Straßenbaulastträgern abzustimmen.

IV BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Erforderlichkeit des Verfahrens

Die Gemeinde Gundremmingen beabsichtigt, im Bereich unmittelbar nördlich der St 2025 südwestlich des Gewerbegebietes „Am Auwald“, östlich des Kläranlagengrundstücks und südlich der Werkseisenbahn des Kernkraftwerkes Gundremmingen ein Gewerbegebiet zu entwickeln. Ziel ist, der ortsansässigen Firma Baur & Söhne die Errichtung einer Betriebs-tankstelle sowie weiterer Einrichtungen zur Wartung und Pflege von Lkw zu ermöglichen. Sie soll der Versorgung der Fahrzeuge der Fa. Baur & Söhne dienen, deren Standort ca. 1 km südlich gelegen ist, kann und soll aber auch von anderen in der Nähe angesiedelten Betrieben für die Betankung von LKW und Kleintransportern genutzt werden. Zusätzlich soll die Tankstelle auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen und wird daher als 24 h-Kartentankstelle geplant.

Der Bebauungsplan dient in diesem Zusammenhang einer zukunftsorientierten wirtschaftlichen Standortstärkung der Gemeinde Gundremmingen und stärkt insgesamt die Wirtschafts- und Arbeitsmarktstruktur im nördlichen Landkreis Günzburg in erheblichem Maße.

Der Bebauungsplan ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gemeindegebietes von Gundremmingen erforderlich. Neben der Baurechtschaffung für die vorgesehene Betriebsansiedlung dient er zum Nachweis der Umweltverträglichkeit der Planung.

Das gemäß vorliegendem Bebauungsplan beabsichtigte und der Bebauungsplanung zugrunde liegende Projekt kann wie folgt umfasst werden: Die baulichen Anlagen der Tankstelle sind im nord-östlichen Bereich im Anschluss an den in Planung befindlichen neuen Kreisverkehr vorgesehen. Geplant sind 4 Tankspuren, die Tanks werden unterirdisch errichtet. Zur St 2025 hin soll gut sichtbar ein Werbemast bzw. eine Preistafel errichtet werden. Im süd-östlichen Anschluss an die Tankstelle sind voraussichtlich zwei Betriebshallen der Fa. Baur geplant. In die Betriebshallen sollen evtl. auch einzelne Büros (z.B. für Werkstattmeister) integriert werden.

Das insgesamt ca. 1,1 ha große Plangebiet liegt benachbart zum nördlich gelegenen Donauauwald und wird nur durch Verkehrsflächen sowie die Bahnlinie von diesem getrennt.

2 Aufstellungsverfahren/parallele Verfahren

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 22. Mai 2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen und am ortsüblich bekannt gemacht.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dies hat vorliegend die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Gundremmingen erforderlich gemacht.

Diese Änderung wurde parallel zum vorliegenden Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt. Konkret handelt es sich um folgendes Verfahren:

- Flächennutzungsplanänderung Bereich „Gewerbegebiet ehem. Kläranlage“ gemäß Aufstellungsbeschluss Gemeinde Gundremmingen vom 22. Mai 2019 (kurz: FNP-Änderung). Für diese FNP-Änderung hat die Gemeinde Gundremmingen in ihrer

Gemeinderatssitzung vom einen Feststellungsbeschluss als Grundlage zur Beantragung der Genehmigung bei der zuständigen Aufsichtsbehörde gestellt.

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

3.1 Lage und Größe des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Gundremmingen im Landkreis Günzburg auf der Gemarkung Gundremmingen zwischen der unmittelbar nördlich verlaufenden St 2025 und der parallel verlaufenden Eisenbahnstrecke (Werkseisenbahn des Kernkraftwerkes).

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,1 ha. Die Entfernung zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Gundremmingen südlich des Plangebietes beträgt ca. 50 m. In nord-östlicher Richtung befindet sich das Gewerbegebiet Auwald, welches ebenfalls über den aktuell entstehenden Kreisverkehr, an der östlichen Grenze des Plangebietes, erschlossen wird.

Das Plangebiet grenzt nördlich an die Auwaldflächen des Donauauwaldes. Sie sind als FFH-, SPA- und LSG-Gebiet geschützt (FFH-Gebiet 7428-301 „Donau-Auen zwischen Thalfingen und Höchstädt“, Vogelschutz-/ SPA-Gebiet 7428-471 „Donauauen“ und Landschaftsschutzgebiet/LSG 00232-01 „Schutz von Landschaftsteilen der Donau-Auen sowie des Speichersees der Staustufe Faimingen“ sowie LSG 00581-01 „Donauauen zwischen Offingen und Peterswörth“).

3.2 Derzeitige Nutzung Standort und Umgebung

Beim westlichen bzw. mittleren Teil des Plangebiets handelt es sich um eine eingezäunte Brachfläche/ Schotterfläche mit kleineren baulichen Anlagen (Unterstand, altes Becken der ehem. Kläranlage), die von der Gemeinde Gundremmingen u.a. als Materiallagerfläche genutzt wird. In den Randbereichen entwickelt sich auf dem Rohboden zum Teil Ruderalbewuchs.

Im direkten südlichen und östlichen Anschluss an die Schotterfläche befinden sich Sträucher und Feldgehölze in mal dichter, mal lückiger Ausprägung, junger bis mittlerer Ausprägung, dazwischen meist kleinere Altgrasflächen.

Der südliche Teil des Plangebiets wird extensiv als Grünland bewirtschaftet.

Von Nordosten nach Südwesten verläuft durch das Plangebiet ein asphaltierter Weg als Zugang zur westlich angrenzenden ehemaligen Kläranlage, der auch als Fahrradweg genutzt wird. Das Plangebiet wird von einer Hochspannungsfreileitung durchzogen, im Geltungsbereich befindet sich auch ein Maststandort.

Das Landschaftsbild wird geprägt durch den Ort Gundremmingen, die landwirtschaftlichen Flächen und die Wälder im Bereich der Donau. In nordöstlich Richtung befindet sich die Kernkraftwerksanlage mit ihren beiden 160 m hohen Kühltürmen, den Kraftwerksgebäuden, sowie das Umspannwerk der LEW.

3.3 Geländebeschaffenheit

Der topografische Standort liegt auf einer mittleren Höhenlage von ca. 434 m ü NN. Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches wird durch verschiedene Gräben und Böschungen charakterisiert.

Eine vermessungstechnische Bestandsaufnahme des Plangebietes, auf die die vorliegende Bauleitplanung gründet, liegt vor (Kling Consult, Krumbach: Entwurfsvermessung vom 10.06.2016 mit Ergänzung 2. Kreisverkehr vom 18.11.2016).

3.4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke des Plangebiets befinden sich im Eigentum der Gemeinde Gundremmingen.

4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Landesplanung/Regionalplanung

Die Gemeinde Gundremmingen gehört gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 (LEP Bayern 2018) und Regionalplanung zum bayerischen Teil der grenzüberschreitenden Planungsregion 15 „Donau-Iller“. Sie liegt im allgemeinen ländlichen Raum.

Im Regionalplan Donau-Iller (15) ist für Umgebung des Plangebietes die bestehende Nutzung „Kraftwerke“ mit 2 x 1.300 MW verzeichnet. Weiterhin enthält der Regionalplan Darstellungen der damit in Verbindung stehenden infrastrukturellen Ausstattung wie „Umspannwerk“ (3 x 380/110 kV) und „380 kV-Freileitung“ (2 x).

Ansonsten überlagert sich die Fläche des Plangebietes nicht mit flächenhaften Darstellungen des Regionalplanes Donau-Iller.

Relevant ist gemäß Regionalplan Donau-Iller zudem, dass Flächennutzungen mit wesentlichen Eingriffen in den Naturhaushalt und das charakteristische Landschaftsbild der Region möglichst vermieden werden (Allgemeines Ziel B I 1.2 Regionalplan Donau-Iller). Insbesondere sollen auch naturnahe Waldbestände als schutzwürdige Biotope und Landschaftsbestandteile geschützt werden (Ziel B I 3.4 Regionalplan Donau-Iller).

Fazit zur Landesplanung/Regionalplanung:

Das Vorhaben entspricht mit seiner Zielsetzung den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung für den allgemeinen ländlichen Raum. Mit der Standortwahl im unmittelbaren Anschluss an das Gewerbegebiet Auwald wird auch dem Anbindungsgebot gemäß Ziel B 3.3 LEP Bayern 2018 Rechnung getragen, wonach neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen sind, zur Vermeidung von Zersiedelungen.

4.2 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet existiert gegenwärtig keine Bebauungsplansatzung oder sonstige städtebauliche Satzung nach Baugesetzbuch.

4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Gundremmingen stellt für das Plangebiet Folgendes dar:

- Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer ökologischer Bedeutung
- Ver- und Entsorgungsflächen.
- Altablagerungen
- Fläche mit Bindung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Der vorliegende Bebauungsplan kann nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) von Gundremmingen entwickelt werden. Aus diesem Grund erfolgt parallel zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren ein FNP-Änderungsverfahren.

Mit Rechtswirksamkeit der FNP-Änderung ist der vorliegende Bebauungsplan aus den Darstellungen des geänderten Flächennutzungsplanes entwickelt.

5 Prüfung von alternativen Standorten/Standortbegründung/Planungsalternativen

Im Zuge der Standortwahl für die geplante Ausweisung von gewerblichen Bauflächen für eine Tankstelle und weitere Betriebsgebäude der Fa. Baur fand eine Auseinandersetzung mit alternativen Standortmöglichkeiten innerhalb des Gemeindegebietes von Gundremmingen auf Ebene der parallel in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanänderung statt.

Die durchgeführte Raumanalyse zeigt, dass im Untersuchungsgebiet insgesamt vier Prüfflächen vorhanden sind, die sich weitgehend entlang der Staatsstraße St 2025 befinden und für eine genauere Betrachtung in Frage kommen.

Unter Berücksichtigung der spezifischen vorhabenbedingten Anforderungen und der daraus abgeleiteten Gunst- und Ungunst-Faktoren kann konstatiert werden, dass keine der betrachteten Prüfflächen besser für die Planung geeignet ist als der aktuell gewählte Standort.

Hinsichtlich möglicher Planungsalternativen für die verschiedenen Flächenfestsetzungen (Bauflächenabgrenzung, Grünflächen) wurde durch die Ausarbeitung verschiedener Alternativen geprüft, ob besser geeignete Flächenanordnungen bestehen. Unter Berücksichtigung der sonstigen Planungsvorgaben wie Einfahrt Tankstelle, Zufahrt zum Kläranlagengrundstück und Gebäudeanordnung wurde die vorliegende Planungsalternative als die günstigste bewertet. Durch die jetzt gewählte Variante ist eine hohe Flexibilität der Bebauung unter Berücksichtigung der sonstigen Planungsvorgaben gewährleistet.

6 Städtebauliche, ortsplanerische und nutzungsorientierte Aspekte

Das geplante Gewerbegebiet dient vorrangig zur Ansiedlung einer Betriebstankstelle der Fa. Baur mit öffentlichem Zugang sowie weiterer Betriebsgebäude u.a. zur Wartung und Pflege von Lkw.

Wesentliche entwurfsbestimmende Merkmale für die Vorhaben- und Bebauungsplanung sind dabei die Begrenzung des Plangebietes durch die bestehende Staatsstraße bzw.

Bahntrasse. Die bestehende 110 kV-Freileitung verläuft im Süden der geplanten Gewerbegebietsfläche.

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen in m ü. NN gewährleisten eine Höhe der Gebäude von bis zu ca. 13,0 m über der Mittleren Geländeoberfläche. Es wird im Gewerbegebiet zur ortsgestalterischen Einfügung der zukünftigen Bebauung eine einheitliche max. Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (FFH) festgelegt. Diese orientiert sich an den Höhen der Erschließungsstraße im Anschluss an der im Bau befindlichen Kreisverkehr.

Um für die Nutzung geeignete Gebäudekubaturen zur ermöglichen und dennoch keine zu unruhige Dachlandschaft entstehen zu lassen, sind insgesamt flache Dachformen als Flachdach, Pultdach, Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung bis 22° zulässig.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den zum weiteren Ausbau mit einem Kreisverkehr vorgesehenen Knotenpunkt Staatstraße 2025/Hygstetter Straße.

7 Art und Maß der baulichen Nutzung/Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauflächen werden nach § 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 Nr. 2, Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt. Ausgeschlossen werden Vergnügungsstätten wie Discotheken, Spielhallen, Billardsalons sowie Bordelle und bordellartige Betriebe, da diese nicht an dem geplanten Betriebsstandort vorgesehen und bewusst ausgeschlossen werden sollen. Dies erfolgt, da das Gewerbegebiet für das konkrete Ansiedlungsvorhaben der Firma Baur, abseits von zentral gelegenem, bebautem Siedlungsgebiet vorgesehen ist und um Trading-Down-Effekte zu verhindern sind. Die Festsetzung ist im Hinblick auf die öffentliche Ordnung sinnvoll zumal dort auch der Weg zum Sportgelände entlangführt, das zahlreich auch von Kindern und Jugendlichen besucht wird.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nicht zulässig.

Darüber hinaus werden zur Sicherstellung des angestrebten Gebietscharakters Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Ein Imbiss oder Kiosk mit einer max. Verkaufsfläche von 20 m² ist dennoch zulässig.

Mit der vorgesehenen Festsetzung einer abweichenden Bauweise kann, die für gewerbliche Bebauung typische Bebauung mit Gebäudelängen von über 50 m sichergestellt werden.

Die Baugrenzen definieren überbaubare Grundstücksflächen. Der Anbaufreie Streifen entlang der Staatsstraße St 2025 kann bis auf einem kleinen Teilbereich eingehalten werden. Im Bereich der geplanten Tankstelle ist zur Realisierung aufgrund der erforderlichen Wenderadien für LKW (zur Ein- und Ausfahrt mit Anschluss an den Kreisverkehr) eine geringfügige Unterschreitung des Anbaufreien Streifens erforderlich.

Mit einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 wird die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO für Gewerbegebiete vorliegend ausgeschöpft, um den zukünftigen Betrieben ausreichenden Handlungsspielraum für ihre baulichen Anlagen inkl. Zufahrten udgl. bereitzustellen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind v. a. von der Zielsetzung getragen, die Auswirkungen auf das Landschaftsbild weitestmöglich zu minimieren, insbesondere indem Höhenbeschränkungen vorgenommen werden.

8 Immissionsschutz Gewerbelärm

Für das Bauleitplanverfahren wird eine Schalltechnische Begutachtung erstellt. Nachfolgend sind die vorläufigen Ergebnisse aufgeführt. Das Gutachten wird im weiteren Verfahren ergänzt und zum Entwurf als Anlage der Begründung beigelegt.

8.1 Grundlagen

Vom geplanten Gewerbegebiet können ggf. Auswirkungen durch Gewerbelärm ausgehen, die an schützenswerten Nutzungen der Umgebung erhebliche Umweltauswirkungen verursachen. Entsprechend werden im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanung die relevanten Auswirkungen des Gewerbelärms ermittelt und bewertet. Soweit erforderlich, werden zur Gewährleistung von allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung an schützenswerten Nutzungen der Umgebung Regelungen zum Lärmschutz bezüglich Gewerbelärmimmissionen im Bebauungsplan getroffen. Es wird hierzu eine schalltechnische Begutachtung des Büros Müller-BBM erstellt, die zum Entwurf als Anlage der Begründung beigelegt wird. Demgemäß erfolgt für den Bebauungsplan eine Kontingentierung der Gewerbelärmemissionen durch sogenannte Emissionskontingente gemäß DIN 45691 (*Im weiteren Verfahren werden ggf. Zusatz-Emissionskontingente mit Richtungsbezug festgesetzt*).

8.2 Umgriff der Gewerbelärbetrachtung/Zusatz- und Vorbelastung

Als Grundlage zur Bewertung der Verträglichkeit der zukünftigen Gewerbelärmimmissionen wird der Siedlungsbereich der Gemeinde Gundremmingen untersucht. Die in der Untersuchung berücksichtigte schützenswerte Umgebung wird repräsentiert durch die maßgeblichen Immissionsorte (bestehende bzw. planerisch zulässige Siedlungsgebiete).

Bei der Beurteilung der Auswirkungen des geplanten Gewerbegebietes werden – sofern erforderlich – auch vorhandene Geräuschvorbelastungen durch bestehende Gewerbe- und Industriebetriebe berücksichtigt, die gleichfalls, wie das geplante neue Gewerbegebiet, auch Auswirkungen auf die Immissionsorte haben können (potenzieller Beitrag zur Gesamtlärmsituation).

8.3 Schallschutzkonzept Bebauungsplan/Festsetzung von Geräuschkontingenten bezüglich Gewerbelärm

Auf Basis der vorgenannten Grundlagen wird für die im Bebauungsplan festgesetzte Gewerbegebietsfläche eine Kontingentierung durch sogenannte Emissionskontingente gemäß DIN 45691 durchgeführt.

Zum Schutz der benachbarten schützenswerten Nutzungen werden die gewerblichen Tätigkeiten innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen beschränkt. Es werden gemäß DIN 45691 Emissionskontingente L_{EK} für die Tag-/Nachtzeit von 62/46 dB pro m² Bezugsfläche G_{EB} festgesetzt. Die Festsetzung der Emissionskontingente im Gewerbegebiet erfolgt auf Grundlage des § 1 Abs. 4 BauNVO zur Konkretisierung besonderer Eigenschaften von Betrieben und Anlagen. Die

Prüfung der Einhaltung der sich aus den Emissionen (Emissionskontingente inkl. richtungsbezogene Zusatz-Emissionskontingente) pro Quadratmeter Bezugsfläche oder Teilflächen davon ergebenden Immissionsbelastungen erfolgt für schutzbedürftige Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Januar 2018) außerhalb des Bebauungsplangebietes nach den Bedingungen der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Als Bezugsfläche einzelner Vorhaben (einzelne Betriebe und einzelne Anlagen) ist die zugeordnete Gewerbegebietsfläche heranzuziehen. Im Rahmen von Genehmigungsverfahren ist zu berechnen, welcher Immissionsrichtwert-Anteil ($L_{IK,ij}$) sich für die jeweilige Teilfläche ergibt. Es ist aufzuzeigen, ob die zu erwartenden Lärmemissionen des sich ansiedelnden Betriebes Beurteilungspegel verursachen, die unterhalb der zulässigen Immissionsrichtwert-Anteile liegen.

Mit den festgesetzten Emissionskontingenten für das Gewerbegebiet ist sichergestellt, dass an den relevanten Immissionsorten keine ungesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse entstehen.

9 Grünordnung/Naturschutz

Für die Aussagen zu Grünordnung und Naturschutz einschl. Eingriffsbilanzierung des naturschutzfachlichen Eingriffs gelten insofern folgende Hauptziele:

- Bestandsaufnahme und Bewertung des (Biotop-)Bestandes und der Rahmenbedingungen
- Abschätzung und Bewertung des nicht zu vermeidenden Eingriffs
- Auswahl geeigneter Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Kompensation des Eingriffs (Ausgleichsflächenkonzept)

Die Baumaßnahmen und Nutzungsänderungen stellen gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, 2009/2010) einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, wenn dadurch Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen gegeben sind, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Mit Inkrafttreten des Baugesetzbuches (BauGB) am 24. Juni 2004 ist mit § 1a Abs. 3 sowie § 200a die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Bauleitplanung gesetzlich verankert worden.

Die Eingriffe im Rahmen der Nutzungsänderung werden in diesem Bebauungsplan in einem Grünordnerischen Fachbeitrag (GOF) einer Eingriffsbilanzierung unterzogen.

9.1 Naturräumliche Lage/ Bedeutung des Naturraums

Das Plangebiet befindet sich naturräumlich im Bereich der Donau-Iller-Lechplatten und dabei im Übergangsbereich zwischen der Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten und dem Donauried.

Die Riedellandschaft zeichnet sich aus durch die flachwelligen Riedelrücken des ehemaligen Aufschüttungsgebietes des Iller- und Lechgletschers, welche durch breite, kastenförmige Schmelzwassertäler voneinander getrennt sind. Die Riedel selbst sind wiederum durch ein fein verzweigtes Gewässernetz zergliedert. Den tertiären Untergrund der Iller-

Lech-Schotterplatten bilden weitgehend sandige, schluffige und mergelige Ablagerungen der Oberen Süßwassermolasse, die meist von mächtigen Decklehmen überzogen sind. Über diesen Standorten entwickelten sich tiefgründige Parabraunerden und Braunerden, die über wasserstauenden lehmigen Deckschichten häufig pseudovergleyt sind. In den Talauen sind grundwasserbeeinflusste Gleyböden ausgebildet. Lediglich an den steileren, vorwiegend westexponierten Hängen bilden örtlich die Molassesedimente selbst auch das Bodenausgangsmaterial. Dabei ist der Wechsel von Sanden mit Schluff- und Mergelschichten Ursache für das oft kleinräumige Nebeneinander trockener und feuchter Standorte.

In der Regel sind die Hochplatten und Rücken der Riedel sowie die steilen Flanken der asymmetrisch ausgebildeten Täler bewaldet, die Hänge ackerbaulich geprägt, in den Tälern besteht zumindest teilweise noch ein Nebeneinander von Grünlandwirtschaft und Ackerbau.

Das Donautal mit dem Donauried ist geprägt durch die eigentliche Donauaue und das sich nördlich daran anschließende Donauried (im Landkreis üblicherweise bezeichnet als Schwäbisches Donaumoos). Die Donauaue ist gekennzeichnet durch den Lauf der Donau und die flussbegleitenden Auwälder, von deren ehemaliger Strukturvielfalt jedoch weitgehend nur noch Reste vorhanden sind. Nördlich an den Auwald schließt das Donauried an, Reste einer ehemals großflächigen Niedermoorlandschaft. Der Naturraum ist mittlerweile durch intensive landwirtschaftliche Nutzung und großflächigen Kiesabbau z.T. mit nachfolgender Freizeitnutzung geprägt. Die ehemalige Niedermoorlandschaft ist nur noch in Teilbereichen vorhanden und durch Entwässerung und Grundwasserabsenkung bereits deutlich degeneriert.

Dennoch stellt das Donauried immer noch einen bedeutsamen Naturraum dar. In den Donauauen sind die einzigen großflächigen Laubwaldbestände des Landkreises Günzburg zu finden und trotz aller Beeinträchtigungen sind noch großflächige naturnahe Bereiche erhalten geblieben.

9.2 Bestand/ Nutzung innerhalb Plangebiet

Beim westlichen bzw. mittleren Teil des Plangebiets handelt es sich um eine eingezäunte Brachfläche/ Schotterfläche mit kleineren baulichen Anlagen (Unterstand, altes Becken der ehem. Kläranlage), die von der Gemeinde Gundremmingen u.a. als Materiallagerfläche genutzt wird. In den Randbereichen entwickelt sich auf dem Rohboden zum Teil Ruderalbewuchs.

Im direkten südlichen und östlichen Anschluss an die Schotterfläche befinden sich Sträucher und Feldgehölze in mal dichter, mal lückiger Ausprägung, junger bis mittlerer Ausprägung, dazwischen meist kleinere Altgrasflächen.

Der südliche Teil des Plangebiets wird extensiv als Grünland bewirtschaftet.

Von Nordosten nach Südwesten verläuft durch das Plangebiet ein asphaltierter Weg als Zugang zur westlich angrenzenden ehemaligen Kläranlage, der auch als Fahrradweg genutzt wird. Das Plangebiet wird von einer Hochspannungsfreileitung durchzogen, im Geltungsbereich befindet sich auch ein Maststandort.

Im nördlichen Teil des Plangebiets befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche (ehem. Müllkippe), die inzwischen mittels sechs Baggerschürfen und Bodenluftuntersuchungen erkundet worden ist.

Das Landschaftsbild wird geprägt durch den Ort Gundremmingen, die großräumig umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und den Donau-Auwald. In nordöstlicher Richtung befindet sich die Kernkraftwerksanlage mit ihren beiden 160 m hohen Kühltürmen, den Kraftwerksgebäuden, sowie das Umspannwerk der LEW.

9.3 Schutzgebiete und geschützte Biotope

Vom Plangebiet sind keine Schutzgebiete oder geschützte Biotope direkt betroffen.

Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht über umliegende Schutzgebiete und geschützte Biotope. Dabei wird auch eine Abschätzung über die voraussichtliche Betroffenheit gegeben.

Tab. 1: Schutzgebiete und geschützte Biotope im Umfeld des Plangebiets

Schutzgebiet	Lage	Betroffenheit
LSG-00581.01 „Donauauen zwischen Offingen und Peterswörth“	Nördlich des Plangebiets; von diesem getrennt durch Eisenbahntrasse der KKW-Werksbahn und Radweg.	Randlage knapp außerhalb des LSG; deutliche Vorbelastung des Standorts durch bestehende bauliche Anlagen und Materiallagerung vorhanden.
Natura 2000-FFH-Gebiet 7428-301.01 „Donau-Auen zwischen Thalfingen und Höchstädt“	Nördlich des Plangebiets; von diesem getrennt durch Eisenbahntrasse der KKW-Werksbahn und Radweg.	Gemäß FFH-Screening ist vorhabenbedingt nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung von Schutz- und Erhaltungszielen zu rechnen.
Natura 2000-Vogelschutzgebiet 7428-471.01 „Donauauen“	Nördlich des Plangebiets; von diesem getrennt durch Eisenbahntrasse der KKW-Werksbahn und Radweg.	Gemäß FFH-Screening ist vorhabenbedingt nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung von Schutz- und Erhaltungszielen zu rechnen.
Biotopkartierung Wald (2006, nachrichtl. übern.) 7428-0003-002 „Donau-Auwälder zwischen Landkreisgrenze und unterem kartenblattrand TK X 7428“	Nördlich des Plangebiets; von diesem getrennt durch Eisenbahntrasse der KKW-Werksbahn und Radweg.	Keine Betroffenheit, da kein Eingriff in Biotopstrukturen.
Biotopkartierung Wald (2006, nachrichtl. übern.) 7428-0003-001 „Donau-Auwälder zwischen Landkreisgrenze und unterem kartenblattrand TK X 7428“	Südwestlich des Plangebiets; von diesem getrennt durch ehem. Kläranlage und Landwirtschaftsfläche.	Keine Betroffenheit, da kein Eingriff in Biotopstrukturen.

9.4 Bewertung des Vorhabens/ Eingriffswirkung

Die Bewertung der Eingriffswirkung im Plangebiet erfolgt schutzgutbezogen, indem die Bedeutung der einzelnen Schutzgüter für Naturhaushalt und Landschaftsbild ermittelt und die Eingriffswirkung des Vorhabens analysiert werden.

Tab. 2: Bewertung der Eingriffswirkung Gewerbegebiet

Schutzgut	Eigenart/ Bedeutung	Eingriffswirkung
Arten und Lebens-	standortgerechte Feldgehölze junger bis	Vollständige Zerstörung der Lebensraum-

Schutzgut	Eigenart/ Bedeutung	Eingriffswirkung
räume	mittlerer Ausprägung; extensiver gepflegtes Grünland; Brachfläche; Schotterflächen, z.T mit Ruderalbewuchs, stark anthropogen beeinträchtigt durch bauliche Anlagen und Materiallagerung.	strukturen
Boden	Anthropogen überprägter Boden; zum Teil unter Dauerbewuchs, zum Teil durch bauliche Anlagen versiegelt, teilweise anthropogen verändert bzw. beeinträchtigt (Altlasten).	Verlust der Bodenfunktionen durch Neuversiegelung. Identifizierung und ggf. Sanierung von Bodenverunreinigungen.
Wasser	Fläche mit durchschnittlicher Versickerungsleistung; Lage in Hochwassergefahrenfläche HQ100.	Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch zusätzliche Versiegelung. Schutz des Grundwassers durch Identifizierung und ggf. Sanierung von Bodenverunreinigungen. Evtl. Beeinflussung Hochwasserabfluss bei HQ 100.
Klima/Luft	In Bezug auf umliegende Strukturen keine besondere kleinklimatische Funktion	Fällung von Gehölzen und Neuversiegelung führt nicht zu relevanter Beeinträchtigung des lokalen Kleinklimas.
Landschaftsbild	Unmittelbar geprägt durch Staatsstraße St 2025 und angrenzenden Auwald. Weiträumiger geprägt durch Siedlungsgebiet von Gundremmingen und Anlagen des KKW.	Fläche ist teilweise bereits anthropogen geprägt: bauliche Anlagen, Materiallagerung. Wegfall von Feldgehölzen wirkt sich nur sehr kleinräumig auf Landschaftsbild aus, da überlagert von angrenzendem Auwald.

Der vom Eingriff Gewerbegebiet betroffene Bereich kann anhand der Ausprägungen der Schutzgüter insgesamt als Gebiet geringer bis mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild bewertet werden. Was die Eingriffswirkung anbelangt, kann insgesamt von hoher Wirkintensität ausgegangen werden.

Tab. 3: Bewertung der Eingriffswirkung interne Ausgleichsfläche

Schutzgut	Eigenart/ Bedeutung	Eingriffswirkung
Arten und Lebensräume	extensiver gepflegtes Grünland; Brachfläche; versiegelter Weg	Aufwertung der Lebensraumstrukturen durch Verbesserung des Artenreichtums und Strukturanreicherung mit spezieller Zielrichtung „Reptilien“; Entsiegelung von asphaltiertem Weg.
Boden	Kalkpaternia aus Carbonatfeinsand bis -schluff über Carbonatsand bis -kies (Auen-sediment), Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium); zum Teil durch bauliche Anlagen versiegelt, teilweise anthropogen verändert bzw. beeinträchtigt (Altlasten)	Entsiegelung; geringere Bodenbeanspruchung durch weitere Extensivierung der Grünlandnutzung.
Wasser	Fläche mit durchschnittlicher Versickerungsleistung; Lage in Hochwassergefahrenfläche HQ100;	Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate. Vermeidung von Nährstoffeintrag durch Verzicht auf Düngemittel.
Klima/Luft	In Bezug auf umliegende Strukturen keine besondere kleinklimatische Funktion	Keine relevante Veränderung des lokalen Kleinklimas.
Landschaftsbild	Unmittelbar geprägt durch Staatsstraße St 2025 und angrenzenden Auwald. Weiträumiger geprägt durch Siedlungsgebiet von Gundremmingen und Anlagen des KKW.	Naturnahe Eingrünung des Gewerbegebiets von Süden her.

Der vom Eingriff interne Ausgleichsfläche betroffene Bereich kann anhand der Ausprägungen der Schutzgüter insgesamt als Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild bewertet werden. Was die Eingriffswirkung anbelangt, kann insgesamt von hoher (positiver) Wirkintensität ausgegangen werden.

9.5 Vermeidung/ Minimierung

Um Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild zu vermeiden bzw. unvermeidbare Eingriffe zu minimieren werden die folgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Maßnahmen beziehen sich ausschließlich auf den Bereich des Gewerbegebiets. Maßnahmen im Bereich der internen Ausgleichsfläche werden insgesamt als Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen zusammengefasst.

Tab. 4: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Maßnahmentyp	Maßnahme	Betroffene Schutzgüter
Vermeidung	Sparsamer Umgang mit Boden und Fläche durch Wahl eines Standorts mit großteils brachliegender Nutzfläche	Boden
Vermeidung	Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung im Sinne der "Lichtleitlinie" der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionschutz (LAI), 2012	Arten- und Lebensräume
Minimierung	Wo möglich Verwendung von wasser-durchlässigen Belägen bei der Gestaltung der Außenanlagen (z.B. Stellplätze).	Boden, Wasser

Der unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild muss durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

9.6 Ausgleichsbedarf und Ausgleichsmaßnahmen

Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs werden die Flächen berücksichtigt, auf denen durch die Vorhabenplanung ein Eingriff mit nachteiligen Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild stattfindet. Der Eingriffsbereich umfasst demnach die innerhalb des Geltungsbereichs als Gewerbegebiet und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Flächen.

Die Ermittlung des Kompensationsflächenumfanges erfolgt für die einzelnen Schutzgüter Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaftsbild nach der „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden“, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU), Januar 2003, im Folgenden kurz „Leitfaden“ genannt.

Die Bewertung der Eingriffsschwere und die Festlegung des Kompensationsfaktors (K-Faktor) erfolgen anhand der „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ (Leitfaden, S. 13, Abb. 7) und nach der Liste 1 (a-c) „Einstufung des Zustands des Plangebiets nach den Bedeutungen der Schutzgüter“ (Leitfaden, Anhang A).

Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 wird das Vorhaben dem Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) zugeordnet. Es ergibt sich daraus die folgende Zuordnung zwischen Schutzgütern (Gebiete mit unterschiedlicher Bedeutung) und K-Faktor:

Tab. 5: Zuordnung: Gebietsbedeutung – Kompensationsfaktor

	Niedrige Bedeutung Kategorie I	Mittlere Bedeutung Kategorie II	Hohe Bedeutung Kategorie III
K-Faktor	0,3 - 0,6	0,8 - 1,0	1,0 - 3,0

Die Vorgabe des K-Faktors als Werte-Intervall lässt bei der endgültigen Festlegung entsprechenden gutachterlichen Spielraum, der es ermöglicht, spezielle Eigenarten der betroffenen Gebiete bzw. Biotoptypen zu berücksichtigen. Die Begründung für die Festlegung des K-Faktors erfolgt in der Tabelle zur Ermittlung des Kompensationsumfangs in der Spalte „Eigenart/ Bedeutung“.

Biotoptypen vergleichbarer (bzw. nach Leitfadeneinstufung gleicher) Wertigkeit werden jeweils in einem Tabellenabschnitt zusammengefasst. Der durchschnittliche K-Faktor pro Biotoptyp errechnet sich als arithmetischer Mittelwert aus den K-Faktoren der einzelnen Schutzgüter.

Tab. 6: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Schutzgut	Eigenart/ Bedeutung	Bewertung/ Kategorie	K- Faktor	Komp.- Umfang
Biotoptypen: Schotterflächen (1.956 m²), intensiv gepflegte Grünflächen (306 m²), Brachfläche < 5 Jahre (427 m²); insg. 2.689 m²				
Arten und Lebensräume	Wegbegleitende intensiv gepflegte Grünflächen; Brachfläche; Schotter- und Kiesfläche, zum Teil mit Ruderalbewuchs, aber stark anthropogen überprägt durch Materiallagerung; insg. ohne besondere Bedeutung als Lebensraum	I	0,4	Ø = 0,4 0,4 x 2.689 = 1.076 m²
Boden	Anthropogen mittelmäßig bis stark überprägter Boden; Bodenfunktionen eingeschränkt,	I	0,5	
Wasser	Flächen mit mäßiger bis durchschnittlicher Versickerungsleistung	I	0,5	
Klima/Luft	Flächen ohne besondere kleinklimatische Funktion	I	0,3	
Landschaftsbild	Flächen ohne relevante Funktion für das Landschaftsbild	I	0,3	
Biotoptyp: Extensiver gepflegte Grünflächen (2.407 m²), standortgerechte Feldgehölze überwiegend einheimischer Arten (3.220 m²); insg. 5.627 m²				
Arten und Lebensräume	Extensiver gepflegte Grünflächen, standortgerechte Feldgehölze junger bis mittlerer Ausprägung mit Funktion als Lebensraum und Nahrungshabitat für Ubiquisten; keine bekannten Fundmeldungen bes. geschützter Arten; Beeinträchtigung durch direkte Nachbarschaft der St 2025 und Transportbetrieb von und zur Lagerfläche	II	0,8	Ø = 0,76 0,76 x 5.627 = 4.277 m²
Boden	Anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs	II	0,8	
Wasser	Flächen mit durchschnittlicher Versicke-	II	0,8	

Schutzgut	Eigenart/ Bedeutung	Bewertung/ Kategorie	K- Faktor	Komp.- Umfang
	rungsleistung			
Klima/Luft	Feldgehölze mit mit geringer Funktion für das Mikroklima	I	0,6	
Landschaftsbild	Feldgehölze mit nur kleinräumig landschaftsbildprägender Funktion	II	0,8	
Gesamt-Ausgleichsbedarf nach Leitfaden				5.353 m²

Die Bebauung bzw. Inanspruchnahme bereits versiegelter Flächen stellt gemäß Leitfaden keinen Eingriff dar. Im Geltungsbereich betrifft dies Flächen im Umfang von insgesamt 1.087 m².

Für den Eingriffsbereich des geplanten Gewerbegebiets ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 5.353 m² (ca. 0,53 ha). Der erforderliche Ausgleich wird durch geeignete Kompensationsmaßnahmen auf internen und externen Ausgleichsflächen erbracht.

9.7 Kompensationsmaßnahmen auf internen Ausgleichsflächen

Die Kompensation des Ausgleichsbedarf von insgesamt ca. 0,53 ha erfolgt zum Teil auf der internen Ausgleichsfläche A1. Die Fläche befindet sich südlich direkt angrenzend an das geplante Gewerbegebiet und ist damit im selben Naturraum gelegen, in dem auch der Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt.

A1: Grundstück Flur-Nr. 2628 (TF) und Flur-Nr. 2630 8TF), beide Gemarkung Gundremmingen

Lage/Bestand

- Lage: südlich angrenzend an geplantes Gewerbegebiet
- Bestand/ Nutzung: versiegelter Weg, extensiver gepflegtes Grünland
- Größe: 1.770 m²

Entwicklungsziel

- Artenreiches extensiv gepflegtes Grünland (Magerwiese)
- Lebensraumstrukturen für Reptilien: Sand-/ Lesesteinhäufen, Totholz

Pflegemaßnahmen

- Aushagern des Oberbodens und Aufbringen von Magersubstrat
- Ansaat mit artenreicher Wiesenmischung (z.B. Rieger-Hofmann „Mager- und Sandrasen“ oder vergleichbar)
- Im Ansaatjahr gezielter Pflegeschnitt, anschließend 1-2-malige Mahd pro Jahr mit Entfernung des Mahdguts (Juli/ September)
- Verzicht auf Düngemittel und Pestizideinsatz

Aufwertungspotenzial

Tab. 7: Aufwertungspotenzial A1

Fläche/ Teilfläche	Ausgangs- zustand / Bewertung Leitf.	Entwicklungs- ziel / Bewertung Leitf.	Betroffene Fläche	K-Faktor	Komp.- Umfang
TF Fl.-Nr. 2628	Weg, versiegelt --	Artenreiches Extensivgrünland II oben	526 m ²	2,0	1.052 m ²
TF Fl.-Nr. 2630	Extensivgrünland II unten	Artenreiches Extensivgrünland II oben	1.244 m ²	0,5	622 m ²
Σ			1.770 m²		1.674 m²

Der Kompensationsumfang der Ausgleichsmaßnahmen auf der internen Ausgleichsfläche A1 beträgt 1.674 m². Der restliche Ausgleichsbedarf von 3.679 m² muss auf externen Ausgleichsflächen erbracht werden.

9.8 Kompensationsmaßnahmen auf externen Flächen

Die externen Kompensationsflächen und -maßnahmen zum Ausgleich des verbleibenden Ausgleichsbedarfs von 3.679 m² werden im weiteren Verfahren festgelegt.

Die Gemeinde Gundremmingen verfügt u.a. über Flächen im Gundelfinger Moos (Gemeindegebiet Gundelfingen), auf denen Maßnahmen zur Unterstützung der Ziele der Arbeitsgemeinschaft Schwäbisches Donaumoos e.V. (ARGE Donaumoos) durchgeführt werden.

10 Spezieller Artenschutz

Durch eine Bauleitplanung wird im Regelfall noch nicht gegen die vier sog. Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 4 BNatSchG, die sich auf besonders bzw. streng geschützte Arten beziehen, verstoßen. Der Plangeber ist jedoch gehalten, zu prüfen, ob ein Vollzug der Planung ohne einen Verstoß gegen diese Zugriffsverbote möglich ist. Konkret regeln die Zugriffsverbote folgendes:

- Wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten darf nicht nachgestellt werden; sie dürfen nicht gefangen, verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).
- Wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten dürfen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten nicht erheblich gestört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur dürfen nicht entnommen, beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).

- Wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur dürfen nicht entnommen werden; sie oder ihre Standorte dürfen nicht beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

Um im vorliegenden Fall sicherzustellen, dass die durch den Bebauungsplan zulässig werdenden Vorhaben kein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz eintritt und alle Vorgaben des europäischen und nationalen Artenschutzes eingehalten sind, wird anhand des Bebauungsplanes eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Hierzu wird im weiteren Verfahren ein Fachbeitrag Artenschutz zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) in den Bebauungsplan integriert.

Gemäß bereits erfolgter Vorabstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde ist aufgrund der im Plangebiet vorhandenen, besonnten Rohbodenflächen eine Zauneidechsen-Kartierung durchzuführen und das Vorkommen von Schmetterlingen zu untersuchen. Ein Teil der Kartierungen wurde bereits durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass hinsichtlich der Schmetterlinge keine besonders geschützten Arten vorgefunden wurden und bisher auch keine Zauneidechsen im Bereich des Plangebietes angetroffen wurden. Die letzte Begehung findet in den Sommermonaten statt, so dass zum Entwurf des Bebauungsplanes ein Fachbeitrag Artenschutz als Anlage der Begründung beigefügt wird.

Unabhängig der bisherigen Erkenntnisse und der erwarteten Kartierungsergebnisse weist das Plangebiet und dessen Umgebung sehr günstige Habitatverhältnisse für Zauneidechsen auf. In Abstimmung mit der UNB wird daher in jedem Fall ein Lebensraumkonzept für Zauneidechsen in Kombination mit dem internen naturschutzfachlichem Ausgleichskonzept realisiert.

Auf Grundlage der bisherigen Erkenntnisse ist davon auszugehen, dass sich ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG im Vollzug der Planung vermeiden lässt, wenn entsprechende Vorkehrungsmaßnahmen ergriffen werden. Hierzu werden einzelne Maßnahmen in der Bebauungsplansatzung festgesetzt.

Im Einzelnen:

- **V 1:** Vermeidungsmaßnahme Nr. 2 - Baumfällungen im Winter zum Vogelschutz - gilt flächendeckend für den gesamten Geltungsbereich

Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:

Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von besetzten Nestern, Eiern oder Sommerquartieren durch Baufeldfreimachung von Gehölzen und Abräumen von Grünland- und Ackerflächen in den Wintermonaten vor Beginn der Brutsaison der Vögel (Anfang Oktober bis Ende Februar)

- **CEF 1:** Vorgezogene funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahme - Entwicklung und Umsetzung eines Lebensraumkonzeptes für Zauneidechsen.

Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:

Entwicklung und Umsetzung eines Lebensraumkonzeptes für Zauneidechsen innerhalb des Plangebietes mit Schutz-/Erhaltungs- und Pflegemaßnahmen (Schaffung und Pflege von optimierten Habitatstrukturen und Lebensbedingungen als strukturreicher Lebensraum)

Vom genannten Vorhaben werden unter der Voraussetzung der Durchführung der Vermeidungsmaßnahme V1 sowie der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme CEF1 keine Ar-

ten geschädigt, gestört, verletzt oder getötet. Durch diese Maßnahmen wird gewährleistet, dass der derzeitige günstige Erhaltungszustand gewahrt bleibt bzw. der jetzige ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtern wird, und eine Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht erschwert wird.

Anderweitig besser geeignete Alternativen (Standort- und technische Alternativen), die zu einer geringeren Betroffenheit gemeinschaftsrechtlich geschützter Tier- und Pflanzenarten führen würden, sind nicht vorhanden.

Ein Fachbeitrag Artenschutz wird im weiteren Verfahren erstellt und beigelegt.

11 Verkehrsanbindung/Verkehrliche Erschließung

Die straßenverkehrliche Anbindung des Gewerbegebietes an das überörtliche öffentliche Straßennetz (hier St 2025) erfolgt über die bestehende Hygstetter Straße mit bestehendem Bahnübergang bei Bahn-km 3,524. Über die Hygstetter Straße ist bisher auch das Sportzentrum von Gundremmingen, westlich vom Plangebiet im Auwald angebunden. Der bisherige Knotenpunkt soll in leicht verschobener Lage verkehrsgerecht zu einem Kreisverkehrsplatz ausgebaut werden. Die Lage und Dimensionierung ist u. a. auch deswegen so vorgesehen, dass ein ausreichend großer Abstand zwischen der „gedachten“ Haltelinie am Kreisverkehr und der Bahnanlage geschaffen werden kann zur Verhinderung von rückstauenden, wartenden Fahrzeugen am Bahnübergang.

Über die St 2025 Richtung Süden ist in ca. 12 km die Anschlussstelle (AS) Burgau an der Bundesautobahn 8 erreichbar. Mit der vor kurzem erfolgten Verkehrsübergabe einer Umgehungsstraße Röfingen erfolgt diese Anbindung ohne Ortsdurchfahrten.

Die Straßenverbindungen über die St 2025 nach Norden bzw. Nordosten führt zur Bundesstraße 16 (Günzburg – Lauingen – Dillingen) ohne weitere Ortsdurchfahrten.

Innerhalb des Plangebietes ist entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze eine öffentliche Erschließungsstraße mit 6,0 m Breite festgesetzt. Dadurch soll die Erschließung zum westlich gelegenen Gelände der ehem. Kläranlage und den hinteren Grundstücksbereichen des Gewerbegebietes sichergestellt werden.

12 Wasserversorgung/-entsorgung/Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers

Das Plangebiet ist bisher nicht an die öffentliche Ver- und Entsorgungsanlage angebunden. Eine zukünftige Anbindung ist durch Anschluss an bestehende Leitungen und Kanäle möglich.

Als Grundlage zur Beurteilung der Untergrundverhältnisse liegt ein Baugrundgutachten des Baugrundinstitutes von Kling Consult zum angrenzenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Auwald“ vor, in dem u.a. auch die Randbereiche des vorliegenden Planbereiches untersucht wurden. Im Ergebnis wird im Baugrundgutachten bzgl. der Niederschlagswasserversickerung festgestellt, dass diese grundsätzlich machbar ist, wenn gleich obere Deckschichten nicht zwingend für die Versickerung geeignet sind. Ggf. sind bodenverbessernde Maßnahmen oder technische Anlagen zur Versickerung, z. B. System von Mulden und Becken zur Rückhaltung und punktuelle Versickerungen) einzuplanen. Diese Mulden und Becken können im Bereich der privaten Grundstücksfläche in ausreichendem Maße berücksichtigt werden. Eine Versickerung vor Ort ist somit möglich.

13 Altlasten

Im nördlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche (ehem. Mülldeponie), die bereits mittels Baggerschürfen und Bodenluftuntersuchungen erkundet worden ist. Bislang wurde eine orientierende Untersuchung des betroffenen Grundstückes durchgeführt. Der Bericht ist der Begründung als Anlage beigefügt: GRUNDCONSULT Thomas Hahn (Dipl.-Geol.) München, „Orientierende Untersuchung des Grundstückes mit der Flurnummer 2360 der Gemarkung Gundremmingen“, vom 22. November 2018.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass ein Großteil der betroffenen Fläche durch entsprechende Maßnahmen saniert werden kann. Im südlichen Teil des Plangebietes sind nur geringe Belastungen des Bodens vorhanden (vorrangig Verfüllung mit Bauschutt).

Der weitere Umgang mit den vorhandenen Altlasten wird im weiteren Verfahren mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

14 Freileitung Stromversorgung

Das Plangebiet wird derzeit von folgender Freileitung gequert (vgl. Planzeichnung):

- 110 kV-Leitung Anlage 53001 (LEW)

Ein Maststandorte befinden sich im Plangebiet:

- Mast Nr. 201 im Süden.

Der Schutzstreifen der bestehenden Freileitung beträgt je 15,0 m beidseits der Leitung. Auf bestehende Beschränkungen von Unterbau- und Unterpflanzhöhen wird hingewiesen.

Nähere Einzelheiten zur bestehenden Freileitung sowie daraus resultierende Beschränkungen sind der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen und den textlichen Hinweisen zu entnehmen.

15 Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden

Gemäß LEP 2018 sowie § 1a Abs. 2 BauGB sollen die Gemeinden verstärkt auf die Innenentwicklung einschl. der Umnutzung von brachliegenden Flächen bzw. Baulandreserven hinwirken. Insgesamt soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden.

Diese Zielvorgabe ist bei der vorliegenden Bebauungsplanung berücksichtigt, vor allem durch die Wahl des Standortes, in dem eine siedlungsnah Fläche gewählt wurde, die bestehendes gewerblich-industriell genutztes Areal ergänzt (Umspannwerk/Kraftwerksstandort) und geringe neue Erschließungserfordernisse besitzt. Das Maß der zukünftigen Versiegelung wird auf das Notwendige beschränkt und in der Planung wird die Schaffung von Grünflächen berücksichtigt.

Für die geplante gewerbliche Nutzung stehen keine anderweitigen, insbesondere keine Flächen mit einer geringeren Wertigkeit bzw. Bonität für eine landwirtschaftlich Nutzung mit den sonstigen geforderten Standortbedingungen (z. B. Verkehrsanbindung) zur Verfügung.

16 Konzept zum Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel

Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB u. a. dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung an den zu erwartenden Klimawandel zu fördern. Die in § 1 Abs. 5 BauGB vorgegebene ergänzende Vorschrift zum Umweltschutz gibt vor, dass durch die Planung „den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden soll“. Dieser Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt diesen Grundsatz durch folgende Maßnahmen:

- Festsetzung von Bauflächen mit Zulässigkeit von bodenversiegelnden Maßnahmen in dem unbedingt erforderlichen Maß
- Festsetzung von Maßnahmen zum Anpflanzen und zum Erhalt von neuen Vegetationsformen
- Zulässigkeit von Solaranlagen auf den Gebäudedächern

17 Bodendenkmalpflege

Es liegen keine Hinweise auf Vorkommen von Bodendenkmälern im Plangebiet vor. Zur ausreichenden Berücksichtigung der Belange des Bodendenkmalschutzes für den Fall des Auftretens von potenziell denkmalgeschützten Gegenständen, z. B. bei großflächigen Bodeneingriffen und Oberbodenabträgen, ist in den Hinweisen des vorliegenden Bebauungsplanes die Pflicht zur Einhaltung von Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG genannt.

18 Brandschutz

Das Hydrantennetz ist nach dem Beiblatt des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehemaligen Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Konkrete technische Lösungen zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu erarbeiten.

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

19 Planungs-/Flächenstatistik

Gesamtfläche	11.172	m ²	100 %
davon öffentliche Verkehrsfläche	968	m ²	8,7 %
Gewerbegebiet	8.434	m ²	75,5 %
Private Grünfläche (interner Ausgleich)	1.770	m ²	15,8 %
max. überbaubare Grundstücksfläche (GEb)	6.747	m ²	

V ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG

- 1) Kling Consult, Krumbach: Umweltbericht zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet ehem. Kläranlage“, Gemeinde Gundremmingen, vom 22.05.2019
- 2) Grund Consult Thomas Hahn, München: Baugrunderkundung „Orientierende Untersuchung des Grundstücks mit der Flurnummer 2360 der Gemarkung, Stichtag 19.10.2018“, vom 22.11.2018
- 3) Müller-BBM: Bauleitplanung „Gewerbegebiet ehem. Kläranlage“, Gemeinde Gundremmingen – Schalltechnische Begutachtung Gewerbelärm – *wird im weiteren Verfahren ergänzt*
- 4) Kling Consult, Krumbach: Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) Bauleitplanung „Gewerbegebiet ehem. Kläranlage“, Gemeinde Gundremmingen – *wird im weiteren Verfahren ergänzt*

VI BEHÖRDEN/SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

- 1 Abwasserverband Mindel-Kammel, Offingen
- 2 Amprion GmbH
- 3 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Günzburg
- 4 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Krumbach, Bereich Forsten
- 5 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Krumbach, Bereich Landwirtschaft
- 6 Amt für Ländliche Entwicklung, Krumbach
- 7 Bayerischer Bauernverband Günzburg, Reischensburg
- 8 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ, München
- 9 Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz – Abteilung Kernenergie und Strahlenschutz, München
- 10 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3, Bonn
- 11 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Nürnberg (Sparte Verwaltungsaufgaben)
- 12 Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen, Referat 226, Berlin
- 13 Bund Naturschutz KG Günzburg, Pfaffenhofen
- 14 DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung München
- 15 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Süd, PTI 23, Gersthofen
- 16 Deutsche Telekom Technik GmbH, Zentralbetrieb Technik (zu Richtfunkstrecken), Bayreuth
- 17 Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München
- 18 Ericsson Services GmbH, Düsseldorf
- 19 Gemeinde Dürrlauingen, Lkr. Günzburg
- 20 Gewerbeaufsichtsamt Augsburg
- 21 Handels- und Gewerbevereinigung Bibertal e. V.
- 22 Immobilien Freistaat Bayern, Augsburg
- 23 Industrie- und Handelskammer, Augsburg
- 24 Kernkraftwerk Gundremmingen GmbH (KGG), Gundremmingen
- 25 Kreishandwerkerschaft Günzburg/Neu-Ulm, Weißenhorn
- 26 Kreisheimatpfleger Landkreis Günzburg, Stephan Uano
- 27 Landesbund für Vogelschutz e. V., Geschäftsstelle Schwaben, Memmingen
- 28 Landratsamt Dillingen/Donau
- 29 Landratsamt Günzburg – Gesundheitsamt
- 30 Landratsamt Günzburg - Sachgebiet 403 (Bauabteilung)
- 31 Lechwerke AG, Augsburg
- 32 Markt Aislingen, Lkr. Dillingen
- 33 Markt Offingen, Lkr. Günzburg
- 34 Regierung von Oberbayern „Sachgebiet 23.2 Personenbeförderung, Schienenverkehr“
- 35 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde
- 36 Regierung von Schwaben, Höhere Naturschutzbehörde
- 37 Regionalverband Donau-Iller
- 38 schwaben netz gmbh, Betriebsbüro Günzburg
- 39 Staatliches Bauamt Krumbach, Bereich Straßenbau
- 40 Stadt Gundelfingen, Lkr. Dillingen
- 41 Stadt Lauingen, Lkr. Dillingen
- 42 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, München
- 43 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Servicestelle Krumbach
- 44 Westnetz GmbH

VII VERFASSER UND PLANAUFSTELLUNG

Team Bauleitplanung/Regionalplanung

Krumbach, 22. Mai 2019

Bearbeiterin:

Dipl.-Geogr. Dr. Hase

Fürstenberg M.Sc. Geogr.

Gemeinde Gundremmingen, den

.....
Erster Bürgermeister

.....
(Siegel)

VIII NORMEN, RICHTLINIEN UND SONSTIGE NICHT ÖFFENTLICH ZUGÄNGLICHE VORSCHRIFTEN IN BEZUG ZU FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Gemäß dem Stand der Rechtsprechung sind vom Plangeber die den Planfestsetzungen zugrunde liegenden nicht öffentlichen Normen, Richtlinien oder sonstigen Vorschriften (z. B. DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien) während der öffentlichen Beteiligungsverfahren nach § 3 BauGB sowie nach Rechtskraft des Bauleitplanes im Zusammenhang mit der Einsichtnahme in den Bauleitplan öffentlich zu halten.

Der Plangeber hat sich im vorliegenden Fall entschieden, die entsprechenden Normen, Richtlinien und Vorschriften zum Bestandteil des Bebauungsplanes zu machen. Hierzu werden folgende Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften als Teil C des Textteils des Bebauungsplanes beigelegt:

- DIN 4109-1: Schallschutz im Hochbau, Teil 1 - Mindestanforderungen“, Juli 2016
- DIN 45691: Geräuschkontingentierung, 2006-12
- DIN 18005-1: Schallschutz im Städtebau, Teil 1, Grundlagen und Hinweise für die Planung, Juli 2002
- DIN 18005-1: Schallschutz im Städtebau, Beiblatt 1 zu DIN 18005-1, Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Mai 1987