



Projekt-Nr. 2263-405-KCK

**Kling Consult GmbH**  
Burgauer Straße 30  
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0  
kc@klingconsult.de

## Bebauungsplan

### „Erweiterung Industriegebiet Neuburg-Süd“

Markt Neuburg an der Kammel

## Begründung

Entwurf i. d. F. vom 29. September 2020



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Aufstellungsverfahren</b>	<b>4</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss	4
1.2	Parallele Verfahren	4
1.3	Bebauungsplanvorentwurf	4
1.4	Bebauungsplanentwurf	4
1.5	Satzungsbeschluss	5
<b>2</b>	<b>Vorgaben der Raumordnung und Einfügung in die Bauleitplanung</b>	<b>5</b>
2.1	Landesplanung	5
2.2	Regionalplanung	6
2.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
2.4	Bebauungsplan	8
2.5	Erforderlichkeit der Planaufstellung	8
2.6	Planungsalternativen	8
2.7	Lage	8
<b>3</b>	<b>Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches</b>	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Städtebaulich-gestalterische Gesichtspunkte und Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Erschließung</b>	<b>12</b>
6.1	Verkehrerschließung	12
6.2	Parkplätze	13
<b>7</b>	<b>Niederschlagswasserbehandlung/Baugrund</b>	<b>13</b>
<b>8</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>15</b>
8.1	Gewerbelärm	15
8.2	Verkehrslärm	16
8.3	Sonstige Immissionen	17
8.4	Betriebsbereiche gemäß § 3 Abs. 5a BImSchG/Störfall-Verordnung	17
<b>9</b>	<b>Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden</b>	<b>18</b>

<b>10</b>	<b>Konzept zum Klimaschutz und zur Anpassung an der Klimawandel</b>	<b>19</b>
<b>11</b>	<b>Spezieller Artenschutz</b>	<b>20</b>
<b>12</b>	<b>Grünordnerisches Gestaltungskonzept</b>	<b>21</b>
<b>13</b>	<b>Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</b>	<b>22</b>
<b>14</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>23</b>
<b>15</b>	<b>Brandschutz</b>	<b>24</b>
<b>16</b>	<b>Bodendenkmalschutz, Altlasten</b>	<b>24</b>
<b>17</b>	<b>Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange</b>	<b>24</b>
<b>18</b>	<b>Anlagen</b>	<b>25</b>
<b>19</b>	<b>Bestandteile des Bebauungsplanes</b>	<b>25</b>
<b>20</b>	<b>Verfasser</b>	<b>26</b>

## **1 Aufstellungsverfahren**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Marktgemeinderat des Marktes Neuburg an der Kammel hat in der Sitzung vom 10. September 2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Erweiterung Industriegebiet Neuburg-Süd" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

### **1.2 Parallele Verfahren**

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dies macht vorliegend für Teilflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Erweiterung Industriegebiet Neuburg-Süd“ die Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Neuburg an der Kammel erforderlich.

Folgende Änderung wird parallel zum vorliegenden Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt:

- Änderung Flächennutzungsplan Markt Neuburg an der Kammel „Erweiterung Industriegebiet Neuburg-Süd“ gemäß Aufstellungsbeschluss Markt Neuburg an der Kammel vom 10. September 2019

### **1.3 Bebauungsplanvorentwurf**

Der Marktgemeinderat des Marktes Neuburg an der Kammel hat in der Sitzung vom 28. April 2020 die Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28. April 2020 hat in der Zeit vom 8. Juni 2020 bis 8. Juli 2020 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28. April 2020 hat in der Zeit vom 8. Juni 2020 bis 8. Juli 2020 stattgefunden.

Um den Anforderungen der Umweltvorsorge Rechnung zu tragen, wurde zur Klärung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sowie erforderlicher Gutachten am 22. Oktober 2019 ein Scopingtermin im Sinne eines vorgezogenen Fachstellengesprächs beim Landratsamt Günzburg durchgeführt.

### **1.4 Bebauungsplanentwurf**

In der Sitzung vom 29. September 2020 beschloss der Marktgemeinderat dem Bebauungsplanentwurf zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29. September 2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Rathaus des Marktes Neuburg an der Kammel öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29. September 2020 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

## **1.5 Satzungsbeschluss**

Der Markt Neuburg an der Kammel hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

## **2 Vorgaben der Raumordnung und Einfügung in die Bauleitplanung**

### **2.1 Landesplanung**

Der Markt Neuburg an der Kammel ist gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2013 (zuletzt geändert am 1. Januar 2020) eine Gemeinde im allgemeinen ländlichen Raum.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die folgenden Festlegungen (Ziele (Z)) und Grundsätze (G)) des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) vom 22. August 2013 mit Fortschreibung vom 1. Januar 2020 sind beim vorliegenden Bauleitplan zu berücksichtigen:

- LEP 3.1 (G): Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
- LEP 3.1 (G): Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

#### *Berücksichtigung in der Bauleitplanung*

Die Ausweisung des Gewerbegebietes im Markt Neuburg an der Kammel berücksichtigt die verschiedenen Aspekte einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und ist angesichts der hohen Nachfrage an gewerblichen Baugrundstücken angemessen. Die ökonomischen Belange des im Landkreis Günzburg und Umgebung vorhandenen ansässigen Gewerbes werden berücksichtigt. Dabei entspricht die Entwicklung als Gewerbegebiet teilweise der Darstellung des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplans. Durch die Planung werden an ein bestehendes Gewerbe- bzw. Industriegebiet anschließende und damit bereits vorbelastete Außenbereichsflächen in Anspruch genommen. Dem Grundsatz einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung wird insbesondere durch eine insgesamt flächensparende Bebauung und die Nutzung bestehender Erschließungsansätze Rechnung getragen. Der Standort eignet sich insbesondere aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung. Durch die Lage wird die räumliche Nähe zwischen Arbeit und Wohnen gefördert, z. B. fußläufige oder radverkehrliche Erreichbarkeit für die Ortsbevölkerung von Neuburg und Krumbach. Zur Erschließung werden lediglich Flächen in geringem Ausmaß benötigt.

- LEP 3.2 (Z): In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

### *Berücksichtigung in der Bauleitplanung*

Zur Deckung der Gewerbeflächennachfrage im Markt Neuburg an der Kammel stehen keine Bauflächen in bestehenden Gewerbegebieten und auch Potenziale der Innenentwicklung nur in begrenztem Maße zur Verfügung. Nur selten ist die Flächenverfügbarkeit freier Baugrundstücke seitens des Marktes gegeben, zumal sich die Gewerbeflächen in städtebaulicher und insbesondere in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht in die Umgebung einfügen müssen. Das Plangebiet liegt zu großen Teilen bereits in einem gemäß vorbereitender Bauleitplanung für die Gewerbeentwicklung vorgesehenen Bereich. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Erweiterung Industriegebiet Neuburg-Süd“ befinden sich sämtliche Grundstücke im Eigentum der Gemeinde, sodass eine zeitnahe Umsetzung der Planung möglich ist.

- LEP 3.3 (G): Einer Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermeiden werden.
- LEP 3.3 (Z): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (...).

### *Berücksichtigung in der Bauleitplanung*

Das geplante Gewerbegebiet grenzt unmittelbar an das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet an und ist über die Staatsstraße 2024 an den überörtlichen Verkehr angebunden. Eine ungegliedert, bandartige Siedlungsstruktur wird nicht ausgelöst. Durch die geplante Ein- und Durchgrünung des Baugebietes wird sichergestellt, dass das Gebiet landschaftlich eingebunden wird.

Die o. g. Ziele (Z) und Grundsätze (G) stellen lediglich eine Auswahl dar. Darüber hinaus sind bei der beabsichtigten Entwicklung eines Gewerbegebietes weitere Vorgaben des LEP zu berücksichtigen bzw. beachten. Diese betreffen u. a.

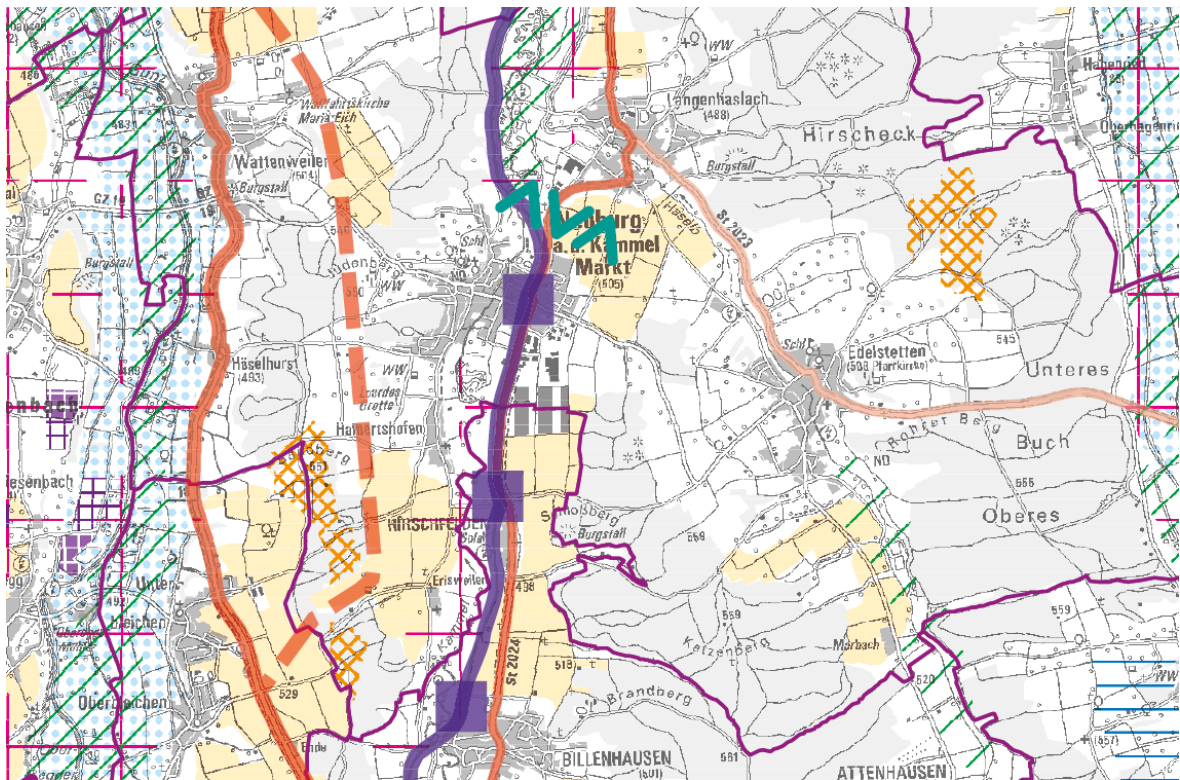
- die nachhaltige Raumentwicklung (Ziel 1.1.2),
- die Anpassung an den Klimawandel (Grundsatz 1.3.2),
- die gegenseitige Ergänzung der Teilräume (Grundsatz 2.2.2) sowie
- Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums (Grundsatz 2.2.5),
- den Erhalt und die Entwicklung von Natur und Landschaft (Grundsatz 7.1.1),
- etc.

## **2.2 Regionalplanung**

Für das Plangebiet sind im rechtswirksamen Regionalplan der Region Donau-Iller vom 24. September 1987 keine räumlich konkretisierten Zielaussagen enthalten.

Aktuell läuft das Verfahren zur Gesamtfortschreibung des Regionalplans. In der Versammlung des Regionalverbandes am 23. Juli 2019 wurde beschlossen, den Regionalplanentwurf in die öffentliche Anhörung zu geben. Damit handelt es sich bei den Darstellungen im Entwurf um in Aufstellung befindliche Ziele, die gem. ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung bei Entscheidungen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind.





**Abb. 1: Entwurf Gesamtfortschreibung Regionalplan Donau-Iller Karte (Raumnutzungs-karte)**

Für das Plangebiet und südlich angrenzende Bereiche der Stadt Krumbach ist im Entwurf der Gesamtfortschreibung als besonders geeigneter Standort ein Vorranggebiet „Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen“ (vgl. PS B IV 1 Z (1)) festgelegt. In den Vorranggebieten für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen ist die Ansiedlung von regionalbedeutsamen Einzelhandelsbetrieben und Veranstaltungszentren ausgeschlossen (vgl. PS B IV 1 Z (3)). Gemäß PS B III 2 Z (2) sind für den Siedlungsbereich der Marktgemeinde Neuburg an der Kammel auch Ausweisungen von gewerblichen Bauflächen möglich, die über den eigenen, örtlichen Bedarf hinausgehen, um den anhaltenden Siedlungsdruck zu befriedigen und Überlastungserscheinungen zu vermeiden.

#### *Berücksichtigung in der Bauleitplanung*

Die vorliegende Planung berücksichtigt die Festlegungen des Entwurfs des Regionalplans als sonstiges Erfordernis der Raumordnung und entspricht den Vorgaben durch den Abschluss selbstständiger Einzelhandelsbetriebe.

### **2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Markt Neuburg an der Kammel besitzt einen seit dem 9. Juli 1987 rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Dieser stellt für Teile des Plangebiets Gewerbeflächen dar. Ferner sind Eingrünung von Baugebieten, Verkehrsflächen für den Straßenverkehr sowie Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bebauungsplan kann damit nur für Teilflächen gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Für die übrigen Bereiche wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

## 2.4 Bebauungsplan

Der Markt Neuburg an der Kammel hat bereits im Jahr 1991 einen Bebauungsplan „Industriegebiet Neuburg/Kammel“ nördlich des Geltungsbereichs der vorliegenden Bauleitplanung aufgestellt. Dieser wurde überarbeitet und durch den Bebauungsplan „Industriegebiet Neuburg/Kammel – 1. Änderung und Erweiterung“ ersetzt, der am 25. Juli 2002 rechtskräftig wurde. Darin werden Industriegebiete mit Emissionsbeschränkungen, Gewerbegebiete mit und ohne Emissionsbeschränkungen, Misch- sowie allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die Festsetzungen zulässiger Lärmemissionen während der Tag-/Nachtzeit wurden insbesondere aufgrund schützenswerter Wohnnutzungen in der Umgebung (u. a. im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet) getroffen. Der vorliegende Bebauungsplan ändert/ergänzt den Bebauungsplan „Industriegebiet Neuburg/Kammel – 1. Änderung und Erweiterung“ im Überschneidungsbereich.

## 2.5 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Aufgrund der großen Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken beabsichtigt der Markt Neuburg an der Kammel die Erweiterung des bestehenden Gewerbe- und Industriegebiets „Industriegebiet Neuburg/Kammel – 1. Änderung und Erweiterung“ durch Aufstellung eines Bebauungsplanes und Ausweisung weiterer Gewerbebauflächen im südlichen und östlichen Anschluss. Damit soll der Wirtschaftsstandort Neuburg gestärkt, bestehende Arbeitsplätze gesichert und neue geschaffen werden. Dem Markt liegen bereits zahlreiche Anfragen ansiedlungswilliger Gewerbebetriebe aus der Gemeinde und dem näheren Umland vor.

Der Standort liegt verkehrlich gut erreichbar in Nähe zur St 2024 und kann mit geringem Aufwand angebunden werden. Die Abgrenzung ist vorgegeben durch die bestehenden Flurstücksgrenzen. Aufgrund der bereits bestehenden Erschließung ist die verkehrliche Erschließung des Plangebietes vorgegeben. Durch die günstige Erschließungsmöglichkeit sowie derzeit in der Umgebung nicht weiter verfügbare Grundstücke bestehen in Neuburg keine vergleichbar günstigen Standortalternativen.

## 2.6 Planungsalternativen

Planungsalternativen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung beziehen sich auf die städtebauliche Konzeption innerhalb des Plangebietes. Durch die Lage der Erschließungsstraße und den Anschluss an das nördlich angrenzende bestehende Gewerbe- und Industriegebiet ist die Lage der Gewerbegebietserweiterung vorgegeben. Insofern bestehen keine Planungsalternativen.

## 2.7 Lage

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Erweiterung Industriegebiet Neuburg-Süd“ befindet sich am südöstlichen Rand des Siedlungsbereiches von Neuburg, Landkreis Günzburg, östlich der Staatsstraße 2024, im Anschluss an das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet. Nach Osten und Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Das Gebiet wird bisher überwiegend landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt und umfasst eine Fläche von rd. 11,4 ha. Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Neuburg a. d. Kammel vollständig bzw. Teilflächen (TF) davon: 1574 (TF), 1577 (TF), 1613, 1614, 1615, 1616 (TF), 1618 (TF), 1619, 1620 und 1621, 1623 (TF), 1625, 1626, 1627, 1627/6 (TF), 1627/7 (TF), 1627/8 (TF), 1628 (TF).



### 3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Das Gelände fällt vom östlichen, auf dem Riedel liegenden Waldgebiet zum ca. 150 m westlich des Plangebietes liegenden Kammeltal ab. Für das Plangebiet wurde eine Vermessung durchgeführt, die in die Bebauungsplanzeichnung integriert ist. Innerhalb des Geltungsbereichs steigt das Gelände von rd. 492 m ü. NHN im Westen auf ein Niveau von 508 m ü. NHN im Südosten an.

Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Acker- und Intensivgrünland genutzt und sind über Wirtschaftswege angebunden. Angrenzend sind teilweise Feldgehölze und Grabenstrukturen vorzufinden. Im zentralen Teil des Plangebiets bildet ein Graben die südliche Grenze, der weitgehend trocken ist und vermutlich nur bei stärkeren Niederschlagsereignissen Wasser in Richtung Kammeltal führt. Innerhalb des Plangebietes gibt es keine Bäume oder Sträucher. Die im nördlich angrenzenden Bebauungsplan „Industriegebiet Neuburg / Kammel – 1. Änderung und Erweiterung“ festgesetzte private Grundstücksfläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Ortsrandeingrünung, Eingrünung von Baugebieten), wurde bislang nicht hergestellt. Im Westen wird das Plangebiet durch die Staatsstraße 2024 begrenzt, im Nordosten, Osten sowie im Süden grenzen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Südöstlich des Plangebiets erstreckt sich ein ausgedehntes zusammenhängendes Waldgebiet. Die Kammel, linker Nebenfluss der Mindel (Gewässer 2. Ordnung) fließt etwa 200 m westlich des Plangebietes, jenseits der St 2024.

### 4 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird gemäß § 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 Nr. 2, Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO ein Gewerbegebiet mit beschränkten Emissionen festgesetzt. Die zur immissionsschutzrechtlichen Ordnung für einzelne Teilflächen des Gewerbegebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO festgesetzten zulässigen Lärmemissionen sind Kap. 8 der Begründung sowie den Anlagen 4 und 5 zu entnehmen.

Allgemein zulässig sind nach § 8 BauNVO:

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

Um eine vielfältige Branchen- und Nutzungsmischung im Gewerbegebiet zu ermöglichen werden die allgemein zulässigen Nutzungen mit folgenden Ausnahmen nicht weiter eingeschränkt:

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen werden Bordelle und bordellartige Betriebe. Diese sollen nicht außerhalb des Ortszentrums in einem Gewerbegebiet angesiedelt werden, weil hier eine für die öffentliche Ordnung sinnvolle soziale Kontrolle aufgrund der überwiegenden Nutzung zur Nachtzeit nicht gewährleistet werden kann. Zudem sind auch selbständige Einzelhandelsbetriebe unzulässig, um die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen und sicherzustellen, dass ausreichende Flächen für das produzierende Gewerbe und Handwerksbetriebe verfügbar bleiben.

Des Weiteren werden Nutzungen, die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, nach § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen und nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Dies sind im Einzelnen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten. Dadurch soll unter Wahrung des Charakters eines Gewerbegebietes vermieden werden, dass innerhalb des Gewerbegebietes zusätzliche Immissionsorte und damit Störpotenziale durch bzw. für die im Vorfeld genannten ausgeschlossenen Nutzungen entstehen. Die an das Bebauungsplangebiet angrenzende Bebauung ist durch gewerbliche Nutzung bestimmt, wodurch das Bebauungsplangebiet als Gewerbegebiet vorgeprägt ist.

## **5 Städtebaulich-gestalterische Gesichtspunkte und Maß der baulichen Nutzung**

Im vorliegenden Bebauungsplan werden die Festsetzungen des nördlich angrenzenden Bebauungsplans „Industriegebiet Neuburg/Kammel – 1. Änderung und Erweiterung“ aufgegriffen und an die aktuellen planerischen und rechtlichen Anforderungen angepasst. Im Überschneidungsbereich wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Industriegebiet Neuburg/Kammel – 1. Änderung und Erweiterung“ wie folgt geändert/ergänzt:

1. Im Bereich der südlichen Teilflächen der Flur Nrn. 1627/6, 1627/7, 1627/8, Gemarkung Neuburg a. d. Kammel werden die private Grundstücksfläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Ortsrandeingrünung, Eingrünung von Baugebieten) sowie die südliche Baugrenze aufgehoben.
2. Im Bereich der Flur Nr. 1574, Gemarkung Neuburg a. d. Kammel wird im Südwesten die private Grundstücksfläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Ortsrandeingrünung, Eingrünung von Baugebieten) verkleinert.

zu 1.: Die Ortsrandeingrünung ist an dieser Stelle nicht mehr erforderlich, da der künftige Ortsrand weiter südlich auf Flur Nr. 1625, Gemarkung Neuburg a. d. Kammel liegt. Gleiches gilt für die südliche Baugrenze, durch deren Aufhebung den bestehenden Gewerbebetrieben die Erweiterung ermöglicht wird.

zu 2.: Die verkehrliche Anbindung der Erschließungsstraße in West-Ost-Richtung an den Megamatplatz im Norden macht eine kleinflächige Überplanung der Eingrünung des Baugebietes zur Herstellung der Verkehrsfläche mit erforderlichen Radien in diesem Bereich notwendig.

Im Übrigen bleibt der rechtskräftige Bebauungsplan „Industriegebiet Neuburg/Kammel – 1. Änderung und Erweiterung“ gültig.

Für die übrigen Bereiche werden mit der Planung folgende Ziele verfolgt:

Im westlichen Teil des Plangebietes (Flur Nrn. 1625, 1626, 1627, 1627/6 (Teilfläche), 1627/7 (Teilfläche), 1627/8 (Teilfläche), Gemarkung Neuburg a. d. Kammel), sollen nördlich und südlich der an die Staatsstraße 2024 angebotenen Erschließungsstraße mehrere kleinere Baugrundstücke für Gewerbebetriebe planungsrechtlich gesichert werden.

Der zentrale südliche Teil des Plangebietes umfasst die Flur Nrn. 1619, 1620 und 1621, Gemarkung Neuburg a. d. Kammel. Dieser Teil soll der Ansiedlung eines größeren Betriebs vorbehalten bleiben. Hierfür liegt bereits eine konkrete Anfrage vor.

Im östlichen Teil des Plangebietes (Flur Nrn. 1613, 1614, 1615, Gemarkung Neuburg a. d. Kammel) sollen westlich der nach Norden führenden Erschließungsstraße eine große Gewerbefläche für die Umsiedlung und Entwicklung eines bestehenden örtlichen Gewerbebetriebes und östlich davon mehrere Baugrundstücke für kleine Gewerbebetriebe bereitgestellt werden.

Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,8, was der Obergrenze für Gewerbegebiete i. S. d. § 17 BauNVO entspricht. So soll eine dichte Bebauung zur bestmöglichen Ausnutzung der gewerblichen Bauflächen ermöglicht werden. Für den westlichen und den östlichen Teil des Plangebiets gilt zudem eine zulässige Geschossflächenzahl von 1,6, durch die wiederum verhindert wird, dass an den Ortseingängen Neuburgs von Süden kommend an der Staatsstraße sowie im Osten des Plangebiets auf dem Riedel und in Nähe zum Waldgebiet massive Baukörper entstehen, die das Landschaftsbild stark beeinträchtigen. Im zentralen südlichen Teil gilt eine Baumassenzahl von 9,0. Mit der Festsetzung einer Baumassenzahl in diesem Bereich werden Vorgaben des nördlich anschließenden Bebauungsplanes aufgegriffen. Zudem wird dadurch bei gewerblichen Sonderbauwerken die Definition des Maßes der baulichen Nutzung erleichtert. Die Baufenster sind für die einzelnen gewerblichen Bauflächen großzügig abgegrenzt, um eine bestmögliche Bebaubarkeit zu sichern.

Für den gesamten Geltungsbereich wird eine abweichende Bauweise vorgeschrieben, nach der die offene Bauweise mit der Maßgabe gilt, dass innerhalb der Baugrenze Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden dürfen, sofern die Abstandsvorschriften eingehalten werden.

Zudem wird eine maximale Oberkante (OK) baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhen-null (m ü. NHN) festgesetzt. Diese wird gemessen am höchsten Punkt des Daches (Oberkante Dachhaut) bzw. sonstiger bautechnischer Oberkanten bei baulichen Anlagen ohne Dach (z. B. Silos) und variiert zwischen den einzelnen Baufenstern in Abhängigkeit der geplanten gewerblichen Nutzung und der Höhe des Ursprungsgeländes, welches im Bebauungsplan durch Geländehöhenlinien und Höhenkoten nachrichtlich dargestellt ist. Im westlichen Teil des Plangebietes sind mit einer maximalen Oberkante (OK) baulicher Anlagen von 505 m ü. NHN nördlich bzw. 506 m ü. NHN südlich der Erschließungsstraße Gebäude mit Höhen von maximal rd. 14 m möglich. Im zentralen südlichen Teil des Plangebietes sind aufgrund der geplanten Ansiedlung eines größeren Betriebs als maximale Oberkante (OK) baulicher Anlagen 516 m ü. NHN im westlichen und 521 m ü. NHN im östlichen Bereich festgesetzt, um dort auch hohe Lagerhallen und Hochregallager zu ermöglichen. Im östlichen Teil des geplanten Gewerbegebiets gilt eine maximale Oberkante (OK) baulicher Anlagen von 515 m ü. NHN (GEb Ost 1) bzw. 513 m ü. NHN (GEb Ost 2).

Durch die v. g. Festsetzungen von Grund- und Geschoss- bzw. Baumassenzahl, Bauweise und maximaler Oberkante (OK) baulicher Anlagen wird zum einen sichergestellt, dass sich die Bebauung an den Bestand anfügt und am Ortsrand sowohl entlang der Staatsstraße im Westen als auch in Nähe zum Waldrand im Osten keine dem Landschaftsbild abträgliche Baukörper und Höhenentwicklung entstehen. Zugleich wird die Möglichkeit berücksichtigt, dass die vorliegend geplanten Gewerbegebietsflächen langfristig auch über die Gemeindegrenze hinaus erweitert werden, wie dies gemäß der aktuellen Gesamtfortschreibung des Regionalplans vorgesehen ist (vgl. Kap. 2.2).

Durch die Festsetzung bzgl. zulässiger Höhen des Erdgeschossrohfußbodens sowie die Beschränkung zulässiger Geländeänderungen (Aufschüttungen/Abgrabungen) wird zudem sichergestellt, dass die natürliche Geländeoberfläche soweit wie möglich erhalten bleibt.

Als Dachform werden einheitlich für das gesamte Gewerbegebiet mit beschränkten Emissionen Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdächer festgesetzt. Für Sattel- und Walmdächer ist eine Dachneigung von 15°-25° zulässig, für Flachdächer eine Dachneigung von < 3°. In Anlehnung an den nördlich angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplan „Industriegebiet Neuburg/Kammell 1. Änderung und Erweiterung“ erfolgt die Festsetzung von Dacheindeckungen in gedeckten Farbtönen, wobei unbeschichtete Metalle (z. B. Kupfer, Zink, Blei) ausgeschlossen sind. Die Festsetzung zulässiger Fassadenverkleidungen dient der Gewährleistung der städtebaulich-gestalterischen Einfügung der Gebäude in die Landschaft. Zum gleichen Zwecke wurde die Zulässigkeit von Werbeanlagen beschränkt. Im Sinne der Nachhaltigkeit sind Dachbegrünungen sowie Anlagen für die Gewinnung von alternativen Energien (Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen) auf Dachflächen sowie an Fassaden generell zulässig.

Im Übrigen betreffen die Festsetzungen des Bebauungsplans u. a. Grünordnung, Eingriffsausgleich, Artenschutz, Baugrund und Niederschlagswasserbehandlung, verkehrliche Erschließung sowie Immissionsschutz. Die Erläuterungen hierzu sind den entsprechenden Kapiteln der Begründung (Kap. 6 Erschließung, 7 Niederschlagswasserbehandlung/Baugrund, 8 Immissionsschutz, 11 Spezieller Artenschutz, 12 Grünordnerisches Gestaltungskonzept, 13 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen), dem Umweltbericht sowie den Anlagen zur Begründung zu entnehmen.

## **6 Erschließung**

### **6.1 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet ist nördlich über das Flurstück Nr. 1623, Gemarkung Neuburg a. d. Kammell an den Megamatplatz und die Josef-Weilbach-Straße im Norden angeschlossen. Zusätzlich ist die verkehrliche Erschließung durch Anbindung an die Staatsstraße 2024 (Krumbacher Straße) im Westen gesichert. In Anbetracht des zu erwartenden Kfz-Aufkommens ist zur Verbesserung der Verkehrssicherheit von Neuburg kommend eine Linksabbiegespur vorgesehen. Durch den straßenbegleitenden Geh- und Radweg ist das Gewerbegebiet auch für Fußgänger und Radfahrer aus Neuburg sowie Krumbach gut angebunden. Auch der nahegelegene Haltepunkt der Bahnlinie Günzburg-Mindelheim spricht für die Eignung des Standorts.

Die innere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt neben der Verlängerung der Straße vom Megamatplatz im Norden entlang einer Straße in West-Ost-Richtung, die innerhalb der östlichen Teilfläche nach Norden geführt wird. Die öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich auf den Flurstücken Nrn. 1574, 1577, 1613, 1614, 1615, 1616, 1618, 1619, 1623, 1625, 1626, 1628, Gemarkung Markt Neuburg a. d. Kammell. Die innere verkehrliche Erschließung basiert auf einer Vorplanung KC vom 28. Februar 2020.

Die Breite der West-Ost-Straße mit Anschluss an die Staatsstraße sowie deren Fortsetzung in der östlichen Teilfläche in Richtung Norden sind mit insgesamt 8,0 m bemessen, die sich aus 6,5 m Straße, 0,5 m Bankett auf der Süd- bzw. Ostseite und 1,0 m straßenbegleitendem Schutzstreifen für Fußgänger auf der Nord- bzw. Westseite zusammensetzen. Die Straßenbreite und die Wendeanlage im Norden der östlichen Teilfläche sind für den Lkw-Begegnungsverkehr bzw. das Wenden von Lkw ausreichend dimensioniert. Für Kreuzungsbereiche und Kurvenbereiche sind entsprechende Aufweitungen und Radien berücksichtigt. Der straßenbegleitende Schutzstreifen für Fußgänger dient der Verkehrssicherheit und Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit des Gewerbegebietes. Durch die Festsetzung

einer öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – Vorbehaltsfläche im nördlichen Anschluss an die Wendeanlage, soll diese Fläche für eine eventuelle künftige Erweiterung des Gewerbegebietes nach Norden vorgehalten werden.

Die Straße, die an den Megamatplatz im Norden anschließt, orientiert sich an der bestehenden Breite der öffentlichen Verkehrsfläche von 6,5 m, wie sie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan „Industriegebiet Neuburg/Kammel – 1. Änderung und Erweiterung“ vorgesehen ist. Daraus ergibt sich hier eine Straßenbreite von 5,5 m mit beidseitigem Bankett von 0,5 m ergibt. Ein Eingriff in Grundstücke bzw. eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans ist lediglich für den Kurvenbereich im Südwesten der Flur Nr. 1574, Gemarkung Neuburg a. d. Kammel erforderlich. Die Fortführung der öffentlichen Verkehrsfläche sieht eine Breite von 7,5 m (6,5 m Straße und beidseitig 0,5 m Bankett) vor.

Zur Grundstückseingrünung sind straßenbegleitend Flächen mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Innerhalb dieser sind Grundstücksein- und Ausfahrten mit einer Breite von bis zu 12,0 m grundsätzlich zulässig. Für die Bereiche GEb Mitte und GEb Ost 1 sind Ein- und Ausfahrten mit einer Breite von bis zu 25,0 m zulässig.

## 6.2 Parkplätze

Um das Parken auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen zu vermeiden wird festgesetzt, dass die privaten Stellflächen für Pkw auf den privaten Grundstücksflächen innerhalb der Baugrenzen unterzubringen sind. Um die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen, sind diese mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen.

## 7 Niederschlagswasserbehandlung/Baugrund

Zur Erkundung der Untergrundverhältnisse wurde zum vorliegenden Bebauungsplan ein Bodengutachten (Kling Consult GmbH, 3. Dezember 2019) erstellt, das Bestandteil der Begründung ist:

Unterhalb einer relativ geringmächtigen Mutterbodenauflage (0,2-0,3 m) stehen bis zu einer Tiefe von 0,7 m und stellenweise über 7,0 m natürliche Deckschichten an, wobei die Mächtigkeit von Westen nach Osten und insbesondere im äußersten südöstlichen Bereich zunimmt. Die Deckschichten sind stark kompressibel und weisen eine meist geringe bis mittlere Scherfestigkeit auf. Sie sind nur gering tragfähig und zur Aufnahme von Lasten ohne Zusatzmaßnahmen nicht geeignet. Darüber hinaus sind die Deckschichten sehr frost- und wasserempfindlich (aufweichgefährdet). Nach DIN 18130 sind sie als sehr schwach bis schwach durchlässig einzustufen und daher nicht zur Versickerung geeignet.

Unterhalb der Deckschichten wurden im Rahmen der Baugrunduntersuchung mit Ausnahme der östlichen Bereiche des Plangebiets quartäre Kiese aufgeschlossen. Stellenweise wurden Übergangshorizonte zu den Deckschichten mit verwitterten Kiesen beobachtet, die einen relativ hohen Schlammkorngehalt aufweisen. Diese Bereiche sind mäßig kompressibel und weisen eine mittlere Scherfestigkeit auf. Sie sind gering tragfähig und zur Aufnahme von Lasten ohne Zusatzmaßnahmen bedingt geeignet. Sie sind sehr frostempfindlich und tlw. auch wasserempfindlich (aufweichgefährdet) sowie nach DIN 18130 schwach durchlässig bis durchlässig.

Die tiefer gelagerten, lediglich gering verwitterten Kiese weisen einen geringeren Schlammkorngehalt auf. Diese Bereiche sind gering kompressibel, gut tragfähig und zur Aufnahme



von Lasten gut geeignet. Die schlämmkornarmen Kiese weisen eine zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignete Durchlässigkeit auf.

Die jungtertiären Ablagerungen der Oberen Süßwassermolasse (OSM) wurden im Rahmen der Untersuchungen zum Baugrundgutachten nicht aufgeschlossen. Die Tertiärböden sind erfahrungsgemäß wechselnd schluffig-tonig-sandig ausgebildet, gut tragfähig und haben auf die geplanten Bauvorhaben und Erschließungsmaßnahmen keine negativen Auswirkungen.

Während die Deckschichten sowie der Übergangshorizont der quartären Kiese zur Versickerung von Niederschlagswasser generell ungeeignet sind, weisen die tiefer gelagerten, gering verwitterten und schlämmkornarme Kiese eine geeignete Durchlässigkeit auf. Entsprechend ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nur bedingt bzw. nur in Teilen des Plangebiets möglich:

Die Versickerung des auf den privaten Grundstücksflächen anfallenden, nicht verschmutzten Niederschlagswassers (Einleitung in das Grundwasser) kann auf folgenden Grundstücken im westlichen und mittleren Bereich des geplanten Gewerbegebiets erfolgen und wird für diese entsprechend verbindlich festgesetzt: 1619, 1620, 1621, 1625, 1626, 1627, 1627/6 (Teilfläche), 1627/7 (Teilfläche), 1627/8 (Teilfläche), Gemarkung Neuburg a. d. Kammel. Dabei sind die einschlägigen technischen Regeln und Richtlinien zu beachten. Dies sind neben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und die DWA Arbeitsblätter A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" und A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen". Sofern die Einleitungen nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung fallen, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Günzburg prüffähige Planunterlagen nach der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren (WPBV) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen. Die Einleitung in Oberflächengewässer (z. B. Gräben) ist gemäß den „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG)“, des BayStMLU nicht erlaubnisfrei.

Für folgende Grundstücke im östlichen Bereich des geplanten Gewerbegebiets ist eine Versickerung des auf den privaten Grundstücken anfallenden, nicht verschmutzten Niederschlagswassers (Einleitung in das Grundwasser) nicht möglich: 1613, 1614, 1615, Gemarkung Neuburg a. d. Kammel. Das innerhalb der Grundstücke anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser ist daher zu sammeln und in einer zentralen Versickerungsanlage innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zu versickern. Dazu wird innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche durch den Markt Neuburg an der Kammel eine zentrale Anlage zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers (Stauraumkanal/flächenhafte Rigole) der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der v. g. anzuschließenden privaten Grundstücke errichtet. Durch Rückhaltung und gedrosselte, zeitverzögerte Einleitung in den öffentlichen Kanal ist sicherzustellen, dass der Abfluss der angeschlossenen Flächen die Kanalkapazität nicht übersteigt. Es ist sicherzustellen, dass der Drosselabfluss der Hausanschlüsse der angeschlossenen Flächen 40 l/sek. pro Hektar Einzugsfläche  $A_E$  nicht übersteigt.

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind



unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

Bei der fachtechnischen Aufnahme der Untersuchungsstellen wurde kein geschlossener Grundwasserspiegel angetroffen. Das Plangebiet liegt außerhalb von Hochwassergefahrenflächen. Weitere Einzelheiten zur Versickerungsfähigkeit sowie zur Gebäudegründung, zum Aufbau des Straßenkörpers sowie zum Kanalbau sind dem Baugrundgutachten als Anlage der Begründung zu entnehmen.

Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss. Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z. B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

## **8 Immissionsschutz**

### **8.1 Gewerbelärm**

Aufgrund der Nachbarschaft der geplanten Gewerbeflächen zu schützenswerten Wohnnutzungen mit Einstufungen als „Allgemeines Wohngebiet“, „Mischgebiet“ und „Gewerbegebiet“ sowie potenziellen Wohnnutzungen gemäß Flächennutzungsplan können für die Erweiterung Lärmkonflikte durch Gewerbelärm nicht ausgeschlossen werden. Im Rahmen der schalltechnischen Begutachtung Gewerbelärm der Kling Consult GmbH Krumbach vom 24. März 2020, die Bestandteil der Begründung des vorliegenden Bebauungsplans ist, wurde geprüft, welche Emissionskontingente dem geplanten Gewerbegebiet zur Verfügung stehen, um an den Immissionsorten gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach vollständiger Realisierung gewährleisten zu können. Die unter Berücksichtigung vorhandener Vorbelastungen gemäß den Bestimmungen der DIN 45691 ermittelten, zur Verfügung stehenden Geräuschkontingente sind im Bebauungsplan entsprechend über Emissionskontingente (ehem. immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP)) festgesetzt.

Die Beschränkung der gewerblichen Tätigkeiten innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes zum Schutz benachbarter schützenswerter Nutzungen erfolgt gemäß DIN 45691 durch unterschiedliche Emissionskontingente  $L_{EK}$  für die Tag-/Nachtzeit in dB pro  $m^2$  Bezugsfläche (vgl. v. g. Schallgutachten bzw. Satzung des gegenständlichen Bebauungsplans). Zusätzlich sind zur Tag-/Nachtzeit sowohl für einen Richtungssektor B ( $L_{EK, \text{ZUS B}}$ ) als auch für einen Richtungssektor C ( $L_{EK, \text{ZUS C}}$ ) unterschiedliche Zusatzkontingente in dB pro  $m^2$  Bezugsfläche zulässig. In der Prognose wurden alle gegenständlich geplanten Gewerbegebietsflächen gemäß Bebauungsplan in Summe mit allen Vorbelastungsflächen jeweils in die drei Sektoren A, B und C angesetzt. Unter Abzug der jeweiligen Eigenanteile von berücksichtigten Mischgebietsflächen und Gewerbegebietsfläche der Vorbelastung innerhalb Sektor B ist festzustellen, dass an dort berücksichtigten Immissionsorten die jeweils zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten bzw. sogar unterschritten werden und entsprechend die zur Festsetzung vorgeschlagenen Emissionskontingente inkl.

richtungsbezogenen Zusatz-Emissionskontingente zu keinen Konflikten führen. Die einzige rechnerische Überschreitung von 0,7 dB(A) am potenziellen Immissionsort 2a „WA FNP“ ausschließlich zur Tagzeit ist insbesondere dem konservativen Emissionsansatz der Vorbelastung geschuldet. Der IRW-Anteil der geplanten Gewerbeflächen liegt 6 dB(A) unter dem Richtwert. Sowohl die Entwicklung des Wohngebiets als auch eine Verlagerung oder ggf. auch angepasster Fortbestand des Wertstoffhofs liegen in der Hand der Kommune. Im Aufstellungsverfahren für das potenzielle Wohngebiet kann hier entsprechend darauf reagiert werden.

Die Festsetzung der Emissionskontingente im Gewerbegebiet erfolgt auf Grundlage des § 1 Abs. 4 BauNVO zur Konkretisierung besonderer Eigenschaften von Betrieben und Anlagen. In den Teilflächen GEb Mitte, GEb Ost 1 und GEb Ost 2 wurde ein Kontingent von 65 dB(A) tagsüber festgesetzt. Dies entspricht faktisch einem Gewerbegebiet ohne Kontingentierung. Insofern wäre in diesen Teilbereichen die Ansiedlung jedes nach § 8 BauNVO zulässigen Betriebes möglich, vorausgesetzt die Betriebszeit erstreckt sich nicht auf den Nachtzeitraum bzw. hält während diesem die erforderlichen festgesetzten reduzierten Emissionskontingente ( $L_{EK}$ ) ein. Die Berücksichtigung richtungsbezogener Zusatzkontingente führt im Ergebnis dazu, dass in den einzelnen Bereichen innerhalb der jeweiligen Richtungssektoren verschieden hohe Emissionen abgegeben werden dürfen. Damit bleibt die Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes grundsätzlich gewahrt, da die für diesen Gebietstyp vorgesehene Hauptnutzung überwiegend zulässig bleibt. Die Geräuschkontingentierung zur Nachtzeit bewirkt keine grundsätzliche, unmittelbare Einschränkung der in einem Gewerbegebiet zulässigen Hauptnutzungen.

Grundsätzlich entspricht es dem planerischen Willen des Marktes Neuburg an der Kammel, jedem nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb, die Ansiedlung zu ermöglichen. Der Markt Neuburg a. d. Kammel verfügt über gewerbliche Bauflächen im Ortsteil Langenhaslach, für die zu gegebenem Zeitpunkt und nach entsprechender schalltechnischer Prüfung ein Gewerbegebiet ohne Emissionsbeschränkungen entstehen kann. Die Aufstellung von Bauleitplänen erfolgt, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen besteht kein Anspruch (vgl. § 1 Abs. 3 BauGB).

Die Prüfung der Einhaltung der sich aus den Emissionen (Emissionskontingente) pro Quadratmeter Bezugsfläche oder Teilflächen davon ergebenden Immissionsbelastungen erfolgt für schutzbedürftige Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Juli 2016) 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 des Genehmigungsverfahrens 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.

## 8.2 Verkehrslärm

Aufgrund der räumlichen Nähe von im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ schützenswerten Nutzungen (z. B. Aufenthaltsräume, Büroräume) zur westlich an das Plangebiet angrenzenden Staatsstraße 2024 (Krumbacher Straße) wurde untersucht,

inwieweit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ an geplanten schützenswerten Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes auftreten. Dazu wurde die Verkehrslärmbelastung durch Straßenverkehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend der RLS-90 für die geplanten schützenswerten Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ zum Tages- und Nachtzeitraum ermittelt und anhand der Orientierungswerte der DIN 18005-1 beurteilt.

Die entsprechende schalltechnische Begutachtung gemäß DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ der Kling Consult GmbH Krumbach vom 24. März 2020 zur Beurteilung der Straßenverkehrslärmimmissionen ist Bestandteil der Begründung des vorliegenden Bebauungsplanes.

Als Ergebnis der Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen wird im Gutachten festgestellt, dass aufgrund von ermitteltem Beurteilungspegel bzw. maßgeblichem Außenlärmpegel innerhalb eines westlichen Teilbereiches des Bebauungsplanes zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Es sind passive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ für die betroffenen Bereiche dimensioniert. Im Rahmen von bauaufsichtlichen Nachweisen können passive Schallschutzmaßnahmen an den tatsächlichen Gebäudefassaden auch auf Basis des maßgeblichen Außenlärmpegels nach DIN 4109-2: 2016-07 4.4.5 und der Anforderungen gemäß DIN 4109-1: 2016-07 in Verbindung mit E DIN 4109/A1: 2017-01 dimensioniert werden.

Durch diese Festsetzungen sowie den Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen i. S. d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB sichergestellt.

### **8.3 Sonstige Immissionen**

Da das Plangebiet unmittelbar an Ackerflächen angrenzt, können Lärm-, Geruchs-, und Staubbelastungen durch die ordnungsgemäße Ausübung der Landwirtschaft auftreten. Wesentliche Beeinträchtigungen, die über das im ländlichen Raum übliche Maß hinausgehen sind jedoch nicht zu erwarten. Diese Beeinträchtigungen sind hinzunehmen.

### **8.4 Betriebsbereiche gemäß § 3 Abs. 5a BImSchG/Störfall-Verordnung**

Bei Bauleitplanungen für Anlagen, die nachfolgend nach BImSchG zu genehmigen sind, ist folgender Leitfaden der Kommission für Anlagensicherheit (KAS) zu berücksichtigen:

- Leitfaden zur Empfehlung für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftige Gebiete im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG. Danach soll bereits auf Ebene eines Bebauungsplanes entsprechend dem Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG und den Achtungsabständen in dem KAS-Leitfaden bauleitplanerisch gehandelt werden, wenn erkennbar ist, dass ein Vorhaben realisiert werden soll, welches einen Betriebsbereich nach BImSchG aufweist. Dies betrifft z. B. die Lagerung bzw. Verarbeitung bestimmter Mengen von Stoffen nach der Störfall-Verordnung.

Ziel der Berücksichtigung dieses Belanges auf Ebene der Bauleitplanung ist die Sicherstellung eines angemessenen Abstandes zur Verhinderung von schweren Unfällen im Sinne des § 50 BImSchG (bzw. Art. 13 der Seveso III-Richtlinie).

Der Bauleitplanung liegen keine Vorhaben zugrunde, die einen Betriebsbereich mit Grundpflichten im Sinne des BImSchG aufweisen. Für die ansiedlungswilligen Gewerbebetriebe ist aufgrund der Branche und Produktionsweisen auch nicht damit zu rechnen, dass zukünftig ein solcher Betriebsbereich entsteht. Zur Berücksichtigung des sogenannten Trennungsgebotes des § 50 BImSchG zur Verhinderung von schweren Unfällen wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Anlagen, die einen Betriebsbereich i. S. V. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären, nicht zulässig sind.

Beim vollständigen Ausschluss von Anlagen, die einen Betriebsbereiches bilden, im gesamten Gewerbegebiet, ist eine gebietsübergreifende Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO erforderlich. Die nördlich angrenzenden gewerblichen Bauflächen sind hinsichtlich der Zulässigkeit von Anlagen, die einen Betriebsbereich bilden, keinen Einschränkungen unterworfen.

## **9 Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden**

Gemäß LEP 2013 mit Teilfortschreibung vom 1. Januar 2020 sowie § 1a Abs. 2 BauGB sollen die Gemeinden verstärkt auf die Innenentwicklung einschließlich 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 grundsätzlich berücksichtigt, vor allem durch die Wahl des Standortes, indem eine siedlungsnah Fläche gewählt wurde, durch die ein bereits bestehendes Gewerbegebiet mit entsprechender Vorprägung erweitert wird. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden rd. 11,4 ha bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche einer gewerblichen Nutzung (inkl. Erschließung und Grünflächen) zugeführt. Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan zu großen Teilen bereits als Gewerbegebiet vorgesehen.

Mit der Ausweisung gewerblicher Bauflächen reagiert der Markt Neuburg an der Kammel auf die bestehende hohe Nachfrage (vgl. Kap. 2.5). Innerörtliche Entwicklungspotenziale für Gewerbebauflächen können seitens der Gemeinde in diesem Umfang nicht bereitgestellt werden und verursachen u. a. Immissionsschutzkonflikte mit anderen Nutzungen.

Um dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu entsprechen, erfolgt die Anbindung weitestgehend durch Nutzung bestehender Erschließungseinrichtungen. Beim Ausbau werden, wo möglich, Doppelerschließungen vermieden und Trassen beidseitig genutzt. Der Ausbauquerschnitt der Straßen wird auf das erforderliche Mindestmaß reduziert. Insgesamt wird das Maß der zukünftigen Versiegelung durch adäquate Festsetzungen (z. B. Herstellung von Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen) unter Berücksichtigung der städtebaulichen Anforderungen der Siedlungs- und Nutzungsstruktur auf das notwendige Maß beschränkt. Gleichzeitig wird für eine möglichst geringe Inanspruchnahme unbebauter Flächen am Siedlungsrand durch den vorliegenden Bebauungsplan eine angemessene bauliche Verdichtung ermöglicht, um möglichst viele Gewerbebetriebe auf der Fläche ansiedeln zu können. Dazu wurden auch die Grundstückszuschnitte optimiert. In der Planung wurde auch die Schaffung einer Ein- und Durchgrünung des Baugebiets berücksichtigt und insbesondere in den Randbereichen zur offenen Landschaft entsprechende Grün- und Freiflächen angeordnet. Zu berücksichtigen ist zudem, dass der durch den Eingriff in Natur und Landschaft erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich weitgehend vor Ort im Bebauungsplangebiet realisiert wird, weshalb die absolute Bebauungsplangebietsgröße nicht die tatsächlich durch Überbauung betroffene Fläche wiedergibt.

Allein aus monetären Aspekten hat der Markt Neuburg an der Kammel eine sparsame und ökonomische Siedlungs- und Erschließungsmöglichkeit gewählt, die zugleich der Flächensparnis dient. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde, sodass der Bebauungsplan zeitnah realisiert werden kann.

Der Markt Neuburg gewichtet die vorliegende planungsrechtliche Sicherung von Gewerbeflächen höher als die erforderliche Flächeninanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen.

Die Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept durch ein geeignetes Fachbüro empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg sind die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich.

Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

Es wird empfohlen, bereits im Vorfeld von Baumaßnahmen mit einer Eingriffsfläche > 5.000 m<sup>2</sup> oder bei Böden mit hoher Funktionserfüllung oder besonders empfindlichen Böden eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept, gemäß DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben vorzusehen.

## **10 Konzept zum Klimaschutz und zur Anpassung an der 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



## 11 Spezieller Artenschutz

Gemäß § 1a Abs. 4 BauGB ist bei Bauleitplänen zu prüfen, ob durch den Bebauungsplan und die damit zulässig werdende Bebauung ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz i. V. m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz eintritt, oder sich Vorgaben des europäischen und nationalen Artenschutzes nicht einhalten lassen.

Dementsprechend muss der Vollzug des Bauleitplanes so möglich sein, dass folgende Vorgaben eingehalten sind (§ 44 BNatSchG):

- Wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nach BNatSchG darf nicht nachgestellt werden; sie dürfen nicht gefangen, verletzt oder getötet oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
- Wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten dürfen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten nicht erheblich gestört werden (eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert).
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur dürfen nicht entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
- Wildlebende 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 (Zugriffsverbote).

In die vorliegende Bauleitplanung ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) als „Fachbeitrag Artenschutz“ integriert (Anlage 6). Die saP arbeitet heraus, inwieweit sich gemäß Bauleitplan zulässige Vorhaben hinsichtlich der Betroffenheit der relevanten Arten auswirkt. Die in der saP empfohlenen Vermeidungsmaßnahmen sind in den Bebauungsplan als Maßnahmen zum Artenschutz übernommen. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen wird gewährleistet, dass der derzeitige günstige Erhaltungszustand vom Vorhaben betroffener Arten gewahrt bleibt bzw. der jetzige ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtert wird und eine Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht erschwert wird.

Zum Schutz insbesondere von Amphibien und bodenbrütenden Feldvögeln werden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

- **V 1: Bauzeitenbeschränkung:** Die Bauaufreimung und Bodenarbeiten (Oberboden abschieben etc.) sind nur in den Wintermonaten (Anfang Oktober bis Ende Februar) vor Beginn der Brutsaison der Vögel und außerhalb der Zeiten der Amphibienwanderungen zulässig. Falls die Bauarbeiten nicht im Winter beginnen können, gilt zusätzlich V 2.
- **V 2: Ökologische Baubegleitung:** Sollten die Bauarbeiten nicht im Winter beginnen können, so ist unmittelbar vor Beginn der Bauaufreimung eine abschließende Kontrolle durch fachkundige Personen zur Dokumentation von ggf. Positiv-/Negativnachweisen besonders geschützter Arten (Vögel, Amphibien) durchzuführen. Dabei ist die Fläche auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten bodenbrütender Feldvögel und wandernde Amphibien abzusuchen.

Im Vorfeld sind zum Ausschluss der Betroffenheit bodenbrütender Feldvögel ab Anfang März bis Ende September Vergrämungsmaßnahmen (z. B. durch Stangen mit



Flutterband) durchzuführen. Werden bereits brütende Vögel gefunden, muss bis zu deren Brutende und der vollständigen Selbstständigkeit der Jungvögel abgewartet werden.

Zum Ausschluss der Betroffenheit wandernder Amphibien sind ab Anfang März bis Ende September Leiteinrichtungen (z. B. mobile Amphibienzäune) zu installieren. Werden wandernde Amphibien im Eingriffsbereich gefunden, sind die Tiere abzusammeln und in geeignete Lebensräume zu verbringen.

Die ökologische Baubegleitung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

- **V 3: Vermeidung einer unbeabsichtigten Fallenwirkung** von Lichtschächten, Gullys, Kellereingängen etc. durch Schutzabdeckung von Keller-/Lichtschächten (Kleintierschutzgitter) bzw. kleintierfreundliche Ausgestaltung (Ausstiegshilfe o. ä.)
- **V 4: Umsetzung von Maßnahmen zur Minderung der schädlichen Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere** (insbes. Insekten und Vögel) im Sinne der „Licht-Leitlinie“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) (2012)
- **V 5: Vermeidung von Vogel-Kollision an Glasflächen durch spezielle Gestaltung der Glasfronten**

Die Bewertung der vorhandenen Bestandssituation lässt darüber hinaus nicht erkennen, dass durch die aufgrund des Bebauungsplans zulässig werdende Bebauung unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz eintritt oder Vorgaben des europäischen und nationalen Artenschutzes sich nicht einhalten lassen.

## 12 Grünordnerisches Gestaltungskonzept

Im Folgenden werden die Grundgedanken und Grundzüge der grünordnerischen Gestaltung erläutert und dargestellt. Diese stehen tlw. in direktem Zusammenhang mit Ausgleichsmaßnahmen auf Ausgleichsflächen im unmittelbaren Anschluss an das Gewerbegebiet (Ausgleichsflächen A1-A3). Eine detaillierte Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen, die auf den Ausgleichsflächen umgesetzt werden, finden sich im Umweltbericht in Kap. 2.4.2. Zur räumlichen Verortung der Maßnahmen siehe auch „Übersichtsplan naturschutzfachliches Aufwertungskonzept“ als Anlage 2 zum Bebauungsplan.

Im Allgemeinen orientieren sich die Festsetzungen für die öffentlichen Grünflächen sowie die Grundstückseingrünungen der gewerblichen genutzten Grundstücke (z. B. Pflanzlisten) an folgenden Zielsetzungen:

Zur freien Landschaft hin soll auf den öffentlichen Grünflächen insbesondere entlang der südlichen Außengrenze des Gewerbegebiets eine möglichst kompakte Gehölzbepflanzung mit Ansaat vorgelagerter artenreicher Wiesen erfolgen. Dafür erfolgt eine mindestens zweireihige Bepflanzung von im Wechsel standortheimischen Sträuchern (vgl. Artenauswahl 1) und Bäumen 2. Wuchsordnung (vgl. Artenauswahl 2). Im Sinne der Ost-West-Vernetzung von Wald und Kammeltal wird zudem besonderer Wert auf die Pflanzung von Vogelnährgehölzen gelegt. Die meisten dafür in Frage kommenden Gehölze entsprechen ebenfalls der 2. Wuchsordnung. Um dem Schutz des Landschaftsbilds in Hinblick auf die geplante Bebauung dennoch ausreichend Rechnung zu tragen, sollen vereinzelt auch Bäume der 1. Wuchsordnung (vgl. Artenauswahl 4) gepflanzt werden. Das Verhältnis von Bäumen erster und zweiter Wuchsordnung soll 1 zu 9 betragen. Dabei sollten die Bäume 1. Wuchsordnung bevorzugt in den südlichen Grünflächen gepflanzt werden, da von Süden her die

hauptsächliche Sichtbeziehung auf das geplante Gewerbegebiet besteht. Die in der Planzeichnung dargestellte Anzahl an zu pflanzenden Bäumen entspricht ca. einem Baum alle 15 m.

Den Gehölzpflanzungen zur freien Landschaft hin vorgelagert, sollen auf den breiteren Grünflächen nach Osten und Süden artenreiche Wiesen entwickelt werden. Dies soll zum einen das Nahrungshabitat für waldbewohnende Vogelarten aufwerten und zum anderen den Lebensraum innerhalb der Ost-West-Vernetzung für Insekten, Vögel, Amphibien und Reptilien aufwerten. Zur Lebensraumverbesserung von Amphibien und Reptilien werden als Ausgleichsmaßnahme in zwei größeren Grünflächenbereichen zusätzlich flache verdichtete Geländemulden angelegt, in denen sich Niederschlagswasser sammeln und temporär halten kann (vgl. A 2 und A 3). Dadurch werden zumindest temporär Feuchtlebensräume geschaffen, die ansonsten in der vorherrschenden Hanglage selten sind.

Innerhalb der Gewerbegebietsflächen (z. B. im Bereich von Parkplatzflächen oder Aufenthaltsbereichen) sowie entlang der innenliegenden Bauflächen und der Erschließungsstraße soll eine Ein- und Durchgrünung mit standortheimischen Sträuchern (vgl. Artenauswahl 1) und Bäumen 2. Wuchsordnung stattfinden. Bei den hier zu pflanzenden Bäumen ist auf Salz- und Wurzeldruck-Verträglichkeit zu achten, weshalb hier eine spezielle Auswahl an Straßenbäumen erstellt wurde (vgl. Artenauswahl 3). Im Bereich der Eingrünungen ist eine ein- bis zweireihige Bepflanzung mit einer Pflanzdichte von ca. einer Strauchpflanze pro 2 m<sup>2</sup> zu entwickeln. Das Verhältnis zwischen Sträuchern und Bäumen soll 1 zu 20 betragen. Zusätzlich ist je 1.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche i. S. d. § 19 BauNVO je ein Baum auf der privaten Grundstücksfläche zu pflanzen.

Nach Westen hin werden auf der Grünfläche zwischen Gewerbegebiet und dem straßenbegleitend zur Staatsstraße St 2024 verlaufenden Radweg Obstbäume angepflanzt. Damit wird der lineare Baumbestand entlang der St 2024 im Bereich des nördlich angrenzenden Gewerbegebiets fortgeführt und gleichzeitig die Bepflanzung entlang der St 2024 im Bereich des südlich gelegenen Krumbacher Ortsteils Hirschfelden aufgegriffen.

Grundsätzlich gilt für alle Pflanz- und Ansaat-Maßnahmen, dass standortheimisches, autochthones Pflanzmaterial bzw. Regio-Saatgut zu verwenden ist, um eine Florenverfälschung in der freien Landschaft zu vermeiden. Sämtliche Pflanzungen und Ansaaten sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausfälle von Bäumen/Sträuchern von über 10 % sind innerhalb eines Jahres nach Ausfall zu ersetzen. Auf Nadelgehölze sowie standortfremde gärtnerische Ziergehölze, insbesondere rot- und buntlaubige und gelbtriebige Arten sollte verzichtet werden. Aus Gründen des Arten- und Naturschutzes, zur Verbesserung des Kleinklimas sowie des Landschaftsbildes wird für Dächer mit einer Dachneigung < 5° und Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt sowie fensterlose Fassaden eine Begrünung empfohlen.

## **13 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG sowie § 1a Abs. 3 BauGB sind Eingriffe in Natur und Landschaft mit nachteiligen Auswirkungen auf Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und seine Bestandteile oder das Landschaftsbild, die aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen zu erwarten sind, auszugleichen. Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, sind bei der Ermittlung und Bereitstellung von Ausgleichsflächen/-maßnahmen hingegen nicht zu berücksichtigen.

Entsprechend umfasst der Eingriffsbereich innerhalb des Geltungsbereichs (11,4 ha) sämtliche (neu) festgesetzten Gewerbebebietsflächen im Umfang von 9,1 ha und Verkehrsflächen von 0,9 ha. Nicht berücksichtigt sind hingegen neben Grünflächen (ca. 1,3 ha) die bereits bestehenden Verkehrsflächen im Umfang von ca. 1.600 m<sup>2</sup> (St 2024) sowie bestehende Gewerbebebietsflächen im Umfang von ca. 3.700 m<sup>2</sup> im Überschneidungsbereich mit dem Bebauungsplan „Industriegebiet Neuburg/Kammel – 1. Änderung und Erweiterung“.

Für den Eingriff in Natur und Landschaft ist ein Ausgleich von 55.219 m<sup>2</sup> (ca. 5,5 ha) erforderlich. Die Berechnung des Ausgleichsbedarfs sowie Erläuterungen zu Entwicklungszielen und Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen sind im Einzelnen dem Umweltbericht zu entnehmen.

Der Ausgleich erfolgt auf im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dargestellten und festgesetzten Flächen im unmittelbaren Umfeld des geplanten Gewerbegebietes (interne Ausgleichsflächen) sowie an anderer Stelle innerhalb des Gemeindegebietes (externe Ausgleichsflächen). Die Ausgleichsflächen, die im Umweltbericht unter Kapitel 2.4.2.4 im Einzelnen aufgeführt und beschrieben werden, werden dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet. Das verbleibende Ausgleichspotenzial steht dem Markt Neuburg an der Kammel zum Ausgleich anderer bauleitplanungsbedingter Eingriffe in Natur und Landschaft zur Verfügung. Die Marktgemeinde sieht vor, die Flächen dem Landesamt für Umwelt zur Aufnahme ins Ökoflächenkataster zu melden.

## 14 Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind im umgebenden Straßennetz bereits vorhanden. Die für das Plangebiet erforderliche Versorgung und Entsorgung erfolgt durch Anbindung an das vorhandene Leitungs- und Kanalnetz.

Das Baugebiet wird durch Anschluss an die mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgungsanlage versorgt, sodass jederzeit eine ausreichende Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser sichergestellt ist. Das Abwasser wird der Kläranlage Krumbach zugeführt. Eine Anschlussmöglichkeit an die Kanalisation ist gegeben.

Die Stromversorgung des Plangebietes erfolgt durch die Lech-Elektrizitätswerke (LEW) in Erweiterung des bestehenden Netzes. Art, Anzahl und Standort ggf. erforderlicher Trafostationen ist abhängig von der Leistungsanforderung und kann erst dann festgelegt werden, wenn die Anforderungen der anzusiedelnden Betriebe bekannt sind.

Die schwaben netz gmbh betreibt bereits Erdgasleitung (Josef-Weilbach-Straße), deren Bestand und Betrieb gesichert ist. Eine Versorgung des Plangebietes mit Erdgas über die schwaben netz gmbh ist daher grundsätzlich möglich.

Nördlich des Plangebiets befinden sich bestehende Kommunikationsanlagen der Deutschen Telekom (Josef-Weilbach-Straße). Zur Versorgung des Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom Deutschland GmbH ist diese rechtzeitig in nachfolgenden Verfahren zu beteiligen.

## 15 Brandschutz

Die Erschließungsstraßen und -wege zu den Gebäuden und Anlagen sind entsprechend der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ und der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu planen und auszuführen.

Grundsätzlich ist das Hydrantennetz nach dem Merkblatt 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 Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

## 16 Bodendenkmalschutz, Altlasten

Gemäß Bayerischem Denkmalatlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind im Plangebiet und dessen näherer Umgebung keine Boden- oder Baudenkmäler bekannt.

Sollten dennoch bei Grabungsarbeiten Bodenfunde angetroffen werden, sind diese gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) dem Landratsamt Günzburg als Unterer Denkmalschutzbehörde bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, Art. 12 Abs. 2 BayBodSchG).

## 17 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Günzburg
- 2 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten, Krumbach
- 3 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft, Krumbach
- 4 Amt für Ländliche Entwicklung, Krumbach
- 5 Bayerischer Bauernverband, Günzburg
- 6 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ, München
- 7 bayernets GmbH, München
- 8 DB Services Immobilien GmbH, München
- 9 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Süd, PTI 23, Gersthofen
- 10 Gemeinde Kammeltal
- 11 Handwerkskammer für Schwaben, Augsburg
- 12 Industrie- und Handelskammer, Augsburg

- 13 Kreishandwerkerschaft Bereich Günzburg
- 14 Kreisheimatpfleger Landkreis Günzburg
- 15 Landratsamt Günzburg – Sachgebiet 402 (Bauabteilung)
- 16 Landratsamt Günzburg – Gesundheitsamt
- 17 Lechwerke AG Augsburg
- 18 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Augsburg
- 19 Regionalverband Donau-Iller, Ulm
- 20 schwaben netz gmbh
- 21 Staatliches Bauamt Krumbach, Bereich Straßenbau
- 22 Stadt Krumbach
- 23 Stadtwerke Krumbach
- 24 Telefónica Germany GmbH & Co. OHG, Teltow
- 25 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg
- 26 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Dienstort Krumbach

## **18 Anlagen**

- 1) Umweltbericht zum Bebauungsplan „Erweiterung Industriegebiet Neuburg-Süd“, Markt Neuburg an der Kammel vom 29. September 2020
- 2) Kling Consult GmbH: Übersichtsplan naturschutzfachliches Aufwertungskonzept zum Bebauungsplan „Erweiterung Industriegebiet Neuburg-Süd“, Markt Neuburg an der Kammel vom 7. April 2020
- 3) Kling Consult GmbH: Baugrundgutachten zum Bebauungsplan „Erweiterung Industriegebiet Neuburg-Süd“, Markt Neuburg an der Kammel vom 7. Februar 2020
- 4) Kling Consult GmbH: Schallgutachten Gewerbelärm zum Bebauungsplan „Erweiterung Industriegebiet Neuburg-Süd“, Markt Neuburg an der Kammel vom 24. März 2020
- 5) Kling Consult GmbH: Schallgutachten Verkehrslärm zum Bebauungsplan „Erweiterung Industriegebiet Neuburg-Süd“, Markt Neuburg an der Kammel vom 24. März 2020
- 6) Kling Consult GmbH: Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan „Erweiterung Industriegebiet Neuburg-Süd“, Markt Neuburg an der Kammel vom 15. September 2020

## **19 Bestandteile des Bebauungsplanes**

Entwurf Bebauungsplan vom 29. September 2020

Begründung vom 29. September 2020

Umweltbericht vom 29. September 2020

**20 Verfasser**

Team Bauleitplanung

Krumbach, 29. September 2020

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. Wolpert

M. Sc. Mayer

*Neuburg an der Kammel, den .....*

.....  
*Unterschrift Erster Bürgermeister*