



Projekt-Nr. 2263-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

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

Flächennutzungsplanänderung

„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

1	Aufstellungsverfahren	4
1.1	Aufstellungsbeschluss	4
1.2	Parallele Verfahren	4
1.3	Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung	4
1.4	Entwurf der Flächennutzungsplanänderung	4
1.5	Feststellungsbeschluss	5
2	Vorgaben der Raumordnung und Einfügung in die Bauleitplanung	5
2.1	Landesplanung	5
2.2	Regionalplanung	7
2.3	Bauleitplanung	9
2.3.1	Flächennutzungsplan (Vorbereitende Bauleitplanung)	9
2.3.2	Bebauungsplan (Verbindliche Bauleitplanung)	9
2.4	Erforderlichkeit der Planaufstellung	9
2.5	Planungsalternativen	10
2.6	Lage	10
3	Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	10
4	Art der baulichen Nutzung	10
5	Erschließung	11
6	Niederschlagswasserbehandlung/Baugrund	11
7	Immissionsschutz	11
7.1	Gewerbelärm	11
7.2	Verkehrslärm	11
8	Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden	12
9	Konzept zum Klimaschutz und zur Anpassung an der Klimawandel	12
10	Spezieller Artenschutz	13

11	Grünordnung und Naturschutz	13
12	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	14
13	Ver- und Entsorgung	14
14	Brandschutz	14
15	Bodendenkmalschutz, Altlasten	14
16	Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange	15
17	Anlagen	15
18	Bestandteile der Flächennutzungsplanänderung	15
19	Verfasser	16

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 Flächennutzungsplanänderung "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. Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Erweiterung Industriegebiet Neuburg-Süd“.

1.3 Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung

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

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung 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 der Flächennutzungsplanänderung 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 Entwurf der Flächennutzungsplanänderung

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

Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung 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 der Flächennutzungsplanänderung 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 Feststellungsbeschluss

Der Markt Neuburg an der Kammel hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom die Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom festgestellt.

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 möglichst flächensparenden und 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. Die Änderung des Flächennutzungsplans zur Darstellung gewerblicher Bauflächen, eines Industriegebiets sowie Grünflächen mit Einzelbäumen und Baumgruppen umfasst die Erweiterung des vorhandenen und im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellten Gewerbe- und Industriegebietes. In einigen Bereichen entspricht die Entwicklung als Gewerbegebiet bereits der Darstellung des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplans. Durch die Planung werden jedoch auch an ein bestehendes Gewerbe- bzw. Industriegebiet anschließende Flächen für die Landwirtschaft in Anspruch genommen. Diese sind jedoch bereits entsprechend vorbelastet. Dem Grundsatz einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung wird durch 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. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung kann darüber hinaus auf eine insgesamt flächensparende Bebauung hingewirkt werden.

Der Markt Neuburg hat 3.144 Einwohner (Stand: 31.12.2018) (Bayerisches Landesamt für Statistik: Statistik kommunal 2019). In den vergangenen zehn Jahren ist die Bevölkerung um 0,5 % gewachsen (3.126 Einwohner [Stand: 31.12.2008]). Die Bevölkerungsvorausbe- rechnung geht von einem Zuwachs auf rd. 3.210 Einwohner (+ 2,1 %) innerhalb von fünf

und auf rd. 3.270 Einwohner (+ 4 %) innerhalb von zehn Jahren aus (Bayerisches Landesamt für Statistik 2020). Damit wird gegenüber dem Landkreis Günzburg ein überdurchschnittliches Wachstum prognostiziert (+ 1,4 % innerhalb von fünf Jahren und + 2,1 % innerhalb von zehn Jahren). Der Markt Neuburg an der Kammel ist aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage an der St 2024, die die Gemeinde nach Süden in Richtung Krumbach sowie nach Norden an die Bundesautobahn A 8 anbindet, auch ohne zentralörtliche Funktion für die Ausweisung des geplanten Gewerbegebietes zur Stärkung der Wirtschaft im südlichen Landkreis in besonderem Maße geeignet.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind lediglich im Ortsteil Langenhaslach gewerblichen Bauflächen dargestellt, für die bislang kein Bebauungsplan besteht. Die bislang un bebauten Flächen umfassen lediglich rd. 2 ha und stehen dem Markt derzeit für eine entsprechende Entwicklung nicht zur Verfügung. Innerörtliche Flächenpotenziale im erforderlichen Maß bestehen in Neuburg nicht. Zudem birgt die Bebauung von Baulücken, innerörtlichen Brachen und Konversionsflächen und die Umnutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude und Nachverdichtung zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben aufgrund umliegender Wohnnutzungen insbesondere hinsichtlich des Immissionsschutzes ein großes Konfliktpotenzial. Der Markt Neuburg hat mit einem Vitalitäts-Check 2.0 sowie der Ausarbeitung eines Gemeindeentwicklungskonzeptes eine Strategie zur Aktivierung vorhandener Potenziale ausgearbeitet entwickelt. Die Erweiterung des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes stellt einen Baustein dieser Strategie dar.

Der Bedarf an neuen gewerblich genutzten Flächen ergibt sich aus einem zusätzlichen Flächenbedarf ortsansässiger Unternehmen sowie durch geplante Neuansiedlungen. Der Bedarf für die Erweiterung des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes Neuburg kann durch konkrete Anfragen von rd. 20 Gewerbebetrieben verschiedener Branchen aus Neuburg und der näheren Umgebung nachgewiesen werden. Eine Auflistung ist der Begründung als Anlage beigefügt. Demnach sind Flächen im Umfang von rd. 13 ha nachgefragt. Die Erweiterung am geplanten Standort bietet zudem die Möglichkeit einer künftigen interkommunalen Entwicklung, wie dies auch im Entwurf der Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller dargestellt wird. Durch die Darstellung eines „Schwerpunktes für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen“ im Entwurf der Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller wird insgesamt der Flächenbedarf unterstrichen (vgl. Kap. 2.2). Im Gutachten zur Baulandentwicklung für die Region Donau-Iller (imakomm AKADEMIE GmbH 2017) ist für den Mittelbereich Krumbach bis 2030 ein absoluter Flächenbedarf von 30-50 ha angegeben. Neben der Darstellung verfügt das Mittelzentrum Krumbach insgesamt über einen weiteren Bedarf an gewerblichen Flächen, für den jedoch keine Vorranggebiete festgelegt wurden, da geeignet große Flächenpotenziale fehlen. Es wird diesbezüglich explizit eine Kooperation mit den umliegenden Gemeinden angeregt. Durch die Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes in Neuburg kann ein wichtiger Beitrag zur Deckung des Bedarfs geleistet werden.

- 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. Die Erweiterung dient darüber hinaus dem Erhalt bestehender bzw. der Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze und damit der wirtschaftlichen Entwicklung des Marktes Neuburg. Die Funktionsfähigkeit und Attraktivität des Ortszentrums als wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Mittelpunkt werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Sämtliche Grundstücke, die darüber hinaus innerhalb des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung liegen, befinden sich im Eigentum der Gemeinde, sodass eine zeitnahe Umsetzung der Planung möglich ist. Die Ansätze für die verkehrliche Erschließung und den Anschluss an Infrastruktur- und Leitungsnetze bestehen.

- 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

Die in der Flächennutzungsplanänderung dargestellten gewerblichen Bauflächen und das Industriegebiet grenzen unmittelbar an das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet an. Das Plangebiet ist über die Staatsstraße 2024 an den überörtlichen Verkehr angebunden. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsstruktur wird nicht ausgelöst. Durch die Grünflächen zur Eingrünung 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 gewerblicher Bauflächen 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 Verbandsversammlung 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.

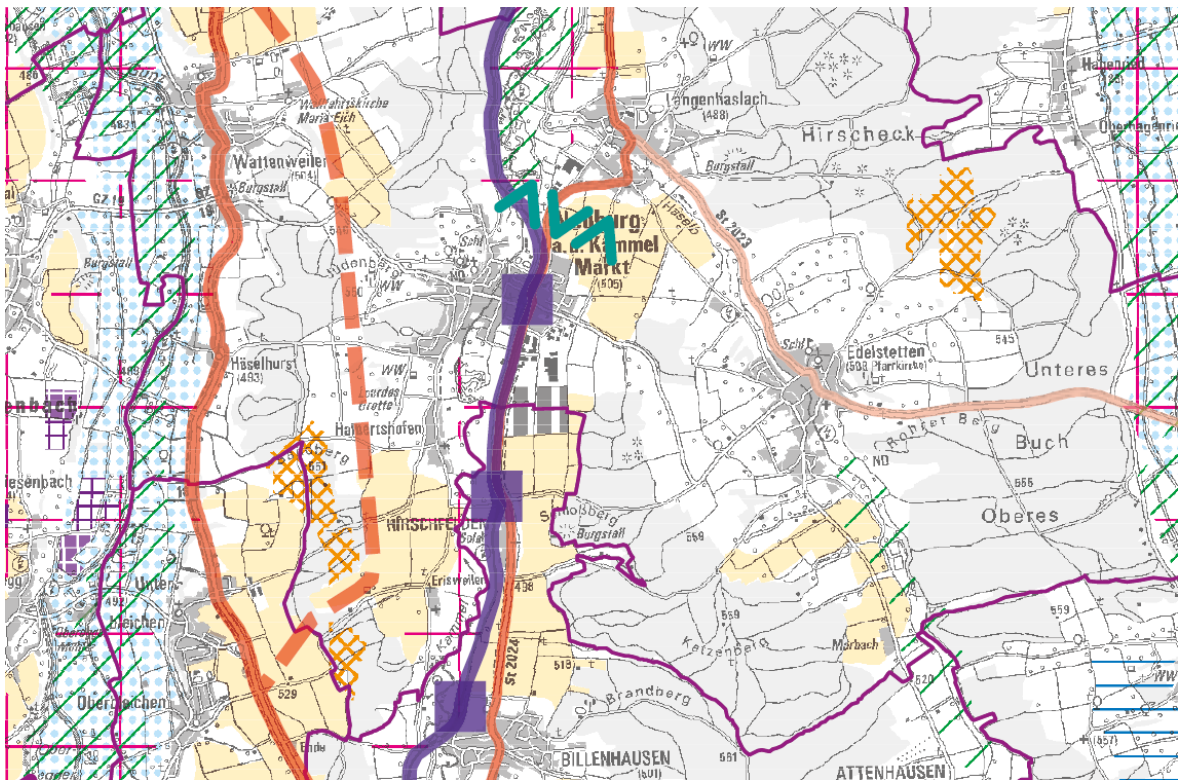


Abb. 1: Entwurf Gesamtfortschreibung Regionalplan Donau-Iller Karte (Raumnutzungs-karte)

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. Im Gutachten zur Baulandentwicklung für die Region Donau-Iller (imakomm AKADEMIE GmbH 2017) ist für den Mittelbereich Krumbach bis 2030 ein absoluter Flächenbedarf von 30-50 ha angegeben. Das Mittelzentrum Krumbach verfügt insgesamt über einen weiteren Bedarf an gewerblichen Flächen, für den jedoch keine Vorranggebiete festgelegt wurden, da geeignet große Flächenpotenziale fehlen. Es wird diesbezüglich explizit eine Kooperation mit den umliegenden Gemeinden angeregt. Durch die Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes in Neuburg kann ein wichtiger Beitrag zur Deckung des Bedarfs geleistet werden. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und Veranstaltungszentren erfolgt nicht auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung.

2.3 Bauleitplanung

2.3.1 Flächennutzungsplan (Vorbereitende Bauleitplanung)

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. Der Flächennutzungsplan wird daher geändert.

2.3.2 Bebauungsplan (Verbindliche Bauleitplanung)

Für einen Teilbereich im Norden des Plangebietes existiert bereits ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Industriegebiet Neuburg/Kammel – 1. Änderung und Erweiterung“, rechtskräftig seit 25. Juli 2002. Im Überschneidungsbereich mit dem Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung setzt dieser ein Gewerbegebiet sowie ein Industriegebiet mit beschränkten Emissionen, jeweils mit Baugrenzen und privater Grundstücksfläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Ortsrandeingrünung, Eingrünung von Baugebieten) fest.

2.4 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Aufgrund der großen Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken beabsichtigt der Markt Neuburg an der Kammel die Erweiterung des bestehenden Gewerbe- und Industriegebiets durch Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung eines Bebauungsplanes 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 Plangebiets vorgegeben. Durch die günstige Erschließungsmöglichkeit sowie derzeit in der Umgebung nicht weiter verfügbare Grundstücke bestehen in Neuburg keine vergleichbar günstigen Standortalternativen.

Der Geltungsbereich umfasst v. a. Flächen, die im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt sind. Darüber hinaus umfasst der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung auch die bisherige Ortsrandeingrünung, die aufgrund der Erweiterung nun nicht mehr erforderlich ist. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann im Parallelverfahren der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Industriegebiet Neuburg/Kammel – 1. Änderung und Erweiterung“ dahingehend geändert werden. Die Bebauungspläne können damit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

2.5 Planungsalternativen

Eine Standortalternative besteht nicht. Der Standort ist aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung für eine weitere Entwicklung der bereits bestehenden Nutzung in besonderem Maße geeignet. Durch die Weiterentwicklung im Anschluss an einen bereits entsprechend genutzten Standort können bestehende Infrastruktureinrichtungen der Ver- und Entsorgung genutzt werden und somit Bau- und Folgekosten reduziert werden. Aufgrund des bereits bestehenden Gewerbe- und Industriegebiets ist das Gebiet bereits durch entsprechende Vorbelastungen geprägt. Damit wird bei der Planung den Belangen der Nachhaltigkeit, der Umwelt und des Klimas Rechnung getragen. Planungsalternativen bestehen nicht.

2.6 Lage

Das Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung liegt am südöstlichen Rand des Siedlungsbereiches von Neuburg, 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. 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 Westen wird das Plangebiet durch die Staatsstraße 2024 (Krumbacher Straße) 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

Ziel der Planung ist die Erweiterung des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes. Dazu werden für das Plangebiet gemäß § 5 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO Flächen nach der allgemeinen (Bauflächen) und besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) wie folgt dargestellt:

- gewerbliche Bauflächen
- Industriegebiet

Das Industriegebiet soll für die entsprechenden Flächen mit besonderer Art der baulichen Nutzung beibehalten werden, da hier lediglich die nicht mehr erforderliche dargestellte

Ortsrandeingrünung entfallen soll. Eine Änderung der Art der baulichen Nutzung ist im Zuge des parallel aufgestellten Bebauungsplans nicht vorgesehen.

Darüber hinaus werden zur Eingrünung Grünflächen mit Einzelbäumen/Baumgruppen, im Bereich der Staatsstraße 2024 Flächen für den überörtlichen Verkehr als „Hauptverkehrsstraßen mit anbaufreiem Streifen“ und für die örtlichen Hauptverkehrszüge „Sonstige Straßen“ dargestellt.

5 Erschließung

Das Plangebiet ist nördlich über das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet an das örtliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen. Nach Krumbach im Süden sowie an die BAB A 8 im Norden ist die verkehrliche Erschließung überörtlich zusätzlich durch Anbindung an die Staatsstraße 2024 (Krumbacher Straße) im Westen gesichert, entlang derer zudem ein straßenbegleitender Fuß- und Radweg verläuft. Der Straßenanschluss kann ggf. nach bedarfsgerechten Erfordernissen ausgebaut werden, z. B. mit einer Linksabbiegespur.

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. Auf Ebene des Bebauungsplans ist zudem sicherzustellen, dass die an das Plangebiet angrenzenden Wirtschaftswege uneingeschränkt für den landwirtschaftlichen Verkehr zugänglich bleiben.

6 Niederschlagswasserbehandlung/Baugrund

Das Plangebiet liegt im Übergang zwischen dem Talraum der Kammel und dem östlich angrenzenden Riedelrücken. Über dem tertiären Untergrund der Oberen Süßwassermolasse sind quartäre Kiese und Deckschichten verschiedener Mächtigkeit vorzufinden. Zur Erkundung der Untergrundverhältnisse, Bebaubarkeit sowie Prüfung der Versickerungsfähigkeit wurde zum Bebauungsplan ein Bodengutachten erstellt.

7 Immissionsschutz

7.1 Gewerbelärm

Aufgrund der Nachbarschaft der gewerblichen Bauflächen und des Industriegebiets zu schützenswerten Wohnnutzungen mit Einstufungen als „Allgemeines Wohngebiet“, „Mischgebiet“ und „Gewerbegebiet“ sowie potenzielle Wohnnutzungen gemäß Flächennutzungsplan können für die Erweiterung Lärmkonflikte durch Gewerbelärm nicht ausgeschlossen werden.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden daher unter Berücksichtigung vorhandener Vorbelastungen die zur Verfügung stehenden Geräuschkontingente ermittelt und über sogenannte Emissionskontingente im Bebauungsplan festgesetzt.

7.2 Verkehrslärm

Aufgrund der räumlichen Nähe zur Staatsstraße 2024 (Krumbacher Straße) ist im Plangebiet mit Verkehrslärmimmissionen zu rechnen. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005-1° „Schallschutz im Städtebau“ im

Plangebiet zu prüfen und zu sichern. Um die schalltechnischen Auswirkungen bewerten zu können, soll im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ein entsprechendes Schallgutachten erstellt werden. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderliche aktive und/oder passive Schallschutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan festzusetzen.

8 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 vorbereitenden Bauleitplanung grundsätzlich berücksichtigt, vor allem durch die Wahl des Standortes, indem eine siedlungsnah Fläche mit entsprechender Vorprägung gewählt wurde, durch die ein bereits bestehendes Gewerbegebiet erweitert wird. Zwar werden durch die Flächennutzungsplanänderung bisher zu großen Teilen landwirtschaftlich genutzte Flächen einer gewerblichen Nutzung (inkl. Erschließung und Grünflächen) zugeführt, dabei sind jedoch auch Flächen enthalten, die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als Industrie- und Gewerbegebiet dargestellt sind.

Mit der Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen reagiert der Markt Neuburg an der Kammel auf die bestehende hohe Nachfrage (vgl. Kap. 2 sowie Anlage 2). Innerörtliche Entwicklungspotenziale für Gewerbebauflächen können seitens der Gemeinde in diesem Umfang nicht bereitgestellt werden und verursachen u. a. Immissionsschutzkonflikte mit anderen Nutzungen.

Die Anbindung des Standorts kann weitestgehend durch Nutzung bestehender Erschließungseinrichtungen erfolgen. Der Markt Neuburg an der Kammel hat eine Fläche mit Möglichkeit zur sparsamen und ökonomischen Anbindung und Erschließung gewählt, die zugleich der Flächensparnis dient. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde, sodass der parallel aufgestellte Bebauungsplan zeitnah realisiert werden kann.

Um trotz der Inanspruchnahme un bebauter Flächen außerhalb des geschlossenen Siedlungsbereichs dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu entsprechen, ist auf Ebene des Bebauungsplans durch geeignete Festsetzungen sicherzustellen, dass das Maß der zukünftigen Versiegelung auf das Notwendige beschränkt wird und in der Planung die Schaffung von Grünflächen berücksichtigt wird.

9 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.

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt diesen Grundsatz durch die Empfehlung, diesen Belang in der nachfolgenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung

zu prüfen. Dabei sollen auch Maßnahmen zur Reduzierung der Bodenversiegelung und Umsetzung von Pflanz- und Pflegemaßnahmen geprüft werden. Der Bebauungsplan sollte nach Möglichkeit u. a. die Voraussetzung dafür schaffen, dass in den bislang nicht bebauten und künftig nicht überbaubaren Bereichen klimarelevant wertvolle Vegetationsstrukturen geschaffen werden, die gegenüber der bislang intensiven landwirtschaftlichen Nutzung einen kleinklimatischen Mehrwert aufweisen.

10 Spezieller Artenschutz

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

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung liegen bislang keine konkreten Anhaltspunkte dafür vor, dass das Plangebiet einen Lebensraum darstellt, der für den Erhalt und die Fortentwicklung von Arten wesentlich ist, die streng geschützte Tierarten oder Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie sind.

Insbesondere unter Berücksichtigung von Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen und ggf. funktionserhaltenden Maßnahmen ist daher eine Berührung artenschutzrechtlicher Verbote aller Voraussicht nach verhinderbar. Auf nachfolgenden Planungsebenen können entsprechende Maßnahmen (bspw. für bodenbrütende Feldvögel, Fledermäuse, ggf. Amphibien) definiert werden, z. B. Aussparung bestimmter Flächen von Bebauung, Bauzeitenbeschränkung, Festlegung funktionserhaltender Flächen (ggf. in direktem räumlichem Anschluss an die Eingriffsflächen). Auf Ebene des Bebauungsplans ist darzulegen, dass ein Vollzug der Planung ohne Verstoß gegen die o. g. Verbotstatbestände realisiert werden kann. Eventuell zu ergreifende Maßnahmen sind im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Ggf. ist eine ökologische Baubegleitung zu empfehlen, sofern dies erforderlich ist, um die ordnungsgemäße Durchführung natur- und artenschutzfachlicher Maßnahmen zu gewährleisten und damit verbunden das geplante Entwicklungsziel zu erreichen.

In den Bebauungsplan ist ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) integriert.

11 Grünordnung und Naturschutz

Das derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzte Plangebiet ist bereits durch die angrenzende gewerbliche Nutzung geprägt. Im größeren Umkreis um das Plangebiet befinden sich zudem Waldflächen. Das Plangebiet unterliegt keinem Schutzstatus und enthält keine Biotopflächen nach amtlicher Biotopkartierung. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden nicht beeinträchtigt.

Das Plangebiet umfasst keine größeren Grünstrukturen wie Feldgehölze oder Einzelbäume. Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Ortsrandeingrünung ist planerisch nicht länger erforderlich und soll daher überplant werden. Dagegen soll durch Darstellung einer Grünfläche sowie Einzelbäume/Baumgruppen dafür Sorge getragen werden, dass am künftigen Ortsrand zur freien Landschaft hin wieder eine entsprechende Eingrünung erfolgt und sich das Gewerbegebiet in die umgebende Landschaft einfügt. Mit der Darstellung der Grünfläche im Süden, Westen und Osten des Plangebiets soll auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Grundlage zur Schaffung von Strukturelementen in Form von Baum- und Gehölzbeplantungen, artenreichen Wiesen etc. und damit eine

naturschutzfachliche Aufwertung geschaffen werden. Durch Konkretisierung auf Ebene des Bebauungsplans mit entsprechenden Pflanzgeboten kann hierauf, sowie auf eine insgesamt ansprechende und qualifizierte Grünplanung mit Schaffung neuer Grünstrukturen auch im Plangebiet, hingewirkt werden. Im Bebauungsplan soll auch sichergestellt werden, dass Bodenversiegelungen auf ein Minimum reduziert werden und bspw. Parkplätze möglichst mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden.

12 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die planungsbedingten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild mit nachteiligen Auswirkungen auf Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind auszugleichen, vermeidbare Eingriffe sind zu unterlassen. Der Aspekt ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu behandeln. Im Bebauungsplan ist mittels einer Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung der planungsbedingte Ausgleichsbedarf zu ermitteln und geeignete Ausgleichsflächen festzusetzen.

13 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung kann durch Anschluss an das bestehende Leitungs- und Kanalnetz erfolgen. Eine möglicherweise erforderlich werdende Erweiterung der Kapazitäten und der Umgang mit Niederschlagswasser sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen.

14 Brandschutz

Das Hydrantennetz ist 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.

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

15 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.

16 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

17 Anlagen

- 1) Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung „Erweiterung Industriegebiet Neuburg-Süd“, Markt Neuburg an der Kammel vom 29. September 2020
- 2) Markt Neuburg an der Kammel: Auflistung Bedarfsanmeldungen Gewerbebetriebe, Stand 17.09.2020

18 Bestandteile der Flächennutzungsplanänderung

Entwurf Flächennutzungsplanänderung vom 29. September 2020

Begründung vom 29. September 2020

Umweltbericht vom 29. September 2020

19 Verfasser

Team Bauleitplanung

Krumbach, 29. September 2020

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. Wolpert

Mayer (M. Sc. Stadt- und Regionalentwicklung)

Neuburg an der Kammel, den

.....
Unterschrift Erster Bürgermeister