



Projekt-Nr. 2262-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Bäckerei am Kreisverkehr“

Gemeinde Gundremmingen

Textteil mit Begründung

Entwurf i. d. F. vom 21. Juli 2021



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

I	Bestandteile des Bebauungsplanes	4
II	Textliche Festsetzungen	5
III	Textliche nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen	13
IV	Begründung	16
1	Anlass und Erforderlichkeit des Verfahrens	16
2	Aufstellungsverfahren/parallele Verfahren	16
3	Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	17
3.1	Lage und Größe des Geltungsbereiches	17
3.2	Derzeitige Nutzung Standort und Umgebung	17
3.3	Geländebeschaffenheit	17
3.4	Eigentumsverhältnisse	17
4	Planungsrechtliche Ausgangssituation	18
4.1	Landesplanung	18
4.2	Regionalplanung	19
4.3	Bestehende Bebauungspläne	20
4.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	20
5	Planungsalternativen	20
6	Städtebauliche, ortsplanerische und nutzungsorientierte Aspekte	20
6.1	Vorhaben- und Erschließungsplan	21
6.2	Planungskonzept	21
7	Art und Maß der baulichen Nutzung/Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen	22
8	Immissionsschutz Gewerbelärm	23
8.1	Grundlagen	23
8.2	Umgriff der Gewerbelärbetrachtung/Zusatz- und Vorbelastung	23
8.3	Schallschutzkonzept Bebauungsplan/Festsetzung bezüglich Gewerbelärm	24
9	Immissionsschutz Verkehrslärm	24
10	Betriebsbereiche gemäß § 3 Abs. 5a BImSchG/Störfall-Verordnung	25
11	Grünordnung/Naturschutz	25
11.1	Naturräumliche Lage/Bedeutung des Naturraums	25
11.2	Grünordnerischer Bestand	26
11.3	Bewertung des Vorhabens/Eingriffswirkung	26
11.4	Vermeidung/Minimierung	26
11.5	Ausgleichsbedarf und Ausgleichsmaßnahmen	27
11.6	Kompensationsmaßnahmen auf externen Flächen auf Gundremminger Flur	29
11.7	Kompensationsmaßnahmen auf externen Flächen im Gundelfinger Moos	29
11.8	Zusammenfassung Ausgleichsflächen	33
12	Spezieller Artenschutz	33
13	Verkehrsanbindung/Verkehrliche Erschließung	34
14	Ver- und Entsorgung/Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers	35
15	Altlasten	35

16	Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden	35
17	Konzept zum Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel	36
18	Bodendenkmalpflege	36
19	Brandschutz	36
20	Planungs-/Flächenstatistik	37
V	Anlagen zur Begründung	37
VI	Behörden/sonstige träger öffentlicher belange	37
VII	Verfasser und planaufstellung	38
VIII	Normen, Richtlinien und sonstige nicht öffentlich zugängliche Vorschriften in Bezug zu Festsetzungen des Bebauungsplanes	39

I BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus den folgenden Bestandteilen.

Zeichnerischer Teil (Planzeichnung) mit

- Rechtsgrundlagen
- Zeichenerklärung
- Zeichnerische Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen
- Verfahrensvermerke

Textteil mit Begründung mit

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

Vorhaben- und Erschließungsplan mit

- Grundriss Erdgeschoss
- Grundriss Obergeschoss
- Schnitte
- Ansichten
- Freiflächengestaltungsplan

II TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung.
- (2) Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden die rechtskräftigen Bebauungspläne „Gewerbegebiet am Auwald“ in Kraft getreten am 30.11.2018 und „Entlassungsstraße Gundremmingen“ in Kraft getreten am 11.07.1997 im Überschneidungsbereich aufgehoben und ersetzt.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

- (1) Der gemäß Planzeichnung als „Gewerbegebiet“ bezeichnete Bereich (GE) wird gemäß § 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO und § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO festgesetzt.
- (2) Innerhalb des GE sind zulässig:
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 - angegliederte Verkaufsräume von Handwerksbetrieben oder produzierendem Gewerbe bis zu 300 m² Verkaufsfläche, der Anteil innenstadtrelevanter Warengruppen am Gesamtsortiment darf dabei höchstens 10% der gesamten Verkaufsfläche betragen
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Wohngebäude mit Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter (ausschließlich innerhalb BA IV, vgl. § 2 Abs. 3 BauGB)Nicht zulässig sind:
 - Einzelhandelsbetriebe (angegliederte Verkaufsräume von Handwerksbetrieben oder produzierendem Gewerbe ausgenommen)
 - Feuerbestattungsanlagen (Krematorien)
 - Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 - Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe
 - TankstellenAusnahmsweise zulässig sind:
 - Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- (3) Wohngebäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche „Bereich mit unterschiedlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung – BA IV“ zulässig. Es darf maximal 1 Wohngebäude mit maximal 1 Wohnung errichtet werden. Das Wohngebäude muss zwingend dem Betrieb der Bäckerei zuzuordnen sein.

- (4) Es sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (ausgenommen Teilbereich außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes).

§ 3 Maß der baulichen Nutzung (GRZ), Höhenlage

- (1) Für die Berechnung der max. zulässigen Grundfläche gilt die in der Planzeichnung eingetragene max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ).
- (2) Für Gebäude oder sonstige baulichen Anlagen gilt die in der Nutzungsschablone der Planzeichnung eingetragene maximale Gebäudehöhe:

Maßgeblich für die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe von baulichen Anlagen ist der höchste Punkt des Daches bzw. bei Flachdächern oder flachgeneigten Pultdächern die Oberkante Attika. Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der max. Gebäudehöhe ist die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens.

Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe durch einzelne untergeordnete technische Anlagenteile (z. B. Kamine, Lüfterrohre, Antennen etc.) ist um bis zu 3 m zulässig.
- (3) Die max. zulässige Höhe der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist absolut in m ü. NHN gemäß Planzeichnung festgesetzt.
- (4) Für Wohngebäude gilt eine max. Zahl der Vollgeschosse von 2.

§ 4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

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

§ 5 Anbauverbotszone an Staatsstraßen

- (1) Die Anbauverbotszone entlang der Staatsstraße St 2025 (= 20,0 m vom bituminösen Fahrbahnrand) kann auf ca. 15,0 m unterschritten werden.
- (2) Bei Anpflanzungen von Bäumen mit einem Baumdurchmesser von > 10 cm innerhalb des „kritischen Abstandes“ von 8,0 m vom bituminösen Fahrbahnrand der Staatsstraße ist eine Schutzplanke zu errichten.

§ 6 Stellplätze

- (1) Pkw-Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den als Fläche für Pkw-Stellplätze gekennzeichneten Bereichen als ebenerdige Stellplätze zulässig. Garagen/Carports sind in den als Fläche für Pkw-Stellplätze gekennzeichneten Bereichen nicht zulässig.

- (2) Lkw-Stellplätze sind nur innerhalb der als Fläche für Lkw-Stellplätze gekennzeichneten Fläche zulässig. Es sind mindestens 3 Lkw-Stellplätze herzustellen.

§ 7 Grünordnung

- (1) Mindestens 20 % der privaten Grundstücksflächen sind als Grünfläche anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen können zu der erforderlichen als Grünfläche anzulegenden und gärtnerisch zu gestaltenden Fläche angerechnet werden.
- (2) Von den als Grünfläche anzulegenden privaten Grundstücksflächen sind 50 % als Pflanzfläche mit Bäumen und Sträuchern gemäß Artenliste "Anpflanzen von standortheimischen, hochstämmigen Laubbäumen" und Artenliste "Anpflanzen von standortheimischen Sträuchern" zu bepflanzen. Je angefangene 50 m² Pflanzfläche ist ein Baum I. Ordnung oder sind zwei Bäume II. Ordnung einzubringen.
- (3) Innerhalb der Umgrenzung von „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – Baugebietseingrünung“ sind Bäume und Sträucher gemäß der Artenlisten „Anpflanzen von standortheimischen hochstämmigen Laubbäumen“ und „Anpflanzen von standortheimischen Sträuchern“ anzupflanzen. Dabei ist eine zweireihige Bepflanzung mit einer Pflanzdichte von einer Pflanze je 2 m² und einem Baum-/Strauchverhältnis von 1:25 zu entwickeln. Die Anzahl der innerhalb der Pflanzflächen anzupflanzenden Bäume können auf die innerhalb der Baugebietseingrünung anzupflanzenden Bäume angerechnet werden.
- (4) Artenliste „Anpflanzen von standortheimischen, hochstämmigen Laubbäumen“

Bäume 1. Ordnung: Pflanzqualität: Hochstämme, mindestens 3 x verpflanzt, StU 14 – 16 cm	
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Stiel-Eiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Winter-Linde	Tilla cordata
Berg-Ulme	Ulmus glabra
Feld-Ulme	Ulmus minor
Flatter-Ulme	Ulmus laevis
Bäume 2. Ordnung: Heister, mindestens 2 x verpflanzt, 250 – 300 cm	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Holz-Apfel	Malus sylvestris
Wild-, Vogel-Kirsche	Prunus avium
Gemeine Trauben-Kirsche	Prunus padus
Wild-Birne	Pyrus pyraster
Eberesche	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis

- (5) Artenliste „Anpflanzen von standortheimischen Sträuchern“

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

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

§ 8 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchzuführen:

- (1) **M 1: Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahme Nr. 1 – Verwendung Insektenfreundlicher Beleuchtung:**

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)

- (2) **M 2: Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahme Nr. 2 – Boden- und Grundwasserschutz:**

Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge.

- (3) **M 3: Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahme Nr. 3 – Vermeidung von Vogelkollision:**

Vermeidung von Vogel-Kollision an Glasflächen durch spezielle Gestaltung der Glasfronten.

(4) **M 4: Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahme Nr. 4 – Einbindung in das Landschaftsbild:**

Wo möglich anlegen einer extensiven Dachbegrünung und Fassadenbegrünung.

§ 9 Spezieller Artenschutz

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

(1) **V 1: Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme Nr. 1 Bauzeitenbeschränkung:**

Die Baufeldfreimachung und Bodenarbeiten (Oberboden abschieben etc.) sind nur in den Wintermonaten (Anfang November 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.

(2) **V 2: Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme Nr. 2 Ökologische Baubegleitung:**

Sollten die Bauarbeiten nicht im Winter beginnen können, so ist unmittelbar vor Beginn der Baufeldfreimachung 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 Flatterband) 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.

(3) **V 3: Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme Nr. 3 - Verwendung geschlossener Schachtabdeckungen, um Fallenwirkung für Amphibien zu verhindern**

Vermeidung einer unbeabsichtigten Fallenwirkung von Lichtschächten, Gullys, Kellereingänge etc. durch Kleintier-Schutzgitter bzw. kleintierfreundliche Ausgestaltung (Ausstiegshilfe o. ä.).

§ 10 Naturschutzfachlicher Ausgleich

Aufgrund der gemäß den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes zulässig werdenden baulichen Nutzungen sind naturschutzfachliche Ausgleichsflächen erforderlich. Für 9.513 m² neu überbaubarer Gewerbeflächen (ergibt sich ein Bedarf an Ausgleichsflächen von 6.659 m²).

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

(1) Ausgleichsfläche A1

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

Entwicklungsziel:

- Artenreiche extensiv gepflegte Blumenwiese (Magerwiese)
- Lebensraumstrukturen für Vögel und Insekten

Pflegemaßnahmen:

- Aushagern des Oberbodens und Aufbringen von Magersubstrat
- Ansaat mit artenreicher Wiesenmischung (z.B. Rieger-Hofmann „Blumenwiese“ oder vergleichbar)
- Im Ansaatjahr gezielter Pflegeschnitt, anschließend 2-3-malige Mahd pro Jahr mit Entfernung des Mahdguts (Juli/ September)
- Verzicht auf Düngemittel und Pestizideinsatz

(2) Ausgleichsfläche A2

Auf dem Grundstück Flur-Nr. 7608/5, Gmk. Gundelfingen a. d. Donau, Gemeinde Gundelfingen a. d. Donau sind folgende Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen und dauerhaft zu sichern:

Entwicklungsziel:

- Artenreiches extensiv gepflegtes Grünland (Feuchtwiese) im NSG Gundelfinger Moos
- Lebensraum für Wiesenbrüter, Amphibien etc.

Pflegemaßnahmen

- Aushagern des Oberbodens durch fachgerechte Mahd und Mähgutabfuhr
- Ansaat mit artenreicher Feuchtwiesenmischung (z.B. Rieger-Hofmann „Feuchtwiesenmischung 06“ oder Vergleichbares)
- Im Ansaatjahr gezielter Pflegeschnitt, anschließend 1-3-malige Mahd pro Jahr mit Entfernung des Mahdguts (Juli/September) in Abstimmung mit der UNB (Pflegeplan abstimmen)
- Verzicht auf Düngemittel und Pestizideinsatz

(3) Ausgleichsfläche A3

Auf dem Grundstück Flur-Nr. 7903/0, Gmk. Gundelfingen a. d. Donau, Gemeinde Gundelfingen a. d. Donau sind folgende Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen und dauerhaft zu sichern:

Entwicklungsziel:

- Artenreiches extensiv gepflegtes Grünland (Feuchtwiese) im NSG Gundelfinger Moos
- Lebensraum für Wiesenbrüter, Amphibien etc.

Pflegemaßnahmen

- Aushagern des Oberbodens durch fachgerechte Mahd und Mähgutabfuhr
- Ansaat mit artenreicher Feuchtwiesenmischung (z. B. Rieger-Hofmann „Feuchtwiesenmischung 06“ oder Vergleichbares)
- Im Ansaatjahr gezielter Pflegeschnitt, anschließend 1-3-malige Mahd pro Jahr mit Entfernung des Mahdguts (Juli/September) in Abstimmung mit der UNB (Pflegeplan abstimmen)
- Verzicht auf Düngemittel und Pestizideinsatz

§ 11 Immissionsschutz Gewerbelärm

- (1) Lkw-Anlieferungen während der Nachtzeit (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) sind nicht zulässig.
- (2) Das Wohnhaus darf erst nach Fertigstellung des Rohbaus des Laden- und Bäckereigebäudes bezogen werden.
- (3) Folgende maximal zulässige Schalleistungspegel sind für die Lüftungsöffnungen ins Freie sowie die Kälteanlagen einzuhalten:
 - Kälteanlagen zusammen LWA Tag/Nacht = 87/77 dB(A)
 - Abluft Öfen Bäckereigebäude zusammen LWA Tag/Nacht = 88/78 dB(A)
 - Abluft Öfen Ladengebäude LWA Tag/Nacht = 80/70 dB(A)
 - Heizung Bäckereigebäude LWA Tag/Nacht = 85/75 dB(A)
- (4) Abweichungen davon sind möglich, wenn in einer ergänzenden Untersuchung nachgewiesen wird, dass diese zu keiner maßgeblichen Erhöhung der Schallimmissionen in der Nachbarschaft führen. Befinden sich in einem Bereich mehrere Geräte bzw. Lüftungsöffnungen, sind die angegebenen Werte durch alle Geräte bzw. Öffnungen zusammen einzuhalten. Dem Stand der Technik entsprechend dürfen die Aggregate nicht ton- und impulshaltig sein.

§ 12 Immissionsschutz bezüglich Störfall-Verordnung/Anlagensicherheit

Im Geltungsbereich sind folgende Anlagen nicht zulässig: Anlagen, die einen Betriebsbereich i. S. v. § 3 Abs. 5a Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären.

§ 13 Versickerung Niederschlagswasser

Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist innerhalb der privaten Grundstücksflächen zu versickern.

§ 14 Gestaltung baulicher Anlagen**§ 13.1 Dachform**

- (1) Die zulässigen Dachneigungen sind gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone der Planzeichnung festgesetzt.

- (2) Für Wohngebäude sind zusätzlich zu den gemäß Nutzungsschablone zulässigen Dachformen und -neigungen auch Sattel-, Walm- und Zeltdächer bis zu einer Dachneigung von 45° zulässig.
- (3) Für Dacheindeckungen sind nur Materialien mit gedeckten oder dunklen Farbtönen (z. B. grau, braun, beige, metallfarben) oder in roten und ziegelroten Farbtönen zulässig. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind Dachflächen, soweit diese als Solaranlagen oder Gründächer ausgebildet werden, sowie Dachflächen von Oberlichtern.

§ 13.2 Werbeanlagen

Innerhalb der gemäß Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (Festsetzung durch Baugrenze) sind Werbeanlagen wie folgt zulässig:

Werbeanlagen sind zulässig als unbeleuchtete, beleuchtete oder selbstleuchtende Werbeanlagen. Bewegliche Werbeanlagen und Lichtzeichen, in Form von Lauf-, Blitz- und Wechsellicht, sind unzulässig.

An Gebäuden darf die Größe von Werbeanlagen pro Fassadenseite 10 Prozent der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten. Werbeanlagen dürfen nicht über die max. Gebäudehöhe hinausragen und eine Höhe von max. 5 m nicht überschreiten.

Eine Abweichung von den Festsetzungen ist ausnahmsweise zulässig, sofern die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) Werbeanlagen eingehalten sind.

Fremdwerbeanlagen sind unzulässig.

§ 15 Gestaltung der Grundstücke und Einfriedungen

- (1) Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig. Der Bodenabstand zwischen Zaun und Oberkante (OK) Gelände muss mindestens 10 cm betragen.
- (2) Blickdichte Einfriedungen, Mauern und Sockelmauern sind als Einfriedung nicht zulässig.
- (3) Einfriedungen haben einen Mindestabstand von 0,6 m zu Straßenbegrenzungslinien einzuhalten. Diese Festsetzung reduziert keine Mindestabstände nach Bayerischem Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) an klassifizierten Straßen bzw. Wegen und Einfriedungen (z. B. Art. 23 BayStrWG).
- (4) Im gemäß Planzeichnung gekennzeichneten „Bereich zulässiger Lärmschutzwand“ ist die Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer maximalen Höhe von 2,5 m zulässig. Die Lärmschutzwand ist auf mindesten 50 % der gesamten Länge zu begrünen.
- (5) Innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – Baugebietseingrünung“ sind Aufschüttungen gegenüber dem natürlichen Gelände nur als natürliche Böschung zulässig. Stützmauern sind innerhalb dieser Fläche unzulässig.

III TEXTLICHE NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

§ 1 Grünordnung/Naturschutz/Artenschutz/Spezieller Artenschutz

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

§ 2 Versickerung Niederschlagswasser/Grundwasserschutz

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

Als Grundlage zur Beurteilung der Untergrundverhältnisse liegt ein Baugrundgutachten des Institutes für Materialprüfung Dr. Schellenberg Leipheim GmbH & Co. KG zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bäckerei am Kreisverkehr“ vor (Gutachten-Nr.: 21K0134, vom 21.06.2021). Im Ergebnis wird im Baugrundgutachten bzgl. der Niederschlagswasserversickerung festgestellt, dass diese grundsätzlich machbar ist, wenn gleich obere

Deckschichten nicht zwingend für die Versickerung geeignet sind, ggf. sind bodenverbessernde Maßnahmen oder technische Anlagen zur Versickerung, z. B. System von Mulden und Rigolen zur Rückhaltung und punktuelle Versickerungen erforderlich.

Die Umsetzung der Versickerung ist im Rahmen nachfolgender Genehmigungsverfahren mit den zuständigen Fach- und Genehmigungsbehörden abzustimmen.

Die Vorschriften der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind bei einer Versickerung, die der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser bei der Einleitung in oberirdische Gewässer (TREN OG) zu beachten.

§ 3 Altlasten

Werden bei Erdbauarbeiten anthropogene Auffüllungen bzw. anthropogen veränderter Boden oder Bodenverunreinigungen angetroffen, sind in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt und dem Landratsamt Günzburg (Fachbereich Wasserrecht) entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

§ 4 Sonstige Wasserrechtliche Hinweise zum Vollzug

Erkenntnisse aus Bauvorhaben im Mindeltal haben gezeigt, dass im Landkreis Günzburg Böden, insbesondere im Talraum, vielerorts mit Arsen geogen vorbelastet sind. Um ggf. Schwierigkeiten bei der späteren Verwertung von Bodenaushub zu vermeiden, wird in Bezug auf das zu berücksichtigende Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) empfohlen, frühestmöglich eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchzuführen. Falls die Problematik bestätigt wird, ist ein Konzept zur Verwertung solcher Böden zu erstellen und mit den zuständigen Behörden abzustimmen. Auf hierzu erhältliche Handlungshilfen beim Bayerischen Landesamt für Umweltschutz wird verwiesen. Grundsätzlich hat gemäß § 7 Abs. 2 Satz 2 KrWG die Verwertung von Abfällen Vorrang vor deren Beseitigung. Der Vorrang entfällt, wenn die Beseitigung der Abfälle den Schutz von Mensch und Umwelt nach Maßgabe des § 6 Abs. 2 Satz 2 und 3 KrWG am besten gewährleistet. Bei der Verwertung haben gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 KrWG diejenigen der in § 6 Abs. 1 Nr. 2 – 4 KrWG genannten Verwertungsmaßnahmen Vorrang, die den Schutz von Mensch und Umwelt nach der Art und Beschaffenheit des Abfalls [...] am besten gewährleisten.

§ 5 Bodendenkmale

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

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

§ 6 Brandschutz

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

§ 7 Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Flächen

Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen können zeitweilige Lärm-, Geruchs- und Staubimmissionen nicht ausgeschlossen werden.

§ 8 Werbeanlagen

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

§ 9 Bauabfolge

Das Wohnhaus darf erst nach Fertigstellung des Rohbaus des Laden- und Bäckereigebäudes bezogen werden.

§ 10 Baulicher Schallschutz

Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach der DIN 4109, Ausgabe Januar 2018, gegenüber dem Außenlärm vorzusehen. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume (z. B. Büroräume) an der Nordwestfassade des Ladengebäudes und des Bäckereigebäudes des Bauabschnitts II sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Dies gilt nicht, falls die entsprechenden Räume über Fenster an einer anderen Fassade belüftet werden können.

IV BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Erforderlichkeit des Verfahrens

In der Gemeinde Gundremmingen ist die Bäckerei Morlock als Familienunternehmen seit 30 Jahren ansässig. Um die Wirtschaftlichkeit des Unternehmens auch zukünftig zu sichern und wettbewerbsfähig zu bleiben, beabsichtigt der Eigentümer einer Erweiterung des bisherigen Produktionsstandortes. Innerhalb des Gemeindegebietes sind in den letzten Jahren neue Gewerbeflächen im Bereich des neuen Kreisverkehrs entstanden bzw. in Planung („Gewerbegebiet am Auwald“, „Gewerbegebiet ehem. Kläranlage“). Die verkehrsgünstige Lage an der Staatsstraße 2025 stellt auch für den geplanten neuen Produktionsstandort der Bäckerei einen positiven Standortvorteil dar. Am bisherigen Standort innerhalb des Siedlungsbereiches bestehen keine räumlichen Möglichkeiten für eine Erweiterung.

Es ist die Absicht der Gemeinde, die Bäckerei im Ort zu halten, um die Versorgung der Einwohner auch zukünftig zu sichern. Die Gemeinde Gundremmingen hat sich daher entschieden, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, um insbesondere den nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden städtebaulichen Belangen, sowie Belangen der Wirtschaft und ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen Rechnung zu tragen.

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

Das insgesamt ca. 1,1 ha große Plangebiet liegt nördlich des im Zusammenhang bebauten Ortsteils der Gemeinde Gundremmingen und befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich.

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

2 Aufstellungsverfahren/parallele Verfahren

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 14. Mai 2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen und am 2020 ortsüblich bekannt gemacht.

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

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

- Flächennutzungsplanänderung Bereich „Bäckerei am Kreisverkehr“ gemäß Aufstellungsbeschluss Gemeinde Gundremmingen vom 14. Mai 2020 (kurz: FNP-

Änderung). Für diese FNP-Änderung hat die Gemeinde Gundremmingen in ihrer Gemeinderatssitzung vom 2021 einen Feststellungsbeschluss als Grundlage zur Beantragung der Genehmigung bei der zuständigen Aufsichtsbehörde gefasst.

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

3.1 Lage und Größe des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Gundremmingen im Landkreis Günzburg auf der Gemarkung Gundremmingen zwischen der unmittelbar südlich verlaufenden St 2025 und dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,1 ha. Die Entfernung zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Gundremmingen südlich des Plangebietes beträgt ca. 100 m. In nördlicher Richtung befindet sich das Gewerbegebiet Auwald, welches ebenfalls über den neuen Kreisverkehr, an der nordwestlichen Grenze des Plangebietes, erschlossen wird.

3.2 Derzeitige Nutzung Standort und Umgebung

Das Plangebiet wird intensiv als Grünland bewirtschaftet.

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

3.3 Geländebeschaffenheit

Der topografische Standort liegt auf einer mittleren Höhenlage von ca. 434 m ü NN. Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches ist weitgehend eben.

Eine vermessungstechnische Bestandsaufnahme des Plangebietes liegt bisher nicht vor.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück des Plangebiets befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Ein Teilbereich des geplanten Geltungsbereiches (Teilstück von Flur-Nr. 1922/2) befindet sich noch in Gemeindebesitz. Das Flurstück befindet sich im Randbereich des neuen Kreisverkehrs und ist aktuell noch nicht vermessen. Sobald die Vermessung durchgeführt wurde, wird der Vorhabenträger die Teilfläche von der Gemeinde abkaufen.

4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Landesplanung

Die Gemeinde Gundremmingen gehört gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 22. August 2013, zuletzt geändert durch Verordnung vom 3. Dezember 2019, in Kraft getreten am 1. Januar 2020 (LEP 2020) zum allgemeinen ländlichen Raum.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die folgenden Festlegungen (Ziele (Z)) und Grundsätze (G)) des LEP 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 in der Gemeinde Gundremmingen berücksichtigt die verschiedenen Aspekte einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und ist angesichts der vorhandenen Nachfrage an gewerblichen Baugrundstücken angemessen. Die ökonomischen Belange des ansässigen Gewerbes werden berücksichtigt. Durch die Planung werden an ein bestehendes Gewerbegebiet 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. 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 in der Gemeinde Gundremmingen 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 der Gemeinde gegeben, zumal sich die Gewerbeflächen in städtebaulicher und insbesondere in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht in die Umgebung einfügen müssen. Das Grundstück innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Bäckerei am Kreisverkehr“ befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers, 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 „Gewerbegebiet ehem. Kläranlage“ an und ist über die Staatsstraße 2025 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 (Z 1.1.2),
- die Anpassung an den Klimawandel (G 1.3.2),
- die gegenseitige Ergänzung der Teilräume (G 2.2.2) sowie
- Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums (G 2.2.5),
- den Erhalt und die Entwicklung von Natur und Landschaft (G 7.1.1),
- etc.

4.2 Regionalplanung

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.

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

Die allgemeinen Grundsätze für den ländlichen Raum werden durch die vorliegende Planung berücksichtigt (vgl. PS A II 2 Ländlicher Raum). Dies sind insbesondere:

- G (1) Der ländliche Raum der Region Donau-Iller soll in seiner Funktionsfähigkeit gesichert und insbesondere in den dünn besiedelten Randbereichen der Region durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden. Hierzu sollen insbesondere
- G (2) der Zuwachs an Arbeitsplätzen im ländlichen Raum so erfolgen, dass eine möglichst ausgewogene Arbeitsplatzverteilung gewährleistet und damit die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des gesamten ländlichen Raums gestärkt wird, [...]

Im Entwurf der Gesamtfortschreibung des Regionalplans befindet sich die überplante Fläche innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für Landwirtschaft gemäß Plansatz B I 2.1 G (3).

- G (3) Zur Sicherung zusammenhängender, aufgrund ihrer Wertigkeit und Bedeutung für die landwirtschaftliche Produktion besonders geeigneter Flächen werden in der Raumnutzungskarte Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft festgelegt.
- Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Die Festlegung von Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft dient der langfristigen Sicherung der regional besonders geeigneten Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung und dem Schutz dieser Flächen vor konkurrierenden Nutzungen. Die Gemeinde Gundremmingen gewichtet in dem Fall die vorliegende planungsrechtliche Sicherung für die Aussiedelung der örtlichen Bäckerei höher als die dafür erforderliche Flächeninanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen.

Innerörtliche Entwicklungspotenziale können seitens der Gemeinde für das Vorhaben nicht bereitgestellt werden. Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung bestehen nicht.

4.3 Bestehende Bebauungspläne

Für das geplante Gewerbegebiet existiert gegenwärtig keine Bebauungsplansatzung oder sonstige städtebauliche Satzung nach Baugesetzbuch. In Teilbereichen (Straßenverkehrsfläche) bestehen die rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Gewerbegebiet am Auwald“ und „Entlastungsstraße Gundremmingen“. Diese werden im Überschneidungsbereich durch den aktuellen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgehoben und ersetzt.

4.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

- Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer ökologischer Bedeutung

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

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

5 Planungsalternativen

Planungsalternativen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung beziehen sich auf die städtebauliche Konzeption innerhalb des Plangebietes. Da es sich vorliegend um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wird das Planungskonzept aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan übernommen.

Im Zuge der Vorhaben- und Erschließungsplanung wurden verschiedene Bebauungsalternativen zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde abgestimmt. Insbesondere wurde die Anordnung der Stellplätze untersucht. Die gewählte Alternative ist im nachfolgenden Kapitel erläutert.

6 Städtebauliche, ortsplanerische und nutzungsorientierte Aspekte

Das geplante Gewerbegebiet dient vorrangig zur Ansiedlung eines Produktionsgebäudes für die im Ort ansässige Bäckerei Morlock inklusive eines Verkaufsshops. Der bisherige

Produktionsstandort im Ortszentrum von Gundremmingen soll zukünftig aufgegeben werden.

Zusätzlich ist die Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses auf dem Baugrundstück vorgesehen. Die Errichtung des Wohngebäudes wird voraussichtlich nicht im Zusammenhang mit dem Betriebsstandort erfolgen. Daher ist der für die Wohnbebauung vorgesehene Bereich gemäß § 12 Abs. 4 BauGB als Bereich außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes in den Bebauungsplan miteinbezogen.

6.1 Vorhaben- und Erschließungsplan

Wesentliche entwurfsbestimmende Merkmale für die Vorhaben- und Bebauungsplanung sind die Begrenzung des Plangebietes durch die bestehende Staatsstraße und den neuen Kreisverkehr. Das Vorhaben und seine Erschließung sind wie folgt charakterisiert:

- Bauabschnitt 1 (BA1): separater Verkaufsshop (ca. 300 m²)
- BA2: Produktionsgebäude der Bäckerei
- BA3: Fläche zur Erweiterung des Produktionsgebäudes (außerhalb des VEP)
- BA4: Fläche zur Errichtung Betriebsleiterwohnhaus (außerhalb des VEP)
- Vorgesehene Beschäftigtenzahl: ca. 20 Beschäftigte (Bereiche Produktion, Verkauf, Reinigung und Hygiene)
- Betriebszeit Produktion: 01:00 Uhr - 13:00 Uhr (ab 11:00 Reinigungstätigkeiten)
- Voraussichtliche Öffnungszeiten Verkaufsshop: Mo - Fr 05:30 - 19:00 Uhr, Sa 05:30 - 13:00 Uhr, So 05:30 - 11:30 Uhr
- Die An- und Ablieferung der Waren erfolgt über eine Laderampe auf der Nordwestseite des Gebäudes mit Zufahrt von der Hygstetter Straße aus. Vorgesehener Warenumschlag durch ca. 12 Lkw pro Tag zu Anlieferung und Abholung (meist Lkw bis 7,5 t). Warenauslieferung z. T. auch zur Nachtzeit
- Im Bereich des Vorhabens werden erforderliche Kfz-Stellplätze hauptsächlich im südlichen Bereich des Grundstückes angeordnet. Für Mittagsgäste werden 3 LKW-Stellplätze entlang der östlichen Grenze vorgesehen. Die Anordnung der Stellplätze erfolgt unter Berücksichtigung der für LKW erforderlichen Wenderadien, um ein Rückwärtsfahren zu vermeiden.
- Das Gelände des Grundstückes wird zum Anschluss an die Staatsstraße angepasst/aufgeschüttet. Der Übergang zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird als begrünte Böschungen gestaltet.

6.2 Planungskonzept

Es wird im Gewerbegebiet zur ortsgestalterischen Einfügung der zukünftigen Bebauung eine einheitliche max. Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (FFH) in m ü. NN festgelegt. Diese orientiert sich an den Höhen der Erschließungsstraße im Anschluss an den Kreisverkehr. Die FFH dient auch als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhen. Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen gewährleisten eine Höhe der Gebäude von bis zu ca. 7 m über der mittleren Geländeoberfläche. Der geplante Verkaufsshop sowie das Wohnhaus weisen eine maximale Höhe von ca. 9,0 m über der mittleren Geländeoberfläche auf.

Um für die Nutzung geeignete Gebäudekubaturen zur ermöglichen und dennoch keine zu unruhige Dachlandschaft entstehen zu lassen, sind insgesamt flache Dachformen als Flachdach oder Pultdach mit einer Dachneigung bis 22° zulässig. Die Vorhabenplanung sieht eine einheitlich hohe Attika vor. Für das Wohnhaus sind auch weitere Dachformen mit einer steileren Dachneigung zulässig.

Im Übrigen trifft der Bebauungsplan Festsetzungen wie z. B. zu Einfriedungen oder Werbeanlagen, die von gestalterischen Erwägungen getragen sind. Damit sollen beeinträchtigende Auswirkungen für die Umgebung, v. a. auf Siedlungsgebiete minimiert werden. Wesentlich hierbei ist auch die Tatsache, dass einerseits grundsätzlich die Möglichkeit zur wirtschaftsunterstützenden Wahrnehmbarkeit von Werbeanlagen aus einer größeren Entfernung, z. B. von der Staatsstraße 2025 aus zulässig sein soll, gleichzeitig aber auch Beeinträchtigungen verhindert werden und die Sicherheit von Verkehr gewährleistet ist.

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

Die Bauflächen werden nach § 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 Nr. 2, Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt. Die Festsetzung entspricht der vorgesehenen Ansiedlung einer Bäckerei mit Produktionsstandort und zugehörigem Verkaufsshop. Die zulässigen Nutzungen werden entsprechend der Vorhabenplanung wie folgt begrenzt.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- angegliederte Verkaufsräume von Handwerksbetrieben oder produzierendem Gewerbe bis zu 300 m² Verkaufsfläche, der Anteil innenstadtrelevanter Warengruppen am Gesamtsortiment darf dabei höchstens 10% der gesamten Verkaufsfläche betragen
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Wohngebäude mit Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Des Weiteren wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB festgesetzt, dass im vorhabenbezogenen Teilbereich des Bebauungsplanes insgesamt nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Ausgeschlossen werden Vergnügungsstätten wie Discotheken, Spielhallen, Billardsalons sowie Bordelle und bordellartige Betriebe, da diese nicht an dem geplanten Betriebsstandort vorgesehen und bewusst ausgeschlossen werden sollen. Dies erfolgt, da das Gewerbegebiet abseits vom zentralen Siedlungsgebiet vorgesehen ist und um Trading-Down-Effekte zu verhindern. Die Festsetzung ist im Hinblick auf die öffentliche Ordnung sinnvoll.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind zulässig, jedoch nur innerhalb der hierfür festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ohne Vorhabenbezug.

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

Die Baugrenzen definieren überbaubare Grundstücksflächen. Der Anbaufreie Streifen entlang der Staatsstraße St 2025 kann bis auf einen kleinen Teilbereich eingehalten werden. In Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Krumbach ist hier eine Unterschreitung bis zu 15,0 m möglich. Es bestehen für diesen Bereich keine weiteren Ausbauabsichten (z. B. Radweg) seitens des Straßenbauamtes.

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

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

8 Immissionsschutz Gewerbelärm

8.1 Grundlagen

Vom geplanten Gewerbegebiet können ggf. Auswirkungen durch Gewerbelärm ausgehen, die an schützenswerten Nutzungen der Umgebung erhebliche Umweltauswirkungen verursachen. Entsprechend werden im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanung die relevanten Auswirkungen des Gewerbelärms ermittelt und bewertet. Soweit erforderlich, werden zur Gewährleistung von allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung an schützenswerten Nutzungen der Umgebung, Regelungen zum Lärmschutz bezüglich Gewerbelärmimmissionen im Bebauungsplan getroffen. Es wurde hierzu eine schalltechnische Begutachtung des Büros Müller-BBM erstellt (s. Anhang 7). In dieser wurde die von dem geplanten Betrieb der Bäckerei in der Nachbarschaft verursachten Geräuschimmissionen prognostiziert und anhand der Anforderungen der TA Lärm beurteilt. Hierbei wurde die umfangreiche bestehende und planerische Geräuschvorbelastung berücksichtigt. Die Geräuschimmissionen des geplanten Betriebs wurden auf der Grundlage von Betriebsanlagen, einschlägigen Literaturangaben und eigenen Messerfahrungen angesetzt.

8.2 Umgriff der Gewerbelärbetrachtung/Zusatz- und Vorbelastung

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

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

8.3 Schallschutzkonzept Bebauungsplan/Festsetzung bezüglich Gewerbelärm

Die von der geplanten Bäckerei in der Nachbarschaft verursachten Geräuschimmissionen wurden in der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung des Büros Müller-BBM prognostiziert und anhand der einschlägigen technischen Regelwerke unter Berücksichtigung bestehender und plangegebener Geräuschvorbelastungen beurteilt.

Es ist festzustellen, dass sowohl tagsüber als auch nachts die unter Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung zur Verfügung stehenden Immissionsrichtwertanteile der TA Lärm in der Nachbarschaft eingehalten werden. Auch die Anforderungen der TA Lärm an kurzzeitige Pegelspitzen werden eingehalten. Für den Bauabschnitt III zur Erweiterung des Bäckereigebäudes bestehen zudem noch Reserven.

Die zugrundeliegende schalltechnische Begutachtung empfiehlt keine Zusatz-Emissionskontingentierung, da diese aufgrund der eingehaltenen Richtwerte mit Bezug auf den Vorhaben- und Erschließungsplan des konkreten Vorhabens nicht erforderlich ist.

Folgende maximal zulässige Schalleistungspegel sind für die Kälteanlagen sowie die Lüftungsöffnungen ins Freie einzuhalten:

- Kälteanlagen zusammen LWA Tag/Nacht = 87/77 dB(A)
- Abluft Öfen Bäckereigebäude zusammen LWA Tag/Nacht = 88/78 dB(A)
- Abluft Öfen Ladengebäude LWA Tag/Nacht = 80/70 dB(A)
- Heizung Bäckereigebäude LWA Tag/Nacht = 85/75 dB(A)

9 Immissionsschutz Verkehrslärm

Aufgrund der Nähe zur Staatsstraße 2025 und der zulässigen Büro- sowie Wohnnutzung wurde die Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen durchgeführt. Die Beurteilung stellt fest, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete in Höhe von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts an der Nordwestfassade des Laden- und Bäckereigebäudes um bis zu 2 dB tagsüber und um 5 dB nachts überschritten werden. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV in Höhe von 69 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts werden tagsüber eingehalten und nachts punktuell um maximal 1 dB überschritten.

Die nächtliche Nutzung des Laden- und Bäckereigebäudes (Büro) ist ausgeschlossen, eine Betroffenheit durch die Überschreitung der Grenzwerte bei Nacht ist daher nicht gegeben. Im Bebauungsplan ist zudem festgesetzt, dass ein Bezug des im Bauabschnitt IV vorgesehenen Wohnhauses erst nach Fertigstellung des Rohbaus des Laden- und Bäckereigebäudes möglich ist. Die damit hergestellte Staffelung der Bebauung stellt sicher, dass das Wohnhaus nicht direkt einer Belastung durch Verkehrslärm ausgesetzt ist. Zudem sind Lüftungseinrichtungen an den Nordwestfassaden des Laden- und Bäckereigebäudes und der Aufenthaltsräume des Wohnhauses schalldämmend auszuführen. Damit kann auch hier eine Betroffenheit ausgeschlossen werden.

Auf den Erweiterungsflächen, insbesondere auch im Bereich des möglichen Wohnhauses, werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete in Höhe von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts eingehalten.

Auf diesen Grundlagen und Festsetzungen ist die Überschreitung der Grenzwerte tolerierbar.

10 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, das 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).

Das der Bauleitplanung zugrundeliegende Vorhaben stellt nach jetzigem Planungsstand nach Angaben des zur Ansiedlung vorgesehenen Betriebes keinen Betriebsbereich mit Grundpflichten im Sinne des BImSchG dar. Nach Angaben des Vorhabenträgers ist aufgrund der Branche und ihrer 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 schließt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Anlagen, die einen Betriebsbereich i. S. v. § 3 Abs. 5a BauGB BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären aus.

11 Grünordnung/Naturschutz

11.1 Naturräumliche Lage/Bedeutung des Naturraums

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

Die Riedellandschaft zeichnet sich aus durch die flachwelligen Riedelrücken des ehemaligen Aufschüttungsgebietes des Iller- und Lechgletschers, welche durch breite, kastenförmige Schmelzwassertäler voneinander getrennt sind. Die Riedel selbst sind wiederum durch ein fein verzweigtes Gewässernetz zergliedert. Den tertiären Untergrund der Iller-Lech-Schotterplatten bilden weitgehend sandige, schluffige und mergelige Ablagerungen der Oberen Süßwassermolasse, die meist von mächtigen Decklehmen überzogen sind. Über diesen Standorten entwickelten sich tiefgründige Parabraunerden und Braunerden, die über wasserstauenden lehmigen Deckschichten häufig pseudovergleyt sind. In den Talauen sind grundwasserbeeinflusste Gleyböden ausgebildet. Lediglich an den steileren, vorwiegend westexponierten Hängen bilden örtlich die Molassesedimente selbst auch das Bodenausgangsmaterial. Dabei ist der Wechsel von Sanden mit Schluff- und Mergelschichten Ursache für das oft kleinräumige Nebeneinander trockener und feuchter Standorte.

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

Die Donauaue ist geprägt durch den Lauf der Donau und die flussbegleitenden Auwälder, von deren ehemaliger Strukturvielfalt jedoch weitgehend nur noch Reste vorhanden sind. Der Naturraum ist mittlerweile durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung und großflächigen Kiesabbau z.T. mit nachfolgender Freizeitnutzung geprägt. Die ehemalige Niedermoorlandschaft ist nur noch in Teilbereichen vorhanden und durch Entwässerung und Grundwasserabsenkung bereits deutlich degeneriert.

11.2 Grünordnerischer Bestand

Die Fläche innerhalb des Plangebietes wird ausschließlich intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Vegetationsstrukturen sind nicht vorhanden.

11.3 Bewertung des Vorhabens/Eingriffswirkung

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

Tab. 1: Bewertung der Eingriffswirkung Gewerbegebiet

Schutzgut	Eigenart/Bedeutung	Eingriffswirkung
Arten und Lebensräume	intensiv gepflegtes Grünland	Vollständige Zerstörung der Lebensraumstrukturen
Boden	Anthropogen überprägter Boden; unter Dauerbewuchs	Verlust der Bodenfunktionen durch Neuversiegelung
Wasser	Fläche mit durchschnittlicher Versickerungsleistung	Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch zusätzliche Versiegelung. Schutz des Grundwassers durch Identifizierung und ggf. Sanierung von Bodenverunreinigungen.
Klima/Luft	In Bezug auf umliegende Strukturen keine besondere kleinklimatische Funktion	Neuversiegelung führt nicht zu relevanter Beeinträchtigung des lokalen Kleinklimas.
Landschaftsbild	Unmittelbar geprägt durch Staatsstraße St 2025. Weiträumiger geprägt durch Siedlungsgebiet von Gundremmingen, den Auwald und Anlagen des KKW.	

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

11.4 Vermeidung/Minimierung

Um Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild zu vermeiden bzw. unvermeidbare Eingriffe zu minimieren werden die folgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Maßnahmen beziehen sich ausschließlich auf den Bereich des Gewerbegebiets.

Tab. 2: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Maßnahmentyp	Maßnahme	Betroffene Schutzgüter
Vermeidung	Sparsamer Umgang mit Boden und Fläche durch Verringerung des Versiegelungsgrades.	Boden/Fläche
Vermeidung	Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung im Sinne der "Lichtleitlinie" der Bund/Länder- Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), 2012	Arten- und Lebensräume
Vermeidung	Verwendung geschlossener Schachtabdeckungen, um Fallenwirkung für Amphibien zu verhindern	Arten- und Lebensräume
Minimierung	Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei der Gestaltung der Außenanlagen (z.B. Stellplätze).	Boden, Wasser
Minimierung	Vermeidung von Vogel-Kollision an Glasflächen durch spezielle Gestaltung der Glasfronten	Arten- und Lebensräume
Minimierung	Wo möglich extensive Dachbegrünung und Fassadenbegrünung zur besseren Einbindung in Landschaftsbild	Landschaftsbild

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

11.5 Ausgleichsbedarf und Ausgleichsmaßnahmen

Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs werden die Flächen berücksichtigt, auf denen durch die Vorhabenplanung ein Eingriff mit nachteiligen Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild stattfindet. Der Eingriffsbereich umfasst demnach die innerhalb des Geltungsbereichs als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen. Die öffentliche Straßenverkehrsfläche ist bereits hergestellt und stellt demnach keinen Eingriff dar.

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

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

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

Tab. 3: Zuordnung: Gebietsbedeutung – Kompensationsfaktor

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

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

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

Tab. 4: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Schutzgut	Eigenart/Bedeutung	Bewertung/ Kategorie	K- Faktor	Komp.- Umfang
Biototyp: Intensivgrünland (9.513 m²)				
Arten und Lebensräume	Intensivgrünland am Rand des Siedlungsgebiets von Gundremmingen zwischen Staatsstraße St 2025 und Ortsstraße Hygstetter Straße; Entfernung zum Donauauwald ca. 100 m in westliche Richtung, allerdings getrennt durch Staatsstraße, Bahnlinie und Radweg; Funktion vermutlich vorrangig als Lebensraum und Nahrungshabitat für Ubiquisten	II	0,8	$\bar{\varnothing} = 0,7$ $0,7 \times 9.513$ $=$ 6.659 m²
Boden	Anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs	II	0,8	
Wasser	Flächen mit mäßiger bis durchschnittlicher Versickerungsleistung	II	0,8	
Klima/Luft	Flächen ohne besondere kleinklimatische Funktion	I	0,6	
Landschaftsbild	Flächen ohne relevante Funktion für das Landschaftsbild am Übergang zwischen Siedlungsgebiet und weitgehend ausgeräumter, strukturarmer Agrarlandschaft; deutliche Vorprägung durch St 2025 und Hygstetter Straße	I	0,6	
Gesamt-Ausgleichsbedarf nach Leitfaden				6.659 m²

Die Bebauung bzw. Inanspruchnahme bereits versiegelter Flächen stellt gemäß Leitfaden keinen Eingriff dar. Im Geltungsbereich sind davon keine Flächen betroffen.

Für den Eingriffsbereich des geplanten Gewerbegebiets von insgesamt ca. 9.513 m² ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 6.659 m².

11.6 Kompensationsmaßnahmen auf externen Flächen auf Gundremminger Flur

Die Kompensation des Ausgleichsbedarf von insgesamt 6.659 m² erfolgt zum Teil auf der Ausgleichsfläche A1. Die Fläche befindet sich südlich des Gemeindegebietes von Gundremmingen und ist damit im selben Naturraum gelegen, in dem auch der Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt.

A1: Grundstück Flur-Nr. 758, Gemarkung Gundremmingen

Lage/Bestand

- Lage: südlich angrenzend an geplantes Gewerbegebiet
- Bestand/Nutzung: extensiv gepflegtes Grünland
- Größe: 2.411 m²

Entwicklungsziel

- Artenreiche extensiv gepflegte Blumenwiese (Magerwiese)
- Lebensraumstrukturen für Vögel und Insekten

Pflegemaßnahmen

- Aushagern des Oberbodens und Aufbringen von Magersubstrat
- Ansaat mit artenreicher Blumenwiesenmischung (z. B. Rieger-Hofmann „Blumenwiese“ oder vergleichbar)
- Im Ansaatjahr gezielter Pflegeschnitt, anschließend 2-3-malige Mahd pro Jahr mit Entfernung des Mahdguts (Juli/September)
- Verzicht auf Düngemittel und Pestizideinsatz

Aufwertungspotenzial

Tab. 5: Aufwertungspotenzial A1

Fläche	Ausgangszustand / Bewertung Leitf.	Entwicklungsziel / Bewertung Leitf.	Betroffene Fläche	K-Faktor	Komp.-Umfang
Fl.-Nr. 758	Extensivgrünland II unten	Artenreiches Extensivgrünland II oben	2.411 m ²	0,5	1.206 m ²

Der Kompensationsumfang der Ausgleichsmaßnahmen auf der externen Ausgleichsfläche A1 beträgt 1.206 m². Der restliche Ausgleichsbedarf von 5.453 m² wird auf Ausgleichsflächen im Naturschutzgebiet Gundelfinger Moos erbracht.

11.7 Kompensationsmaßnahmen auf externen Flächen im Gundelfinger Moos

Die Kompensation des **verbleibenden Ausgleichsbedarfs von 5.453 m²** erfolgt auf den externen Ausgleichsflächen A2 und A3. Die Flächen befinden sich innerhalb des Natur-

schutzgebietes (NSG) Gundelfinger Moos. Beide Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Gundremmingen, so dass die Umsetzung der Maßnahmen gesichert ist.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Gemeindegebiet Gundelfingen durchgeführt. Die im Bereich A2 und A3 durchzuführenden Maßnahmen dienen der Unterstützung der Ziele der Arbeitsgemeinschaft Schwäbisches Donaumoos e.V. (ARGE Donaumoos).

ARGE Donaumoos

Kernaufgaben der ARGE Donaumoos sind der Erhalt und die Weiterentwicklung des wertvollen und immer seltener werdenden Lebensraums in Moor- und Auengebieten entlang der Donau. Das Leitbild für die Landschaftsentwicklung des Schwäbischen Donaumooses besteht in der Erhaltung und Entwicklung einer offenen, ökologisch intakten Ried- und Flusslandschaft mit naturschutzverträglicher Landnutzung.

Zu den Projektgebieten der ARGE zählen neben dem Gundelfinger Moos das Leipheimer Moos, die Brenzaue, der Donau-Auwald, ein Teilgebiet im Life-Natur-Projekt „Schwäbisches Donautal“ und Teile des Langenauer Rieds.

Allgemeine Lage/Beschreibung des Projektgebietes Gundelfinger Moos

Das Projektgebiet „Gundelfinger Moos“ stellt den östlichen, in Bayern liegenden Teil des Schwäbischen Donaumooses dar und liegt in etwa zwischen Günzburg und der Landesgrenze südlich Niederstotzingen-Sonthem. Das Gebiet umfasst insgesamt ca. 2250 ha, der Niedermoorkomplex ist als Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet 7427-41 "Schwäbisches Donaumoos") gemeldet. Ein im Zentrum gelegenes Teilgebiet (ca. 224 ha) ist als Naturschutzgebiet (NSG) und FFH-Gebiet (7427-371) „Gundelfinger Moos“ ausgewiesen. Südlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Donauauen zwischen Günzburg und Gundelfingen“ an.

Das Gundelfinger Moos gilt in erster Linie als landesweit bedeutsamer Wiesenbrüter-Lebensraum mit einer – trotz aller Defizite – noch eindrucksvollen Artenausstattung. Hierbei spielen vor allem die landwirtschaftlich als Grünland genutzten Randzonen und das Umfeld des NSG als Brutplatz, aber auch als Rast- und Überwinterungsplatz zum Teil europaweit gefährdeter Vogelarten eine große Rolle. Der Kernbereich ist darüber hinaus Lebensraum vieler gefährdeter Arten anderer faunistischer und floristischer Gruppen.

Während in Teilen der Charakter der Feuchtwiesenlandschaft mit einem Mosaik aus Torfstichen, Gebüschinseln, Streu- und Futterwiesen erhalten ist, stellen sich einige großflächige Areale als intensiv genutztes Grünland und Ackerflächen dar.

Allgemeine Ziele/Maßnahmen im Projektgebiet Gundelfinger Moos

Ziele sind im Wesentlichen der Erhalt der bestehenden wertvollen Lebensräume und die Entwicklung der momentan noch intensiv genutzten Bereiche. Ziele und Maßnahmen lassen sich grob in drei Bereiche gliedern:

- Wasserhaushalt/Wiedervernässung: zusätzliche Wasserzufuhr aus Seen und Vorflutern; Anstau des zentralen Entwässerungsgrabens; Rückhaltung des ausströmenden Grund- und Oberflächenwassers;
- Landschaftspflege: Entbuschung, Offenhalten der Landschaft; Extensivierung von Grünlandstandorten mit angepasster Wiesen- und Streuwiesenmäh; Anlage von Flachmulden;

- Nutzung: standortgerechte, naturschutzfachlich angepasste Landnutzung; Beweidung mit z.B. Pferden, Rindern, Schafen und Wasserbüffeln

A2: Grundstück Flur-Nr. 7608/5, Gemarkung Gundelfingen a. d. Donau, Stadt Gundelfingen a. d. Donau

Lage/Bestand

- Lage: zentral im NSG Gundelfinger Moos, großflächiges Niedermoorgebiet, Wiesenbrütergebiet, Wiesenbrütergebiet
- Bestand/Nutzung: degradierte Feuchtfläche (feuchtes Extensivgrünland),
- Größe: 2.490 m²

Entwicklungsziel

- Artenreiches extensiv gepflegtes Grünland (Feuchtwiese) angrenzend an das NSG Gundelfinger Moos
- Lebensraum für Wiesenbrüter, Amphibien etc.

Pflegemaßnahmen

- Aushagern des Oberbodens durch fachgerechte Mahd und Mähgutabfuhr
- Ansaat mit artenreicher Feuchtwiesenmischung (z.B. Rieger-Hofmann „Feuchtwiesenmischung 06“ oder Vergleichbares)
- Im Ansaatjahr gezielter Pflegeschnitt, anschließend 1-3-malige Mahd pro Jahr mit Entfernung des Mahdguts (Juli/September) in Abstimmung mit der UNB (Pflegeplan abstimmen)
- Verzicht auf Düngemittel und Pestizideinsatz

Aufwertungspotenzial

Tab. 6: Aufwertungspotenzial A2

Fläche	Ausgangszustand / Bewertung Leitf.	Entwicklungsziel / Bewertung Leitf.	Betroffene Fläche	K-Faktor	Komp.-Umfang
Fl.-Nr. 7903/0	Ackerfläche I oben	feuchtes Extensivgrünland, standortgerecht, Wiesenbrüterlebensraum III	2.490 m ²	1,5	3.735 m ²

Durch die entsprechenden Pflegemaßnahmen auf der bisherigen Ackerfläche A3 entsteht auch hier eine Aufwertung für das NSG und der Standort wird weiter gestärkt als Lebensraum für Wiesenbrüter und Amphibien.

A3: Grundstück Flur-Nr. 7608/5, Gemarkung Gundelfingen a. d. Donau, Stadt Gundelfingen a. d. Donau

Lage/Bestand

- Lage: zentral im NSG Gundelfinger Moos, großflächiges Niedermoorgebiet, Wiesenbrütergebiet
- Bestand/Nutzung: Ackerflächen
- Größe: 2.162 m²

Entwicklungsziel

- Artenreiches extensiv gepflegtes Grünland (Feuchtwiese) im NSG Gundelfinger Moos
- Lebensraum für Wiesenbrüter, Amphibien etc.

Pflegemaßnahmen

- Aushagern des Oberbodens durch fachgerechte Mahd und Mähgutabfuhr
- Ansaat mit artenreicher Feuchtwiesenmischung (z.B. Rieger-Hofmann „Feuchtwiesenmischung 06“ oder Vergleichbares)
- Im Ansaatjahr gezielter Pflegeschnitt, anschließend 1-3-malige Mahd pro Jahr mit Entfernung des Mahdguts (Juli/September) in Abstimmung mit der UNB (Pflegeplan abstimmen)
- Verzicht auf Düngemittel und Pestizideinsatz

Aufwertungspotenzial

Tab. 7: Aufwertungspotenzial A3

Fläche	Ausgangszustand / Bewertung Leitf.	Entwicklungsziel / Bewertung Leitf.	Betroffene Fläche	K-Faktor	Komp.- Umfang
Fl.-Nr. 7903/0	Ackerfläche I oben	feuchtes Extensivgrünland, standortgerecht, Wiesenbrüterlebensraum III	2.490 m ²	1,5	3.735 m ²

Durch die entsprechenden Pflegemaßnahmen auf der bisher degradierten Fläche A3 entsteht auch hier eine Aufwertung für das NSG und der Standort wird weiter gestärkt als Lebensraum für Wiesenbrüter und Amphibien.

11.8 Zusammenfassung Ausgleichsflächen

Der erforderliche Ausgleichsbedarf von insgesamt **6.659 m²** wird durch Kompensationsmaßnahmen auf den folgenden internen und externen Ausgleichsflächen erbracht:

Tab. 8: Für Ausgleichskonzept festgelegte Ausgleichsflächen

Nr.	Flurstück	Gemarkung (Gemeinde)	Größe A/E-Fläche	Maßnahme
A1	758	Gundremmingen (Gundremmingen)	1.206 m ²	Entwicklung artenreiches Extensivgrünland
A2	7608/5	Gundelfingen (Gundelfingen)	2.162 m ²	Entwicklung artenreiches Extensivgrünland (Feuchtwiese, Gundelfinger Moos)
A3	7903/0	Gundelfingen (Gundelfingen)	3.735 m ²	Entwicklung artenreiches Extensivgrünland (Feuchtwiese, Gundelfinger Moos)
Σ			7.103 m²	

12 Spezieller Artenschutz

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

- Wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten darf nicht nachgestellt werden; sie dürfen nicht gefangen, verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).
- Wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten dürfen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten nicht erheblich gestört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur dürfen nicht entnommen, beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).
- Wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur dürfen nicht entnommen werden; sie oder ihre Standorte dürfen nicht beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

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

Auf Grundlage der bisherigen Erkenntnisse ist davon auszugehen, dass sich ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG im Vollzug der Planung vermeiden

lässt, wenn entsprechende Vorkehrungsmaßnahmen ergriffen werden. Hierzu sind folgende Maßnahmen in der Bebauungsplansatzung festgesetzt.

- **V 1: Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme Nr. 1 - Bauzeitenbeschränkung:**
Die Baufeldfreimachung und Bodenarbeiten (Oberboden abschieben etc.) sind nur in den Wintermonaten (Anfang November 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: Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme Nr. 2 - Ökologische Baubegleitung:**
Sollten die Bauarbeiten nicht im Winter beginnen können, so ist unmittelbar vor Beginn der Baufeldfreimachung 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: Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme Nr. 3 - Verwendung geschlossener Schachtabdeckungen, um Fallenwirkung für Amphibien zu verhindern**
Vermeidung einer unbeabsichtigten Fallenwirkung von Lichtschächten, Gullys, Kellerereingänge etc. durch Kleintier-Schutzgitter bzw. kleintierfreundliche Ausgestaltung (Ausstiegshilfe o. ä.).

Vom genannten Vorhaben werden unter der Voraussetzung der Durchführung der Vermeidungsmaßnahmen keine Arten geschädigt, gestört, verletzt oder getötet. Durch diese Maßnahmen wird gewährleistet, dass der derzeitige günstige Erhaltungszustand gewahrt bleibt bzw. der jetzige ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtern wird, und eine Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht erschwert wird.

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

13 Verkehrsanbindung/Verkehrliche Erschließung

Die straßenverkehrliche Anbindung des Gewerbegebietes an das überörtliche öffentliche Straßennetz (hier St 2025) erfolgt über die bestehende Hygsetter Straße.

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

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

Da sich die Zufahrt zum Gewerbegebiet in unmittelbarer Nähe zum Kreisverkehr der Staatsstraße St 2025 befindet, hat die Gemeinde geprüft, ob die Errichtung einer Linksabbiegespur erforderlich ist. Zur Prüfung, ob eine Linksabbiegespur zur Vermeidung eines Rückstaus auf die Staatsstraße 2025 erforderlich wird hat die Gemeinde eine Verkehrszählung durchgeführt. Die Zählung fand vom 12.03.2021 bis zum 23.03.2021 statt. Gezählt wurden die aus südöstlicher Richtung kommenden Fahrzeuge auf der Hygstetter Straße, um zu prüfen, ob es durch den Gegenverkehr zu einem Rückstau kommt, wenn ein Fahrzeug auf das Gelände der Bäckerei links abbiegt. Am Tag wurden in diesem Zeitraum durchschnittlich 81 Fahrzeuge gezählt. Das maximale Verkehrsaufkommen betrug 111 Fahrzeuge an einem Dienstag. Am Wochenende war jeweils ein niedriges Verkehrsaufkommen festzustellen. Aufgrund des insgesamt geringen Verkehrsaufkommens auf der Hygstetter Straße ist nicht davon auszugehen, dass es zu einem Rückstau auf die Staatsstraße kommt. Dazu trägt auch bei, dass die Zufahrt zum Gewerbegebiet möglichst weit nach Südosten an die Grundstücksgrenze gesetzt wurde. Die Gemeinde Gundremmingen sieht daher von der Errichtung einer Linksabbiegespur ab.

14 Ver- und Entsorgung/Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers

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

Als Grundlage zur Beurteilung der Untergrundverhältnisse liegt ein Baugrundgutachten des Institutes für Materialprüfung Dr. Schellenberg Leipheim GmbH & Co. KG zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bäckerei am Kreisverkehr“ vor (Gutachten-Nr.: 21K0134, vom 21.06.2021). Im Ergebnis wird im Baugrundgutachten bzgl. der Niederschlagswasserversickerung festgestellt, dass diese grundsätzlich machbar ist, wenn gleich obere Deckschichten nicht zwingend für die Versickerung geeignet sind, ggf. sind bodenverbessernde Maßnahmen oder technische Anlagen zur Versickerung, z. B. System von Mulden und Rigolen zur Rückhaltung und punktuelle Versickerungen erforderlich.

Durch das Ingenieurbüro Kuhn wurde anschließend die Dimensionierung der Versickerungsanlagen ausgearbeitet. Im Gutachten vom 22.06.2021 ist die geplante Entwässerung des unverschmutzten Niederschlagswasser dargestellt. Das Gutachten wird als Anlage der Begründung beigefügt.

15 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten bekannt.

16 Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden

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

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

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

17 Konzept zum Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel

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

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt diesen Grundsatz durch folgende Maßnahmen:

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

18 Bodendenkmalpflege

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

19 Brandschutz

Das Hydrantennetz ist nach dem Beiblatt des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen. Der Löschwasserbedarf für ein Gewerbegebiet beträgt nach DVGW Merkblatt 96 m³/h über 2 Stunden. Konkrete technische Lösungen zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu erarbeiten.

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

20 Planungs-/Flächenstatistik

Gesamtfläche	12.073	m ²	100 %
davon öffentliche Verkehrsfläche	594	m ²	5 %
Gewerbegebiet	9.513	m ²	79 %
private Grünfläche	1.966	m ²	16 %
max. überbaubare Grundstücksfläche (GEb)	7.610	m ²	

V ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG

- (1) Architekt Wilhelm Frieblinghaus: Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bäckerei am Kreisverkehr“ vom 29. Juni 2021
- (2) Kling Consult, Krumbach: Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bäckerei am Kreisverkehr“, Gemeinde Gundremmingen vom 21. Juli 2021
- (3) Kling Consult, Krumbach: Ausgleichsflächen Übersichtsplan vom 21.07.2021
- (4) Kling Consult, Krumbach: Fachbeitrag Artenschutz zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bäckerei am Kreisverkehr“ vom 8. Oktober 2020
- (5) Institut für Materialprüfung Dr. Schellenberg Leipheim GmbH & Co. KG: „Baugrundgutachten Bäckerei am Kreisverkehr, Gundremmingen“ (Gutachten-Nr. 21K0134) vom 21. Juni 2021
- (6) Ingenieurbüro Ludwig Kuhn, Burgau/Limbach: „Entwässerungskonzept „Regenwasser/Schmutzwasser“ über Anschluss Außenbereich Versickerungsanlage bzw. öffentlicher Anschluss/Revisionsschacht“ vom 22. Juni 2021
- (7) Müller-BBM, Planegg bei München: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Bäckerei am Kreisverkehr", Gundremmingen, Bericht Nr. M149543/01 vom 15. Juli 2021

VI BEHÖRDEN/SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

- 1 Abwasserverband Mindel-Kammel, Offingen
- 2 Amprion GmbH
- 3 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Günzburg
- 4 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Krumbach, Bereich Forsten
- 5 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Krumbach, Bereich Landwirtschaft
- 6 Amt für Ländliche Entwicklung, Krumbach
- 7 Bayerischer Bauernverband Günzburg, Reisenburg
- 8 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ, München
- 9 Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz – Abteilung Kernenergie und Strahlensicherung, München
- 10 BGZ Gesellschaft für Zwischenlagerung mbH, Gundremmingen
- 11 Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen, Referat 226, Berlin
- 12 Bund Naturschutz KG Günzburg, Pfaffenhofen

- 13 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Süd, PTI 23, Gersthofen
- 14 Deutsche Telekom Technik GmbH, Zentralbetrieb Technik (zu Richtfunkstrecken), Bayreuth
- 15 Ericsson Services GmbH, Düsseldorf
- 16 Gewerbeaufsichtsamt Augsburg
- 17 Immobilien Freistaat Bayern, Augsburg
- 18 Industrie- und Handelskammer, Augsburg
- 19 Kernkraftwerk Gundremmingen GmbH (KGG), Gundremmingen
- 20 Kreishandwerkerschaft Günzburg/Neu-Ulm, Weißenhorn
- 21 Kreisheimatpfleger Landkreis Günzburg, Herr Ott
- 22 Landesbund für Vogelschutz e. V., Geschäftsstelle Schwaben, Hilpoltstein
- 23 Landratsamt Günzburg – Gesundheitsamt
- 24 Landratsamt Günzburg - Sachgebiet 403 (Bauabteilung)
- 25 Lechwerke AG, Augsburg
- 26 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde
- 27 Regionalverband Donau-Iller
- 28 schwaben netz gmbh, Betriebsbüro Günzburg
- 29 Staatliches Bauamt Krumbach, Bereich Straßenbau
- 30 Stadt Gundelfingen
- 31 Stadt Lauingen
- 32 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, München
- 33 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Servicestelle Krumbach

VII VERFASSER UND PLANAUFSTELLUNG

Team Bauleitplanung/Regionalplanung

Krumbach, 21. Juli 2021

Bearbeiterin:

Dipl.-Geogr. Peter Wolpert

Jana Fürstenberg M.Sc. Geogr.

Gemeinde Gundremmingen, den

.....
Erster Bürgermeister

.....
(Siegel)

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

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

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

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