



Projekt-Nr. 4613-405-KCK

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

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

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord-Ost – 2. Änderung“

Stadt Burgau



## Teil C: Begründung

Die Änderungen/Ergänzungen zum Entwurf in der Fassung vom  
28. Februar 2023 sind gelb hinterlegt

Entwurf i. d. F. vom 24. Oktober 2023



Tragwerksplanung



Bauleitung



Architektur



Sachverständigenwesen



Baugrund



Generalplanung



Vermessung



Tiefbau



Raumordnung



SIGEKO

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Aufstellungsverfahren</b>	<b>4</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss	4
1.2	Bebauungsplanentwurf	4
1.3	Erneuter Bebauungsplanentwurf	4
1.4	Satzungsbeschluss	4
<b>2</b>	<b>Einfügen in den Bebauungsplan</b>	<b>5</b>
2.1	Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planaufstellung	5
2.2	Verfahren	5
2.3	Planungsalternativen	6
2.4	Lage und Erschließung des Plangebietes	6
2.5	Entwicklung aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan	7
2.6	Bestehende Bebauungspläne	8
<b>3</b>	<b>Durchführungsvertrag</b>	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>Bestandsbeschreibung und Geländebeschaffenheit</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Landesplanerische und raumordnerische Überprüfung</b>	<b>10</b>
5.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)	10
5.2	Regionalplan der Region Donau-Iller (RP 15)	11
5.3	Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP Bayern und des Regionalplanes der Region Donau-Iller	12
<b>6</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>13</b>
6.1	Schutzgebiete	13
6.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	13
6.3	Schutzgut Boden	13
6.4	Schutzgut Fläche	14
6.5	Schutzgut Wasser	14
6.6	Schutzgut Luft und Klima	14
6.7	Schutzgut Mensch/Immissionsschutz	15
6.8	Schutzgut Landschaft	15
6.9	Schutzgut Kultur und Sachgüter	15
<b>7</b>	<b>Städtebauliche und gestalterische Planungskonzeption</b>	<b>15</b>
<b>8</b>	<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>16</b>
8.1	Art der baulichen Nutzung	16
8.2	Maß der baulichen Nutzung	17
<b>9</b>	<b>Bauweise, Grenzabstände, überbaubare Grundstücksflächen</b>	<b>18</b>
<b>10</b>	<b>Garagen, Carports und Stellplätze, Nebenanlagen</b>	<b>18</b>
<b>11</b>	<b>Verkehrerschließung</b>	<b>19</b>
<b>12</b>	<b>Ver- und Entsorgung, Erschließung</b>	<b>20</b>
12.1	Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallbeseitigung, Energieversorgung	20
12.2	Niederschlagswasserbeseitigung	20

<b>13</b>	<b>Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz</b>	<b>21</b>
<b>14</b>	<b>Gestaltungsfestsetzungen</b>	<b>22</b>
14.1	Dachform, Dachneigung, Fassadengestaltung, Dacheindeckung	22
14.2	Einfriedungen	22
14.3	Werbeanlagen	23
<b>15</b>	<b>Artenschutz</b>	<b>23</b>
<b>16</b>	<b>Brandschutz</b>	<b>24</b>
<b>17</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>24</b>
<b>18</b>	<b>Klima und Energie</b>	<b>24</b>
<b>19</b>	<b>Bodenschutz</b>	<b>25</b>
<b>20</b>	<b>XPlanung Standard</b>	<b>26</b>
<b>21</b>	<b>Planungsstatistik</b>	<b>26</b>
<b>22</b>	<b>Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange</b>	<b>26</b>
<b>23</b>	<b>Bestandteile des Bebauungsplanes</b>	<b>27</b>
<b>24</b>	<b>Verfasser</b>	<b>27</b>

## **1 Aufstellungsverfahren**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Stadtrat der Stadt Burgau hat in seiner Sitzung vom 28. Februar 2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord-Ost – 2. Änderung“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 12 und 13a BauGB beschlossen und am 20. März 2023 ortsüblich bekanntgemacht.

### **1.2 Bebauungsplanentwurf**

In der Sitzung vom 28. Februar 2023 beschloss der Stadtrat der Stadt Burgau dem Bebauungsplanentwurf „Gewerbegebiet Nord-Ost – 2. Änderung“ in der Fassung vom 28. Februar 2023 zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss). Die öffentliche Auslegung wurde am 20. März 2023 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord-Ost – 2. Änderung“ in der Fassung vom 28. Februar 2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB in der Zeit vom 28. März 2023 bis einschließlich 1. Mai 2023 im Rathaus der Stadt Burgau öffentlich ausgelegt. Für den Entwurf des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord-Ost – 2. Änderung“ in der Fassung vom 28. Februar 2023 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB in der Zeit vom 28. März 2023 bis einschließlich 1. Mai 2023 beteiligt und Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

### **1.3 Erneuter Bebauungsplanentwurf**

In der Sitzung vom 24. Oktober 2023 beschloss der Stadtrat der Stadt Burgau dem Bebauungsplanentwurf „Gewerbegebiet Nord-Ost – 2. Änderung“ in der Fassung vom 24. Oktober 2023 erneut zuzustimmen (erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss). Die erneute öffentliche Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Der erneute Entwurf des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord-Ost – 2. Änderung“ in der Fassung vom 24. Oktober 2023 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... im Rathaus der Stadt Burgau öffentlich ausgelegt. Für den erneuten Entwurf des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord-Ost – 2. Änderung“ in der Fassung vom 24. Oktober 2023 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... beteiligt und Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

### **1.4 Satzungsbeschluss**

Der Stadtrat der Stadt Burgau hat am ..... den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord-Ost – 2. Änderung“ in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

## 2 Einfügen in den Bebauungsplan

### 2.1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Bereitstellung einer geeigneten Fläche für die Ansiedlung einer gewerblichen Nutzung mit unterschiedlichen Nutzungsspektren in der Stadt Burgau. Dahingehend soll das Plangebiet einer östlichen Teilfläche des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 4771/5 in einer Größe von ca. 1.260 m<sup>2</sup> planungsrechtlich gesichert werden. Die Planung ist ausschließlich als gewerbliche Nutzung einzustufen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord-Ost“ inklusive 1. Änderung und weicht von den bisherigen Festsetzungen in Form der maximalen Anzahl der Vollgeschosse, der Baugrenzen sowie der maximalen Grund- und Geschossflächenzahl ab. Auf einer gegenwärtig genutzten Fläche eines Fahrzeughandels mit Abstellflächen ist die Errichtung des Bauvorhabens vorgesehen.

Mit der Planung verfolgt die Stadt Burgau das Ziel, eine gewerbliche Entwicklung mit Identitätscharakter am östlichen Auftakt in die Stadt Burgau städtebaulich zu ermöglichen. Vorgesehen sind sowohl Geschäfts, Büro- und Verwaltungsräume als auch Dienstleistungsbetriebe. Selbstständige Einzelhandelsbetriebe wie z. B. ein Textilhandel oder Gastronomiebetriebe wie z. B. ein Tagescafé oder flächenmäßig untergeordnete Verkaufsflächen für Lebensmittel wie z. B. Backwaren runden das unterschiedliche Nutzungsprofil ab. Nachdem es sich ausschließlich um gewerbliche Nutzungen handelt, wird durch das Vorhaben an dem bestehenden Gebietscharakter eines Gewerbegebietes unverändert festgehalten. Neben der Schaffung von Arbeitsplätzen wird die lokale und regionale Wirtschaftskraft gestärkt. Die unterschiedlichen gewerblichen Nutzungsspektren fördern eine städtebauliche Aktivierung des Innenbereiches. Dazu wird dem kommunalen Ziel der stetigen Sicherung der Nah- und Grundversorgung Rechnung getragen.

Während der vorderwärtige Bereich einer neuen Nutzung zugeführt wird, werden im rückwärtigen Bereich gegenwärtig eingeschränkt genutzte bzw. brach liegende Flächen im Innenbereich revitalisiert. Durch die Umsetzung dieses gewerblichen Vorhabens als vorhabenbezogener Bebauungsplan wird die städtebauliche Entwicklung im Detail gesteuert. Die beabsichtigten gewerblichen Nutzungen werden zielgerichtet auf den konkreten Bedarf bzw. auf den Vorhaben- und Erschließungsplan abgestimmt.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen sowie die städtebauliche Entwicklung und Steuerung zu sichern, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 12 BauGB erforderlich.

### 2.2 Verfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord-Ost – 2. Änderung“ gemäß § 12 BauGB i. V. m. § 30 Abs. 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Für das Plangebiet besteht ein Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil D), der gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird, in welchem das Bauvorhaben im Detail festgelegt wird. Im Zuge der Erschließung und Durchführung werden die Auswirkungen der Planung entsprechend gesteuert.

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im

Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beträgt insgesamt ca. 1.260 m<sup>2</sup> und befindet sich im Innenbereich eines Gewerbegebietes am östlichen Stadteingang von Burgau. Damit ist nachgewiesen, dass die Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt und somit die Voraussetzung für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens erfüllt ist. Darüber hinaus wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder dem Landesrecht unterliegen begründet, noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demzufolge wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Eingriffe, die aufgrund der Änderung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

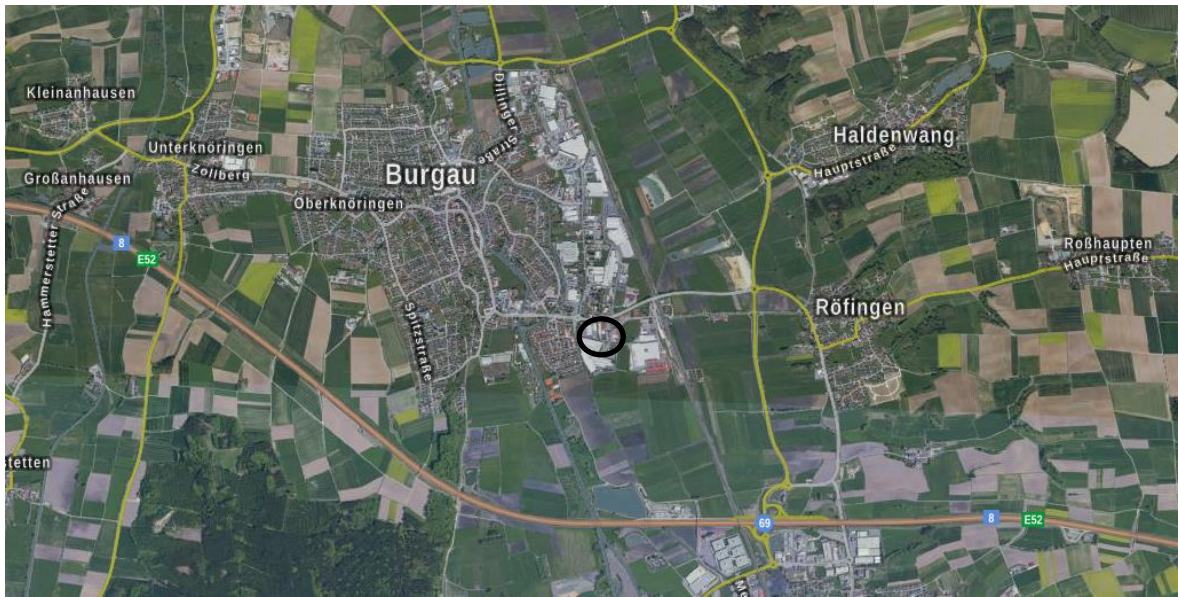
### **2.3 Planungsalternativen**

Mit der Errichtung dieses gewerblichen Vorhabens ist ein verfügbarer Standort für die geplanten Nutzungen in Burgau im Gewerbegebiet Nord-Ost vorhanden. Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Sicherung des Bauvorhabens ermöglicht. Der Standort eignet sich für die beabsichtigte Entwicklung, da er verkehrlich gut angebunden ist und sich in einer städtebaulich integrierten Lage im Gewerbegebiet befindet. Eine konkrete Entwicklungsbereitschaft für die innerörtliche Fläche liegt vor. Rückwärtige wenig-genutzte bzw. brach liegende Flächen im Innenbereich werden einer neuen Nutzung zugeführt. Gleichzeitig leistet die Stadt Burgau einen Beitrag zur Stärkung der lokalen Wirtschaftskraft, zur Sicherung der Nah- und Grundversorgung und zur gewerblichen Entwicklung in Verbindung mit der Schaffung von Arbeitsplätzen. Aus den angeführten Gründen hat sich die Stadt Burgau für die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Vorhabenbezug entschieden, damit diese städtebauliche Entwicklung detailliert gesteuert wird. Zudem liegen mit dem beabsichtigten Plangebiet die erforderliche Flächengröße bzw. Lage des Standortes für eine bestehende und bekannte Vorhabenplanung vor. Die Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten kommt zu dem Ergebnis, dass vergleichbare Mindestgrößen bzw. Flächenpotentiale der Stadt Burgau aufgrund von fehlenden Entwicklungs- und Verkaufsbereitschaften nicht zur Verfügung stehen.

### **2.4 Lage und Erschließung des Plangebietes**

Die Stadt Burgau liegt im Landkreis Günzburg (Bezirk Schwaben) mit ca. 10.300 Einwohnern und befindet sich in einer zentralen Lage in unmittelbarer Nähe zur Bundesautobahn A 8 und Bahnstrecke Stuttgart-München. Östlich von Günzburg umfasst die Stadt Burgau insgesamt sieben Stadt- bzw. Gemeindeteile. An das übergeordnete Straßennetz ist die Stadt durch die Staatsstraße St 2510 angebunden. Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage im Gewerbegebiet Nord-Ost und wird durch die innerörtliche Staatsstraße bzw. Augsburgener Straße erschlossen. Im Siedlungsumfeld befinden sich hauptsächlich gewerbliche Nutzungen und Einzelhandelsbetriebe. Eine nähere Beschreibung erfolgt in der Bestandsbeschreibung unter Ziff. 4.





**Abb. 1** Übergeordnete Lage des Plangebietes (schwarzer Kreis), o. M.

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A) und umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1.260 m<sup>2</sup>. Das Plangebiet beinhaltet eine Teilfläche des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 4771/5. Das Grundstück befindet sich innerhalb der Stadt und Gemarkung Burgau. Die Fläche ist in privatem Eigentum.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt: Im Norden und Osten durch gewerbliche Nutzungen. Im Süden durch die Augsburgische Straße bzw. die innerörtliche Staatsstraße St 2510 sowie anschließend gewerbliche Nutzungen und Einzelhandelsbetriebe. Im Westen durch gewerbliche Nutzungen.

## 2.5 Entwicklung aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Burgau als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Süden wird eine Grünfläche dargestellt. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Mit der beabsichtigten Planung sind ausschließlich gewerbliche Nutzungen beabsichtigt, wodurch der Flächennutzungsplan im nördlichen Bereich dem Bebauungsplan entspricht. Die Abgrenzung der Grünfläche umfasst die Bauverbotszone auf Grundlage des § 9 FStrG entlang der Augsburgischen Straße, welche auf der Ebene des vorliegenden Bebauungsplanes Berücksichtigung findet. Aufgrund dessen wird der Bebauungsplan im südlichen Bereich nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, und kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB davon abweichend aufgestellt werden, solange die städtebauliche geordnete Entwicklung des Gebietes nicht beeinträchtigt wird.

In diesem Teilbereich wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

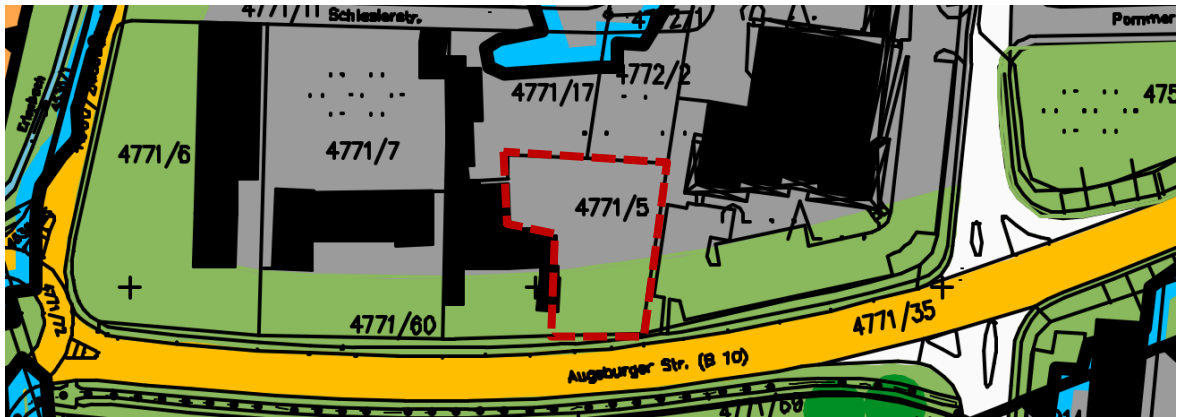


Abb. 2 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Burgau mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes (rot gestrichelt), o. M.

## 2.6 Bestehende Bebauungspläne

Innerhalb des Plangebietes sind rechtskräftige Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord-Ost“ und „Gewerbegebiet Nord-Ost – 1. Änderung“, Stadt Burgau vorhanden. Nachdem insbesondere das Maß der baulichen Nutzung von den vorliegenden Festsetzungen abweicht, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Der bisher gültige Gebietscharakter eines Gewerbegebietes wird durch die vorhabenbezogene gewerbliche Nutzung beibehalten.

Aufgrund der teilräumlichen Überlagerung mit dem bestehenden Baurecht wird in den textlichen Festsetzungen formuliert, dass mit dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord-Ost – 2. Änderung“ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord-Ost“ sowie die Festsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord-Ost“, soweit diese innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord-Ost – 2. Änderung“ liegen, geändert und vollständig ersetzt werden.

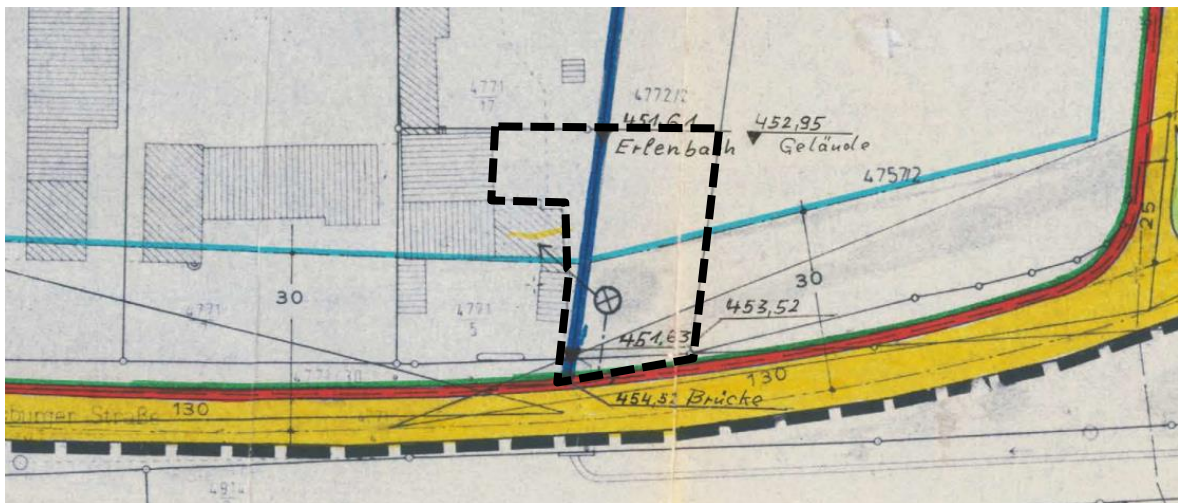


Abb. 3 Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Nord-Ost“ mit Umgrenzung des Plangebietes (schwarz gestrichelt), o. M.



### 3 Durchführungsvertrag

Im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan regelt der zwischen der Stadt Burgau und dem Vorhabenträger vereinbarte Durchführungsvertrag planungsrelevante Sachverhalte im Hinblick auf die Durchführung des Vorhabens und seine Erschließung. Der Durchführungsvertrag wird gemäß § 12 BauGB spätestens vor Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwischen den Vertragsparteien abgeschlossen. Grundlage des Durchführungsvertrages ist ein vom Vorhabenträger vorgelegter und mit der Stadt Burgau abgestimmter Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil D). Der Vorhabenträger ist zur Durchführung des Vorhabens bereit und in der Lage. Die Grundstücksverfügbarkeit ist nachgewiesen.

### 4 Bestandsbeschreibung und Geländebeschaffenheit

Gegenwärtig wird das Plangebiet durch einen Fahrzeughandel mit Abstell- bzw. Stellplatzflächen genutzt, wodurch das Gelände teilräumlich verdichtet und versiegelt ist. Der rückwärtige Grundstücksbereich ist unbebaut und wird eingeschränkt genutzt. Topographisch bedingt ist das Gelände eben mit Höhenunterschieden von max. 1,0 m und liegt auf einer durchschnittlichen Geländehöhe von ca. 454 m über Normalhöhen-Null (NHN). Dem Bebauungsplan liegt eine Geländehöheaufnahme bzw. Bestandsvermessung, Kling Consult GmbH vom 10. August 2022 zugrunde. Naturräumlich liegt die Stadt Burgau im Mindeltal.



Abb. 4 Luftbild mit Geltungsbereich Bebauungsplan (schwarz gestrichelt), o. M.

Durch den Fahrzeughandel im vorderwärtigen Bereich und den unbebauten rückwärtigen Flächen handelt es sich um ein bereits genutztes und teilweise bebautes Plangebiet. Durch den Bebauungsplan wird eine neue Nutzung für das Grundstück planungsrechtlich gesichert. Rückwärtige Grundstücksflächen werden revitalisiert. An der nördlichen und östlichen Grenze des Plangebietes sind einige Gehölzbestände vorhanden, welche im Zuge der Planung nicht berührt werden. Biotopbestände werden nicht berührt. Bereits bestandsorientiert wird das Vorhabengebiet von der Augsburger Straße im Süden erschlossen, was durch die vorliegende Planung beibehalten wird. Westlich und östlich sind weitere Bestandsbebauungen mit dazugehörigen Stellplatzflächen vorhanden. Im Norden handelt es sich um anschließende unbebaute Flächen. Innerhalb des Plangebietes verläuft unterirdisch eine Verrohrung von Süden nach Norden, welche im Bebauungsplan hinterlegt ist.

## 5 Landesplanerische und raumordnerische Überprüfung

### 5.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)

Die Stadt Burgau ist im LEP Bayern als Mittelzentrum im Verdichtungsraum von Leipheim und Günzburg dargestellt. Die nächstgelegenen Oberzentren sind Günzburg und Leipheim. Weitere Aussagen werden nicht formuliert. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

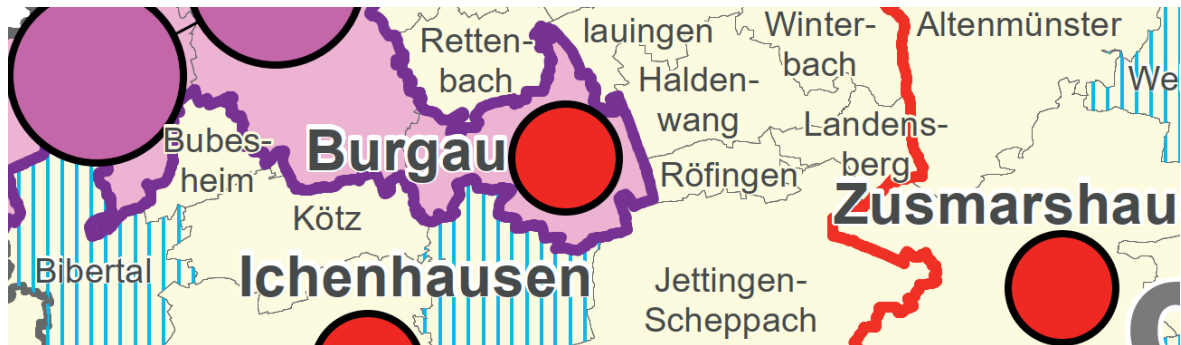


Abb. 5 Ausschnitt aus dem LEP Bayern, o. M.

Die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern sind vorliegend zu beachten.

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenzial der Teilräume sind weiterzuentwickeln (Z 1.1.1).
- Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen [...] sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden (G 1.1.1).
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (G 1.1.3).
- Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen [...] genutzt werden (G 1.2.2).
- Die räumlichen Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte/wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden (G 1.4.1).
- Den sich aus der Raum- und Siedlungsstruktur ergebenden unterschiedlichen raumordnerischen Erfordernissen der Teilräume soll Rechnung getragen werden (G 2.2.1). [...] Verdichtungsraum (Z 2.2.1).
- Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen (G 2.2.2).

- Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen, sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten, Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegen gewirkt wird, sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben (G 2.2.7).
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (Z 3.2).
- Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden (G 5.1).

## 5.2 Regionalplan der Region Donau-Iller (RP 15)

Raumstrukturell ist die Stadt Burgau im Regionalplan der Region Donau-Iller (RP 15) als Mittelzentrum im Verdichtungsraum von Leipheim und Günzburg dargestellt. Weitere Aussagen werden nicht formuliert.

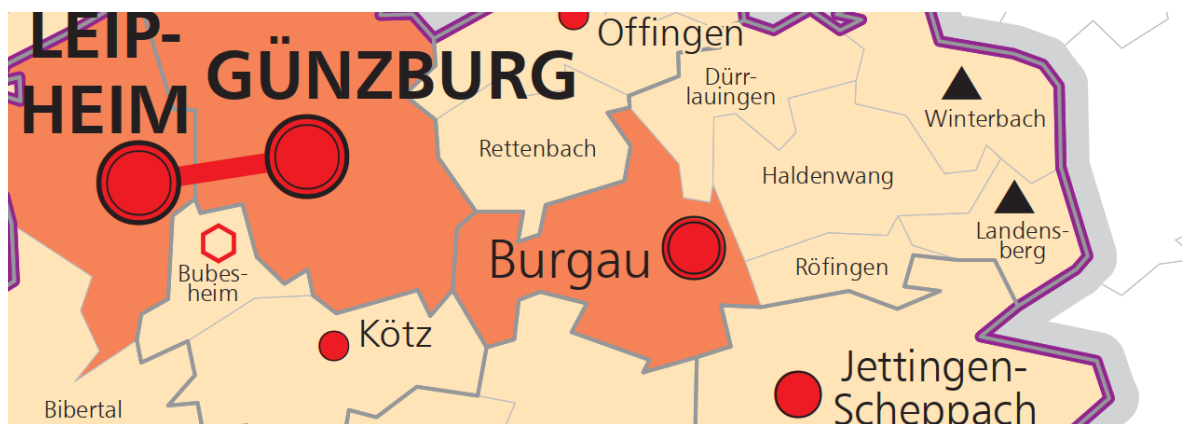


Abb. 6 Ausschnitt aus dem Regionalplan Donau-Iller (RP 15), Raumstruktur, o. M.



Abb. 7 Ausschnitt aus dem Regionalplan Donau-Iller (RP 15) mit Lage des Plangebietes (schwarzer Kreis), Raumnutzungskarte, o. M.

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans werden für das Plangebiet keine einschlägigen Inhalte dargestellt. Das Plangebiet befindet sich im Zusammenhang des bebauten Stadtteiles. Östlich in ca. 500 m Entfernung wird der Verlauf der Bahnstrecke Augsburg-Ulm dargestellt. Regionale Grünzüge, Naturschutzgebiete, Landschafts-Vorbehaltsgebiet oder sonstige Vorranggebiete werden nicht tangiert. Tourismus- und Erholungsgebiete oder auch Überschwemmungs- oder Hochwassergefährdungsgebiete sind nicht betroffen. Die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Regionalplans der Region Donau-Iller (RP 15) sind vorliegend zu beachten.

- Der Verdichtungsraum Günzburg/Leipheim soll durch Verbesserung der Standortvoraussetzungen für vielseitige, qualifizierte und hochqualifizierte Arbeitsplätze gestärkt und damit zu einem Alternativstandort zu den großen Verdichtungsräumen in Bayern und Baden-Württemberg entwickelt werden (A II 1.2 G 1).
- Im Verdichtungsraum und im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen soll die Siedlungsentwicklung entlang der regionalen Entwicklungsachsen so ausgestaltet werden, dass verkehrliche und infrastrukturelle Überlastungserscheinungen vermieden werden. Hierfür ist eine Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten, Verkehrs- und Versorgungsinfrastrukturen sowie von Freiflächen unter Berücksichtigung der überörtlichen Raumstrukturen kleinräumig auszugestalten (A III 1 G 4).
- Zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der ökologischen Vielfalt sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bei raumbeanspruchenden Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen (B I 1 G 2).
- Die Inanspruchnahme von Böden für Siedlungs-, Infrastruktur- und sonstige bodenbeeinträchtigende Zwecke soll auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen sollen erhalten, wenn möglich wiederhergestellt und Bodenbelastungen gemindert werden (B I 3 G 1).
- Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (B III G 6).

Es ist darauf hinzuweisen, dass sich der Regionalplan der Region Donau-Iller zum gegenwärtigen Planungsstand im Verfahren der Gesamtfortschreibung befindet.

### **5.3 Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP Bayern und des Regionalplanes der Region Donau-Iller**

Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um die Sicherstellung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Errichtung eines gewerblichen Vorhabens. Der Schaffung von Arbeitsplätzen sowie die Stärkung der lokalen/regionalen Wirtschaft wird Rechnung getragen. Ein Plangebiet im Innenbereich des bestehenden Gewerbegebietes wird eine neue Nutzung zugeführt, wodurch dem Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung konsequent gefolgt wird. Dadurch kann der bestehende Verkehrsanschluss der Augsburger Straße im Süden genutzt werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan steuert die städtebauliche Entwicklung im Detail und trägt zur konsequenten Umsetzung der planerischen Zielstellungen der Stadt Burgau bei. Die nutzungsbedingte Versiegelung wird auf das erforderliche Minimum begrenzt. Auch durch die Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung der Grundstücksflächen sowie der Verwendung wasserdurchlässiger Materialien werden die Belange der Ökologie, der Landschaft und des Naturschutzes gezielt berücksichtigt.

Das geplante Vorhaben widerspricht keinen Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms Bayern und des Regionalplans der Region Donau-Iller.



## 6 Umweltbelange

Gemäß den Vorgaben des beschleunigten Verfahrens i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen. Im Folgenden erfolgt eine kurze Übersicht sowie Auseinandersetzung der zu berücksichtigenden Umweltbelange gemäß § 1a BauGB.

### 6.1 Schutzgebiete

Von dem Vorhaben sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach BNatSchG sowie keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie betroffen. Regionalplanerisch ausgewiesene Vorbehalts- oder Vorranggebiete, Landschaftsschutzgebiete oder Naturparks werden nicht berührt. Das Plangebiet liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes HQ<sub>100</sub> des Erlenbachs und der Mindel. Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung von Schutzgebieten jeglicher Art liegen nicht vor.

### 6.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Während der vorderwärtige Grundstücksbereich durch den Fahrzeughandel mit dazugehörigen Abstellflächen genutzt wird, handelt es sich im rückwärtigen Bereich um eine unbebaute Freifläche. Gehölzbestände in Form von einigen Bäumen und Sträuchern befinden sich ausschließlich an der nördlichen und östlichen Grenze des Plangebietes, welche bei Durchführung der Planungs- und Baumaßnahmen unberührt bleiben. Innerhalb und im unmittelbaren Umfeld des Vorhabengebietes sind keine Biotope nach amtlicher Biotopkartierung vorhanden. Die Planung umfasst umfangreiche grünordnerische Maßnahmen, um nachhaltige Grünstrukturen und deren ökologische Funktionen sicherzustellen. Vorsorglich sind im Bebauungsplan artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen aufgeführt. Damit werden mögliche Artenschutzkonflikte während der Umsetzungsebene des Vorhabens gezielt vermieden. Es liegen keine Anhaltspunkte einer negativen Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie von artenschutzrechtlichen Belangen vor.

### 6.3 Schutzgut Boden

Gemäß der Bodenübersichtskarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung lässt sich als Bodentyp im Westen fast ausschließlich Gley und Braunerde-Gley aus Lehmsand bis Lehm (Talsediment) im Untergrund carbonathaltig sowie im Osten vorherrschend Niedermoor und gering verbreitet Übergangsmoor aus Torf über Substraten unterschiedlicher Herkunft mit weitem Bodenartenspektrum festhalten. Die betroffenen Flächen sind teilträumlich bereits aufgrund bestehender Nutzung verdichtet. Aufgrund der bestehenden Nutzungen und der Lage innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes ist die mit der Planung verbundene zusätzliche Verdichtung des Bodens in vertretbarem Ausmaß. Auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Teil D) ist das beabsichtigte Bauvorhaben im Detail geregelt. Ein Baugrundgutachten wird daher auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens empfohlen.

Durch die Planung ist von einer nutzungsbedingten Erhöhung der baulichen Verdichtung des Bodens auszugehen. Durch Maßnahmen der Ein- und Durchgrünung, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge und Begrenzung der Versiegelung auf ein erforderliches Minimum kann die Verdichtung des Bodens minimiert werden. Es wird darauf hingewiesen,



dass innerhalb des Plangebietes unterirdisch eine Verrohrung von Süden nach Norden verläuft. Diese ist im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie auch auf der Ebene des Bebauungsplanes berücksichtigt. Die Verrohrung wird bei Durchführung der Baumaßnahmen nicht berührt. Es liegen keine Anhaltspunkte einer negativen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden vor.

#### **6.4 Schutzgut Fläche**

Durch die planungsrechtliche Sicherung der im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord-Ost“ dargestellten Baufläche, wird die beabsichtigte Errichtung einer gewerblichen Nutzung ermöglicht. Nachdem der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Burgau zu Teilen eine gewerbliche Fläche und eine Grünfläche darstellt, wird eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes lediglich für einen Teil der Grünfläche erforderlich. Die betroffene Fläche befindet sich im Innenbereich des bestehenden Gewerbegebietes, wodurch die Planung dem Grundsatz einer Maßnahme der Innenentwicklung folgt. Nachdem das Plangebiet teilträumlich bereits verdichtet ist, sind die Auswirkungen der veränderten Flächenversiegelung von geringer Bedeutung. Die geplante Ein- und Durchgrünung wirkt sich minimieren auf die Nutzungssteigerung aus. Es liegen keine Anhaltspunkte einer negativen Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche vor.

#### **6.5 Schutzgut Wasser**

Das Plangebiet liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes  $HQ_{100}$  des Erlenbachs und der Mindel. Weder Wasserschutzgebiete noch wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete werden tangiert. Zudem befindet sich kein festgesetztes Trinkwasserschutzgebiet oder Gewässer innerhalb des Planungsbereiches. Angaben zu höchsten Grundwasserständen sind nicht bekannt. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes sichergestellt. Die abschließende Entwässerungsplanung wird im Bauantragsverfahren vorgelegt. Die Verdichtung des Bodens vermindert das Rückhaltevolumen des belebten Bodens und verringert somit die Grundwasserneubildung. Die Festsetzungen zur Reduzierung der Versiegelung, zum Boden- und Grundwasserschutz sowie zur Grünordnung tragen zu einer Verminderung des Oberflächenabflusses bei. Es liegen keine Anhaltspunkte einer negativen Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser vor.

#### **6.6 Schutzgut Luft und Klima**

Der Standort befindet sich innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes Nord-Ost der Stadt Burgau, wodurch von geringfügigen Auswirkungen für das Lokalklima auszugehen ist. Während der Bauphase kann es in der Luft zeitweise zu einer Anreicherung mit Staub und Verkehrsabgasen kommen. Durch die Bebauung kann aufgrund der zunehmenden Versiegelung von einer Beeinträchtigung des Mikroklimas ausgegangen werden. Bedingt durch die Hinderniswirkung der Gebäude, die Schattenbildung, das Wärmespeichervermögen der Baustoffe sowie durch Abwärme wird sich im Plangebiet der Wärme- und Feuchtehaushalt sowie das örtliche Windfeld lokal verändern. Durch die Planung werden Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung und Entsiegelung festgesetzt, um die damit verbundene Oberflächenaufheizung zu verringern. Dies wirkt sich begünstigend auf das Lokalklima aus. Es liegen keine Anhaltspunkte einer negativen Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft und Klima vor.

## 6.7 Schutzgut Mensch/Immissionsschutz

Das Plangebiet hat aufgrund seiner Lage unmittelbar nördlich der Augsburgener Straße in einem bestehenden Gewerbegebiet keine Bedeutung im Sinne einer Erholungsfunktion. Geruchsimmissionen sind nicht zu erwarten, da im Siedlungsumfeld keine landwirtschaftlichen Betriebe vorhanden sind.

Gewerbelärmemissionen durch das Vorhaben selbst führen zu keinen Beeinträchtigungen an schützenswerten Nutzungen im Siedlungsumfeld, welches ausschließlich durch gewerbliche Nutzung geprägt ist. Gewerbelärmimmissionen auf das Vorhaben ausgehend von dem Gewerbe im Umfeld sind ebenfalls zu vernachlässigen, da das beabsichtigte Vorhaben bzw. die geplanten Nutzungen ebenfalls ausschließlich als Gewerbegebiet bzw. Gewerbenutzungen gemäß der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm einzustufen sind. Mit der südlichen Augsburgener Straße handelt es sich um einen innerörtlichen Straßenabschnitt, wodurch die Verkehrslärmimmissionen die Immissionsrichtwerte grundlegend einhalten. Beeinträchtigungen der Schutzbedürftigkeit der gewerblichen Nutzung sind daher nicht zu erwarten. Es liegen keine Anhaltspunkte einer negativen Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch vor.

## 6.8 Schutzgut Landschaft

Der Standort befindet sich innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes Nord-Ost der Stadt Burgau und ist Teil des Siedlungskörpers, wodurch die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft gering sind. Durch die Planung wird einer bereits teilträumlich genutzten Fläche eine neue Nutzung zugeführt. Die Maßstäbe des beabsichtigten Vorhabens orientieren sich am Siedlungsumfeld. Das Umfeld wird durch weitere gewerblich genutzte Bauten geprägt. Die geplante Ein- und Durchgrünungen bzw. die Gestaltung und Begrünung der Grundstücksflächen schaffen eine Strukturanreicherung. Aufgrund der Lage im Innenbereich bzw. im Siedlungskörper sowie den unmittelbar angrenzenden Nutzungen liegen keine Anhaltspunkte einer negativen Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft vor.

## 6.9 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Unter Kultur- und Sachgüter werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind. Innerhalb und im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler dargestellt.

## 7 Städtebauliche und gestalterische Planungskonzeption

Auf einer Teilfläche des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 4771/5 ist die Errichtung eines gewerblichen Vorhabens auf gegenwärtig genutzten Flächen eines Autohandels geplant. Für das Plangebiet besteht ein Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil D), der gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

Vorgesehen ist eine Nutzung mit unterschiedlichen gewerblichen Nutzungsspektren. Maßgeblich sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume, Dienstleistungsbetriebe, selbständige Einzelhandelsbetriebe, Gastronomiebetriebe. Das Nutzungsspektrum wird auf gewerbliche Nutzungen eingeschränkt, wodurch einerseits dem Eigentümer ausreichende Handlungsspielräume hinsichtlich des konkreten Bedarfes eröffnet sowie andererseits die

entsprechende Nutzung auf das Vorhaben abgestimmt werden. Zum gegenwärtigen Zustand ist der abschließende Bedarf nicht vollständig bekannt. Daher wird durch die vorhabenspezifische Nutzung des Gebäudes eingeschränkt, wodurch ausschließlich gewerbliche Nutzungen erlaubt sind. Der Gewerbekomplex ist mit insgesamt fünf Vollgeschossen inklusive Flachdach und Kuppel in Walmdach-Form vorgesehen und entsprechend in der baulichen Höhe begrenzt. Erschließungstechnisch wird das Gebäude durch einen Laubengang auf der Westseite sowie einen zentralen Erschließungskern erschlossen. Die Abstandsflächen werden auf dem Grundstück eingehalten.

Der mit den Nutzungen verbundene Stellplatzbedarf wird oberirdisch im rückwärtigen Grundstücksbereich sowie teilweise östlich/westlich des Hauptgebäudes durch die erforderliche Anzahl an Stellplätzen nachgewiesen. Maßgeblich für die Ermittlung der Anzahl notwendiger Stellplätze ist die Stellplatzsatzung der Stadt Burgau. Diese sieht für die möglichen gewerblichen Nutzungen unterschiedliche Stellplatzschlüssel vor. Gegenwärtig basiert die Stellplatzberechnung der Vorhabenplanung auf den Nutzungen Büro/Verwaltung. Durch insgesamt ca. 730 m<sup>2</sup> gewerblichen Nutzflächen (je 35 m<sup>2</sup> Bürofläche ein Stellplatz) ist eine Anzahl an 21 Stellplätzen erforderlich, welche auf Grundlage der vorliegenden Planung nachgewiesen ist. Sollten sich im Rahmen der Genehmigungsebene anderweitige Nutzungen i. V. m. einem geänderten Stellplatzschlüssel ergeben, ist der aktualisierte Stellplatznachweis im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

Die konkrete städtebauliche und gestalterische Planungskonzeption ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil D) des Bebauungsplanes zu entnehmen.

## **8 Art und Maß der baulichen Nutzung**

### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung stellt einen zentralen Punkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar. Innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird auf Grundlage des § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB kein Gebietscharakter als Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 BauGB i. V. m. den Vorschriften der BauNVO festgesetzt, sondern die Zulässigkeit des Vorhabens festgeschrieben. Die Bestimmung der Nutzung wird auf das Vorhaben und die damit verbundene Nutzung eingeschränkt; diese ist jedoch an die Systematik und Terminologie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angelehnt. Diese Vorgehensweise macht es möglich, dass die Festsetzungen sehr stark auf das konkrete Vorhaben zugeschnitten werden. Hierdurch wird auch der erforderliche fachliche Prüfungs- und Abstimmungsaufwand erheblich reduziert.

Entsprechend ist ausschließlich die Unterbringung von gewerblichen Nutzungen erlaubt. Durch die Festsetzung des Nutzungszweckes wird eine dem Allgemeinverständnis zugängliche Zielrichtung vorgegeben. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann auf der Ebene des Bebauungsplanes der sich ergebende konkrete Bedarf nicht abschließend festgelegt werden, wodurch die Nutzung einerseits zielgerichtet festgesetzt wird und andererseits ausreichende Spielräume berücksichtigt.

Als gewerbliche Nutzung sind Geschäfts- Büro- und Verwaltungsräume erlaubt. Darüber hinaus kommen Räume für Dienstleistungsbetriebe wie z. B. Optiker oder Versicherungsagentur mit jeweils untergeordneten Funktionsräumen, Räume für rechtlich selbständige Einzelhandelsbetriebe wie z. B. Bäcker oder Textilhandel oder Räume für Gastronomiebetriebe wie z. B. ein Tagescafé und flächenmäßig untergeordnete Verkaufsflächen für Lebensmittel wie z. B. Backwaren in Betracht.

Die maximale Verkaufsfläche für rechtlich selbständige Einzelhandelsbetriebe wird dabei auf max. 200 m<sup>2</sup> begrenzt. Ein rechtlich selbständiger Einzelhandelsbetrieb muss daher unabhängig von anderen Betrieben genutzt werden und als eigenständiges Vorhaben genehmigungsfähig sein.

Dazu sind Räume für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke erlaubt. Mit dem Betriebsablauf einhergehende Infrastrukturen wie Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Nebenanlagen, Technikräume, Sanitärräume, Stellplätze, Fahrradstellplätze, Zufahrten und sonstige Verkehrsflächen sind ebenfalls zugelassen.

Mit der Art der baulichen Nutzung wird die beabsichtigte gewerbliche Nutzung detailliert gesteuert. Durch den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Gebäudekonzeption selbst ist das Nutzungsspektrum in Abhängigkeit des konkreten Bedarfes sichergestellt. Damit wird ein umfangreiches Spektrum an gewerblichen Nutzungen abgedeckt. Die konkrete Zulässigkeit des Einzelfalls obliegt der zuständigen Genehmigungsbehörde.

## 8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf den Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil D) im Detail abgestimmt. Um die Versiegelung auf das mit der Vorhabenplanung einhergehende Minimum zu begrenzen, wird eine maximale Grundfläche (GR) von 1.050 m<sup>2</sup> als Höchstmaß für das gesamte Plangebiet festgesetzt. Nachdem es sich gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan um ein gesamtheitliches Konzept handelt, wird die Festsetzung der Grundfläche auf das gesamte Bauvorhaben bezogen. Die Umsetzung ist sichergestellt, da der Vorhabenplanung eine Berechnung der Nutzungskennziffern vorliegt. Die Anteile der Versiegelung werden auf das erforderliche Minimum reduziert, um die Planung und die damit verbundene funktionalen Abläufe umzusetzen. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind im Sinne des § 19 BauNVO alle versiegelten Anlagen und Flächen wie sämtliche baulichen Anlagen, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Maßgebend für die Planung bzw. die Situierung des Hauptgebäudes ist die planzeichnerisch festgesetzte maximale Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OK FFB EG) gemessen in der Gebäudemitte. Grundlegend basiert der gewählte Höhenbezugspunkt auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil D). In dieser Weise ist die Vorhabenplanung planungsrechtlich realisierbar und in eine verträgliche Höhenentwicklung im Bestandsgebiet einzubinden. Um eine Flexibilität in der Ausführungsplanung zu gewährleisten, darf die OK FFB EG um bis zu 0,10 m von dem jeweiligen Höhenbezugspunkt unter- oder überschritten werden. Der gewählte Standort des Bezugspunktes OK FFB EG orientiert sich am Standort der Gebäudemitte des Hauptgebäudes im Vorhaben- und Erschließungsplan. Die Höhenlage der max. OK FFB EG wird damit über der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße positioniert, um zum einen gegen abfließendes Oberflächenwasser als auch gegen Rückstau aus der Kanalisation abgesichert zu sein. Entsprechend ist als unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) gemessen in der Gebäudemitte heranzuziehen.

Der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) wird in Anlehnung an die flachgeneigten Dachformen (FD) auf Grundlage der Vorhabenplanung definiert. Daher sind als obere Abschluss der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut, der Schnittpunkt der niedrigeren Wandseite mit der Oberkante Dachhaut bzw. der höchste Punkt der äußeren Dachhaut bzw. Attika maßgebend.

In Anlehnung an die Vorhabenplanung sind fünf Vollgeschosse (V) und eine maximale Wandhöhe von 15,50 m für das Hauptgebäude zulässig. Damit lässt sich das Vorhaben im Detail planungsrechtlich abbilden.

Das geplante Hauptgebäude überschreitet hinsichtlich seiner Höhenentwicklung das baulichen Siedlungsumfeld. Als prägendes Vorhaben inklusive Fassadengestaltung und Glaskuppel soll der östliche Stadteingang attraktiv gestaltet werden. Durch die Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen ist die Höhenentwicklung städtebaulich verträglich.

Die Festsetzung einer maximalen Gesamthöhe ist entbehrlich, da das Vorhaben durch die maximale Wandhöhe in Verbindung mit Dachform und Dachneigung in der Höhenentwicklung ausreichend limitiert ist. Auch wird die bauliche Entwicklung durch den Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil D) im Detail eingeschränkt, welcher das über dem Bebauungsplan hinausgehende Maß der baulichen Nutzung in ausreichender Weise regelt. Aus demselben Grund ist die Festsetzung einer maximalen Geschossflächenzahl nicht erforderlich.

## 9 Bauweise, Grenzabstände, überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung einer offenen Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO sowie die Zulässigkeit von Einzelhäusern (E) ist entbehrlich, da dies bereits durch die Vorhaben- und Erschließungsplanung eindeutig festgelegt wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen für das Hauptgebäude wird durch die Festsetzungen von Baugrenzen ermöglicht und sind auf die konkrete Planung abgestimmt. Damit wird die Vorhabenplanung gesichert. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO darf ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Aus diesem Grund dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) bis maximal 2,00 m durch einzelne Gebäudeteile wie Balkone und Terrassen überschritten werden, um die in der Vorhabenplanung abgebildeten Balkone (Nord-, West- und Ostseite) zu realisieren. Die zurückversetzte Erdgeschosszone auf der Südseite des Vorhabens liegt innerhalb der Baugrenzen und ist durch den Vorhaben- und Erschließungsplan im Detail gesichert.

Es wird auf die Einhaltung der Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO hingewiesen, welche im Lageplan der Vorhabenplanung (Teil D) dargestellt sowie auf dem Grundstück selbst eingehalten sind. Damit wird eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke hinsichtlich der Belichtung, Belüftung und Besonnung vermieden sowie die geforderten Abstandsflächen gewahrt.

## 10 Garagen, Carports und Stellplätze, Nebenanlagen

Es wird darauf hingewiesen, dass die Stellplatzsatzung der Stadt Burgau in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden ist. Damit wird ein geordnetes Abstellen von Fahrzeugen auf dem Grundstück gewährleistet. Der Stellplatznachweis ist erfüllt. Im Falle anderweitige Nutzungen i. V. m. einem geänderten Stellplatzschlüssel ist der aktualisierte Stellplatznachweis im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen (vgl. Ziff. 7).

Die Situierung von Stellplätzen ist Bestandteil der Vorhaben- und Erschließungsplanung. Dadurch werden die getroffenen Festsetzungen auf die Erforderlichkeit der Umsetzung abgestimmt. Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind entsprechend auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.



Eine konkrete Festsetzung von oberirdischen Stellplatzflächen ist aufgrund des Vorhabenbezuges entbehrlich; diese werden nachrichtlich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen. Die Situierung von Stellplätzen ist im Detail bereits über den Vorhaben- und Erschließungsplan abgedeckt.

## 11 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird von Süden über die Augsburger Straße erschlossen. Bereits bestandsorientiert wird das Grundstück von dort angebunden, wodurch keine Änderung der bestehenden Erschließungssituation erfolgt. Der rückwärtige Grundstücksbereich bzw. die Stellplätze werden beidseits des geplanten Hauptgebäudes erreicht. Im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplan ist eine gesicherte Erschließung nachgewiesen, wodurch in der Planzeichnung (Teil A) zum Bebauungsplan die Festsetzung einer Verkehrsfläche entbehrlich ist. Auch die Abfallentsorgung wird bestandsorientiert über die Augsburger Straße sichergestellt.

Zusätzlich sind die Bestimmungen der Bauverbotszone (20 m) gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) zu berücksichtigen. Hochbauten jeder Art sowie Gebäudeteile dürfen längs Bundesfernstraßen in einer Entfernung bis zu 20 Meter bei Staatsstraßen (innerhalb der Bauverbotszone) nicht errichtet werden. Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes entlang der Staatsstraße wird eine Unterschreitung der Bauverbotszone begründet. Bereits bestandsorientiert weisen einige Hauptgebäude im Verlauf der Augsburger Straße einen Abstand bis zu 5 m zur Staatsstraße innerorts auf. Mit dem vorliegenden Abstand von 7 m zur Staatsstraße ist mit keiner Beeinträchtigung der verkehrlichen Sicherheit zu rechnen. Die Unterschreitung der Bauverbotszone bis zu einem Abstand von 7 m ist im Bebauungsplan nachrichtlich hinterlegt.

Es ist zu beachten, dass beim Ausfahren vom Grundstück auf die Staatsstraße St 2510 die Sichtfelder gemäß der RAST eingehalten werden. Vorgesehen sind gemäß Vorhabenplanung zwei Ein-/Ausfahrtsbereiche. Im Zuge des Durchführungsvertrages bzw. auf der Ebene der Verkehrsordnung wird die Zu- und Abfahrt (z. B. in Form einer Einbahnstraßenregelung) entsprechend geregelt. Durch die geplanten beiden Ein-/Ausfahrtsbereiche sind auf der Ebene des Bebauungsplanes die Sichtbeziehungen nachzuweisen. Maßgeblich sind die nachrichtlich in der Planzeichnung hinterlegten Sichtfelder auf den Straßenverkehr bzw. Sichtdreiecke nach RAST 06 mit der Schenkellänge von 70 m in Achse der Straße und einem Abstand vom Fahrbahnrand von 3 m an der Zufahrt in die Staatsstraße. Für beide Ein-/Ausfahrtsbereiche sind die Sichtbeziehungen nicht eingeschränkt, wodurch eine ordnungsgemäße Erschließungssituation vorliegt. Im Vergleich zur Bestandssituation wird die bestehende Zu-/Ausfahrt im Südwesten somit durch eine weitere Zu-/Ausfahrt im Südosten ergänzt. Durch die nachgewiesene Einhaltung der Sichtbeziehungen ist von keiner Gefährdung der Verkehrssicherheit auszugehen.

Es gilt Anpflanzungen aller Art, baulichen Anlagen, Stapel, Haufen, Einfriedungen und ähnlichen mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Gegenständen sowie Einfriedungen und Zäunen freizuhalten, soweit diese sich um mehr als 80 cm erheben. Damit sind die Sichtbeziehungen ständig freigehalten, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten.

## 12 Ver- und Entsorgung, Erschließung

### 12.1 Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallbeseitigung, Energieversorgung

Erschließungstechnisch wird auf die Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage (Entwässerungssatzung) der Stadt Burgau in der jeweils gültigen Fassung verwiesen. Das Plangebiet wird an die mengen- und druckmäßig ausreichende öffentliche Wasserversorgung der Stadt angeschlossen. Die Schmutzwasserbeseitigung ist durch einen Anschluss an die zentralen städtischen Abwasserentsorgungsanlagen sicherzustellen. Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten gewährleistet. Die Elektrizitätsversorgung kann durch Anschluss an den örtlichen Grundversorger gewährleistet werden. Auf die Einhaltung der verschiedenen DIN- bzw. VDE-Bestimmungen wird hingewiesen. Die Abfallentsorgung wird in haushaltsüblichen Mengen durch die Stadt Burgau bzw. die Kreisabfallwirtschaft Günzburg sichergestellt. Nachdem planerisch keine Veränderung an einer bestehenden Erschließungssituation erfolgt, wird die Abfallentsorgung bestandsorientiert über den vorderwärtigen Grundstücksbereich entlang der Augsburgers Straße sichergestellt.

Die Stromversorgung kann bei geringer Leistungsanforderung aus dem naheliegenden Ortsnetz erfolgen. Im Aufstellungsverfahren hat ein beteiligter Leitungsträger darauf hingewiesen, dass bei erhöhtem Leistungsbedarf gegebenenfalls eine zusätzliche Trafostation mit 20-kV-Transformatorstation erforderlich ist. Auf dieser Weise kann eine gesicherte Stromversorgung des Gebäudes gewährleistet werden. Art, Anzahl und Standorte der erforderlichen Trafostationen können erst festgelegt werden, wenn die elektrischen Leistungsanforderungen des geplanten Gebäudes bekannt sind. Die Einbindung der vorgenannten Trafostationen in das Mittelspannungsnetz erfolgt über neu zu verlegende 20-kV-Kabel. Im vorliegenden Bebauungsplan kann der Handlungsbedarf noch nicht vollständig abgeschätzt werden. Der ggfs. notwendige Standort ist im Zuge der Erschließungs- und Ausführungsplanung auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen. Aus diesem Grund erfolgt die planungsrechtliche Festsetzung, dass die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind. Für die Bauleitplanung wird die Energieversorgung somit ordnungsgemäß sichergestellt. Die Energieversorgung ist im Detail auf der Ebene der Erschließungs-/Ausführungsplanung im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Es wird darauf hingewiesen, dass in der Augsburgers Straße die Erdgasversorgungsleitung DP 4 verläuft, deren Bestand und Betrieb zu sichern ist. Zum Schutz der Erdgasleitungen ist auf Wechselwirkung zwischen Baumbepflanzung und Leitung laut Regelwerk (GW 125) zu achten.

### 12.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Entwässerungsplanung ist im Detail über den Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil D) sicherzustellen. Aufgrund der Bodenverhältnisse wird davon ausgegangen, dass eine natürliche Versickerungsfähigkeit gegeben ist. Das auf den einzelnen privaten Grundstücksflächen anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser von Dach-/Belagsflächen ist somit auf dem Grundstück zu versickern. Aufgrund des Versiegelungsanteiles sind Maßnahmen wie z. B. Sickerrigolen, Sickerboxen, etc. umzusetzen.

Ist eine direkte Versickerung auf den Grundstücken auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, sind für nicht verschmutztes Niederschlagswasser Rückhaltemaßnahmen umzusetzen. Hierfür sind z. B. Regenwasserzisternen, etc. vorzusehen, welche mit einem

Notüberlauf an die Kanalisation anzuschließen sind. Damit wird die Niederschlagswasserbeseitigung auf der Ebene des Bebauungsplanes eindeutig nachgewiesen. Die abschließende Entwässerungsplanung wird auf der Ebene des Bauantrages bzw. der Ausführungsplanung nachgewiesen.

Die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln zur schadlosen Versickerung von Niederschlagswasser (TRENKW) sind zu berücksichtigen. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich und somit durchzuführen. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, ist das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) zu verwenden. Zusätzlich ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser)“ zu berücksichtigen. Generell ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln, vor der Einleitung entsprechend den technischen Richtlinien zu behandeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation abzuführen. Zudem ist das Niederschlagswasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden sowie von Dachflächen mit starker Verschmutzung, falls die Reinigungsleistung der jeweiligen Sickeranlage nach Arbeitsblatt DWA-M 153 nicht ausreichend ist, aus Gründen des Gewässerschutzes ebenfalls zu sammeln und schadlos durch die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

### **13 Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz**

Für das Plangebiet werden umfangreiche Festsetzungen hinsichtlich grünordnerischen Maßnahmen sowie zum Boden- und Grundwasserschutz getroffen, um die Versiegelung zu minimieren. Dafür dienen insbesondere Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung und zur gestalterischen bzw. baulichen Begrünung. Für jegliche Pflanzungen ist gemäß textlichen Hinweisen unter Ziff. 1 die Arten- und Pflanzliste zu berücksichtigen und zu empfehlen, welche heimische und standortgerechte Gehölzpflanzungen priorisiert.

Durch die Verwendung standortgerechter Vegetation wird gewährleistet, dass das Nährstoffpotential des Bodens für einen vitalen Wuchs ausgenutzt, die Bodenfruchtbarkeit nicht nachhaltig beeinträchtigt und die Pflanzungen widerstandsfähig gegen abiotische/biotische Schäden sind.

Grundlegend sollen erhebliche Beeinträchtigungen von Boden- und Grundwasser vermieden und minimiert werden. Zur Reduzierung der Flächenversiegelung und von mikroklimatischen Beeinträchtigungen sind private Hof-, Lager-, Abstell-, Verkehrs- und Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen bzw. versickerungsfähigen Materialien und Belägen bspw. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine, fugenreiches Pflastermaterial auszubilden. Mit der Festsetzung soll ein Beitrag für die mikroklimatische Optimierung erzielt sowie der Anteil der versiegelten Flächen und die Veränderung des Oberflächenabflusses reduziert werden.

Im Sinne eines ein- und durchgrüneten Plangebietes sind zu pflanzende Bäume im Bebauungsplan festgesetzt. Diese Standorte entsprechen dem Grünordnungskonzept der Vorhaben- und Erschließungsplanung. Zusätzlich sind je angefangene fünf Stellplätze ein Laubbaum der 1. oder 2. Wuchsklasse oder Obstbaum zu pflanzen. Diese Vorgabe entspricht der geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Burgau. Damit kann eine optische und begrünte Gliederung der Stellplatzflächen bzw. Grundstücksflächen erzielt werden. Die jeweilige

Situierung der Baumstandorte wird nicht festgesetzt, um die funktionale Anordnung der Nutzung sicherzustellen. Gleichzeitig ist die Umsetzung der Standorte bereits über die Vorhaben- und Erschließungsplanung im Detail gesichert, der Standort ist daher nicht verbindlich festzulegen. Die Pflanzungen eines Baums je fünf angefangenen Stellplätze ist auf die bereits in der Planzeichnung dargestellten Bäume anrechenbar. Der Vorhabenträger ist somit verpflichtet mindestens sechs Bäume zu pflanzen.

Zugleich wird die Erforderlichkeit der Gestaltung nicht überbauter Flächen als wasseraufnahmefähige Grünflächen bzw. natürliche Vegetationsflächen vorgeschrieben. Künstliche Gestaltungselemente wie die Anlage von Schottergärten und Steingärten sind mit einer Gesamtfläche von mehr als 10 m<sup>2</sup> je Grundstück nicht erlaubt, da solche Schottergärten mit negativen Auswirkungen im Zuge der Oberflächenaufheizung einhergehen. Gleichzeitig wirken sie der Erhöhung der Biodiversität entgegen. Im Falle einer Rodung von Gehölzen mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm gemessen 1,0 m über dem Boden werden verpflichtende Ersatzpflanzungen vorgeschrieben. Entsprechend ist auf dem Grundstück Ersatz durch einen heimischen, standortgerechten Laubbaum der 1. oder 2. Wuchsklasse oder Obstbaum zu pflanzen. Erneut wird der Standort aus demselben (vorherig oben genannten) Grund nicht im Detail festgelegt.

Generell sind die Pflanzungen und Begrünungen spätestens eine Pflanzperiode nach Inbetriebnahme bzw. nach Fertigstellung der Baumaßnahme durchzuführen. Die Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Dabei sind die Nachpflanzungen spätestens in der auf den Ausfall bzw. der Rodung nachfolgenden Pflanzperiode durchzuführen. Auch die Bodenfunktionen werden durch die Gehölzpflanzungen beibehalten und klimatische Gunsträume geschaffen.

## **14 Gestaltungsfestsetzungen**

### **14.1 Dachform, Dachneigung, Fassadengestaltung, Dacheindeckung**

Die geplante Flachdachausprägung inklusive Kuppel wird im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. **Damit sind flachgeneigte Dächer (FD) von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von 0° bis 20° zulässig. Zum einen sichert der Spielraum der Dachneigung die Diskrepanz zwischen dem reinen Flachdach und der Kuppelausprägung in Walmdachform und zum anderen wird ein Handlungsspielraum in der Ausführungsplanung eröffnet.** Die zulässige Dachform fügt sich verträglich in das gewerbliche Siedlungsumfeld ein.

Damit reflektierende Wirkungen und Beeinträchtigungen von Fassadengestaltungen und Dacheindeckungen von Neubauten vermieden werden, sind grelle und leuchtende Farben wie z. B. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038 sowie glänzend reflektierende Materialien wie z. B. Alu-Paneele sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig. Die Festsetzungen zur Gestaltung ermöglichen die Umsetzung des Vorhabens.

### **14.2 Einfriedungen**

Einfriedungen sind möglichst offen zu gestalten und dürfen eine maximale Gesamthöhe von 1,40 m nicht überschreiten. Daher sind als Materialien bzw. Einfriedungen Mauern, Gabionen, Sichtbeton, geschlossene Elemente aus Edelstahl oder Stahl (mehr als 70 Prozent) und waagrechte Holzlattenzäune („Westernzaun“) ausgeschlossen, welche nicht dem gewünschten offenen Stadtbild entsprechen. Für die Sicherung von Zufahrten und

Gartentüren sind jedoch geschlossene Elemente zulässig. Um eine Durchgängigkeit der Einfriedungen für einen Durchgang für Kleintiere z. B. Igel zu erhalten, sind Einfriedungen mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberkante auszuführen. Damit soll einerseits dem Minimierungsgebot sowie andererseits dem Erhalt der ökologischen Vernetzung Rechnung getragen werden. Mit den getroffenen Festsetzungen zu den Einfriedungen wird ein offenes und homogenes Stadtbild aufrechterhalten; zugleich werden auch großzügige Gestaltungsspielräume eröffnet.

### 14.3 Werbeanlagen

Mit den Einschränkungen für die Zulässigkeit von Werbeanlagen sollen die Beeinträchtigung und die Außenwirkung auf die Umgebung minimiert werden. Grundsätzlich sind Werbeanlagen nur am Ort der Leistung (Betriebsstätte) und somit am Hauptgebäude zulässig. Zur Reduzierung der Auffälligkeit und aus städtebaulichen Gründen werden die zulässigen Flächengrößen von Werbeanlagen in der Summe mehrerer getrennter Anlagen auf maximal 10 % der jeweiligen Fassadenfläche beschränkt. Damit sich Werbeanlagen dem Gebäude unterordnen, wird neben der Limitierung der Flächengröße auch die maximale Höhe beschränkt, wodurch an der Gebäudefassade angebrachte Werbeanlagen die Oberkante der äußeren Dachhaut bzw. die maximale Wandhöhe nicht überschreiten dürfen. Freistehende Werbeanlagen sind aufgrund der unmittelbaren Lage entlang der Augsburgs Straße (Staatsstraße) nicht erwünscht. Im Sinne des Art. 8 BayBO sind Werbeanlagen, gleich ob am Gebäude oder freistehend, in Art, Form, Größe, Lage, Material und Ausdehnung so zu planen und auszuführen, dass sie sich gestalterisch und städtebaulich in den jeweiligen Gesamtentwurf einfügen. Die Größe der jeweiligen Werbeanlage darf einen gestalterisch vertretbaren Rahmen im Verhältnis zum jeweiligen Objekt und Gebäude nicht überschreiten. Dabei darf das Orts- und Straßenbild nicht gestört werden sowie verkehrliche Belange dürfen nicht entgegenstehen. Zugleich müssen die Verkehrssicherheit und die Sichtverhältnisse gewahrt bleiben. Durch die Beschränkung der Außenwerbung (Höhen- und Größenfestsetzung) soll übermäßige Werbung, die sich negativ auf das Stadtbild auswirkt, vermieden werden.

## 15 Artenschutz

Unter Bezug auf § 1a Abs. 4 BauGB ist bei Bauleitplänen zu prüfen, ob durch die Planung eines Projektes Einflüsse auf geschützte Arten nach europäischem Artenschutzrecht entstehen, die beim Vollzug des Bauleitplanes z.B. durch nachfolgende Bau- oder sonstige Genehmigungen Verstöße auslösen, die gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten sind. Dementsprechend muss der Vollzug des Bauleitplanes so möglich sein, dass folgende Vorgaben eingehalten sind (§ 44 BNatSchG):

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



- 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 (Zugriffsverbote).

Durch die Planung sind keine gemäß § 44 BNatSchG geschützten Arten betroffen. Die nördlichen und östlichen Gehölzbestände (außerhalb des Geltungsbereiches) werden durch die Planung nicht berührt. Durch die bestehende Nutzung des Fahrzeughandels sowie die südlich angrenzende Verkehrsfläche der Augsburgener Straße im Sinne einer Vorbelastung, der geringen Strukturvielfalt und artenarmen Ausstattung kann von einer geringen Habitat-Eignung ausgegangen werden.

Die Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist nicht gegeben. Vorsorglich werden artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen als einzuhaltende Festsetzungen aufgeführt, um etwaige Artenschutzkonflikte während der Umsetzungsebene auszuschließen.

## **16 Brandschutz**

Der Fachempfehlung „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ (Information der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes in Abstimmung mit dem DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. 2018) zum Ausbau des Hydrantennetzes und der Bemessung des Löschwassers ist zu folgen. Die Richtlinien und Verordnungen zur Löschwasserversorgung, zum Hydrantennetz und zum Brandschutz sowie die Maßgaben des DVGW-Arbeitsblatt W 405 sind zu beachten. Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten. Der abschließende Brandschutznachweis ist auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der Ausführungsplanung vorzulegen.

## **17 Denkmalschutz**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie im näheren Siedlungsumfeld sind keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter bekannt. Eventuell zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Wer demnach Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege 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.

## **18 Klima und Energie**

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung an den zu erwartenden Klimawandel zu fördern. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer

Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB). 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. Es wird empfohlen, neu errichteten Gebäude so weit wie möglich unter Berücksichtigung einer möglichst sparsamen Energiebilanz zu errichten. Neue Gebäude sollen so errichtet werden, dass mindestens der Standard eines KfW-Effizienzhauses nach EnEV 2009 erreicht wird. Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer gem. § 3 EEWärmeG seit 2009 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z. B. die Errichtung von Solarthermieanlagen auf großen Dachflächen. Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden. Innerhalb des Plangebietes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden. Durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden kann der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden und durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen. Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

## 19 Bodenschutz

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sollen die Gemeinden und Städte alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Flächeninanspruchnahme optimieren (LEP 3.1). Dabei soll bzw. sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig

- auf die angemessene Nutzung leerstehender oder leerfallender Bausubstanz, insbesondere in den Stadt- und Dorfkernen hingewirkt,
- die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden ehemals baulich genutzten Flächen im Siedlungsbereich verstärkt und die Baulandreserven mobilisiert,
- die Möglichkeiten der angemessenen Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete genutzt,
- auf die Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen hingewirkt,
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet und
- die Versiegelung von Freiflächen möglichst geringgehalten werden.

Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten, insbesondere an solche, die über die erforderlichen Einrichtungen der örtlichen Grundversorgung verfügen, ausgewiesen werden (LEP 3.3). Diese Zielvorgabe des LEP ist ebenfalls gemäß novelliertem BauGB (§ 1a Abs. 2 BauGB) ein in die Abwägung einzustellender Belang bei der Aufstellung der Bauleitpläne. Im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung

und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Um diesen landesplanerischen Zielen gerecht zu werden und die Belange des Umweltschutzes adäquat in die Bauleitplanung zu integrieren, wurde der Bebauungsplan im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erarbeitet. Es ist darauf hinzuweisen, dass das Plangebiet bereits im Bestand teilräumlich genutzt und bebaut ist. Als Maßnahme der Innenentwicklung handelt es sich um die Zuführung einer neuen Nutzung als Wiedernutzbarmachung einer Fläche, wodurch auch das Verfahren nach § 13a BauGB begründet ist. Damit wird das Plangebiet durch die beabsichtigte Errichtung des Bauvorhabens neugeordnet. Die Planung dient als Maßnahme der Nachverdichtung einer innerörtlichen Fläche, nachdem die derzeit un bebauten rückwärtigen Grundstücksbereiche entsprechend eingeschränkt genutzt werden. Konsequenterweise wird dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung gefolgt. Adäquate Festsetzungen im Bebauungsplan sichern eine weitestgehend reduzierte Inanspruchnahme der Fläche unter Berücksichtigung der städtebaulichen Anforderungen der Siedlungs- und Nutzungsstruktur. Die mit dem Bebauungsplan einhergehende Erhöhung der Nutzungsintensität im Vergleich zur Bestandssituation wird durch geeignete grünordnerische Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen begrenzt. Durch die Begrenzung der zulässigen Grundfläche wird die Versiegelung auf das erforderliche nutzungsbedingte Minimum begrenzt. Weitere grünordnerische Maßnahmen wie beispielsweise die Anlage nicht überbauter Flächen als wasseraufnahmefähige Grünflächen sowie Baumpflanzungen kompensieren zielgerichtet die Nutzungssteigerung.

## 20 XPlanung Standard

Im Jahre 2017 wurde XPlanung als verbindlicher Standard im Bau- und Planungsbereich vom IT-Planungsrat, welcher durch Bund, Länder und die kommunalen Spitzenverbände getragen wird, beschlossen. Der Standard XPlanung ermöglicht in erster Linie einen verlustfreien Datenaustausch zwischen den Akteuren in Planungsverfahren. XPlanung basiert auf internationalen Standards und findet in der INSPIRE Datenspezifikation zum Thema Bodennutzung im Annex III der INSPIRE Richtlinie Anwendung. Ab 2023 ist XPlanung als verbindlicher Standard für Planungsverfahren bzw. raumbezogene Planwerke der Bauleit- und Landschaftsplanung sowie Raumordnung anzuwenden. Der Bebauungsplan ist auf Grundlage des standardisierten Datenaustauschformat XPlanung erstellt.

## 21 Planungsstatistik

Räumlicher Geltungsbereich (Planzeichnung)	ca. 1.260 m <sup>2</sup>	100 %
--	--------------------------	-------

## 22 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Amprion GmbH, Dortmund
- 2 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Günzburg
- 3 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach (Schwaben)-Mindelheim
- 4 Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben, Krumbach
- 5 Bayerischer Bauernverband
- 6 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bauleitplanung - BQ, München
- 7 Bayernets GmbH, München
- 8 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Verwaltungsaufgaben, Düsseldorf
- 9 Deutsche Bahn AG; DB Immobilien Süd, München
- 10 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Süd, PTI 23, Gersthofen

- 11 Deutsche Post Immobilienservice GmbH, Niederlassung München
- 12 Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Schwaben
- 13 Industrie- und Handelskammer, Augsburg
- 14 Kreishandwerkerschaft Bereich Günzburg
- 15 Kreisheimatpfleger Landkreis Günzburg
- 16 Landratsamt Günzburg – Sachgebiet 402 (Bauabteilung)
- 17 Landratsamt Günzburg – Gesundheitsamt
- 18 Lechwerke AG Augsburg
- 19 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde
- 20 Regionalverband Donau-Iller
- 21 Schwaben Netz GmbH
- 22 Staatliches Bauamt Krumbach, Bereich Straßenbau
- 23 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Unterföhring
- 24 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Dienstort Krumbach

## **23 Bestandteile des Bebauungsplanes**

- Teil A: Planzeichnung, Entwurf in der Fassung vom 24. Oktober 2023
- Teil B: Textliche Festsetzungen, Entwurf in der Fassung vom 24. Oktober 2023
- Teil C: Begründung, Entwurf in der Fassung vom 24. Oktober 2023
- Teil D: Vorhaben- und Erschließungsplanung in der Fassung vom 6. September 2023

## **24 Verfasser**

Team Raumordnungsplanung

Krumbach, .....

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. Peter Wolpert

M. Eng. Alexander Frey

*Stadt Burgau, den .....*

.....  
*Martin Brenner, Erster Bürgermeister*