

# GEMEINDE FREMDINGEN

Kirchberg 1  
86742 Fremdingen  
Landkreis Donau-Ries  
Freistaat Bayern



---

## BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET NORD“ 2. ÄNDERUNG

---

TEIL A) PLANZEICHNUNG  
(PLANBEREICHE 1 UND 2)

TEIL B) TEXTLICHE  
FESTSETZUNGEN

TEIL C) BEGRÜNDUNG

TEIL D) UMWELTBERICHT

Vorentwurf vom 24.01.2024  
Entwurf vom 26.03.2024

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:  
Römerstraße 6,  
73467 Kirchheim am Ries  
Telefon 0 73 62/92 05-17  
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

Dipl.-Ing. Joost Godts  
B. Sc. Beate Herz



# PLANBEREICH 2

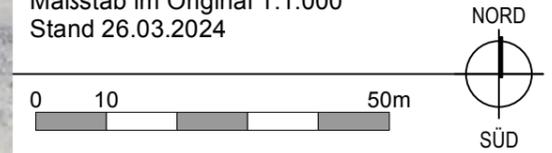
Frst. Bayern, Lkr. Donau-Ries  
**GEMEINDE  
FREMDINGEN**  
Kirchberg 1, 86742 Fremdingen



## BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET NORD" 2. ÄNDERUNG

### PLANBEREICH 2 AUSGLEICH

Maßstab im Original 1:1.000  
Stand 26.03.2024



#### LEGENDE

Geltungsbereich des Planbereiches 2  
Flurnummer 482 (TF) Gmk. Fremdingen  
(2.511 m<sup>2</sup>)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen  
zum Schutz, zur Pflege und zur  
Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Geschütztes Biotop nach §30  
BNatSchG i.V.m Art 23  
BayNatSchG

Vermaßungslinie in m

Beschreibung der Maßnahmen:  
siehe textliche Festsetzungen

DATENQUELLE / HERKUNFT:  
Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)  
Höhensystem= NHN im DHHN2016 (Status 170)

© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<[www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)>  
- Geobasisdaten, Orthofoto (04/2020)  
- amtliche digitale Flurkarte (10/2022)

VERFASSER PLANUNGSBÜRO GODTS

**JOOST**

Hauptbüro/Postanschrift:  
Römerstraße 6,  
73467 Kirchheim am Ries  
Telefon 0 73 62/92 05-17  
E-Mail [info@godts.de](mailto:info@godts.de)

**GODTS**

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

# GEMEINDE FREMDINGEN

Kirchberg 1  
86742 Fremdingen  
Landkreis Donau-Ries  
Freistaat Bayern



---

## BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET NORD“ 2. ÄNDERUNG

---

### B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Vorentwurf vom 24.01.2024  
Entwurf vom 26.03.2024

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:  
Römerstraße 6,  
73467 Kirchheim am Ries  
Telefon 0 73 62/92 05-17  
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

Dipl.-Ing. Joost Godts  
B. Sc. Beate Herz

<b>A</b>	<b>PRÄAMBEL</b>	<b>3</b>
1	Inhalt des Bebauungsplanes.....	3
2	Rechtsgrundlagen.....	3
3	In-Kraft-Treten.....	3
<b>B</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB)</b>	<b>4</b>
1	Art der baulichen Nutzung .....	4
1.1	§ 8 BauNVO – Gewerbegebiete (GE).....	4
2	Maß der baulichen Nutzung.....	4
2.1	Höhe der baulichen Anlagen.....	4
3	Bauweise, Baugrenzen .....	5
4	Grünordnung.....	5
4.1	Allgemein.....	5
4.2	Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb des Baugrundstückes .....	5
4.3	Pflanzgebot für Laubbaumhochstämme innerhalb des Baugrundstückes .....	6
5	Naturschutzrechtlicher Ausgleich für die Erhöhung der Grundflächenzahl .....	6
5.1	Fl.-Nr. 482 Gemarkung Fremdingen (Planbereich 2).....	6
5.2	Umsetzung und dingliche Sicherung.....	7
<b>C</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)</b>	<b>8</b>
1	Abstandsflächen / festgelegte Geländeoberfläche .....	8
2	Gestaltung der baulichen Anlagen.....	8
<b>D</b>	<b>HINWEISE</b>	<b>9</b>
1	Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche .....	9
2	Bodenschutz .....	9
3	Denkmalschutz .....	10
4	Brandschutz.....	10
5	Wasserwirtschaftliche Belange .....	11
5.1	Drainagen.....	11
5.2	Grundwasser / Schichtenwasser.....	11
5.3	Niederschlagswasserbeseitigung.....	11
5.4	Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen.....	12
5.5	Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen .....	12
6	Immissionen.....	12
7	Versorgungsleitungen.....	13
7.1	Leitungen innerhalb von Grünflächen .....	13
8	Grünordnung.....	13
<b>E</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>14</b>
1	Aufstellungsbeschluss .....	14
2	Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB .....	14
3	Billigungs- und Auslegungsbeschluss.....	14
4	Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB .....	14
5	Satzungsbeschluss.....	14
6	Aufgestellt / Ausgefertigt.....	15
7	In-Kraft-Treten.....	15

## A PRÄAMBEL

Die Gemeinde Fremdingen erlässt aufgrund des § 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (**BauGB**, i.d.F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (**BayBO**, i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zul. geändert durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371)) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (**GO**, i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zul. geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385, 586)) den **Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“ 2. Änderung** als Satzung.

### 1 Inhalt des Bebauungsplanes

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom **26.03.2024, zuletzt geändert am** ..... besteht aus

- A) Planzeichnung
  - Planbereich 1 (Planzeichnung)
  - Planbereich 2, Ausgleich (Fl.-Nr. 482 Gemarkung Fremdingen)
- B) Textliche Festsetzungen mit Verfahrensvermerken

Beigefügt ist

- C) Begründung für die 2. Änderung
- D) Umweltbericht

**Die bisherigen Festsetzungen werden ausschließlich im Bereich der 2. Änderung insgesamt ersetzt. Sich gegenüber dem bisherigen rechtskräftigen Stand ergebende Änderungen in blauer Schrift hervorgehoben.**

### 2 Rechtsgrundlagen

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (**BauNVO**, i.d.F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zul. geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)).

Des Weiteren gelten nachfolgende Rechtsgrundlagen, sofern die nachfolgenden Festsetzungen oder die kommunalen Satzungen nichts anderes bestimmen.

- a) Baugesetzbuch (BauGB)
- b) Planzeichenverordnung (PlanZV)
- c) Bayerische Bauordnung (BayBO)

### 3 In-Kraft-Treten

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung nach §10 Abs.3 BauGB in Kraft.

## Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

### **B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB)**

#### **1 Art der baulichen Nutzung**

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§1 - 11 BauNVO)

##### **1.1 § 8 BauNVO – Gewerbegebiete (GE)**

(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

(2) Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

(4) Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, dürfen im Gewerbegebiet in begründeten Ausnahmefällen nur errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass die Schutzwürdigkeit der Wohnungen zu keinen zusätzlichen Einschränkungen der zulässigen Immissionen von benachbarten oder künftig hinzukommenden Gewerbebetrieben führt. Es ist deshalb bei einem Bauantrag mit Wohnung ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, das die Einhaltung der in den einschlägigen Regelwerken zum Lärmschutz (TA Lärm) festgesetzten Immissionsrichtwerte sicherstellt.

Wohnungen dürfen in Betriebsgebäude integriert werden.

Planungsrichtpegel:      Tag      65 dB(A)  
                                    Nacht    50 dB(A)

#### **2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt **0,9 im GE 4** und die Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2.

##### **2.1 Höhe der baulichen Anlagen**

(§ 16 Abs. 3 BauNVO und Art. 10 Abs. 1 und 2 BayBO)

Die maximale Wandhöhe (bei Flachdach Gebäudehöhe) beträgt **13,0 m**.

Die maximal zulässige Wandhöhe wird gemessen an der traufseitigen Außenkante der Außenwand als Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt (siehe nachfolgender Absatz) und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (= oberer Bezugspunkt).

Der untere Bezugspunkt der Wandhöhe ist die Oberkante EG-RFB (Erdgeschoss-Rohfußboden). Die Oberkante EG-RFB darf maximal 0,5 m über oder unter dem bestehenden Gelände liegen. Bei Hanglagen bzw. in nichtebenem Gelände ist dieser maßgebliche Punkt zur Bestimmung des unteren Bezugspunkts derjenige am höchsten bestehenden Geländepunkt des Gebäudes (= bergseits).

### 3 Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Es gilt die abweichende Bauweise (a): Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

Die Errichtung von Gebäuden, Garagen und Carports ist nur auf den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 4 Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

#### 4.1 Allgemein

Bei der Pflanzung von Hochstämmen ist mindestens ein Pfahl-Dreibock (2,5m lange Pfähle) mit Lattenrahmen bestehend aus drei Verstrebungen (mit jeweils 50cm Länge) und Kokosstrick-Bindegut zu verwenden. Baumbindungen dürfen die Entwicklung des Baumes nicht behindern und sind mindestens jährlich zu kontrollieren.

Die zu pflanzenden Sträucher und Bäume sind:

- im Wuchs zu fördern und Ausfälle innerhalb eines Jahres gleichartig und gleichwertig durch Nachpflanzung entsprechend der Artenliste zu ersetzen
- bei Trockenheit ausreichend zu wässern
- dauerhaft zu pflegen und biotoprägend zu erhalten
- wirksam vor Verbiss zu schützen

Eventuell notwendige Rückschnittmaßnahmen in Form des „auf den Stock setzens“ sind zuvor zwingend mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Anfallender Gehölzschnitt ist von der Fläche zu entfernen.

Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist im Geltungsbereich nicht gestattet.

Das Nachbarrecht ist bezüglich der erforderlichen Grenzabstände in allen Fällen zu beachten.

Bauliche Anlagen sowie sonstige Flächeninanspruchnahmen (z.B. Versiegelung, Befestigung) sind im Bereich der planzeichnerisch abgegrenzten Flächen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen unzulässig. Sie sind unversiegelt und mit Pflanzenbewuchs entsprechend den nachfolgenden Festsetzungen zu belassen.

#### 4.2 Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb des Baugrundstückes

Die planzeichnerisch abgegrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind umgehend zu entsiegeln. In diesem Bereich ist eine mindestens 2-reihige Strauchhecke anzulegen. Es sind mindestens fünf Arten aus der nachfolgenden Liste zu wählen und zu gleichen Teilen sowie gemischt zu pflanzen. Die Pflanzen sind dabei in einem Abstand von 1,50 m zwischen den Pflanzen in der Reihe und 1,5 m zwischen den Reihen zu setzen.

##### **Sträucher**

**Mindestpflanzqualität: 2 x verpflanzt, 60-100 cm hoch**

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crateagus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Rhamnus cathartica</i>	Purgier-Kreuzdorn
<i>Rosa spec.</i>	Rosen
<i>Salix spec.</i>	Weide
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

sowie heimische Beerensträucher (z.B. Brombeere, Johannisbeere, Himbeere etc.)

Weitere Arten können in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zugelassen werden.

Die Fertigstellung der Maßnahmen ist der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert schriftlich anzuzeigen.

#### 4.3 Pflanzgebot für Laubbaumhochstämme innerhalb des Baugrundstückes

In die planzeichnerisch dargestellten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Laubbaumhochstämme in der dargestellten Anzahl zu integrieren. Die arten sind aus der nachfolgenden Liste zu wählen und in genannter Qualität zu setzen.

##### Bäume 1. Ordnung

**Mindestpflanzqualität: Hochstamm (H), 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) in 1m Höhe mind. 14-16cm**

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Populus nigra</i>	Schwarz-Pappel
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme

##### Bäume 2. Ordnung

**Mindestpflanzqualität: Hochstamm (H), 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) in 1m Höhe mind. 14-16cm**

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hain-Buche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Weitere Arten können in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zugelassen werden.

Die Fertigstellung der Maßnahmen ist der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert schriftlich anzuzeigen.

## 5 Naturschutzrechtlicher Ausgleich für die Erhöhung der Grundflächenzahl

### 5.1 Fl.-Nr. 482 Gemarkung Fremdingen (Planbereich 2)

Der für die Erhöhung der Grundflächenzahl im GE 4 zu erbringende Ausgleich von 2.511 qm wird extern auf Fl.-Nr. 482 Gemarkung Fremdingen erbracht. Die Fläche ist diesem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet. Im Planbereich 2 ist die externe Maßnahmenfläche dargestellt.

Folgende Maßnahmen werden festgelegt:

#### Flächenvorbereitung

- grundsätzlich sofortiger Verzicht auf jegliche Art der Düngung sowie den Einsatz von Pestiziden
- Bodenvorbereitung in Form von grubbern oder fräsen des Bodens
- im Boden vorhandenes Samendepot aufkeimen lassen (ca. 1 bis 2 Wochen), Bodenbearbeitung wiederholen und möglichst feinkrümeliges Saatbett herstellen

#### Einsaat

- anschließend Mahdgutübertragung (oder sonstiges Beerntungsverfahren) von einer geeigneten Spenderfläche aus der Umgebung; die Fläche ist zuvor abzustimmen mit der Unteren Naturschutzbehörde
  - alternativ bei fehlender geeigneter Spenderfläche: Einsaat der Streifen im Frühjahr (Mitte März – Mitte Mai) oder Herbst (Anfang September – Mitte Oktober) mit einer geeigneten Saatgutmischung (Kräuteranteil mind. 30%) für frische Wiesenstandorte aus autochthonem/einheimischen Saatgut der Herkunftsregion 12 (Fränkisches Hügelland) und anwalzen des Saatgutes
- Hitze und Trockenphasen von mehr als einer Woche sind unbedingt zu vermeiden, andernfalls ist aktiv zu bewässern

### Pflege

- im ersten Jahr nach Ansaat einen Schröpschnitt (15 bis 20 cm über dem Boden) Anfang Mai durchführen, um unerwünschte Arten zu unterdrücken und eingesäten Arten die Etablierung zu erleichtern
- weitergehende Pflege ab dem Folgejahr über eine 2-schürige, idealerweise mosaikartige/abschnittsweise Mahd (erster Schnitt frühestens ab 15.06., zweiter Schnitt im September)
- Mahdgut maximal 3 Tage bei Trockenheit liegen lassen (das Wenden des Mahdgutes ist zulässig), um Nachreifung der Samen zu ermöglichen und anschließend beräumen
- ist festzustellen, dass raschwüchsige, hohe Gräser oder andere dominante Arten den gewünschten Pflanzenbestand sowohl im Grünland als auch auf den Blühflächen in der darauffolgenden Vegetationsperiode nach der Ansaat dominieren, so ist der Fräs- und Ansaatvorgang im Spätsommer/Herbst (bei rechtzeitiger Erkennung auch schon im Frühjahr) nach Möglichkeit zu wiederholen

## **5.2 Umsetzung und dingliche Sicherung**

Mit der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist unmittelbar nach Inkrafttreten Bebauungsplanes zu beginnen.

5 Jahre nach Bauende ist eine Erfolgskontrolle der Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Für die Ausgleichsfläche des Planbereichs 2 ist eine dingliche Sicherung mittels Grundbucheintrag vorzunehmen.

Die Fertigstellung der Maßnahmen ist der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert schriftlich anzuzeigen.

---

## **C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)**

### **1 Abstandsflächen / festgelegte Geländeoberfläche**

Bei der Bemessung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften nach Art. 6 der BayBO.

### **2 Gestaltung der baulichen Anlagen**

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Im Gewerbegebiet sind für die Betriebsgebäude Dachneigungen bis maximal 24° zugelassen.

Für betriebsbezogene Wohngebäude sind Dachneigungen von 38° bis 48° und eine naturrote Dacheindeckung zugelassen.

## **D HINWEISE**

### **1 Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche**

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend die zuständige Behörde zu informieren.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

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

### **2 Bodenschutz**

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 6 f. BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 7 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 6 f. BBodSchV einzuhalten.

Der Anfall von Bodenaushub ist soweit wie möglich zu vermeiden (§ 6 Abs. 1 KrWG) bzw. gering zu halten. Anfallendes Bodenmaterial soll weitestgehend am Entstehungsort (z. B. innerhalb des Baugebietes) wiederverwendet werden.

Beim Rückbau von temporär im Bauablauf genutzten Flächen ist auf die rückstandslose Trennung der mineralischen Schüttung vom gewachsenen Boden zu achten.

### 3 Denkmalschutz

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmale stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer des Grundstücks sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmalen nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen: Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abt. Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0, Telefax 08271/8157-50, mitgeteilt werden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmale gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmale zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

#### Art.8 Abs.1 Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der 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, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

#### Art.8 Abs.2 Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)

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.

### 4 Brandschutz

Auf die Bestimmungen der BayBO hinsichtlich des Brandschutzes wird besonders hingewiesen. Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des ehemaligen Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen.

Der Löschwasserbedarf ist nach dem Arbeitsblatt W405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches zu ermitteln und sicherzustellen.

Die Feuerwehrezufahrt ist für Fahrzeuge bis 16t Gesamtgewicht und ausreichende Rettungswege sind sicherzustellen. Die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu beachten.

## 5 Wasserwirtschaftliche Belange

### 5.1 Drainagen

Im Falle einer Beeinträchtigung z. B. durch Wurzeln von Gehölzpflanzungen bzw. Beseitigung von Sammlern und Drainagen ist eine ordnungsgemäße Ableitung sicherzustellen. Drainagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

### 5.2 Grundwasser / Schichtenwasser

Bei den Parzellen kann anstehendes Grundwasser nicht ausgeschlossen werden. Je nach Höhenlage der künftigen Baukörper sind gegebenenfalls im Kellerbereich entsprechende bauliche Vorkehrungen zu treffen (z.B. wasserdichte Wanne, etc).

**Es wird den Bauherren empfohlen die Baugrundverhältnisse vor der Planung der baulichen Maßnahmen näher zu erkunden.** Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz-/ Mischwasserkanal angeschlossen werden. Eine Einleitung des Grundwassers in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht statthaft.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

Um negative Einflüsse auf das Grundwasser ausschließen zu können, hat der Bauherr bei entsprechender Bauweise mit Einbindung in das Grundwasser einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (z. B. hydrogeologisches Gutachten). Für entsprechende Maßnahmen sind regelmäßig wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.

### 5.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutz- bzw. Mischwasserkanalisation zu beseitigen. Insbesondere trifft dies zu für Niederschlagswasser bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem geplanten Baugebiet, über eine neue Regenwasserkanalisation in ein Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, sofern die Einleitung nicht genehmigungsfrei im Rahmen des Gemeingebrauchs und der zugehörigen technischen Regeln zum Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) erfolgt. Planunterlagen sind so rechtzeitig vor Erschließungsbeginn vorzulegen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann.

Um einer Abflussverschärfung entgegenzuwirken, sind entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

Hierzu eignen sich vor allem:

- Niederschlagswasserversickerung
- Ökologisch gestaltete Rückhalteteiche
- Regenwasserzisterne mit Überlauf

#### Rückstausicherung:

Bei der Erstellung der Bebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.

### **5.4 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen**

Infolge von Starkniederschlägen kann wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sind vom Bauherrn eigenverantwortlich Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

### **5.5 Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen**

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.

[http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige\\_wasserrecht/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm)

Entsprechend den Angaben im Energie-Atlas-Bayern, ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage am Standort nicht möglich (hydrogeologisch und geologisch oder wasserwirtschaftlich kritisch).

## **6 Immissionen**

### Landwirtschaft

Bedingt durch die Nähe zu landwirtschaftlich genutzten Flächen und Betrieben sind Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) zu dulden. Dies gilt ebenfalls für die Immissionen, die durch landwirtschaftlichen Fahrverkehr verursacht werden.

## **7 Versorgungsleitungen**

Im Bereich von Versorgungsleitungen sind die vom Versorgungsträger festgelegten Schutzabstände vom Bauherrn sowie den ausführenden Firmen zu erfragen und zu beachten. Hier dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.

Bei einer unvermeidbaren Unterschreitung der Schutzabstände ist im Vorfeld eine einvernehmliche Abstimmung mit dem jeweiligen Versorgungsträger zwingend erforderlich. Eine Verlegung von ggf. bestehenden Leitungen ist rechtzeitig im Vorfeld mit dem jeweiligen Versorgungsträger einvernehmlich abzustimmen.

Bei Überquerung der Leitungen mit schwerem Gerät ist durch geeignete bauliche Maßnahmen eine Beschädigung der Leitung zu verhindern.

### **7.1 Leitungen innerhalb von Grünflächen**

Innerhalb von Grünflächen dürfen Leitungen nur verlegt werden, wenn die Mindestschutzabstände zwischen Leitung und Bepflanzung eingehalten werden oder bei einer Unterschreitung der Mindestschutzabstände entsprechende Schutzmaßnahmen ergriffen werden.

Bei bestehenden Leitungen muss bei der Durchführung von Baumpflanzungen darauf geachtet werden, dass Bäume in ausreichender Entfernung von den Leitungen der Versorgungsträger gepflanzt werden. Die Abstände sind bei den Versorgungsträgern zu erfragen. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Leitungen erforderlich.

## **8 Grünordnung**

Das Nachbarrecht ist bezüglich der erforderlichen Grenzabstände in allen Fällen zu beachten.

## **E VERFAHRENSVERMERKE**

### **1 Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat Fremdingen hat gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung am **24.01.2024** die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **03.02.2024 im Amtsblatt Nr. 3** ortsüblich bekannt gemacht.

### **2 Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Die Gemeinde Fremdingen hat die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom **24.01.2024** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom **12.02.2024 bis einschließlich 15.03.2024** Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Ort und Zeit der Auslegung wurde am **03.02.2024 im Amtsblatt Nr. 3** ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

### **3 Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Der Gemeinderat Fremdingen hat am **26.03.2024** den Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **26.03.2024** gebilligt und die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

### **4 Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **26.03.2024** wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... **bis einschließlich** ..... zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die zum Auslegungszeitpunkt vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurden mit ausgelegt.

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

### **5 Satzungsbeschluss**

Der Gemeinderat Fremdingen hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord“ in der Fassung vom ..... nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Fremdingen, den .....

.....  
Merk, 1. Bürgermeister

(Siegel)

## 6 Aufgestellt / Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom ..... übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Fremdingen, den .....

.....

Merkt, 1. Bürgermeister

(Siegel)

## 7 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan samt all seiner in der Präambel aufgeführten Bestandteile und beigefügten Dokumente sowie zusammenfassender Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Fremdingen zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Fremdingen, den .....

.....

Merkt, 1. Bürgermeister

(Siegel)

# GEMEINDE FREMDINGEN

Kirchberg 1  
86742 Fremdingen  
Landkreis Donau-Ries  
Freistaat Bayern



---

## BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET NORD“ 2. ÄNDERUNG

---

### C) BEGRÜNDUNG

Vorentwurf vom 24.01.2024  
Entwurf vom 26.03.2024

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:  
Römerstraße 6,  
73467 Kirchheim am Ries  
Telefon 0 73 62/92 05-17  
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

Dipl.-Ing. Joost Godts  
B. Sc. Beate Herz

<b>A</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN</b>	<b>3</b>
1	Rechtliches und Ziel der Aufstellung.....	3
1.1	Rechtskraft .....	3
1.2	Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Bauleitplanverfahren .....	3
1.3	Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes .....	3
2	Umweltprüfung .....	3
3	Planungsrechtliche Situation.....	4
4	Lage des Plangebietes .....	4
<b>B</b>	<b>BEGRÜNDUNG ZU EINZELNEN FESTSETZUNGEN</b>	<b>5</b>
1	Baugrenze.....	5
2	Maß der baulichen Nutzung.....	5
2.1	Grundflächenzahl .....	5
2.2	Wandhöhe .....	5
3	Bauweise .....	5
4	Grünordnung.....	5
5	Ausgleich .....	5
6	Hinweis zur Begründung.....	5
<b>C</b>	<b>PLÄNE</b>	<b>6</b>
1	Lageplan Bestandsübersicht.....	6
2	bisher rechtskräftiger Bebauungsplan .....	7

## **A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN**

### **1 Rechtliches und Ziel der Aufstellung**

#### **1.1 Rechtskraft**

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“ ist am 17.01.1991 in Kraft getreten durch ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung.

#### **1.2 Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Bauleitplanverfahren**

Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen. - **§ 1 Abs. 3 BauGB**

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. - **§ 1 Abs. 5 BauGB**

Die Vorschriften des Baugesetzbuches über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für ihre Änderung [...]. - **§ 1 Abs. 8 BauGB**

#### **1.3 Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes**

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll eine Nachverdichtung im Bestand ermöglicht werden. Ein Bedarf hierfür ist konkret gegeben.

Dies beinhaltet die Veränderung der Baugrenze, die Erhöhung der Wandhöhe und die Erhöhung der Grundflächenzahl.

Für letzteres muss zudem eine zusätzliche Ausgleichsfläche erbracht werden, um den durch die zusätzliche Flächeninanspruchnahme möglichen Eingriff zu kompensieren.

Für die gewünschten Änderungen wird im vorliegenden Fall ein bauleitplanerischer Regelungsbedarf gesehen.

Die Änderung wird in einem Bereich zugelassen, welcher sich aufgrund der bestehenden Vorbelastungen durch die vorhandene Gewerbegebietsnutzungen anbietet. Der Gemeinderat hält die Festsetzungen gegenüber der übrigen Bebauung des Ortes für vereinbar und städtebaulich verträglich.

Damit die Bebauungsplan-Änderung lesbar/nachvollziehbar bleibt, wurden die textlichen Festsetzungen ausschließlich für den Geltungsbereich der 2. Änderung aktualisiert. Auch die Planzeichnung wird in diesem Zusammenhang im Bereich der 2. Änderung aktualisiert.

### **2 Umweltprüfung**

Gemäß §2 Abs.4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Grundlagen hierzu sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan erarbeitet.

### 3 Planungsrechtliche Situation

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Fremdingen weist den Planbereich als Gewerbegebiet aus, sodass die Bebauungsplanänderung aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann.

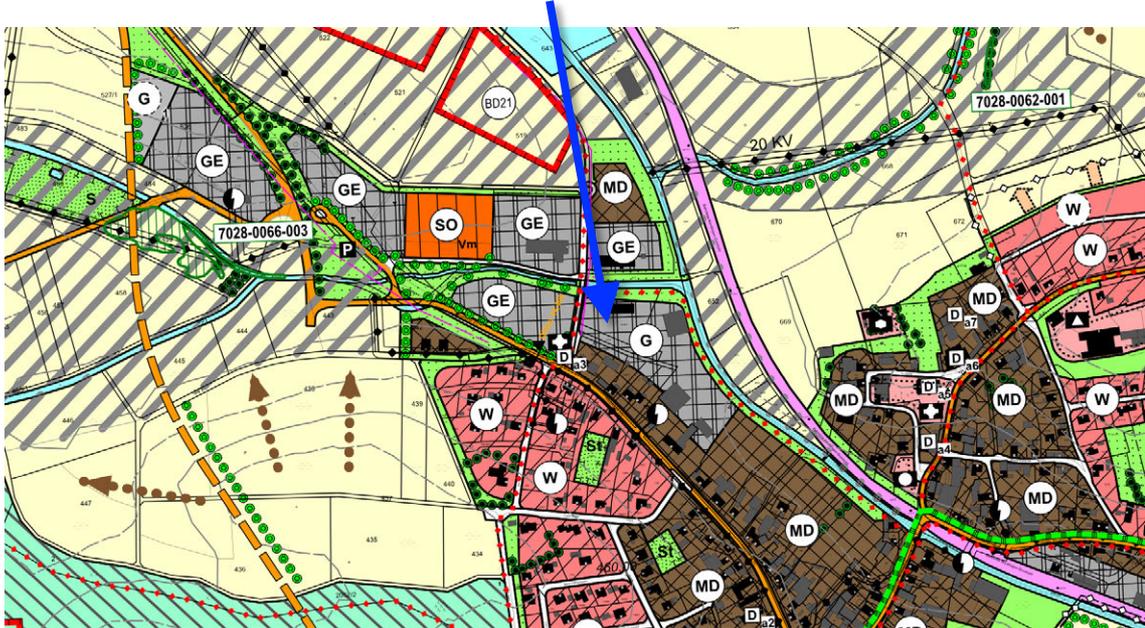


Abbildung 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan, Maßstab 1:10.000

### 4 Lage des Plangebietes

Der Bebauungsplan befindet sich im Westen von Fremdingen.

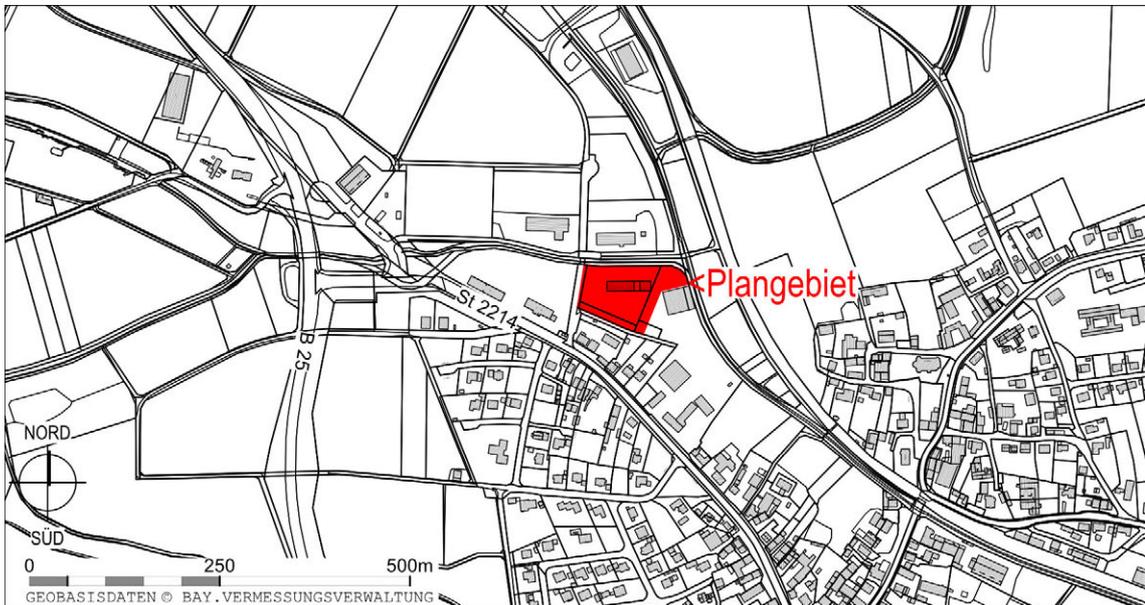


Abbildung 2: Übersichtslageplan, Maßstab 1:10.000, ALKIS, Bayerische Vermessungsverwaltung – [www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)

Der Geltungsbereich der Änderung (Planbereich 1) wird im Wesentlichen wie folgt umgrenzt:

- **im Norden** durch die Fl.-Nr. 513 (Mauchgraben)
- **im Osten** durch die Fl.-Nrn. 626 (Mauch), 5 (Gewerbegebiet), 4/5 (Gewerbegebiet)
- **im Süden** durch die Fl.-Nrn. 509 (Zufahrt), 511/1 (Straße)
- **im Westen** durch die Fl.-Nr. 511/1 (Straße)  
jeweils Gemarkung Fremdingen

## **B BEGRÜNDUNG ZU EINZELNEN FESTSETZUNGEN**

### **1 Baugrenze**

Zum Zwecke der Nachverdichtung und optimierten Nutzung der Grundstücke sowie im Hinblick auf die neue Grundstücksgröße wird die Baugrenze im Änderungsbereich erweitert / angepasst.

### **2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **2.1 Grundflächenzahl**

Im Bereich der 2. Änderung wird die Grundflächenzahl von 0,6 auf 0,9 erhöht. Diese Überschreitung des Orientierungswertes gem. § 17 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 4 Nr. 1 BauNVO ist erforderlich, um eine bessere Nutzung des Grundstückes zu ermöglichen bzw. für die angedachte Nutzungsintensität den erforderlichen Rahmen vorzugeben.

#### **2.2 Wandhöhe**

Da eine Nachverdichtung nicht nur flächig, sondern auch in die Höhe ermöglicht werden soll, wird die Wandhöhe auf 13,0 m erhöht, um so ein entsprechend nutzbares Gebäudevolumen zu ermöglichen.

### **3 Bauweise**

Entsprechend der zu erwartenden baulichen Nachverdichtung ist auch eine Änderung der Bauweise erforderlich. Die bislang festgesetzte offene Bauweise lässt nur Gebäudelängen bis 50 m zu. Im Hinblick auf die angestrebte Nachverdichtung und die somit zu erwartende Ergänzung des Gebäudebestandes wird daher die abweichende Bauweise festgesetzt, die Gebäudelängen über 50 m zulässt.

### **4 Grünordnung**

Die derzeit im Änderungsbereich bestehenden Gegebenheiten entsprechen nicht den seinerzeit erfolgten grünordnerischen Festsetzungen. So ist die bisherige öffentliche Grünfläche mit ihren Pflanzverpflichtungen Teil des Gewerbegrundstücks und wird baulich genutzt.

Hier ist zum einen der Grundstückseigner in der Pflicht, die bauliche Nutzung zurückzunehmen und entsprechend den Vorgaben der Planung zu handeln. Zum anderen wird die bislang öffentliche Grünfläche nun dem Baugrundstück zugeordnet und die Pflanzverpflichtung innerhalb des Baugrundstücks dargestellt.

Dabei wird bestimmt, dass innerhalb dieser Flächen keine baulichen Anlagen zulässig sind, damit ein Freibereich zum angrenzenden Gewässer entsteht.

### **5 Ausgleich**

Da im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes die Grundflächenzahl erhöht wird und somit eine größere Flächeninanspruchnahme erfolgen kann bzw. die Eingriffsintensität entsprechend höher ist, muss hierfür ebenfalls ein entsprechender externer Ausgleich erfolgen.

Dieser ergibt sich aus der künftigen Grundstücksgröße (8.368 qm) und der zusätzlich möglichen Flächeninanspruchnahme (GRZ von 0,6 auf 0,9 = 30%).

Das Baugrundstück beinhaltet dabei auch jene Flächen die von Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (hier: Pflanzgebote) betroffen sind (vgl. Söfker (2016) in BauGB Kommentar, Band VI: BauNVO § 19, Rn. 15).

So sind **2.511 qm** neue Ausgleichsfläche bereitzustellen. Dies erfolgt extern auf Fl.-Nr. 482 Gemarkung Fremdingen.

### **6 Hinweis zur Begründung**

Die sonstigen Erläuterungen sind den bisherigen Unterlagen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord“ mit Rechtskraft vom 17.01.1991 und der 1. Änderung und Erweiterung mit Rechtskraft vom 02.08.2016 zu entnehmen.



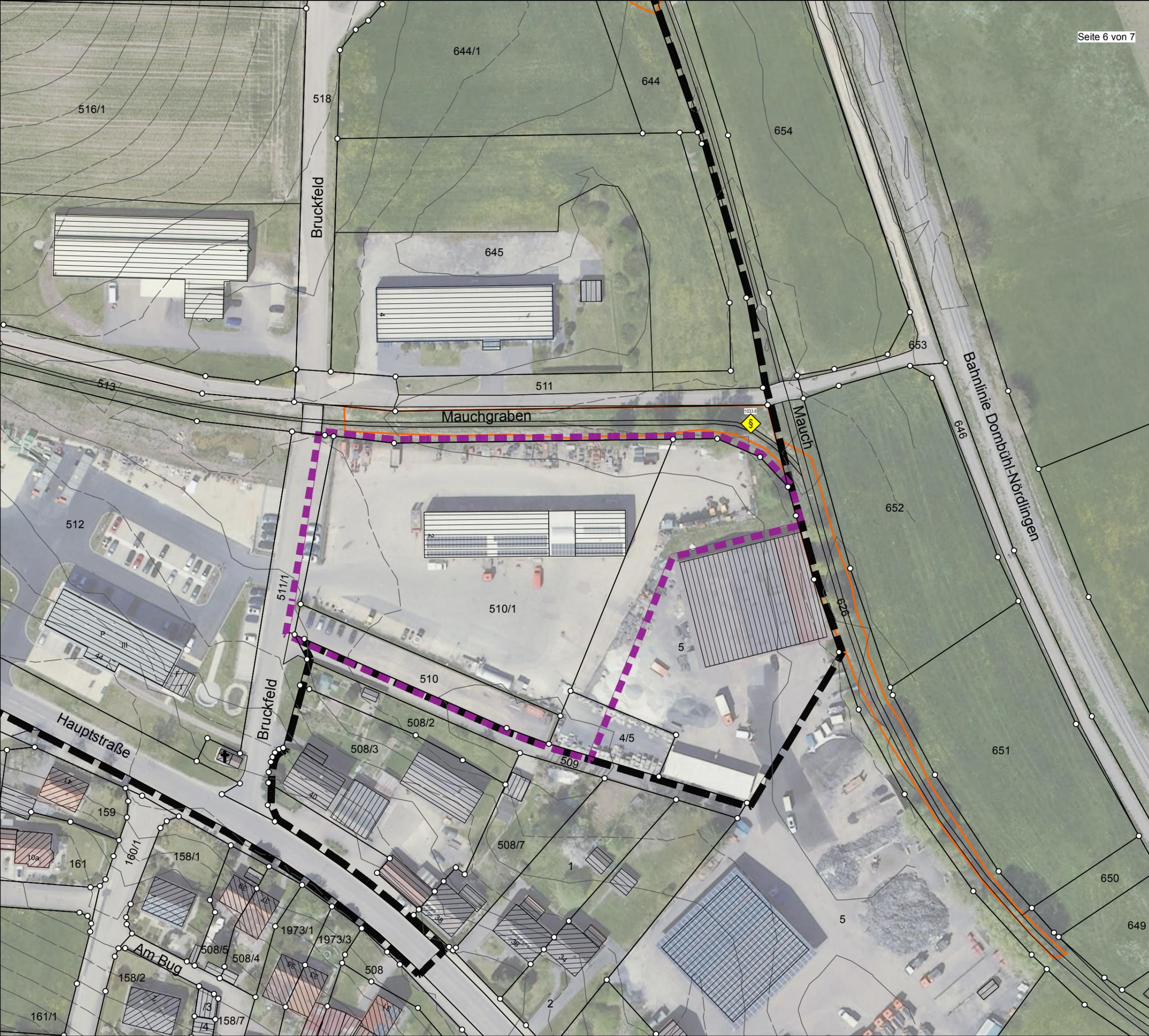
**BEBAUUNGSPLAN  
"GEWERBEGEBIET NORD"  
2. ÄNDERUNG**

**LAGEPLAN  
BESTANDSÜBERSICHT**

Maßstab im Original 1:1000  
Stand 26.03.2024



-  Geltungsbereich Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nord"
-  Geltungsbereich Bebauungsplan 2. Änderung



**DATENQUELLE / HERKUNFT:**  
Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)  
Höhensystem= NHN im DHHN2016 (Status 170)

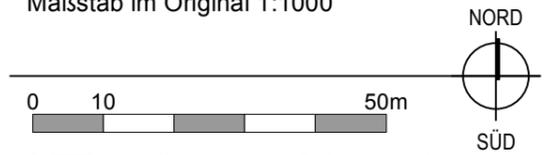
© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<[www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)>  
- Geobasisdaten, Orthofoto (04/2020)  
- amtliche digitale Flurkarte (10/2022)

**VERFASSER** **PLANUNGSBÜRO GODTS**  
 Hauptbüro/Postanschrift:  
 Römerstraße 6,  
 73467 Kirchheim am Ries  
 Telefon 0 73 62/92 05-17  
 E-Mail [info@godts.de](mailto:info@godts.de)  
 Zweigstelle/Donau-Ries  
 Hauptstraße 70, 86641 Rain  
 Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung



**BEBAUUNGSPLAN  
"GEWERBEGEBIET NORD"  
2. ÄNDERUNG**

**BISHER RECHTSKR.  
BEBAUUNGSPLAN**  
Maßstab im Original 1:1000



-  Geltungsbereich Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nord"
-  Geltungsbereich Bebauungsplan 2. Änderung



# GEMEINDE FREMDINGEN

Kirchberg 1  
86742 Fremdingen  
Landkreis Donau-Ries  
Freistaat Bayern



---

## BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET NORD“ 2. ÄNDERUNG

---

### D) UMWELTBERICHT

Vorentwurf vom 24.01.2024  
Entwurf vom 26.03.2024

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:  
Römerstraße 6,  
73467 Kirchheim am Ries  
Telefon 0 73 62/92 05-17  
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

Dipl.-Ing. Joost Godts  
B. Sc. Beate Herz

<b>A</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>3</b>
1	Allgemeines .....	3
2	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans .....	3
3	Umweltschutzziele und übergeordnete Vorgaben aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen .....	3
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern und Regionalplan der Region Augsburg .....	3
3.2	Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) .....	4
3.3	Flächennutzungsplan .....	4
4	Schutzgebiete und -ausweisungen .....	4
5	Naturräumliche Gegebenheiten .....	5
6	Potenzielle natürliche Vegetation nach Seibert .....	5
7	Potenzielle natürliche Vegetation nach dem Bay. Landesamt für Umwelt .....	5
<b>B</b>	<b>BESCHREIBUNG DES BESTANDES UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIESSLICH PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>	<b>6</b>
1	Schutzgut Menschen .....	6
2	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	6
3	Schutzgut Boden.....	6
4	Schutzgut Wasser.....	6
5	Schutzgut Klima und Luft.....	7
6	Schutzgut Landschaft .....	7
7	Schutzgut Sach- und Kulturgüter .....	7
8	Wechselwirkungen.....	7
<b>C</b>	<b>PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>	<b>7</b>
<b>D</b>	<b>GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH</b>	<b>8</b>
1	Vermeidung und Minderung.....	8
2	Ausgleich .....	8
3	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	8
<b>E</b>	<b>AUSSAGEN ZUR UMWELTVERTRÄGLICHKEIT UND ZUM MONITORING</b>	<b>8</b>
1	Beurteilung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens .....	8
2	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoringkonzept).....	8
<b>F</b>	<b>ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>8</b>

## **A EINLEITUNG**

### **1 Allgemeines**

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß §2 Abs.4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach §1 Abs.6 Nr.7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht bildet gemäß §2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

### **2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans**

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll eine Nachverdichtung im Bestand ermöglicht werden. Ein Bedarf hierfür ist konkret gegeben.

Dies beinhaltet die Veränderung der Baugrenze, die Erhöhung der Wandhöhe und die Erhöhung der Grundflächenzahl.

Für letzteres muss zudem eine zusätzliche Ausgleichsfläche erbracht werden, um den durch die zusätzliche Flächeninanspruchnahme möglichen Eingriff zu kompensieren.

### **3 Umweltschutzziele und übergeordnete Vorgaben aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen**

#### **3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern und Regionalplan der Region Augsburg**

Folgende auf das Plangebiet zutreffende Ziele (Z) und Grundsätze (G) enthält das Landesentwicklungsprogramm Bayern<sup>1</sup>:

##### **1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen**

**(Z)** In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...]

**(G)** Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.

##### **1.4.1 Hohe Standortqualität**

**(G)** Die räumliche 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 und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

##### **2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums**

**(G)** Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, [...]
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann [...]

##### **3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot**

**(G)** Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

<sup>1</sup> Bayerische Staatsregierung (20230): Landesentwicklungsprogramm Bayern. München

**(G)** Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

### **3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

**(Z)** In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. [...]

Der Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)<sup>2</sup> weist die folgenden, auf das Plangebiet zutreffenden Ziele und Grundsätze aus:

#### **B II Wirtschaft**

##### **1 Entwicklung der gesamten Region**

**1.1 (Z)** Auf die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur in allen Teilen der Region soll hingewirkt und möglichst günstige Rahmenbedingungen für die Unternehmen in den Bereichen Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe sollen geschaffen werden. [...]

##### **2.2 Ländlicher Raum**

**2.2.1 (Z)** Im ländlichen Raum soll darauf hingewirkt werden, den gewerblich-industriellen Bereich in seiner Struktur zu stärken und zu ergänzen sowie den Dienstleistungsbereich zu sichern und weiter zu entwickeln.

#### **BV Siedlungswesen**

##### **1 Siedlungsstruktur**

**1.1 (G)** Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiter zu entwickeln. [...]

**1.5 (Z)** Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden.

### **3.2 Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)**

Das Arten- und Biotopschutzprogramm weist für den Planbereich folgende Zielsetzungen und Maßnahmen auf.<sup>3</sup>

- Wiederherstellung folgender Flüsse und ihrer Auen als Feuchtlebensräume und regional bedeutsame Verbundstrukturen: [...] Mauch [...]
- Vorrangige Förderung des für Fluss- und Bachauen typischen Lebensraum- und Artenspektrums [...]; Verbesserung der ökologischen Wechselwirkung zwischen Fluss und Aue
- Schwerpunktgebiet des Naturschutzes Nr. 18 „Niederungen im Westries“: Reaktivierung des Vernetzungs- und Biotoppotenzials (Wiesen, Feuchtgebiete, Bäche)

### **3.3 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Fremdingen<sup>4</sup> stellt im Planbereich entsprechend den vorhandenen Nutzungen gewerbliche Baufläche dar. Umweltrelevante Zielsetzungen sind für den betreffenden Bereich nicht zu entnehmen.

## **4 Schutzgebiete und -ausweisungen**

Angrenzend zum Geltungsbereich der 2. Änderung befindet sich das amtlich kartierte Biotop Nr. 7028-1033-006 „Feuchtbrachen und Gräben nordwestlich von Fremdingen. Zudem liegt der Änderungsbereich im Landschaftsschutzgebiet „Nördlicher Riesrand“.<sup>5,6,7</sup>

<sup>2</sup> Regionaler Planungsverband Augsburg (2007): Regionalplan der Region Augsburg

<sup>3</sup> Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern: Landkreisband Donau-Ries, 1995

<sup>4</sup> Gemeinde Fremdingen (2006): Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, Verfasser: Planungsbüro Godts, Kirchheim am Ries

<sup>5</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt: FIS-Natur Online (FinWeb), Zugriff am 22.01.2024

<sup>6</sup> Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas, Zugriff am 22.01.2024

<sup>7</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt: Umweltatlas, Rubrik „Naturgefahren“, Zugriff am 22.01.2024

## 5 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit 113 „Mittelfränkisches Becken“. Dem geologischen Untergrund entsprechend liegt hier eine Vielfalt an Bodentypen und Bodenarten vor, welche kleinflächig wechseln. Die Landschaft weist sanfte Oberflächenformen auf. Hier dominieren hügelige, z.T. strukturreiche Ackerlandschaften mit dunklen Fichten-Kiefern-Wäldern im Hintergrund.<sup>3</sup>

## 6 Potenzielle natürliche Vegetation nach Seibert

Das Plangebiet liegt nach Seibert<sup>8</sup> im Vegetationsgebiet 21n „Reiner Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (*Galio-Carpinetum typicum*), Nordbayern-Rasse“.



Bäume und Sträucher der natürlichen Waldgesellschaften und ihrer Pionier- und Ersatzgesellschaften:

*Quercus robur*, *Q. petraea*, *Carpinus betulus*, *Tilia cordata*, *Fagus sylvatica*, *Sorbus torminalis*, *Fraxinus excelsior*, *Acer campestre*, *Prunus avium*, *Pyrus pyraster*, *Sorbus aucuparia*, *Betula pendula*, *Cornus sanguinea*, *Crataegus monogyna*, *C. oxyacantha*, *Corylus avellana*, *Prunus spinosa*, *Lonicera xylosteum*, *Viburnum lantana*, *Ligustrum vulgare*, *Rhamnus cathartica*, *R. frangula*, *Euonymus europaeus*, *Daphne mezereum*, *Rosa arvensis*, *Viburnum opulus*, *Clematis vitalba*

## 7 Potenzielle natürliche Vegetation nach dem Bay. Landesamt für Umwelt

Das Plangebiet ist nach dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU)<sup>9</sup> dem Vegetationsgebiet F3a „Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald“ zuzuordnen.



Verbreitung: Kleinere Täler und abflussarme Geländemulden; vorwiegend im nordbayerischen Raum sowie im Donaugebiet

Kennzeichnung: Überwiegend Feuchtstandorte mit nur geringen Anteilen an mittleren bzw. nassen Feuchtestufen und kaum ausgeprägter fließgewässerbegleitender Vegetation (nur kleine Gräben oder Bäche) in der kollinen bis submontanen Stufe

Zusammensetzung: Flächig vorherrschend ist der Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald mit einem gewissen, nicht quantifizierbaren Anteil an Buchenwald der weniger feuchten Standorte (häufig Hexenkraut-Waldmeister-Buchenwald). Der Anteil weiterer Komponenten (v. a. Nass- und Auenvegetation) ist vernachlässigbar gering

Standorte: Wechselfeuchte bis feuchte (auf Gipskeuper auch tendenziell wechsellückene) Gleyböden und verwandte Ausbildungen; Grundwassereinfluss v. a. im Frühjahr deutlich, im Jahresverlauf aber schwankend und v. a. im Spätsommer oft fehlend. Nährstoff- und Basenversorgung sind, in Abhängigkeit von den Gesteinen im Einzugsbereich, ausreichend bis sehr gut

<sup>8</sup> SEIBERT, P.: Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete von Bayern mit Erläuterungen, 1968

<sup>9</sup> BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Potentielle Natürliche Vegetation Bayerns, 2009

## **B BESCHREIBUNG DES BESTANDES UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIESSLICH PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG**

Im Folgenden werden der Ist-Zustand und die zu erwartenden Auswirkungen des Bebauungsplanes zusammenfassend ermittelt und beschrieben sowie die vorgesehenen Maßnahmen, die zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen notwendig sind. Die Einschätzung der Erheblichkeit erfolgt verbalargumentativ in den Stufen gering – mittel – hoch oder sinngemäßen Begrifflichkeiten.

### **1 Schutzgut Menschen**

Auf das Schutzgut Mensch sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, da sich durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Änderung gegenüber den zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet ergibt.

### **2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine neuen Auswirkungen zu erwarten, da bauliche Eingriffe weiterhin nur im Bereich der Gewerbegebietsflächen stattfinden dürfen. Auch entlang des Mauchgrabens sind weiterhin grünordnerische Festsetzungen vorgegeben. In diesen Bereichen sind keine baulichen Anlagen oder anderweitige Flächeninanspruchnahmen (Versiegelung, Befestigung etc.) zulässig. Mit der Verpflichtung des Grundstückseigentümers, die Gegebenheiten vor Ort diesen Festsetzungen anzupassen, ergeben sich hier Verbesserungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen, da sich so neue Lebensraumstrukturen ergeben, die zudem zu einer Biotopvernetzung beitragen.

Im Bereich der 2. Änderung wird eine höhere Grundflächenzahl zugelassen. Dier sich hierdurch ergebende höhere Versiegelungs-/Nutzungsgrad wird durch eine zusätzliche externe Ausgleichsfläche kompensiert.

Insgesamt ergeben sich auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen und der zusätzlichen Maßnahmen Auswirkungen von geringer Erheblichkeit.

### **3 Schutzgut Boden**

Im Geltungsbereich ist bereits großflächig gewerbliche Nutzung vorhanden, sodass bereits eine erhebliche Vorbelastung des Schutzgutes Boden durch Versiegelungen, Bodenveränderungen usw. gegeben ist. Mit der Erhöhung der Grundflächenzahl im Bereich der 2. Änderung wird nun eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme ermöglicht, was in diesem Teilbereich zu weiteren Beeinträchtigungen von Grund und Boden führt.

Um diesen zusätzlichen Eingriff in das Schutzgut Boden zu kompensieren, wird für die Erhöhung der Grundflächenzahl eine zusätzliche Ausgleichsfläche von 2.511 qm festgesetzt. Dies Ausgleichsmaßnahme ist so konzipiert, dass sie eine Aufwertung bzw. Schonung des Bodens bewirkt.

Insgesamt ergeben sich auf das Schutzgut Boden unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen und der zusätzlichen Maßnahmen Auswirkungen von geringer Erheblichkeit.

### **4 Schutzgut Wasser**

Auf das Schutzgut Wasser sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, da sich durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Änderung gegenüber den bisher zulässigen Nutzung ergibt.

Anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser kann weiterhin in den festgesetzten Grünflächen versickern. Für die Entsorgung von anfallendem, unverschmutztem Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken sind die Bauherrschaften wie bisher selbst verantwortlich. Auch Niederschlagswasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist ordnungsgemäß zu beseitigen und im Zuge der einzelnen Bauvorhaben nachzuweisen.

## 5 Schutzgut Klima und Luft

Auf das Schutzgut Klima und Luft sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten, da sich durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Änderung gegenüber der bisher zulässigen Nutzung ergibt.

## 6 Schutzgut Landschaft

Auf das Schutzgut Landschaft sind nach derzeitigem Kenntnisstand nur geringe Auswirkungen zu erwarten, da sich der Bereich der Änderung in einem bereits durch die vorhandene gewerbliche Bebauung vorbelasteten Bereich befindet. Eine deutliche anthropogene<sup>10</sup> Vorprägung ist somit gegeben.

Einzig durch die Änderung der Wandhöhe auf bis zu 13m können stärkere optische Wirkungen erwartet werden, die jedoch aufgrund der vorhandenen Bebauung im Umfeld nicht neuartig sind.

Hier trägt die im Norden vorgelagerte Verpflichtung zur Pflanzung von Sträuchern und Bäumen dazu bei, dass Fernwirkungen mittelfristig abgemindert werden.

## 7 Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung oder dessen Umgebung sind keine Bau- oder Bodendenkmale verzeichnet. Die Änderung umfasst zudem einen bereits durch bauliche Anlagen und Verkehrswege erheblich überprägten Bereich.

Ein Antreffen kulturhistorisch bedeutsamer Objekte während des Baubetriebs ist somit wenig wahrscheinlich. Sollte es wider Erwarten bei Bautätigkeiten zu Bodenfunden kommen, greift Art. 8 BayDSchG entsprechend (siehe auch Dokument „Textliche Festsetzungen, Kapitel „Hinweise“, Punkt „Denkmalschutz“).

Für das Schutzgut Sach- und Kulturgüter sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, wenn die Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes beachtet werden.

## 8 Wechselwirkungen

Die für die Änderung des Bebauungsplanes relevanten Wechselwirkungszusammenhänge und funktionalen Beziehungen innerhalb von Schutzgütern und zwischen Schutzgütern sind im Rahmen der schutzgutbezogenen Auswirkungsprognose berücksichtigt. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten, da sich durch die Änderung des Bebauungsplanes nur geringfügige Änderungen im Bereich der bereits zulässigen Gewerbegebietsnutzung und somit in bereits vorbelasteten Bereichen ergeben.

## C PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELT-ZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Würde die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes nicht durchgeführt, sind Bautätigkeiten entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan zulässig.

<sup>10</sup> durch den Menschen beeinflusst, verursacht

## **D GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH**

### **1 Vermeidung und Minderung**

Die Verpflichtung zur Bepflanzung entlang des Mauchgrabens bleibt erhalten, wenngleich diese nicht mehr auf öffentlichen Flächen vorgesehen ist.

### **2 Ausgleich**

Es wird eine Ausgleichsmaßnahme von 2.511 qm festgelegt für die Erhöhung der Grundflächenzahl im Bereich der 2. Änderung. Dies erfolgt auf Fl.-Nr. 482 Gemarkung Fremdingen durch die Aufwertung des bislang bestehenden Ackers zu artenreichem, extensiv genutzten Grünland.

### **3 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Da ein konkreter Änderungs- und Handlungsbedarf besteht, sind Planungsalternativen nicht gegeben.

## **E AUSSAGEN ZUR UMWELTVERTRÄGLICHKEIT UND ZUM MONITORING**

### **1 Beurteilung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens**

Die Umweltverträglichkeit ist unter Berücksichtigung aller Schutzgüter der Umwelt gegeben. Nachdem es sich hierbei um einen deutlich anthropogen überprägten Bereich handelt, rufen die mit der Änderung ermöglichten Nachverdichtungen aus Sicht der Schutzgüter nur Beeinträchtigungen von geringer Erheblichkeit hervor. Nach derzeitigem Kenntnisstand verbleiben keine Risiken für die Umwelt, die nicht abgrenzbar und beherrschbar sind.

### **2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoringkonzept)**

Es muss nach mehreren Jahren geprüft werden, ob die Eingrünung des Plangebietes wirksam wird und die Ausgleichsflächen ordnungsgemäß umgesetzt wurden und gepflegt werden. Weitere Maßnahmen zur Überwachung sind nicht erforderlich.

## **F ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG**

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord“ liegt im Westen von Fremdingen.

Die Änderung erfolgt, da im baulichen Bestand bzw. im bestehenden Gewerbegebiet eine Nachverdichtung ermöglicht werden soll, um so die vorhandenen Gewerbegebietsflächen besser nutzen zu können. Dies bewirkt im Bereich des GE 4 eine höhere Flächeninanspruchnahme und Wandhöhen von nunmehr 13 m sowie Gebäudelängen von über 50 m. Für die zusätzliche Flächeninanspruchnahme im GE 4 durch die Erhöhung der Grundflächenzahl wird eine externe Ausgleichsfläche auf Fl.-Nr. 482 Gemarkung Fremdingen bereitgestellt.

Die Änderung dieses Bebauungsplanes führt in ihrer Gesamtheit zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen, da das Plangebiet aufgrund der bereits zulässigen Nutzungen deutlich vorbelastet ist.