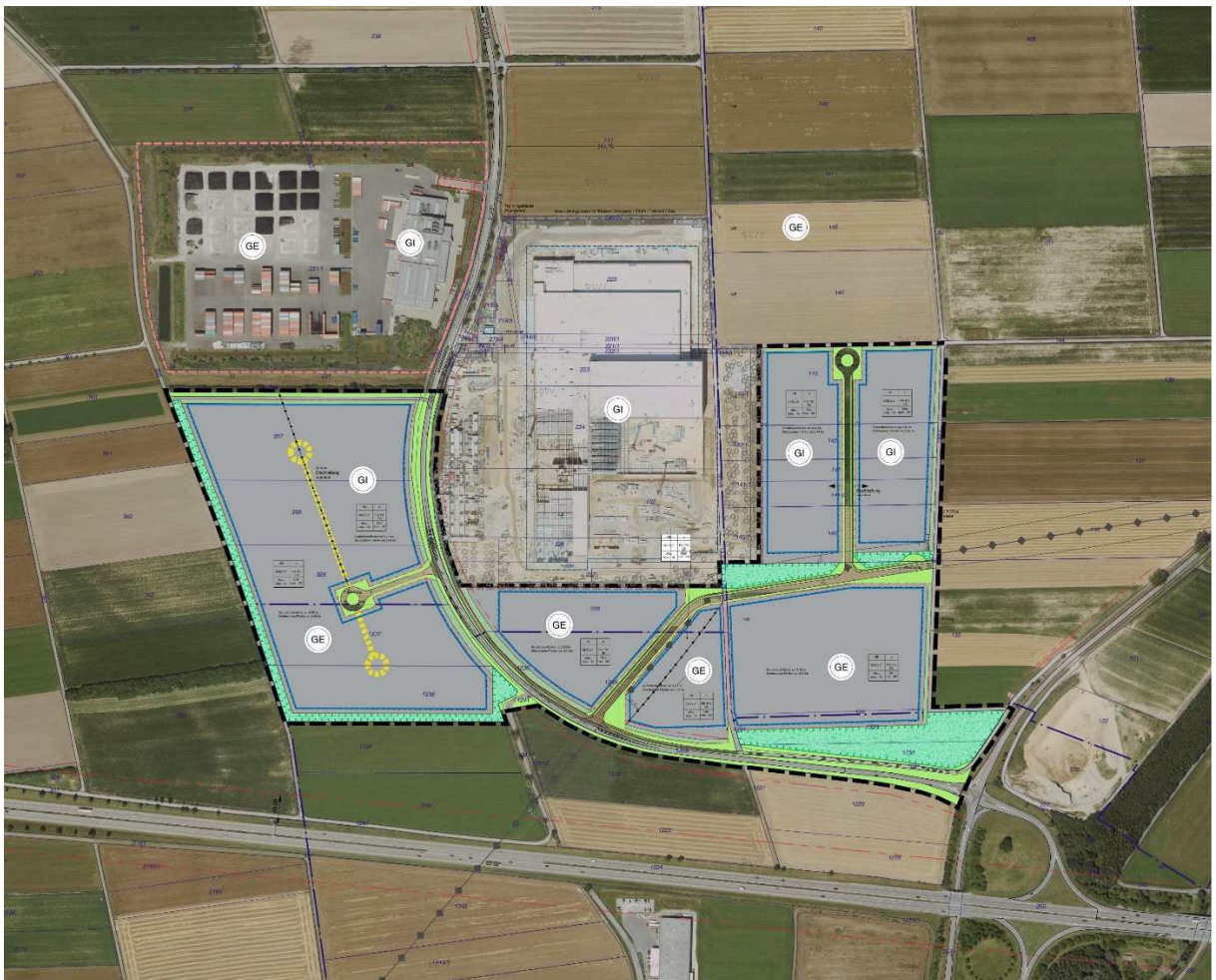


Zweckverband Industrie- und Gewerbepark Unterallgäu

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "INDUSTRIE- UND GEWERBEPARK UNTERALLGÄU - 3. BAUABSCHNITT"

Begründung - Vorentwurf

27.09.2016



GEGENSTAND

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Industrie- und Gewerbepark Unterallgäu - 3. Bauabschnitt"
Begründung - Vorentwurf

AUFTRAGGEBER

**Zweckverband Industrie- und Gewer-
bepark Unterallgäu**
Maximilianstraße 26
88719 Mindelheim



Telefon: 08261 9915-0
Telefax: 08261 9915-59
E-Mail: info@gewerbepark-unterallgaeu.de
Web www.gewerbepark-unterallgaeu

Vertreten durch: **Verbandsvorsitzender Dr. Winter**

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 20
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0
Telefax: 08331 4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Harald Zettler - Dipl.-Ing. & Stadtplaner
Robert Geiß - Dipl.-Ing. (FH) Landespflege

Memmingen, den 27.09.2016

Harald Zettler - Dipl.-Ing. & Stadtplaner

INHALTSVERZEICHNIS

B. Begründung	2
1 Planungsrechtliche Voraussetzungen	2
1.1 Anlass der Planung	2
1.2 Übergeordnete Vorgaben	3
1.2.1 Landesentwicklungs- und Regionalplan	3
1.2.2 Flächennutzungsplan	4
1.2.3 Geprüfte Alternativstandorte und Erschließungsvarianten	4
1.3 Lage / Räumlicher Geltungsbereich	4
1.4 Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse	6
1.4.1 Bestehende Nutzungen	6
1.4.2 Natürliche Grundlagen	6
2 Planung	7
2.1 Städtebaulich-strukturelles Gesamtkonzept	7
2.1.1 Erschließung und städtebauliche Ordnung	7
2.1.2 Grünordnung	8
2.1.3 Ver- und Entsorgung	9
2.1.4 Altlasten und Altlasten-Verdachtsflächen	9
2.2 Planungsrechtliche Festsetzungen	9
2.2.1 Art der baulichen Nutzung	10
2.2.2 Maß der baulichen Nutzung	10
2.2.3 Bauweise, Baugrenzen	10
2.3 Verkehrsflächen	11
2.3.1 Übergeordnete Erschließung	11
2.3.2 Feldwegenetz	11
2.3.3 Fußwege und Plätze	12
2.3.4 Flächen für Stellplätze	12
2.4 Schallschutz	12
2.4.1 Lärmkontingentierung nach DIN 45691	13
2.4.2 Schallschutz gegen Verkehrslärm	13
2.4.3 Schallschutz gegen Gewerbe- und Industrielärm	14
2.5 Baugestalterische Festsetzungen	14
2.5.1 Dachformen und Dachneigung	14
2.5.2 Bodenmodellierung	14
2.5.3 Einfriedungen und Stützmauern	14
2.6 Freiflächengestaltung / Grünordnung	15

2.7	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	15
2.8	Baugrundverhältnisse	16
2.9	Immissionen / Emissionen	16
2.10	Flächenkennzahlen	17

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Emissionskontingente tags und nachts in dB (A) / m ²	12
Tabelle 2: Flächenkennzahlen Geltungsbereich 3. Bauabschnitt	17

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Übersichtslageplan Industrie- und Gewerbepark Unterallgäu	5
Abbildung 2: Zielvorgaben des Rahmenplanes	7
Abbildung 3: Zulässige Nutzungsarten des Rahmenplanes	8

B. BEGRÜNDUNG

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Anlass der Planung

Die vier Gemeinden Apfeltrach, Kammlach, Stetten, Unteregg und die Stadt Mindelheim als „Zweckverband Gewerbe und Industriepark Unterallgäu“ planen eine weitere Teilfläche des Industrie- und Gewerbeparks Unterallgäu zu entwickeln. Seinen Ursprung hat der Interkommunale Industrie- und Gewerbepark Unterallgäu in der Regionalen Landentwicklung des Kneipp-Landkreises Unterallgäu.

Im Rahmen der Leitbildstudie und der Regionalen Landentwicklung Unterallgäu haben der Landkreis mit seinen politischen Gremien, die Bürgermeister und Gemeinden und die Bürger des Landkreises Unterallgäu die Ziele und das Leitbild für den Landkreis erarbeitet.

Als Ergebnis wurde das „Unterallgäuer-Programm“ verabschiedet. In diesem wurde die interkommunale Zusammenarbeit als eines der wesentlichen Ziele der Zukunft formuliert.

Gleichzeitig wurden insgesamt für den Bereich der Wirtschaft Vorgaben formuliert. Für den Bereich der Industrie- und Gewerbeansiedlung lauten diese zusammengefasst:

„Förderung der Wirtschaft auf den geeigneten Standorten unter Vermeidung des Landschaftsverbrauchs und der Zersiedlung“.

Auf der Basis dieser Zielsetzung haben sich die vier Gemeinden und die Stadt Mindelheim im Laufe verschiedenster Gespräche und Diskussionen auf Bürgermeisterebene geeinigt, einen gemeinsamen interkommunalen Industrie- und Gewerbepark zu errichten, der ca. 15 ha umfasst und als Bauabschnitt I rechtskräftig wurde. Aus der Vorplanung geht der Rahmenplan hervor, der vom Zweckverband am 27.07.04 genehmigt wurde.

Der Gesamtumfang des Industrie- und Gewerbeparks liegt deutlich über dem Schwellenwert für die zulässige, überbaubare Grundfläche von 10 ha, ab dem eine UVP-Pflicht gemäß Anlage 1 der „Liste UVP-pflichtige Vorhaben“ besteht (UVPG vom 12.02.1990, Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist). Aus diesem Grund wurden die wesentlichen Inhalte einer Plan-Umweltverträglichkeitsprüfung (Plan-UVP) für das Gesamtvorhaben bereits in vorangegangenen Planungsschritten durchgeführt (siehe „Städtebaulich-strukturelles Gesamtkonzept zum Interkommunalen Industrie- und Gewerbepark Unterallgäu“ vom November 2004 sowie Umweltbericht zum BP „Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark Unterallgäu BA 1 – 1. Änderung“ vom Juni 2008). Unabhängig davon wurde für den gegenständlichen Bebauungsplan ein Umweltbericht erarbeitet, in dem die wesentlichen Auswirkungen des Projektes auf Natur und Umwelt zusammenfassend dargestellt sind.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll eine weitere Teilfläche des Rahmenplanes (Bauabschnitt III) auf dem Gebiet der Gemeinde Kammlach, der Stadt Mindelheim und der der Gemeinde Stetten mit einer Größe von 28,7 ha rechtskräftig werden. Der Zweckverband Industrie- und Gewerbepark Unterallgäu hat am 25.09.2016 den Aufstellungs- und Änderungsbeschluss zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Industrie- und Gewerbepark Unterallgäu – 3. Bauabschnitt“ gefasst.

1.2 Übergeordnete Vorgaben

1.2.1 Landesentwicklungs- und Regionalplan

Landesentwicklungsplan Bayern (LEP 2013)

Im LEP (2013) liegt das Plangebiet im Allgemeinen ländlichen Raum an der bedeutsamen Entwicklungsachse entlang der A 96 zwischen München, Memmingen und Lindau. Im Bereich östlich des Plangebietes soll der ländliche Raum besonders durch die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen gestärkt werden. Nach dem am 1. September 2013 gültigen Landesentwicklungsprogramm sollen durch Kooperation und Vernetzung sowie interkommunale Zusammenarbeit vorhandene Standortnachteile ausgeglichen, regionale Potentiale gemeinsam genutzt und Synergien im Hinblick auf die teilräumliche Entwicklung geschaffen werden. (LEP 1.4.4)

Weiterhin ist es im LEP ein wichtiges Ziel, dass die Landschaft nicht zersiedelt wird. Deswegen soll eine ungegliederte Siedlungsstruktur vermieden werden. Neue Flächen sollen an schon bebaute Flächen angeschlossen werden. Die Kriterien für den Anschluss erfolgen dabei unter Berücksichtigung der Größe des Vorhabens, dem Bedarf an Infrastruktur (wie z.B. ein Autobahnanschluss) und die mögliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes bei Fremdenverkehrsgemeinden (LEP 3.3).

Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen (LEP 4.1.1).

Der Zusammenschluss der Mitgliedsgemeinden im Zweckverband verfolgt das Ziel, an diesem günstigen Standort, direkt an der überregionalen Erschließungsachse der BAB 96 diese landesplanerischen Vorgaben interkommunal umzusetzen. Mit der nachhaltigen Ausweisung des Gewerbeparks im Plangebiet wird die Entwicklung weiterer Gewerbeflächen für den regionalen Bedarf der am Zweckverband beteiligten Gemeinden vermindert und damit ein Beitrag gegen eine weitere Zersiedelung der Landschaft in den einzelnen Mitgliedsgemeinden geleistet. Mit der vorliegenden Planung können bei gleichzeitiger Schonung der Ressourcen (Boden) auch Synergieeffekte für die Erschließung, als auch bei der Ver- und Entsorgung des Gebietes genutzt werden.

Regionalplan Donau-Iller

Im Regionalplan Donau-Iller (2015), liegen für das vorgesehene Bebauungsplangebiet im Wesentlichen nur die allgemeingültigen, raumplanerischen Aussagen vor. Dabei soll entlang der Entwicklungsachsen eine verstärkte Ansiedlung von Wohn- und Arbeitsstätten gem. Ziffer 1.1.2 im Teil B II (Sied-

lungswesen) berücksichtigt werden, da dies zur wirtschaftlichen Stärkung und zur besseren Auslastung der vorhandenen oder geplanten Infrastruktureinrichtung Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Industrie- und Gewerbepark Unterallgäu" beiträgt. Insbesondere soll der ländliche Raum der Region Donau-Iller u.a. durch die Verbesserung der wirtschaftlichen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden. Laut Regionalplan Donau-Iller soll eine Zersiedelung der Landschaft verhindert werden. Eine Zersiedelung der Landschaft liegt im vorliegenden Fall nicht vor, da sich der Industrie- und Gewerbepark Unterallgäu an bestehende gewerbliche Bauflächen im Westen angliedert. Außerdem ist das Plangebiet durch das vorhandene Straßennetz (BAB 96, ST 2037, ST 2015) bereits angebunden.

Der Geltungsbereich liegt in keinem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

Als allgemeines Ziel wird im Regionalplan (1987) unter BX 1.1 formuliert, dass der Anteil der Energieerzeugungsanlagen mit umweltfreundlichen Energiearten erhöht werden soll. Mit der Zulassung von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen entspricht der Bebauungsplan auch diesen Zielvorgaben. Weitere relevante raumplanerischen Aussagen werden für das vorgesehene Bebauungsplanplangebiet nicht getroffen.

1.2.2 Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Kammlach liegt ein am 08.12.1986 genehmigter Flächennutzungsplan vor, der bereits das Plangebiet als Gewerbe- und Industriegebiet ausweist, in dem auch der vorliegende 3. Bauabschnitt liegt. Die Teilflächen des 3. Bauabschnittes von ca. 10,6 ha auf der Gemarkung Oberauerbach (Stadt Mindelheim) sowie der Gemeinde Stetten von ca. 10,0 ha werden zurzeit noch als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen. Aus diesem Grund werden parallel zum Bebauungsplanverfahren die Flächennutzungspläne durch die Stadt Mindelheim mit Beschluss vom 25.04.2016 sowie durch die Gemeinde Stetten mit Beschluss vom 23.05.2016 geändert.

1.2.3 Geprüfte Alternativstandorte und Erschließungsvarianten

Die Standortsuche und Erschließungsvarianten wurden im Zuge der Aufstellung des Rahmenplans, der von allen Mitgliedsgemeinden beschlossen wurde, durchgeführt. Dabei wurden auf Landkreisebene mögliche Standortpotenziale auf ihre Eignung hin zur Entwicklung von gemeinsamen Gewerbegebieten untersucht.

1.3 Lage / Räumlicher Geltungsbereich

Das Vorhabengebiet liegt im Gemarkungsgebiet der Gemeinde Kammlach, der Gemarkung Oberauerbach (Stadt Mindelheim) und der Gemeinde Stetten im Landkreis Unterallgäu, Regierungsbezirk Schwaben.

Der Industrie- und Gewerbepark liegt nördlich der Autobahn A96 Lindau-München auf der Hochterrasse zwischen den Gemeinden Oberkammlach und Oberauerbach und ist durch die Autobahnanchlussstelle Stetten und der Staatsstraße 2037 an den überregionalen Verkehr angebunden. Die Gesamtfläche des Rahmenplanes befindet sich im Wesentlichen in der Gemarkung Oberkammlach, zum Teil in der Gemarkung Oberauerbach (Stadt Mindelheim), und in der Gemarkung Stetten (Gemeinde Stetten).

Somit befindet sich der zukünftige Industrie- und Gewerbepark geographisch optimal zwischen den beiden Städten Mindelheim und Memmingen, mit direktem Anschluss an die A96, in geringer Entfernung zur A7 und zur B17 Augsburg-Landsberg. Die Staatsstraße 2037 verläuft direkt durch den geplanten Industrie- und Gewerbepark, d.h. der Industrie- und Gewerbepark Unterallgäu liegt an der Achse Prag-Zürich mit bestem Anschluss in alle Regionen Bayerns und gleichzeitig zu den Nachbarbundesland Baden-Württemberg und den Ländern Schweiz, Österreich und Italien.

Der Geltungsbereich für den 3. Bauabschnitt hat eine Fläche von ca. 29,8 ha. Er liegt mit ca. 9,24 ha in der Gemarkung Oberkammlach (Mitterfeld) auf den Flurnummern 357, 358, 359, und 207/2, 228 und Teilflächen entlang der ST 2037 mit 221/2*, 229* und 230* sowie ca. 10,57 ha in der Gemarkung Oberauerbach (Stadt Mindelheim) auf den Flurnummern 143*, 142*, 141*, 14/2*, 140*, 135*, 139/1 und 134 sowie mit ca. 10,03 ha in der Gemarkung Stetten auf den Flurnummern 1233, 1232, 1231*, 1234, 1230, 1236, 1237, 1238, 1241* und 1241/1* (* teilweise).



Abbildung 1: Übersichtslageplan Industrie- und Gewerbepark Unterallgäu

1.4 Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

1.4.1 Bestehende Nutzungen

Der Industrie- und Gewerbepark Unterallgäu liegt auf der intensiv landwirtschaftlich genutzten Hochterrasse südlich der beiden Ortschaften Oberkammlach und Oberauerbach und wird durch die ST 2037 weitgehend mittig in Nord-Südrichtung durchzogen. Das betroffene Teilstück der ST 2037 stellt eine leistungsfähige Verkehrsanbindung an die Autobahn-Anschlussstelle Stetten zur A 96 im Süden und an die B 18 im Norden dar.

Im Bauabschnitt I siedelte sich die Fa. Genan westlich auf einer ca. 10 ha großen Fläche an, und wird durch die ST 2037 erschlossen. Die Fa. Genan bereitet Altreifen auf und recycelt den Gummi als Zuschlagsstoff für Sportböden und lärmreduzierende Asphaltbeläge. Die Belieferung mit Altreifen, sowie die Abfuhr des Gummigranulats, erfolgt mit Containern und LKW hauptsächlich über die A96.

Im Bauabschnitt II siedelte sich die Fa. Bettenwelt auf der ca. 15 ha großen, mittig liegenden Fläche an, welche ebenfalls durch die St 2037 erschlossen ist. Bettenwelt ist das Logistikzentrum des Fachmarktfilialisten Dänisches Bettenlager. Beide sind dem JYSK-Konzern zugehörig, einer dänischen Handelskette, die unter anderem Möbel und Einrichtungsgegenstände verkauft. Der Standort im Industrie- und Gewerbepark Unterallgäu wird als ein weiteres deutsches Zentrallager und Logistikzentrum genutzt. Die Ausfuhr der Waren in die 400 - 600 Vertriebe in Süddeutschland und Österreich sowie in JYSK-Filialen im europäischen Ausland erfolgt ebenfalls über die BAB A 69.

1.4.2 Natürliche Grundlagen

Das Vorhaben befindet sich auf der risseiszeitlichen Hochterrasse, die durch das angrenzende Kamm-lachtal im Westen und dem Westernachtal / Auerbachtal im Osten begrenzt wird. Naturräumlich gehört das Vorhabengebiet zur Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten, die im Wesentlichen charakterisiert ist durch eine Abfolge von weitgehend ebenen, leicht in nördliche Richtung abfallende Tallagen bzw. Terrassenflächen und in Nord-Süd-Richtung verlaufende Höhenzüge (Riedel).

Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung der Hochterrasse wirkt diese auf den Betrachter als offene, ausgeräumte Feldflur ohne bedeutsame Grünstrukturen. Die Grünstrukturen im Plangebiet werden durch Straßenbaumpflanzungen sowie einer Streuobstwiese entlang der ST 2037 und durch zwei Flurbereinigungshecken, die in Ost-Westrichtung verlaufen sowie der Ausgleichsfläche auf der Süd- und Westseite der Fa. Genan gebildet. Das Planungsgebiet ist weitgehend ebenflächig und fällt leicht von Süden (622 NN) nach Norden (617 NN) mit einem mittleren Gefälle von 0,6% ab. Der Untergrund besteht aus Kiesen und Sanden, die unter einer ca. 3-6 m tiefen Lößlehmüberdeckung liegen, aus denen sich meist tiefgründige Braunerde-Böden entwickelt haben. Die Sickerfähigkeit der Deckschicht wird als gering eingestuft. Das Grundwasser wird im Vorhabengebiet in einer Tiefe von 18 bis 20 m unter Gelände erwartet. Im Bereich des Plangebiets erfolgte am 23. März 2005 durch das IB Bosch eine Baugrunduntersuchung.

Im Süden wird das Plangebiet von einer 220 KV- Freileitung durchquert.

2 Planung

2.1 Städtebaulich-strukturelles Gesamtkonzept

Unter Beachtung der vorgegebenen Rahmenbedingungen des Rahmenplans ergeben sich grundsätzliche bauplanerische Absichten und Entwicklungsmöglichkeiten des Industrie- und Gewerbeparks Unterallgäu.

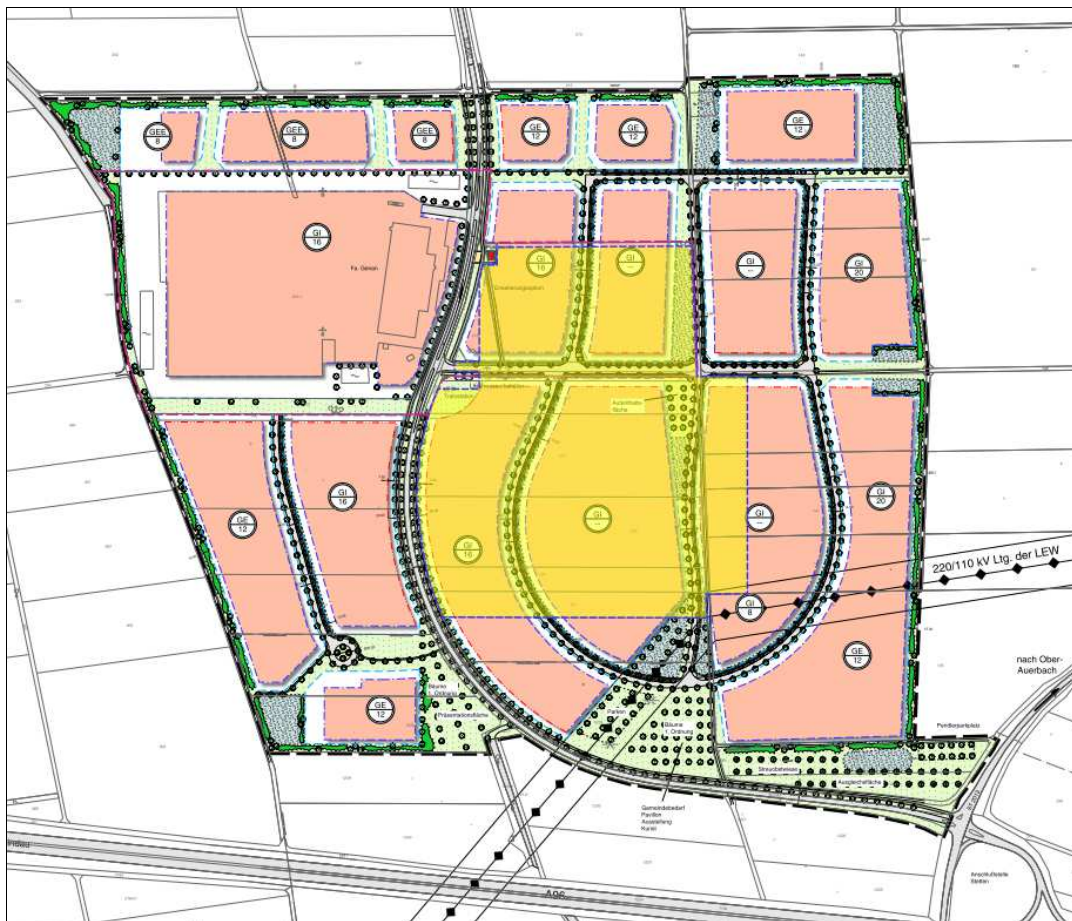


Abbildung 2: Zielvorgaben des Rahmenplanes

2.1.1 Erschließung und städtebauliche Ordnung

Die ursprüngliche Planung die Bauquartiere östlich und westlich der ST 2037 über einen gemeinsamen Kreisverkehr zu verbinden wurde im Zuge der Ansiedlungen der Fa. Genan und der Fa. JYSK in dieser Form nicht weiter realisiert. Es wurde, bei weiteren Ansiedlungen die Erschließung über 2 weitere Einmündungen in die ST 2037 festgelegt. Für den 3. Bauabschnitt ergeben sich demnach zwei mögliche Erschließungsstellen.

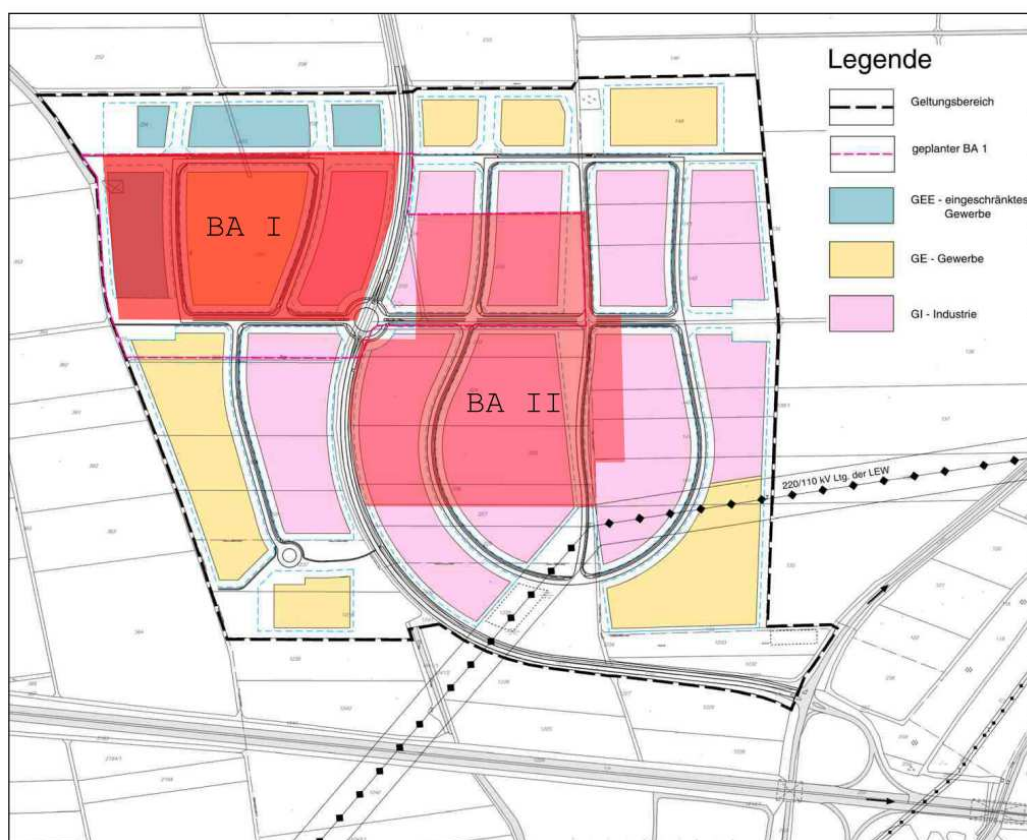


Abbildung 3: Zulässige Nutzungsarten des Rahmenplanes

2.1.2 Grünordnung

Der Industrie- und Gewerbepark wird durch einen übergeordneten Grünzug entlang der ST 2037 in Nord-Südrichtung gegliedert. In diesem Bereich konzentrieren sich grünordnerische Maßnahmen wie z. B. die Anlage von Baumreihen, Streuobstwiesen sowie die Ausweisung von privaten und öffentlichen Grünflächen. Die jeweiligen Übergänge werden durch eine abgerückte Bebauung aufgeweitet, um eine wirksamere Durchlässigkeit des Grünzugsystems zu erzielen.

Um eine bessere Einbindung des Industrie- und Gewerbeparks in den Landschaftsraum zu ermöglichen ist allseitig eine ausreichend breite Randeingrünung mit Bäumen und Sträuchern vorgesehen auch soll durch die Bepflanzung des Baugrundstücks und eventuell bepflanzter Anschüttungen dies unterstützt werden. Dadurch soll einerseits die Neuschaffung von negativen Blickbeziehungen soweit als möglich verhindert und andererseits eine Anreicherung der relativ ausgeräumten Landschaft mit strukturbildenden Elementen sowie Biotopstrukturen erreicht werden.

2.1.3 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt direkt aus Oberauerbach durch die bereits verlegte Hauptwasserleitung der Stadt Mindelheim damit ist die Versorgung mit Trinkwasser gesichert.

Brandschutz: Die Erstversorgung erfolgt in Brandfällen über die an der Zufahrt zum Plangebiet vorhandenen Löschwasserzisternen mit einem Fassungsvermögen von ca. 630 m³.

Die Abwässer aus dem Industrie- und Gewerbepark werden im Freispiegelkanal zum vorhandenen Pumpwerk und der vorh. Druckleitung im Wirtschaftsweg (Fl.Nr. 207 und 144) direkt an den Sammler zwischen Stetten und Oberauerbach geleitet. Die Kläranlage der Stadt Mindelheim hat ausreichend Leistungsreserven um die Abwässer aufnehmen zu können.

Niederschlagswasser: Um die Grundwasservorräte zu schützen und die Vorfluter nicht mit zusätzlichen Einleitungen zu belasten wird das Niederschlagswasser aus öffentlichen Freiflächen sowie aus öffentlichen Verkehrsflächen seitlich in die angrenzenden Grünflächen über eine mind. 20 cm starke belebte Bodenzone in den anstehenden Boden oder in einer darunterliegenden Rigole versickert. Niederschlagswasser aus privaten Flächen darf nicht auf öffentliche Flächen abgeleitet, sondern ist entsprechend der TrennGW auf dem eigenen Grundstück flächenhaft über eine mindestens 20 cm starke belebte Bodenzone zu versickern. Die Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Landratsamt Unterallgäu zu beantragen ist.

Die Stromversorgung ist über die bestehende Trafostation im Westen und das vorhandene Leitungsnetz gewährleistet.

Die Fernmeldeversorgung ist durch das bereits vorhandene Fernmeldeleitungsnetz der Telekom gesichert.

Das Glasfasernetz liegt an der Trasse der ehemaligen B18 im Norden des Plangebiets und ist in der Lage das Baugebiet zu versorgen.

2.1.4 Altlasten und Altlasten-Verdachtsflächen

Im Umfeld des Vorhabens sind keine Altlasten bekannt.

2.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung zielen darauf ab, erhebliche Umweltauswirkungen zu vermeiden.

Da die Attraktivität und damit die zukünftige Realisierung eines Vorhabens in dieser Größenordnung maßgebend vom Regelungsgehalt der Festsetzungen des Bebauungsplanes abhängt, wurde darauf verzichtet zu enge Restriktionen im Bebauungsplan festzuschreiben. Dies erscheint auch deshalb als sinnvoll, da abgesehen von dem jeweiligen einzelbetrieblichen Genehmigungsverfahren selbst, der

Zweckverband über die Zulassung des neuen Betriebes und deren Standort innerhalb des Industrie- und Gewerbeparks entscheidet.

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Durch die Regelung der zulässigen Nutzungsart sollen mögliche erhebliche Auswirkungen auf die angrenzenden Flächen und Ortschaften vermindert werden. Insgesamt soll damit eine Abstufung/ Reduzierung der Nutzungsintensität zum Rand des Industrie- und Gewerbeparks bewirkt werden. So werden entsprechend den Festlegungen im Rahmenplan vorwiegend in den Randbereichen Gewerbebetriebe festgesetzt. Die Flächen im Bereich der ST 2037, die künftig auch das Zentrum des Gesamtplanes so auch im geplanten Bereich, werden als Industriegebiet ausgewiesen.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die zulässige überbaubare Grundfläche und der zulässigen Wandhöhe geregelt.

Zulässige Grundfläche

Durch die Festsetzung des Höchstmaßes der überbaubaren Fläche innerhalb eines Baufensters, wird die Grundfläche des geplanten Bauvorhabens begrenzt, und eine weitere Überbauung und somit auch Versiegelung der zur Verfügung stehenden Flächen vermieden. Deshalb wurde für das Industriegebiet eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

Zulässige Wandhöhe

Durch die Abstufung der zulässigen Wandhöhe vom Zentrum zum Rand (siehe Rahmenplan) des zukünftigen Gesamtgebietes des Industrie- und Gewerbegebietes wird das Höchstmaß der Gebäudehöhe geregelt und somit die Baumasse auf ein für die Umgebung verträgliches Maß begrenzt. Damit wird eine bessere Einbindung des Industrie- und Gewerbegebietes in die umgebende Landschaft sichergestellt. In diesem Bereich des BA III darf die max. Gebäudehöhe von 35 m über dem natürlichen Gelände nicht überschritten werden.

2.2.3 Bauweise, Baugrenzen

Bauweise

Offene Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Baukörper über 50 m Gebäudelänge erlaubt sind (abweichende Bauweise), diese Festsetzung ist bei Industriebauten notwendig.

Baugrenze

Die Festsetzung von Baugrenzen beschränkt die bauliche Entwicklung innerhalb des Industrie- und Gewerbeparks so, dass eine über das Maß hinausgehende Beeinträchtigung des Landschaftsbildes reduziert wird.

Die Anordnung der Baukörper wird innerhalb der inneren Bauflächen des Industrie- und Gewerbeparks weitgehend nicht reglementiert, um eine höhere Flexibilität für die ansiedelten Betriebe zu erreichen.

2.3 Verkehrsflächen

2.3.1 Übergeordnete Erschließung

Anbindung an die St 2037:

Der anfallende Verkehr aus der ST 2037, wird über zwei öffentliche Erschließungsstraßen direkt zu den geplanten Gewerbeflächen geführt. Die Anbindung an die ST 2037 erfolgt über, mit der Straßenbaubehörde angestimmten, Linksabbiegespuren zum geplanten Gewerbegebiet.

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass sich die Verkehre zur A 96 hin orientieren werden, insbesondere, was den Schwerverkehr anbelangt. Unter anderem aus diesem Grund der Verkehrsanbindung wurde der Standort in Erwägung gezogen.

Gleichwohl kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich Fahrten auch nach Norden hin in Richtung ehemaliger B 18 orientieren, etwa wenn der Verkehr auf der A 96 temporär gestört ist. Dies dürfte jedoch eher die Ausnahme sein und nur an manchen Tagen und für einige Stunden vorkommen. Da Logistikunternehmen in aller Regel die Fernstraßen eher suchen als meiden, und durch einen Umweg über Kammlach die Zeitverluste die Mautgewinne zumindest ausgleichen, wenn nicht gar überwiegen, erscheint es wenig plausibel, dass der Umweg über das Hinterland attraktiver sein sollte als der direkte Weg über die Autobahn. Von daher wird sich aller Voraussicht nach im Jahresdurchschnitt gar keine merkliche Steigerung der Verkehrsmengen nach Norden hineinstellen.

Ist an einzelnen Tagen aus besonderer Veranlassung heraus dennoch der Umstand gegeben, dass die Verkehre den Weg nach Norden suchen (z. B. wg. Unfall gesperrte Autobahn), und würde dieser Zustand mehrere Stunden anhalten, so könnte über das Tagesmittel ein Anteil von 10 bis 20 % der Fahrten in Richtung Norden führen, bis die Störung behoben ist.

In dem Fall kommen und gehen möglicherweise 20 % der Fahrten über die St 2037 in nördlicher Richtung zur ehemaligen B18 jetzt ST 2037 und ST 2518 Dort teilen sich die Verkehre in Richtung Oberkammlach und Oberauerbach statistisch gesehen gleichmäßig auf, da Ziele in beide Richtungen angesteuert werden. Auf der ST 2037 und ST 2518 fahren gemäß Straßenverkehrszählung 2010 in 2010 3.713 Kfz / 24 h bei einem Lkw-Anteil von 5 % tags und 6,3 % nachts (Zählstelle Nr. 79289147 zwischen der Anschlussstelle Erkheim und Ortsausfahrt Mindelheim).

2.3.2 Feldwegenetz

Das vorhandene Feldwegenetz wird durch die Neuparzellierung geringfügig verändert. Die sichere und wirtschaftliche Erschließung der landwirtschaftlichen Grundstücke wird über die vorhandenen

Feldwege, sowie über den neuerschlossenen, parallel zwischen Baugebiet und St 2037 verlaufenden Wirtschaftsweg gesichert.

2.3.3 Fußwege und Plätze

Parallel östlich der ST 2037 führt ein ehemals begleitender landwirtschaftlicher Weg mit einer Breite von ca. 3.50 m, der die Erschließung der Geh- und Radverbindungen für das Baugebiet gewährleistet, sowie die Anbindung an das übergeordnete Geh- und Radwegenetz darstellt.

2.3.4 Flächen für Stellplätze

Durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Materialien (z.B. Wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Schotterrassen, Kies, etc.) für sämtliche Stellplatzflächen bleibt die Versickerungsfähigkeit des Bodens erhalten.

2.4 Schallschutz

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 tags (6.00 -22.00 h) und nachts (22.00 – 6.00 h) nicht überschreiten.

Tabelle 1: Emissionskontingente tags und nachts in dB (A) / m²

Teilfläche	Größe in ha	Emissionskontingent L _{EK} [dB(A) / m ²]	
		Tag	Nacht
BA 3, GE 1	5,8	60	45
BA 3, GE 2	2,0	60	45
BA 3, GE 3	1,1	60	45
BA 3, GE 4	3,6	60	45
BA 3, GI 1	2,3	65	50
BA 3, GI 2	2,1	65	50
BA 3, GI 3	1,9	65	50

Die Grenzen der Teilflächen ergeben sich aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan.

Die Emissionskontingente gelten für Immissionsorte außerhalb des Bebauungsplans.

2.4.1 Lärmkontingentierung nach DIN 45691

Ein Vorhaben, dem eine ganze Teilfläche i zuzuordnen ist, erfüllt im baurechtlichen oder immissionschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel $L_{r,j}$ der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten j die Bedingung

$$L_{r,j} \leq L_{EK,i} - \Delta L_{i,j} \text{ (dB) (1)}$$

erfüllt. Die Berechnung von $\Delta L_{i,j}$ erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 4.5.

Wenn dem Vorhaben nur ein Teil einer Teilfläche zuzuordnen ist, sind die Rechenvorschriften nach DIN 45691, Abschnitt 4.5 in Verbindung mit Gleichung (1) auf diesen Teil der Teilfläche anzuwenden.

Sind dem Vorhaben mehrere Teilflächen, oder Teile von Teilflächen, oder eine Kombination aus einer oder mehreren Teilflächen und Teilen von Teilflächen zuzuordnen, gilt statt Gleichung (1):

$$L_{r,j} \leq 10 \lg \sum 10^{0,1 (L_{EK,i} - \Delta L_{i,j})} \text{ (dB) (2)}$$

wobei die Summation über die Immissionskontingente aller dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen erfolgt (Summation). Die Summation wird ausdrücklich zugelassen und gilt sowohl für die Erstgenehmigung von Betrieben und Anlagen, als auch für alle Arten von Änderungs- und Erweiterungsgenehmigungen von Betrieben und Anlagen.

Mit Vorlage eines Bauantrags ist unaufgefordert ein Nachweis vorzulegen, aus dem die Einhaltung der o. a. Anforderungen hervorgeht.

Für schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Bebauungsplangebiets gelten nach dem Stand der Technik die Anforderungen der TA Lärm, Ausgabe 1998, sowie die Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 1989.

2.4.2 Schallschutz gegen Verkehrslärm

Grundlage zur Berücksichtigung der baulichen Anforderungen bezüglich Verkehrslärm ist das Schallgutachten des Büros em plan vom 7.3.2017, das dem Bebauungsplan als Anlage beiliegt.

Im Nachtzeitraum sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorzugsweise lärmabgewandt nach Norden zu orientieren, insoweit sich diese innerhalb der 50-dB(A)-Nachtisophone nach Anlage 6.2 des Gutachtens befinden.

Mit dem Bauantrag ist für schutzbedürftige Wohnnutzungen innerhalb der 50 dB(A)-Nachtisophone nach Anlage 6.2 des Gutachtens ein Schallschutznachweis nach DIN 4109, Ausgabe 1989, einzureichen. Zur Bemessung der Umfassungsbauteile kann auf Anlage 7 des Schallgutachtens zurückgegriffen werden, aus der die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 bei freier Schallausbreitung hervorgehen.

Für Schlafräume im Gewerbegebiet mit Überschreitung des Nachrichtwerts für Gewerbegebiete sind geeignete schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

2.4.3 Schallschutz gegen Gewerbe- und Industrielärm

Der zur Bemessung erforderlicher baulicher Schallschutzmaßnahmen maßgebliche Außenlärmpegel beträgt in Gewerbegebieten 65 dB(A), in Industriegebieten und in Randlagen von Gewerbegebieten zu Industriegebieten 70 dB(A). Die Bemessung der erforderlichen Schalldämm-Maße erfolgt nach DIN 4109, Ausgabe 1989.

2.5 Baugestalterische Festsetzungen

2.5.1 Dachformen und Dachneigung

Planungsgrundlage des gesamten Gewerbe- und Industrieparks ist das Flach- und Satteldach mit einer max. Dachneigung von 28°, wobei auch andere Dachformen zulässig sind. Dies gewährleistet je nach Gewerbe, wirtschaftlich und optisch gute Gebäude zu erhalten. Firstrichtungen sind nicht vorgegeben.

2.5.2 Bodenmodellierung

Die Einschränkung von Geländeänderungen und Einfriedungen der Satzung dient in erster Linie dazu, ein homogenes und zusammenhängend erlebbares Gebiet entstehen zu lassen. Der Charakter des ursprünglichen Geländes soll dabei ablesbar bleiben. An- und Abböschungen sind nur zulässig, sofern sie die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke und der Erschließungssituation berücksichtigen. Anschüttungen innerhalb dem Grundstück sind erlaubt sofern keine Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke zu erwarten sind, dies gilt auch für die späteren Anpflanzungen. Abgrabungen zur Einbindung des Gebäudes ins Gelände sowie zur Herstellung eines Regenrückhaltebeckens sind zugelassen.

Ausnahmen sind im Einzelfall im Einvernehmen mit dem Zweckverband und dem Landratsamt zulässig (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

2.5.3 Einfriedungen und Stützmauern

Aufgrund der beabsichtigten Durchlässigkeit und Homogenität der Freiflächen, ist die Begrenzung von trennenden Elementen (Zäune, Sockel, etc.) erforderlich. Deshalb sind, ausgenommen der Mauerpfeiler von Zugängen und Toren, Mauern als Einfriedungen nicht zulässig (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO). Darüber hinaus sollten Einfriedungen ohne Sockel mit ca. 15 cm Abstand zum Boden errichtet werden (Durchgängigkeit für Kleintiere).

2.6 Freiflächengestaltung / Grünordnung

Das Plangebiet besteht derzeit überwiegend aus intensiv genutzten Acker- und Wiesenflächen. Es liegen keine wertvollen Grünbestände vor.

Grundsätzlich sind bei der Freiflächengestaltung im gesamten Bebauungsplangebiet folgende Ziele zu beachten:

- Einbindung der Bauflächen in die Umgebung
- Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gemäß Artenliste in Ziff 5.6 der Satzung
- Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens d.h. möglichst geringe Flächenversiegelung (Sickerbeläge, Dachbegrünung etc.)

Aus diesem Grund wird deshalb für alle Baugesuche ein Freiflächengestaltungsplan/ Bepflanzungsplan gefordert, der die wesentlichen Inhalte gem. Ziff. 3.2.10 der Satzung behandeln muss.

Öffentliches Grün

Die geplante Freiflächenkonzeption zeigt eine ökologisch wirksame Durchgrünung des Plangebietes durch Laubbaumpflanzungen mit einheimischen Arten (nach Liste Pflanzgebot im Kapitel 3.6 der Satzung). Die bestehende Bepflanzung entlang der St 2037 wird durch die geplanten Baumpflanzungen sinnvoll zu einer Baumallee ergänzt. Die Ausweisungen von bepflanzten Straßenbegleitflächen (u.a. auch Streuobstwiesen) konzentrieren sich auf den Bereich der St 2037, da diese künftig die Funktion des übergeordneten Grünzuges übernehmen soll.

Privates Grün

Um die Funktion des übergeordneten Grünzuges entlang der St 2037 zu stärken, werden angrenzend an diese auch umfangreiche private Grünflächen ausgewiesen. Neben offenen Wiesenflächen ist die Anlage von Baumreihen und Streuobstbeständen vorzunehmen. Um eine bessere Einbindung des Industrie- und Gewerbeparks in den Landschaftsraum zu ermöglichen ist allseitig eine ausreichend breite Randeingrünung auf privaten Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern vorgesehen.

2.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Abarbeitung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung ist Kap. 4.2 des Umweltberichtes zu entnehmen. Hier wird eine Beurteilung des Eingriffs und Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes auf Grundlage der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung durchgeführt. Konzeptionell werden naturschutzfachliche Zielsetzungen an die künftigen Ausgleichsflächen beschrieben. Eine Zuordnung geeigneter Ausgleichsflächen erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Zweckverband im Rahmen der weiteren Verfahrensschritte.

In diesem Zusammenhang werden die artenschutzrechtlichen Maßnahmen aus der beigefügten saP entsprechend berücksichtigt. Die erforderlichen Maßnahmen (V, CEF) sind unter der Ziff. 2.6.3 und Ziff. 2.6.4 der textlichen Festsetzungen formuliert. Erst mit Verortung der CEF 1-Maßnahme können die Belange des Artenschutzes abgewickelt werden.

2.8 Baugrundverhältnisse

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes (Lehmboden mit kiesig-sandigen Beimengungen) der näheren Umgebung, Lößlehme wurden bis in einer Tiefe von 1,7 bis 2,7 m unter Gelände angetroffen. Diese sandigen bis stark sandigen, schwach tonigen Schluffe liegen in einer steifen Konsistenz vor. Sie weisen durchwegs eine mittlere Plastizität auf. Dadurch ist die Bebaubarkeit im überplanten Bereich gewährleistet. Grundwasser bis in Tiefen von mindestens 15 m nicht zu erwarten.

2.9 Immissionen / Emissionen

Immissionen

Das Gebiet befindet sich innerhalb von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Beeinträchtigungen durch Geruchs-, Geräusch- und Staubentwicklungen sind deshalb nicht auszuschließen.

Emissionen

Das Vorhaben entfaltet Außenwirkung dahingehend, dass in der Nachbarschaft gewerbliche Schalleinwirkungen aus dem Bebauungsplangebiet herausgegeben sind. Diese sind nach Maßgabe der Anforderungen der TA Lärm, Ausgabe 1998, dahingehend zu beschränken, dass die Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm in der Nachbarschaft sichergestellt ist.

Zu diesem Zweck wurde eine Kontingentierung nach DIN 45691, Geräuschkontingentierung, 2006 vorgenommen. Hierzu wurden gebietstypische Kontingente für die sieben neuen Gewerbe- und Industrieflächen vergeben.

Die Vergabe der Emissionskontingente nach DIN 45691 erfolgt hierbei unter Berücksichtigung des zulässigen Immissionsverhaltens der bereits realisierten Bauabschnitte 1 "GENAN" und 2, "JYSK".

Im Zusammenwirken mit der gegebenen gewerblichen Vorbelastung werden mit der Kontingentierung des 3. Bauabschnittes einerseits die Anforderungen der TA Lärm eingehalten, andererseits bestehen noch Reserven, um weitere Flächen zu entwickeln, oder aber bei Bedarf nachträglich die Kontingente einzelner Flächen nach Erfordernis anzuheben.

Hinsichtlich Verkehrslärm waren die Anforderungen an den baulichen Schallschutz nach DIN 4109 bezüglich der A 96 und der St 2037 zu beachten. Überschreitungen der städtebaulichen Orientierungswerte ergeben sich nur in Gewerbegebieten, nicht jedoch in Industriegebieten. Die Überschreitungen in den geplanten Gewerbegebieten sind im Tagzeitraum marginal um etwa maximal 1 dB(A) und erscheinen zumutbar. In der Nachtzeit ist hingegen von einer nahezu flächigen Überschreitung

des Nachtorientierungswerts für Gewerbegebiet auszugehen. Da nicht bekannt ist, in welcher Reihenfolge sich das Gewerbegebiet entwickeln wird ist dem Grunde nach zunächst von jeder schutzbedürftigen Wohnnutzung mit Orientierungswertüberschreitung nachts im Gewerbegebiet ein Schallschutznachweis nach DIN 4109 einzufordern. Hiervon kann befreit werden, wenn nachgewiesen ist, dass in der konkreten Situation oder bei der konkreten Gebäudeanordnung keine Richtwertüberschreitungen nachts zu befürchten sind.

Sinngemäß gilt dies auch für Lärmeinwirkungen einander benachbarter Gewerbenutzungen, bei denen sich schutzbedürftige Nutzungen geeignet vor benachbarten Lärmemitteln zu schützen haben. Grundsätzlich gelten hier nach DIN 4109 die gebietstypischen Immissionsrichtwerte entsprechend der Gebietskategorie als maßgeblicher Außenlärmpegel. Auch hier kann von der Festsetzung abgewichen werden, wenn nachgewiesen ist, dass gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt sind.

2.10 Flächenkennzahlen

Tabelle 2: Flächenkennzahlen Geltungsbereich 3. Bauabschnitt

Geltungsbereich gesamt		(alle Angaben in ca. Werten gerundet)	
		29,84 ha	100,00%
Nr.	Verkehrsflächen	4,72 ha	15,82%
1	Öffentliche Verkehrsflächen mit Verkehrsgrün	4,27 ha	14,31%
2	LN-Wege (öffentlich)	0,45 ha	1,51%
Überbaubare Bauflächen (zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO)		21,76 ha	72,92%
4	davon Baugrenzen	19,35 ha	64,85%
5	Sonst. überbaubare Flächen	2,41 ha	8,08%
Grünflächen		3,36 ha	11,26%
6	interne Ausgleichsflächen	2,44 ha	8,18%
7	Grünflächen privat	0,92 ha	3,08%